PRIVATMEGLEREN
LARVIK

SOLLIVEIEN 11

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Solliveien 11

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	19 min 1.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 7.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 20.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Stavern	7 min
Extra Holmejordet	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Solliveien Linje 01, 04, 206	7 min 0.6 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

BARNEHAGER

Lysheim barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	11 min 1 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 68 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	7 min
Coop Extra Holmejordet	8 min

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

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	7 min
Vitusapotek Stavern	6 min
Stavern Vinmonopol	5 min

SPORT

Jordet skole	8 min
Brunla tennishall	17 min
Mudo Stavern	8 min
Family Sports Club Langestrand	7 min

«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Solliveien 11

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	19 min 1.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 7.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 20.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Stavern	7 min
Extra Holmejordet	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Solliveien Linje 01, 04, 206	7 min 0.6 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

BARNEHAGER

Lysheim barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	11 min 1 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 68 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	7 min
Coop Extra Holmejordet	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	7 min
Vitusapotek Stavern	6 min
Stavern Vinmonopol	5 min

SPORT

Jordet skole	8 min
Brunla tennishall	17 min
Mudo Stavern	8 min
Family Sports Club Langestrand	7 min

«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

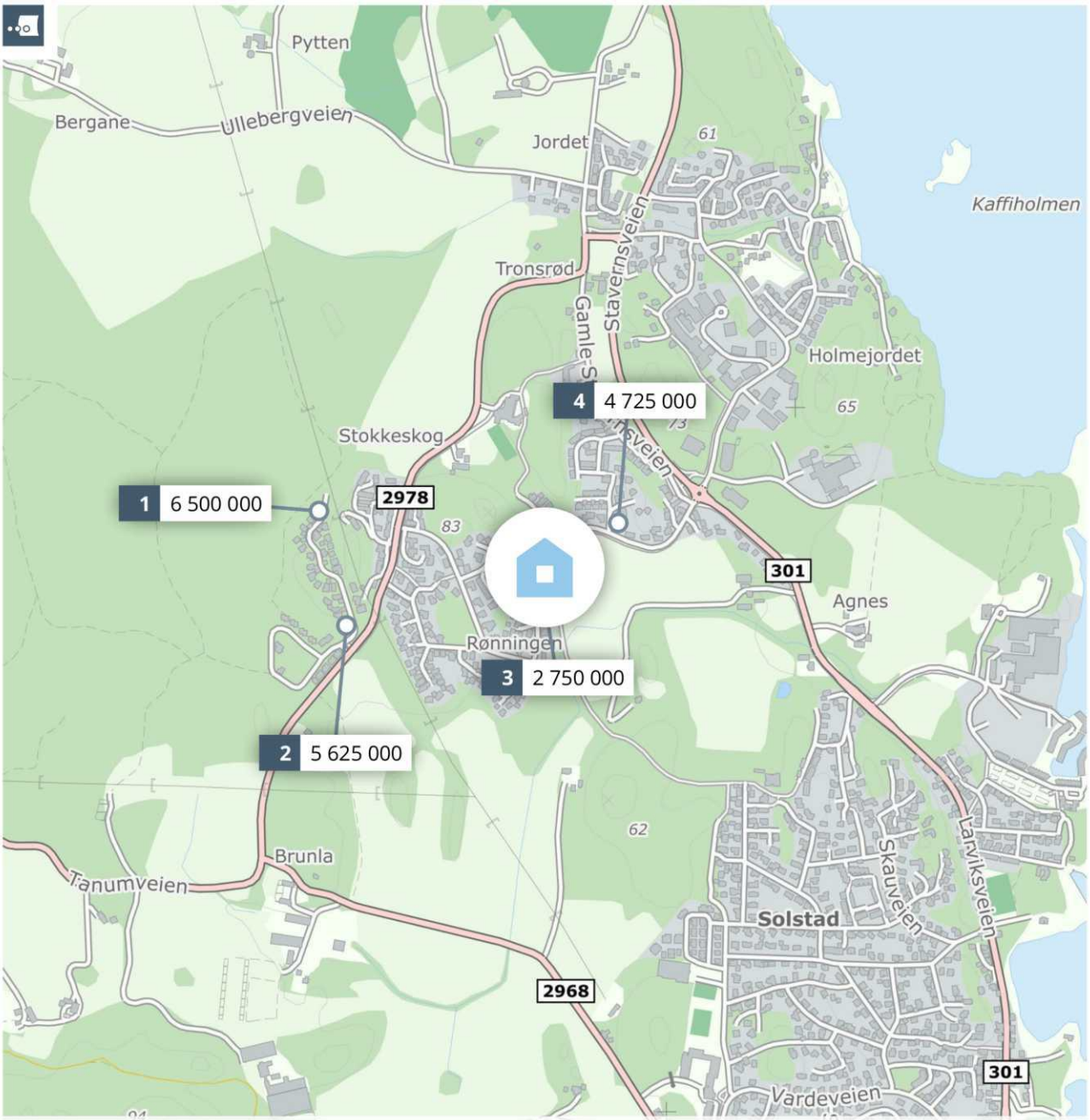
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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



Meglers verdivurdering

SOLLIVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 25.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Tvetene Istre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solliveien 11, 3292 STAVERN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 4044 BNR 305 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS Agnes-Brunla

Verdivurdert til

3 990 000

-	3 990 000	24 329
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	- m²	- m²	85 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brunlabakken 35				11.09.2026	6 800 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**37 356**
	174 m²	2015	942 m²	4 sov						
2	Brunlabakken 3				07.04.2025	5 850 000	**5 625 000**	0	5 625 000	**42 293**
	133 m²	2013	543 m²	4 sov						
3	Solliveien 20				18.03.2025	2 900 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**22 000**
	125 m²	1970	1 005 m²	3 sov						
4	Solliveien 14 C				26.08.2026	2 650 000	**2 350 000**	2 375 000	4 725 000	**38 730**
	122 m²	2022	- m²	3 sov						

Boligen ligger i et rolig og attraktivt område med kort vei til skoler, barnehager og et godt utvalg av servicetilbud. Her får du en fin kombinasjon av nærhet til natur og kyst, samtidig som butikker, kaféer, idrettsanlegg og kollektivtransport ligger lett tilgjengelig.

Boligen har en praktisk og fleksibel planløsning med lyse og romslige oppholdsrom. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, og kjøkkenet er funksjonelt utformet med god oppbevaringsplass. De to soverommene har en god størrelse og kan enkelt tilpasses familiens behov.

Eiendommen ligger på en flat tomt med en stor og fin hage, og terrasse som gir gode muligheter for utesitting og hyggelige dager utendørs. Området er omgitt av grøntarealer og ligger kystnært, med fine tur- og badeområder i nærheten.

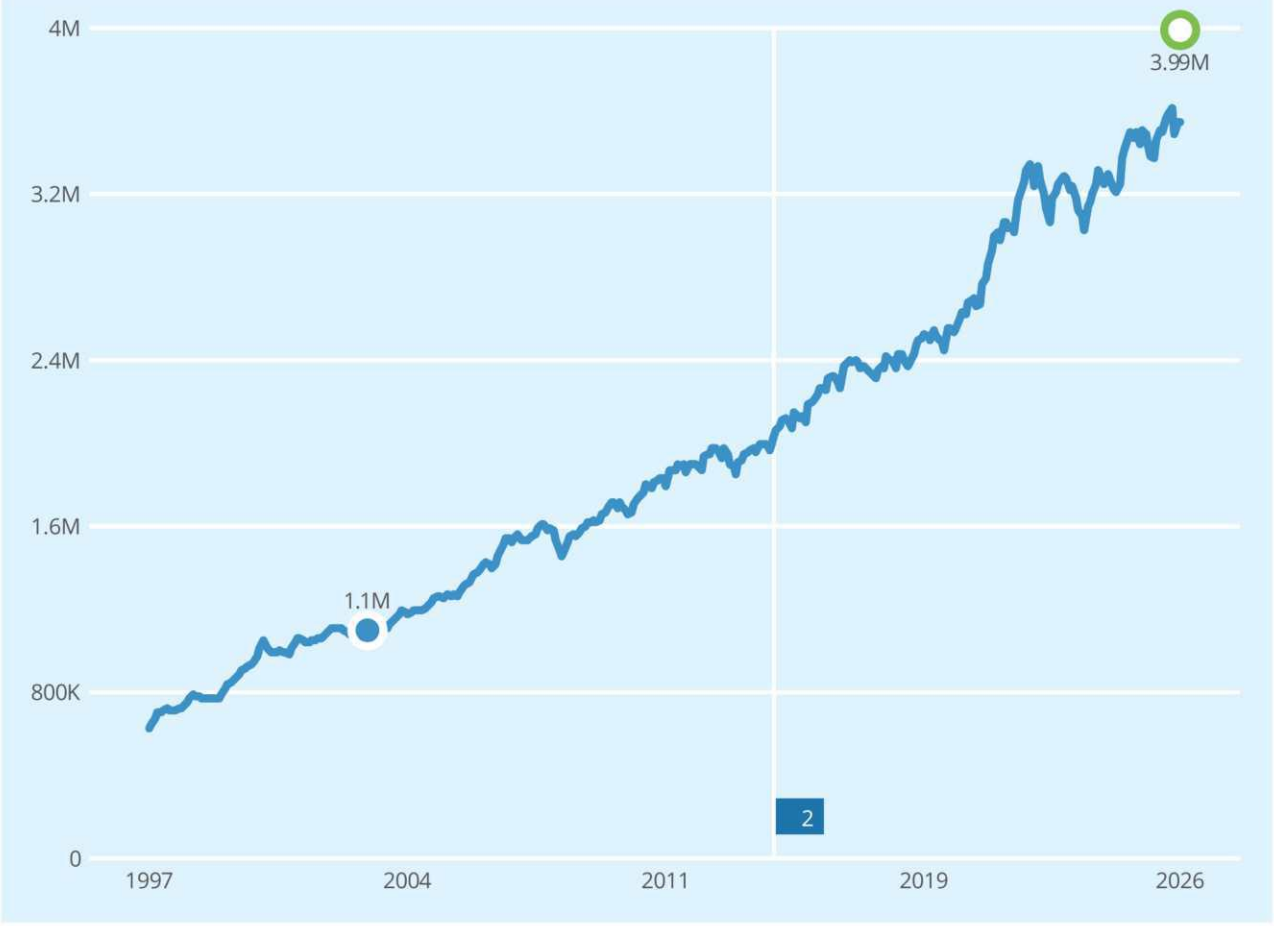
Dette er en bolig med et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på hjemmet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.03.2003	05.05.2003		1 190 000	1 100 000	-	1 100 000	3
19.12.1997		19.12.1997	-	690 000	-	690 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3292 STAVERN nå

7
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Eneboliger solgt i 3292 STAVERN siste 9 mnd

12
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

103
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Larvik	Oppdragsnr.	52260110
Addresse	Solliveien 11		
Postnr.	3292	Sted	STAVERN
Selgers navn	Maria Cesilie Bjerkholt		
Selgers navn	Charlotte B Gundersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Maria Cecilie Bjerkholt

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.09.2026

Signert av *Charlotte B Gundersen*

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

OPPDRAG 260905-001

Solliveien 11, Stavern



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Solliveien 11 3292 STAVERN Gnr: 4044 Bnr: 305	Enebolig	1969	164 m²	164 m²	0 m²
	Gjestehus / Anneks	—	13 m²	0 m²	13 m²

Befaring / Rapport	10. september 2026 / 17. september 2026
Tilstede	Kun undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

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

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

Ingen oppdragsspesifikk informasjon fra takstmannen er registrert.

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

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

Slik leser du den

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	Enebolig fra 1969 med kjeller, beliggende i veletablert boligområde ved Solli i Stavern. Boligen er gitt flere større og mindre oppgraderinger over tid, dog bærer deler av arbeidene tegn til å være utført av ufaglært — dette gjelder også arbeid på elektrisk anlegg og røranlegg. Interessenter oppfordres til å gjennomgå boligen særlig grundig slik at det oppnås forståelse for utbedringsbehovet.
Spesielle betingelser	Bygget er i denne rapporten definert med to etasjeplan, men det finnes også et halvplan ved inngangspartiet som er fordelt på hovedplanene for å samsvare med reell oppfatning av romfordeling og etasjedefinisjon.

Planløsning

Kjeller/underetasje inneholder innredet rom, kjellerstue, grovbod, 2x innebod og vaskerom, mens 1.etg har 2x soverom, spisestue, stue, kjøkken, entré/trappegang og dusjbad. Boligen har gjennomgått etappevis oppussing og ombygging fra 2006 og fram til 2021, med renovering og overflateoppussing av flere rom på ulike tidspunkt, samt tilbygg av stue i 2014–2015. En del av arbeidene bærer preg av egeninnsats uten fagmessig involvering, og standarden på overflatene varierer mellom rom med nyere og eldre oppgraderinger. På soverom ved spisestue er det registrert fuktskjolder og svertesopp på vegg i garderobe (TG3).

Byggemetode

Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Grunnmuren er av plasstøpt betong fra byggeår, utvidet med nye murer i forbindelse med tilbygget i 2015, der arbeidene er utført av fagfolk iht. framlagt dokumentasjon. Innvendig i kjeller er det registrert fuktutslag.

Ytterveggene har en sammensatt historikk med flere trinnvise utskiftinger av kledning. Det opplyses at all kledning ble skiftet i 2023. Det er likevel registrert avvik: deler av kledningen mangler luftespalte i underkant, gnagesikringen er ikke sammenhengende, og malingen er avflasset ved nedkant mot beslag (TG2). Se egne punkt for ytterligere omtale.

Hoveddelen av vinduene ble skiftet i 2014, enkelte eldre vinduer stammer fra 2004, terrassedøren i stue opplyses å være fra 2010, og innvendig dør med karmsett ble skiftet i 2024.

Takkonstruksjonen er fra byggeår, og iht. selger-dokumentasjon ble det utført takutbedring i i ett soverom i 2010. Yttertaket ble lagt om i sin helhet av Tak-Consult AS i 2019 med nytt undertak, taktekke, beslag, takrenner og nedløp — god forventet restlevetid.

Uteanlegget består av flere plattinger med tilhørende trapper ved inngangsparti og bakhage, samt en overbygget uteplass med pyramideformet takoverbygg. Platting og trapp ble oppført i 2005 og senere fornyet i 2011. Anlegget framstår samlet sett med et vedlikeholdsetterslep, inkludert råte, som ikke samsvarer med angitt alder.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra 2017 og gulv av parkett — god forventet restlevetid.
Boligen har to våtrom, dusjbad i 1.etg renovert ca. 2012 og vaskerom i kjeller fra byggeår Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. VVS-anlegget består dels av opprinnelige rørføringer fra byggeår, dels av nyere rørarbeid utført av rørlegger i 2024.
Ventilasjon skjer ved naturlig avtrekk, supplert med punktavsug på kjøkken og bad.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument. Innmat i sikringsskapet opplyses skiftet i 2007.

Pipestokk fra byggeår med frittstående vedovn.Luft-til-luft varmepumpe i stue er ettermontert som supplerende oppvarming.

Sidebygninger

Eiendommen har et gjestehus/anneks på 13 m² som omtales i eget rapportpunkt.

Tiltak utført

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

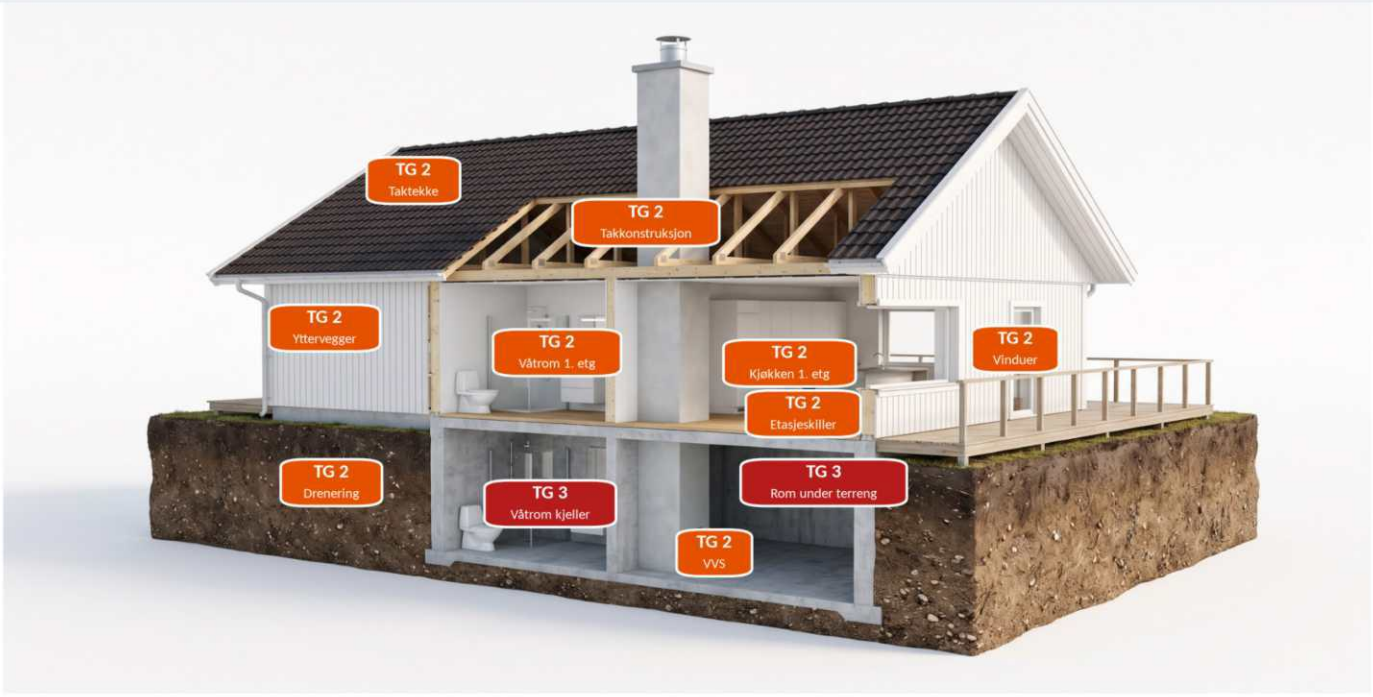
- **2007** • Skiftet sikringsska
- **2010** • Oppgradert biloppstillingsplass og mur
- **2011** • Montert ny trapp og platting utvendig
- **2012** • Oppuset bad
- **2013** • Oppført grillstue på veranda i bakhagen
- **2014** • Montert flere nye vinduer
- **2017** • Montert ny kjøkkeninnredning
- **2019** • Utført takreparasjoner med vindskier, takrenner og beslag
- **2019** • Lagt nytt taktekke
- **2023** • Ny utvendig kledning
- **2023** • Skiftet isolasjon i en fak og tre luftespalter i grunnmur

TILSTANDSBILDE

Flere vesentlige og alvorlige avvik registrert.

7 × TG 3 | 33 × TG 2 | 15 × TG 1

55 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

Solliveien 11, 3292 STAVERN

Gnr 4044 / Bnr 305

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1969 (BF69)	**Enebolig**	**164 m²**
TOMTEAREAL	OPPVARMING	VENTILASJON
655 m²	**Varmepumpe og vedfyring**	**Naturlig ventilasjon**
VANN / AVLØP	HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.
Offentlig / Offentlig	**Christer Syrrist (oppgitt)**	**Kun undertegnede**

BYGGEMÅTE

Plasstøpte grunnmurer.

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. 34	ÅDT 1100 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	30 moh
TERRENGVURDERING	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NV. Drenering bør prioriteres på denne siden.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra NV (+8.8m), SV (+5.6m), V (+5.1m)
FALL MOT GRUNNMUR	V-vegg: 12.5%, N-vegg: 2.8%
VÆR VED BEFARING	8.7 °C, klarvær, 3.5 m/s (NV), 61 % luftfuktighet
NEDBØR	48t: 2.7 mm · 30 dager: 106 mm (13 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 (1969): Dårligere sammenlignet med 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 10.09.2026.	
Godkjente bygningstegninger	Framlagt
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Delvis framlagt
Eltel Networks AS — gjelder kun Montering av digital strømmåler (Aidon), NEK 400-utgave	
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Rapporten er godkjent på vegne av selger, utført av takstmannen 20.09.2026.

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

164 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	63 m²	63 m²	—	—	—	—
1. etasje	101 m²	101 m²	—	—	85 m²	—
Sum	**164 m²**	**164 m²**	**—**	**—**	**85 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: 115 m² · Målt BRA: 164 m² · Avvik: +49.3 m² (+42.9%)

Kjeller/underetasje	m²
Innredet rom 1	11 m²
Kjellerstue	20 m²
Vaskerom	7 m²
Grovbod	19 m²
Innebod 1	3 m²
Innebod 2	4 m²

1. etasje	m²
Spisestue	28 m²
Stue	23 m²
Kjøkken	11 m²
Soverom 1	14 m²
Soverom 2	14 m²
Dusjbad	4 m²
Entre / trappegang	7 m²

Sidebygninger / uthus	m²
Gjestehus / Anneks	13 m²

Sidebygninger

Gjestehus / Anneks

13 m²

13 kvm stort anneks, frittliggende på nedre del av terrasseareal, innredet med to rom.
Bygningen er fundamentert på punktvise betongsøyler/-klosser med justerbare stålfester under bunnsvill. Bunnsvill i tre ligger delvis eksponert over fundamentet, med liten klaring til bakken flere steder, og fundamentklosser har vegetasjon og løv inntil. Bæresystemet i vegger er oppbygd i bindingsverk, kledd utvendig med liggende trekledning og innvendig med profilert panel. Taket er utført som pulttak med enkeltskrånende form, tekket med papptekke, og med vindskier og gesims kledd med bord. Takrenne og nedløp i plast er montert på gavlvegg. Det er registrert isolasjonsplate synlig ved en veggåpning, uten beskyttende kledning.
Bygget er innredet med to rom, hvorav ett er utstyrt med køyeseng. Det er lagt utvendig platting i tre foran inngangspartiet, som betjener to dører. Det er montert stikkontakt og taklampe innvendig.
Det er registrert malingsavflassing og fuktskade nederst på inngangsdør, med bart trevirke synlig, noe som indikerer fuktopptak fra dekke/terreng ved dørterskel. Bunnsvillens lave klaring til bakken enkelte steder, kombinert med vegetasjon inntil fundamentet, gir risiko for fuktpåvirkning og råteutvikling i svillen over tid. Kledningen har værslitt og avskallet malingsoverflate flere steder. Innvendig er det registrert eldre spikerhull og reparasjonsspor i vegg. Mye lagret utstyr innvendig har begrenset kontrollomfanget, og underliggende flater og vegger har ikke latt seg fullt ut vurdere.
Bygget er ikke vurdert iht. Avhendingslova og NS 3600.



Bilde 1



Bilde 2

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. 13	TG 2	Terrengforhold	s. 13	TG 2	Etasjeskillere	s. 15	TG 2
Innvendige trapper	s. 16	TG 2	Yttervegger / fasade	s. 17	TG 2	Vinduer og dører	s. 18	TG 2
Takkonstruksjon/loft	s. 18	TG 2	Taktekke og beslag	s. 19	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 20	TG 3
Våtrom · 2 rom	s. 21	TG 3	Kjøkken	s. 25	TG 2	Andre rom – overflater	s. 27	TG 3
Rom under terreng	s. 28	TG 3	Skadedyr	s. 29	TG 1	Ildsteder og skorsteiner	s. 29	TG 2
Ventilasjon	s. 30	TG 2	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 — **7 TOTALT**

2 punkter 0 – 20 000 kr	**5** punkter 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	**Vaskerom Kjeller/u.etg – Gulv:** Skjøten i gulvbelegg er ikke tett sammenføyd, og belegget har mistet elastisitet med alderen. Vinylbelegget utgjør rommets vanntette sjikt, slik at en åpen skjøt medfører at gulv ikke er tett.	0 – 20 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Vaskerom Kjeller/u.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Fuktskjolder og soppgroe i veggen indikerer at fukt har trukket inn i konstruksjonen bak overflaten. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.	0 – 20 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Vaskerom Kjeller/u.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Tettesjikt fra oppføringsåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1, og den åpne skjøten i belegget viser at sjiktet ikke lenger er sammenhengende. Tilslutningen mot sluk lar seg ikke kontrollere uten å åpne konstruksjonen.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Vaskerom Kjeller/u.etg – Vegger og himling:** Vedvarende fuktbelastning mot vegg ved rørgjennomføring og stoppekran, forenlig med fuktopptak i veggkonstruksjonen bak tapetet. Overflatematerialet tåler ikke fuktpåkjenningen i rommet, og manglende utlufting forlenger opptørkingstiden.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Innvendige overflater – Overflater – Vegger og himling:** Misfargingen er forenlig med kondens mot kald yttervegg bak tett innredning. Lagret utstyr i skyvedørsgarderoben over flere år har hindret luftsirkulasjon mot veggflaten, slik at overflatetemperaturen holder seg lav nok til at fuktig romluft feller ut på veggen.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Rom under terreng – Tilfaregulv og utforede vegger:** Fukt fra grunnen kan trekke gjennom betongkonstruksjonen og bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner.	20 000 – 100 000 kr	TG 3

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Bør utbedres	**Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting:** Åpne skjøter og eksponert endeved i terrassebordene gir vedvarende fuktopptak, og nedslitt overflatebehandling har fjernet den beskyttende barrieren mot nedbør. Fuktbelastningen holder seg i bærende tilfarer og bjelker som ligger nær terreng, hvor uttørkingen er langsom.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Vedlikehold	**Dusjbad 1.etg – Gulv:** Vann tas opp i fugemassen og transporteres videre der fugene er porøse eller ujevnt utført.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad 1.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Manglende tilgang gjør at fuktforholdene i tilliggende konstruksjon ikke er direkte kontrollert.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Sluket ligger på nivå under betong og er urenset, slik at tilslutningen mellom tettesjikt og sluk ikke lar seg kontrollere. Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad 1.etg – Utstyr og innredning:** Innbygget sisterne uten synlig drenering gir ingen synliggjøring av lekkasjevann, slik byggeforskriften fra oppussingsåret forutsetter.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad 1.etg – Vegger og himling:** Kondens mot kald yttervegg ved vindussmyget gir vedvarende fuktbelastning på foringene av tre.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom Kjeller/u.etg – Ventilasjon:** Fuktbelastet rom med vaskemaskin og varmtvannstank uten fungerende avtrekk gir ingen utlufting av fuktig luft. Manglende tilluft hindrer i tillegg luftgjennomstrømning.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom Kjeller/u.etg – Utstyr og innredning:** Utstyr og opplegg fra byggeåret har medgått forventet levetid, og pakninger og tilkoblinger svekkes med alderen. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom Kjeller/u.etg – Vann- og avløpsledninger:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring drevet av vannkvaliteten, og alderen tilsier redusert motstand mot lekkasje. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Overflater – Gulv:** Skjoldene og svellingen i parkettskjøtene er forenlig med tidligere vanntilførsel fra kjøleskapsonen, enten som mindre lekkasje eller kondensvann. Parkettskjøter tar opp vann raskt, og oppsvellingen er permanent.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Vann-/avløp:** Tapet skjøt er ikke en fagmessig tettemetode og indikerer at det har vært behov for å stoppe drypp fra skjøten. Manglende lekkasjesikring i benkeskapet gjør at vann kan renne ned gjennom åpningen i skapbunnen uten å bli synlig.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Dører og terrassedører:** Skjevmontasje gir ujevnt anlegg mellom dørblad og karm, slik at tetningslistene ikke komprimeres jevnt. Alderen alene forklarer ikke avviket.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Vinduer:** Tegn til ufagmessig utførelse/montasje av enkelte vinduer.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Gulv:** Svelling i skjøtene er forenlig med fuktopptak i laminaten fra underliggende betong. Diffusjonstett belegg direkte på betong mot grunnen hindrer uttørking, slik at fukten samles i skjøtene.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Vegger og himling:** Saltutslag og fuktrender i nedre veggsone er forenlig med kapillærsug fra grunnen gjennom grunnmuren. Utvendig fuktsikring og drenering fra oppføringsåret har medgått forventet levetid, og begrenset ventilasjon i kjelleren bidrar til at fukten blir stående i overflatene.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Ventilasjon:** Antall og plassering av ventiler gir ikke tilstrekkelig gjennomtrekk i rom under terreng, slik at fukt tilført fra grunnen ikke luftes ut.		TG 2
Vedlikehold	**Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller:** Inngrep i betongvegg uten fremlagt søknad og ferdigattest gjør at endringens betydning for bæresystemet ikke kan vurderes.		TG 2
Vedlikehold	**Innvendige trapper – Trapper – Samlet vurdering:** Trappene er fra byggeår og mangler sikringstiltak som ivaretar dagens krav til håndløper og rekkverk. Bratt stigningsforhold i den flislagte trappen øker belastningen på den manglende håndløperen.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Innfelte installasjoner mot kald sone:** Innfelte armaturer mot kald sone forutsetter damptett innbygging. Uten dokumentert tetting kan dampsperren være perforert ved gjennomføringene, med konvektiv fukttransport fra boligen opp i konstruksjonen som mulig følge.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon:** Manglende adkomst gir ingen mulighet for å verifisere bærende treverk, isolasjon og dampsperre. Registrert sig er forenlig med nedbøyning over tid i eldre trekonstruksjon dimensjonert etter tidligere praksis for snølast.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk:** Manglende adkomst gir ingen mulighet for å verifisere om konstruksjonen har fungerende gjennomluftning. Vurderingen er basert på manglende kontrollmulighet, ikke på påvist avvik.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Ufagmessig påføring av steinfliser og lokal lapping av puss på pipevangen gir usikkerhet om vangens tetthet og om avstand til brennbart materiale er ivaretatt. Uten fremlagt tilsynsrapport foreligger ingen dokumentasjon på pipeløpets innvendige tilstand.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:** Luftskiftet drives av oppdrift og vindtrykk alene, og blir i stille perioder for lavt til å fjerne fukten som produseres innendørs. Registrert kondens er forenlig med at tilluft og luftskifte ikke står i forhold til fuktbelastningen.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Toalett og rom med avtrekk:** Naturlig avtrekk gir variabel luftmengde avhengig av årstid og vindforhold. Registrert kondens flere steder i boligen er forenlig med at avtrekket ikke fjerner fuktig luft raskt nok etter dusjing og annen fuktproduksjon.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger:** Avløpsanlegget har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og gjenværende funksjonstid er usikker.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger (utvendig):** Ukjent alder og materiale gir usikker gjenværende funksjonstid iht. NS 3600 Tabell C.5. Manglende stakepunkt gir ingen tilkomst for spyling eller staking av ledningen.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger:** Kobberrør fra oppføringsåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og gjenværende funksjonstid er usikker. Kobber tæres innenfra ved groptæring, der vannkvaliteten gradvis gir nålstikkhull uten synlig varsel på utsiden.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger (utvendig):** Stikkledningens alder er ukjent, og gjenværende funksjonstid er usikker iht. NS 3600 Tabell C.5. Ledningen ligger i grunnen og kan ikke besiktiges uten graving eller rørinspeksjon.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral:** Ukjent alder på bereder gir usikker gjenværende funksjonstid iht. NS 3600 punkt C.8. Berederen er ikke lekkasjesikret utover avrenning på gulv til sluk.		TG 2
Vedlikehold	**Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:** Kledning montert uten gjennomgående luftespalte i underkant gir ikke totrinnstetting med drenerende og uttørkende sjikt bak panelet. Gnagesikringen er ikke sammenhengende, da spalten bak vindsperregipsen står åpen forbi musebåndet.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon:** Begrenset luftgjennomstrømning i yttertaket kan ha sammenheng med at etterisolering ved raft reduserer luftespalten, samtidig som fuktig inneluft trekker opp i det kalde loftsrommet gjennom utettheter i dampsperren.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Plant terreng gir ingen effektiv bortledning av overflatevann fra grunnmuren, og nedløp uten avledning gir konsentrert vannbelastning inntil fundamentet. Fallforholdene oppfyller ikke preakseptert ytelse i TEK17 om fall bort fra grunnmur i tremeterssonen.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Drenerende masser og fuktsikring har tapt funksjon over tid. Uten kapillærbrytende sjikt trekkes fukt fra grunnen oppover i grunnmuren, og terrengfall mot bygget fra nordvest øker vannbelastningen på denne siden.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og grunnmur:** Opprinnelig del av grunnmuren har medgått hoveddelen av forventet levetid, mens tilbyggets murer er vesentlig nyere. Ulik fundamenteringsalder i skjøten mellom gammel og ny mur kan gi differansesetning.		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.

Lovlighet og HMS-forhold (§ 2-21)

Følgende forhold er registrert som opplysning. Avvik rapporteres iht. Avhendingsloven § 2-21 — ingen tilstandsgrad gis, men forhold dokumenteres til kjøpers informasjon.

Ulovlige bruksendringer	Soverom i kjeller innredet i 2005 – rommet er ikke godkjent omdisponert fra bod til soverom.

Plantegning — Kjeller/underetasje



Tegningen er generert basert på automatiserte prosesser og vil ha avvik mellom detaljgrader i planløsning. Tegningen må tolkes som en prinsippskisse. Er plantegningen vesentlig for interessenter, oppfordres det til å foreta egenkontroll på visning av boligen.

Plantegning — 1. etasje



Tegningen er generert basert på automatiserte prosesser og vil ha avvik mellom detaljgrader i planløsning. Tegningen må tolkes som en prinsippskisse. Er plantegningen vesentlig for interessenter, oppfordres det til å foreta egenkontroll på visning av boligen.

UTVENDIG

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

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

Grunnmur av plasstøpt betong fra byggeår, utvidet med nye murer i forbindelse med tilbygg i 2015. Utbedringsarbeider knyttet til tilbygget er utført av fagfolk ifølge framlagt dokumentasjon.

Fundament og grunnmur
TG 2

Grunnmur av plasstøpt betong fra oppføringsåret. I forbindelse med tilbygget ble det i 2015 støpt nye murer som utvidelse av eksisterende grunnmur. Tilgjengelige flater er kontrollert visuelt fra terrengnivå uten registrerte riss eller setningsindikasjoner av vesentlig karakter.
Årsak til forhøyet TG: Opprinnelig del av grunnmuren har medgått hoveddelen av forventet levetid, mens tilbyggets murer er vesentlig nyere. Ulik fundamenteringsalder i skjøten mellom gammel og ny mur kan gi differansesetning. Utgraving under fundamentnivå uten seksjonsvis understøping kan gi bevegelse i overliggende konstruksjon.
Konsekvens: Bevegelse i grunnmuren kan gi sprekker i fasade og innvendige flater, samt klemte vinduer og dører. Uten avklaring av fundamenteringen under den utgravde delen av kjelleren er omfanget usikkert.

Fuktsikring og drenering
TG 2

Drenering og utvendig fuktsikring forventes å være i opprinnelig stand fra oppføringsåret. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.6 er passert med god margin. Kartdata viser at terrenget faller mot bygningen fra nordvest.
Årsak til forhøyet TG: Drenerende masser og fuktsikring har tapt funksjon over tid. Uten kapillærbrytende sjikt trekkes fukt fra grunnen oppover i grunnmuren, og terrengfall mot bygget fra nordvest øker vannbelastningen på denne siden. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NV og SV og V — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring.
Konsekvens: Fukt kan trenge inn i grunnmur og videre til tilstøtende trekonstruksjoner, og over tid gi saltutslag, avskalling og råteskader i kjellerens utforede vegger. Fuktbelastningen kan også øke tilførselen av jordluft gjennom utettheter i grunnmuren.
Tiltak: Utskifting av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes innen få år.

Levetid: **10 %** • 3/30 år

Kvikkleirefare: *Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten*
Nedbør 30 dager: *106 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

UTVENDIG

Terrengforhold

TG 2

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

Terrengforholdene rundt boligen ble bearbeidet i 2023 og omfatter opparbeidet grunn med tilhørende overvannsløsninger nær grunnmuren.

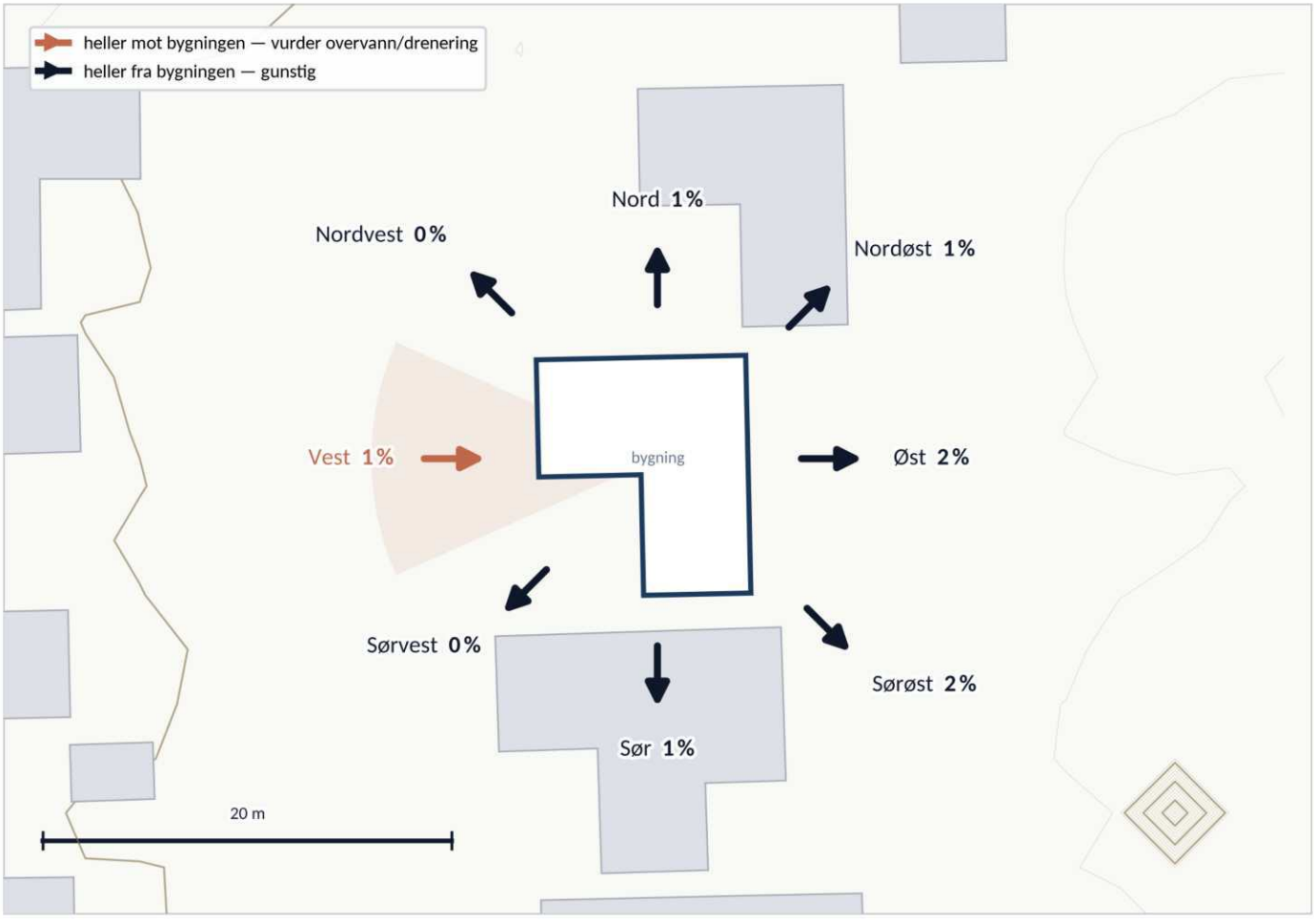
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
TG 2

Terrenget rundt bygningen fremstår tilnærmet plant ved visuell befaring. Kartverkets høydedata viser fall mot bygningen fra vest med 1,5 %, og terrengtypen er ensidig fall fra nordvest. Takrennenedløp avsluttes rett over gressplen ved grunnmur, uten avledning bort fra bygget.
Årsak til forhøyet TG: Plant terreng gir ingen effektiv bortledning av overflatevann fra grunnmuren, og nedløp uten avledning gir konsentrert vannbelastning inntil fundamentet. Fallforholdene oppfyller ikke preakseptert ytelse i TEK17 om fall bort fra grunnmur i tremeterssonen. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra nordvest og sørvest og vest — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.
Konsekvens: Vann kan bli stående mot grunnmuren og over tid gi fuktbelastning på fundament og rom under terreng.
Tiltak: Nedløpene tilknyttes avledning bort fra grunnmur.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

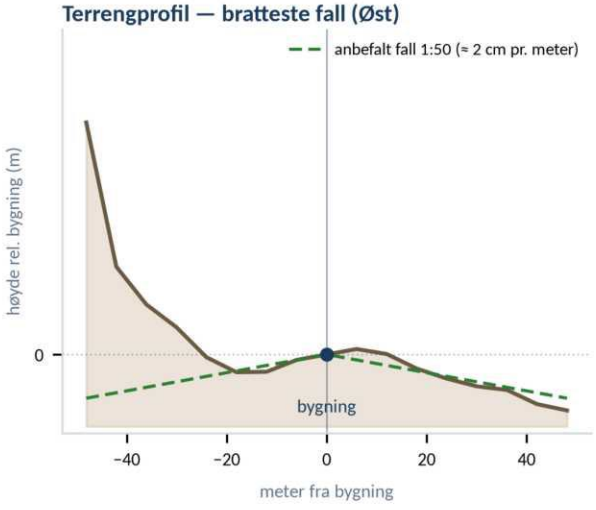
Terrenget faller mot bygningen fra vest. Fallet er svakt; overvannshåndtering bør likevel vurderes på disse sidene. Fra de øvrige 7 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

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

Terrengprofil — bratteste fall (Øst)



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



Bilde 3 · Terrengforhold

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 mellom kjeller og 1.etasje av tradisjonelt trebjelkelag.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 2

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag. Ingen større skjevheter registrert ved befaring. Konstruksjonen er kun delvis tilgjengelig, og bjelkelagets tilstand i oppleggspunkter mot grunnmur og over kjeller lot seg ikke besiktige. Iht. selger-dokument er det utført nedskjæring av betongvegg på ca. 1000 kg i 2024 uten at søknad eller ferdigattest er fremlagt, og dokument fra 1997 beskriver svikt i gulv rundt støpt ovnsfundament i kjellerstue med ukjent årsak.
Årsak til forhøyet TG: Inngrep i betongvegg uten fremlagt søknad og ferdigattest gjør at endringens betydning for bæresystemet ikke kan vurderes.
Konsekvens: Svekkede bjelkeender eller endret bæresystem kan gi økende nedbøyning og skjevheter i gulv, samt sprekker i tilstøtende innvendige overflater. Skjulte skader i utilgjengelige deler kan ikke utelukkes.

Levetid: **71 %** • 57/80 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.

To innvendige trapper mellom boligens halvetasjer. Trappene fremstår som fra byggeår, uten dokumentasjon på senere oppgradering.

Trapper – Samlet vurdering
TG 2

To rette innvendige trappeløp. Håndløper mangler i hele trappeløpet på begge trapper, og trappeløpene fremstår usikret mot fall. Trappen med laminat trinn fremstår smal og bratt. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til håndløper i innvendig trapp, jf. TEK17 §12-14. Trekonstruksjonen har lengre restlevetid, mens trinnoverflaten i tre har synlig slitasje og forventet levetid for belegget er passert.

Årsak til forhøyet TG: Trappene er fra byggeår og mangler sikringstiltak som ivaretar dagens krav til håndløper og rekkverk. Bratt stigningsforhold i den flislagte trappen øker belastningen på den manglende håndløperen.

Konsekvens: Uten noe å gripe i er det økt risiko for fall i trappen, særlig for barn og eldre og ved bruk av glatte flisoverflater. Slitte trinnflater i tre kan gi dårligere grep og øke snublefaren over tid.

Tiltak: Håndløper må påregnes montert i begge trappeløp før videre bruk. Sikring av åpne trappeløp mot fall må påregnes samtidig.

Levetid: **142 %** • 57/40 år



Bilde 4 · Innvendige trapper



Bilde 5 · 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.

Ytterveggene har hatt en sammensatt historikk med flere trinnvise utskiftinger av kledning over tid, blant annet dokumentert råteskade på gavl og langvegg i eldre takst. Omkledning ble utført på vestvegg i 2003–2004, og på øst-, nord- og sørvegg i 2013, sistnevnte uten fagmessig utførelse ifølge selger. All kledning ble deretter revet og skiftet på nytt av fagfolk i 2023. Fasaden fremstår dermed som et anlegg med relativt ny kledning etter siste totale utskifting, uten fremlagt dokumentasjon fra utførende for arbeidene.

Yttervegg – Konstruksjon
TG 1

Yttervegger oppført i stenderverk. Konstruksjonen er ikke synlig for kontroll bak kledning. Det registreres ikke deformasjoner, skråriss eller skjevheter i fasadeflatene ved visuell kontroll fra terrengnivå.

Levetid: **71 %** • 57/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 2

Utvendig kledning av malt trepanel i både stående og liggende utførelse. Iht. fremlagt dokumentasjon ble kledningen revet og ny kledning med musebånd montert i 2023. Deler av kledningen er montert uten luftespalte i underkant og er i praksis ikke luftet. Øvrige deler er utlektet med museband, men det registreres åpen spalte opp bak vindsperregips som gir gnagere adkomst. Ved nedkant mot vannbord/beslag er malingsoverflaten oppsprukket og avflasset med værslitt trestruktur.
Årsak til forhøyet TG: Kledning montert uten gjennomgående luftespalte i underkant gir ikke totrinnstetting med drenerende og uttørkende sjikt bak panelet. Gnagesikringen er ikke sammenhengende, da spalten bak vindsperregipsen står åpen forbi musebåndet.
Konsekvens: Uten lufting bak panelet tørker fukt som kommer inn saktere ut, og treverket kan brytes ned og gi råte lenge før kledningen ellers ville vært utslitt. Åpningen bak vindsperren gir mus og andre gnagere vei inn i veggen, der de kan skade isolasjon og etterlate lukt.
Tiltak: Luftespalte i underkant må etableres på de partiene som er montert direkte mot underlaget. Gnagesikringen føres sammenhengende forbi spalten bak vindsperregipsen. Nedkant mot vannbord og beslag må påregnes overflatebehandlet ved neste vedlikehold.

Levetid: **12 %** • 3/25 år



Bilde 6 · Yttervegger / fasade



Bilde 7 · Yttervegger / fasade



Bilde 8 · Yttervegger / fasade

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og dører fremstår med ulik alder og historikk. Hoveddelen av vinduene ble skiftet i 2014, med enkelte eldre vinduer fra 2004, mens innvendig dør med karmsett ble skiftet i 2024. For inngangsdøren er det tidligere dokumentert råteskader i foring, forhold som ikke er nærmere fulgt opp i senere dokumentasjon. Terrassedøren i stue oppgis å være fra 2010.
Dokumentasjon på fagmessig utførelse e for de ulike utskiftingene er ikke fremlagt.

Vinduer
TG 2

Vinduer med isolerglass, hovedsakelig skiftet i 2014 og enkelte fra 2004. Vinduene fungerer ved funksjonsprøving, og om lag en tredel av forventet levetid er medgått. Tegn til ufagmessig utførelse stedvis ved utskiftingen i 2014.
Årsak til forhøyet TG: Tegn til ufagmessig utførelse/montasje av enkelte vinduer.
Konsekvens: Skjevheter og utettheter i omramminger/overgang fra vinduer til stenderverk må påregens. Justering bør utføres.
Levetid: **34 %** • 12/35 år (opplyst)

Dører og terrassedører
TG 2

Enkeltfløyet terrassedør i stue med trelags isolerglass fra 2010. Det registreres glippe mellom karm og dørblad samt synlige slitemerker i karmen, forenlig med skjev montasje. Tilsvarende tetter gummipakningene på ytterdøren ikke korrekt mot karm og ramme.
Årsak til forhøyet TG: Skjevmontasje gir ujevnt anlegg mellom dørblad og karm, slik at tetningslistene ikke komprimeres jevnt. Alderen alene forklarer ikke avviket.
Konsekvens: Luft lekker inn langs karmen og gir trekk og kaldere flater ved døren. Kalde flater kan gi kondens og over tid svertesopp i karm og på tilstøtende innvendige overflater.
Tiltak: Dørene justeres og innfestingen rettes opp i karmåpningen. Tetningslister skiftes der de ikke ligger jevnt an.
Levetid: **7 %** • 2/30 år (opplyst)

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 fra byggeår.
Iht. selger-dokument ble det utført takutbedring i gjesterom i 2010, uten at det foreligger nærmere dokumentasjon på omfanget av dette arbeidet.

Konstruksjon
TG 2

Sperretak av sperrer og bjelker. Loftstilkomst mangler, og konstruksjonen har ikke latt seg kontrollere innvendig ved befaringen. Noe sig i konstruksjonen er registrert, forenlig med det som er vanlig for trekonstruksjoner av denne alder. Isolasjonstykkelse og dampsperre er ikke synlig for kontroll.
Årsak til forhøyet TG: Manglende adkomst gir ingen mulighet for å verifisere bærende treverk, isolasjon og dampsperre. Registrert sig er forenlig med nedbøyning over tid i eldre trekonstruksjon dimensjonert etter tidligere praksis for snølast.
Konsekvens: Skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes, og omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen. Fukt i takkonstruksjonen kan over tid vise seg som misfarging i himling under.
Tiltak: Inspeksjonsluke til loft må påregnes etablert for å muliggjøre kontroll av bærende treverk, isolasjon og dampsperre.
Levetid: **32 %** • 16/50 år

Lufting av takverk
TG 2

Lufting av takkonstruksjonen er ikke vurdert, da loftet ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Verken luftespalte ved raft eller gjennomluftning mot møne har latt seg kontrollere.
Årsak til forhøyet TG: Manglende adkomst gir ingen mulighet for å verifisere om konstruksjonen har fungerende gjennomluftning. Vurderingen er basert på manglende kontrollmulighet, ikke på påvist avvik.
Konsekvens: Utilstrekkelig lufting kan gi kondens på undersiden av undertaket og fuktig isolasjon, og over tid råte i takkonstruksjonen.
Tiltak: Lufteforholdene må påregnes kontrollert når adkomst til loft er etablert.

Innfelte installasjoner mot kald sone TG 2	Innfelte downlights registrert i flere himlinger. Armaturene er av ulik type, og det er ikke kjent om diffusjonstetting og kasser rundt lampene er montert. Forholdet har ikke latt seg kontrollere fra loftssiden. **Årsak til forhøyet TG:** Innfelte armaturer mot kald sone forutsetter damptett innbygging. Uten dokumentert tetting kan dampsperren være perforert ved gjennomføringene, med konvektiv fukttransport fra boligen opp i konstruksjonen som mulig følge. **Konsekvens:** Fuktig inneluft kan lekke opp i kald sone og gi kondens på undertaket, med svertesopp og fuktig isolasjon som følge over tid. **Tiltak:** Tetting og innbygging rundt downlights må påregnes verifisert, og utette gjennomføringer utbedres ved neste vedlikehold.

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 ble lagt om i sin helhet av Tak-Consult AS i 2019. Arbeidet omfattet nytt undertak, taktekke, beslag, takrenner og nedløp, og dokumentasjon foreligger i form av faktura og arbeidsspesifikasjon fra utførende firma.

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

23 % • 7/30 år

Taktekning/belegg TG 1	Taktekking av banelagt papp/membran. Iht. fremlagt dokumentasjon ble yttertaket lagt om av fagfolk i 2019, og tekkingen har dermed en alder på anslagsvis 7 år. Minimalt vurdert grunnet takets slakke takvinkel. TG er satt med bakgrunn i alder.
Beslag og gjennomføringer TG 1	Beslag ved gesims, vindskier og pipe er av plastisert stål og fremstår nyere, montert som del av takomleggingen. Kontrollert fra terrengnivå uten synlige deformasjoner, korrosjon eller løse innfestinger. Minimalt vurdert grunnet takets slakke takvinkel. TG er satt med bakgrunn i alder.
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløp av plastisert stål fra samme periode som takomleggingen. Renner, nedløp og klammer fremstår intakte uten deformasjoner eller korrosjon ved kontroll fra terrengnivå. Minimalt vurdert grunnet takets slakke takvinkel. TG er satt med bakgrunn i alder.
Undertak/ventilasjon TG 2	Undertak av finerplater inngikk i takomleggingen iht. fremlagt dokumentasjon. Luftingen av yttertaket er ikke tilgjengelig for kontroll, og ventileringen kan derfor ikke verifiseres. **Årsak til forhøyet TG:** Begrenset luftgjennomstrømning i yttertaket kan ha sammenheng med at etterisolering ved raft reduserer luftespalten, samtidig som fuktig inneluft trekker opp i det kalde loftsrommet gjennom utettheter i dampsperren. **Konsekvens:** Fuktig luft kan legge seg som dråper og frost på undersiden av undertaket i kalde perioder. Over tid kan dette gi fuktskade og råte i undertak og takbjelker. **Tiltak:** Luftespalte ved raft må åpnes og loftets luftskifte gjenopprettes innen få år.
Takstiger og snøfangere (HMS)	Takstige og adkomst til skorstein er ikke registrert på takflaten ved kontroll fra terrengnivå. Snøfangere er heller ikke montert over inngangsparti. Verkene stigetrinn eller snøfangere anses relevant for dette slakket taket.



Bilde 9 · Taktekke og beslag

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 3

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.

Balkonger og terrasser fordelt på flere plattinger med tilhørende trapper ved inngangsparti og bakhage, samt en overbygget uteplass med pyramideformet takoverbygg. Iht. tidligere tilstandsrapport ble platting og trapp oppført første gang i 2005, senere fornyet i 2011.
Anlegget fremstår samlet sett med et vedlikeholdsetterslep som ikke samsvarer med angitt alder.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 3

Terrasseareal på totalt ca. 85–90 kvm fordelt på platting med trapp ved inngangsparti, tilsvarende platting med trapp utenfor stue i bakhagen, samt et større areal med pyramideformet takoverbygg. Gulvdekke og trapper av terrassebord, med rekkverk delvis av liggende profilerte bordganger. Under dekket registreres synlig råteskadet bærebjelke, oppråtnede bordender og åpne skjøter i gulvbordene, med oppsprukket og delvis løsnet bord ved hjørne. Overflatebehandlingen er stedvis nedslitt med gråning og flassing. Iht. tidligere tilstandsrapport ble trapp og platting fornyet i 2011, og skadeomfanget er større enn forventet for konstruksjonens alder. Høydeforskjellen fra nedre gulvdekke til terreng måler 63 cm mot hagen uten montert rekkverk, og trapp fra stuebalkong til lavereliggende nivå er bratt med grunne inntrinn (vurderes under HMS).

Årsak til forhøyet TG: Åpne skjøter og eksponert endeved i terrassebordene gir vedvarende fuktopptak, og nedslitt overflatebehandling har fjernet den beskyttende barrieren mot nedbør. Fuktbelastningen holder seg i bærende tilfarer og bjelker som ligger nær terreng, hvor uttørkingen er langsom.

Konsekvens: Råte i bærebjelken svekker dekkets bæreevne, og det er fare for at gulvbord gir etter ved belastning. Fortsatt fuktbelastning kan spre nedbrytningen videre til tilstøtende bjelker, trappekonstruksjon og rekkverksstolper, slik at større deler av terrassen må bygges om.

Tiltak: Råteskadet bærebjelke og tilhørende gulvbord må fjernes og erstattes før arealet igjen belastes. Omfanget kan ikke fastslås uten at dekket åpnes over den skadede sonen. Gjenstående bordganger må påregnes overflatebehandlet ved neste vedlikehold, med skjøter og endeved beskyttet.

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

● Utbedres snarlig

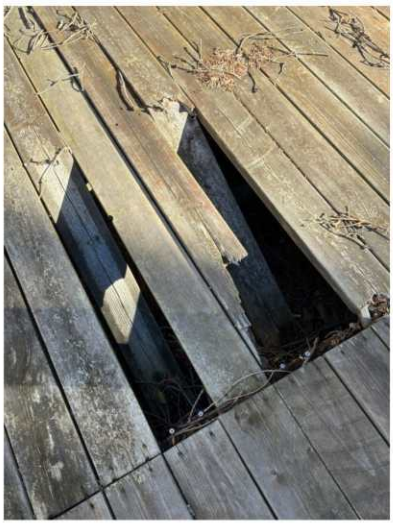
Levetid: **75 %** • 15/20 år (opplyst)



Bilde 10 · Balkonger / terrasser



Bilde 11 · Balkonger / terrasser



Bilde 12 · Balkonger / terrasser

INNVENDIG

Dusjbad — 1.etg

TG 2

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.

Dusjbad på boligens mellomplan i 1.etg, oppgitt oppgradert av fagfolk i 2012.
Dokumentasjon i form av samsvarserklæring eller FDV for arbeidet foreligger ikke.

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 2

Vegger av keramiske fliser og himling av panel med innfelte og underhengende downlights. Fuktskade med materialsvell registreres i vindusforing på yttervegg. Omfanget vurderes å gjelde foringene, men kan være større dersom veggen åpnes. Konstruksjonen er ikke åpnet.
Årsak til forhøyet TG: Kondens mot kald yttervegg ved vindussmyget gir vedvarende fuktbelastning på foringene av tre.
Konsekvens: Fukten kan trekke videre inn i veggkonstruksjonen bak foringen og over tid gi råteskade i treverket. Videre svelling vil også løsne overflatebehandlingen ytterligere.
Levetid: **70 %** • 14/20 år (opplyst)

Gulv
TG 2

Gulv av keramiske fliser. Målt fall mot sluk varierer fra 10 til 16 mm/m og oppfyller minstekravet på 1:100 i TEK17 § 13-15 (dagens krav). Avleiringer i fugene mellom gulvflisene, særlig ved dørterskel, indikerer fuktvandring i fugene. Deler av fuge- og silikonarbeidet fremstår ujevnt utført.
Årsak til forhøyet TG: Vann tas opp i fugemassen og transporteres videre der fugene er porøse eller ujevnt utført.
Konsekvens: Fuktvandring i fugene kan over tid gi fuktbelastning på underlaget under flisene og svekke heften, slik at fliser løsner.
Tiltak: Fuger og silikonoverganger må påregnes utbedret ved neste vedlikehold.
Levetid: **70 %** • 14/20 år (opplyst)

Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Gulvsluket ligger på lavt nivå og er delvis innestøpt i betong. Sluket er ikke rengjort, og kontrollmuligheten er dermed sterkt begrenset. Det registreres ingen tegn til tettesjikt ved overgang gulv/sluk. Dørterskelen har tilfredsstillende høyde, men om tettesjiktet er ført opp mot terskelen kunne ikke verifiseres. **Årsak til forhøyet TG:** Sluket ligger på nivå under betong og er urenset, slik at tilslutningen mellom tettesjikt og sluk ikke lar seg kontrollere. Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. **Konsekvens:** Utettheter ved sluk eller terskel kan stå uoppdaget over lang tid, og vann kan trenge ned i gulvkonstruksjonen under badet. **Tiltak:** Sluket rengjøres slik at slukkopp og klemring blir tilgjengelig for kontroll og periodisk vedlikehold. Lar tilslutningen mot tettesjiktet seg ikke verifisere på denne måten, må gulvet åpnes ved sluket. **Levetid:** **78 %** • 14/18 år (opplyst)
Vann- og avløpsledninger TG 1	Vann- og avløpsledninger er skjult i konstruksjonen og opplyses lagt ved oppussingen i 2012. Tilfredsstillende vannmengde og avrenning ved befaringen, og under halvparten av forventet levetid er medgått. **Levetid:** **28 %** • 14/50 år (opplyst)
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte på yttervegg, med tilluftspalte under dørblad og åpningsbart vindu for forsert lufting. Løsningen fungerte ved befaringen.
Utstyr og innredning TG 2	Rommet har vegghengt toalett med vegginnbygget sisterne, servant med skapinnredning og dusj med glassdører. Det registreres ingen synlig drensåpning fra sisternekassetten. Utstyret er fra 2012 og forventet levetid er i stor grad medgått, slik at utskifting av sanitærutstyr må påregnes i overskuelig fremtid. **Årsak til forhøyet TG:** Innbygget sisterne uten synlig drenering gir ingen synliggjøring av lekkasjevann, slik byggeforskriften fra oppussingsåret forutsetter. **Konsekvens:** En lekkasje fra sisternen kan pågå skjult inne i veggen over lang tid før den blir oppdaget, og gi fuktskade i vegg- og gulvkonstruksjonen. **Tiltak:** Synlig drenering fra sisternekassetten må påregnes etablert.. **Levetid:** **93 %** • 14/15 år (opplyst)
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte downlights i himlingspanel, supplert med underhengende punkter av ulik type. Det registreres ikke varmgangsmerker eller fuktmerker ved installasjonene.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking i vegg bak dusj lot seg ikke gjennomføre ved befaringen. Rommet ligger på boligens mellomplan, anslagsvis en meter lavere enn overliggende kjøkken, og veggen bak dusjen er yttervegg — kombinasjonen gir ikke tilgang for hulltaking iht. § 2-2. Fuktkontroll er derfor begrenset til overflatemåling, som gir indikasjon på overflatesjiktet, men ikke direkte informasjon om konstruksjonen bak. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende tilgang gjør at fuktforholdene i tilliggende konstruksjon ikke er direkte kontrollert. **Konsekvens:** Indikasjoner på fuktopptak eller begynnende skade i veggkonstruksjonen bak dusjen kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen. Ei heller skal det antydes å foreligge avvik, da dette ikke er registrert.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon for det vanntette sjiktet foreligger ikke. Selgers framlagte dokumentasjon oppgir at rommet ble oppusset i 2012 og at arbeidet skal være utført av fagpersoner, uten at dette kan verifiseres. Manglende dokumentasjon er lagt til grunn i vurderingen av tettesjiktet under punktet «Sluk, membran og tettesjikt».*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon på diffusjonstett utførelse mot kald sone foreligger ikke. Utførelsen bak flisene og i vindussmyget mot yttervegg er ikke undersøkt.*



Bilde 13 · Dusjbad — 1.etg



Bilde 14 · Dusjbad — 1.etg



Bilde 15 · Dusjbad — 1.etg



Bilde 16 · Dusjbad — 1.etg



Bilde 17 · Dusjbad — 1.etg

INNVENDIG

Vaskerom — Kjeller/u.etg

TG 3

Kjeller/underetasje

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

Vaskerom i undertetasjen, i opprinnelig stand fra byggeår, trenger renovering. Ingen dokumentasjon på utført arbeid foreligger.

Vegger og himling
TG 3

Vegger med tapet i overflate og himling av takess-plater. I hjørne ved hovedstoppekran registreres fuktskjolder og soppgroe på tapetet. Tapet er ikke et fuktbestandig materiale i våtsone.
Årsak til forhøyet TG: Vedvarende fuktbelastning mot vegg ved rørgjennomføring og stoppekran, forenlig med fuktopptak i veggkonstruksjonen bak tapetet. Overflatematerialet tåler ikke fuktpåkjenningen i rommet, og manglende utlufting forlenger opptørkingstiden.
Konsekvens: Fukten kan trekke videre inn i veggkonstruksjonen og gi råte og videre soppvekst i treverk bak overflaten. Soppvekst gir også hygieniske ulemper i rommet.
Tiltak: Fuktskadet overflate må fjernes og veggen utbedres med fuktbestandige materialer i våtsone innen få år.
Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
• Utbedres snarlig
Levetid: **285 %** • 57/20 år

Gulv
TG 3

Gulv av vinylbelegg fra oppføringsåret med oppkant mot vegg. Åpen, sprikende skjøt i belegget ved dørterskel medfører at gulvet ikke fremstår tett. Forventet levetid for belegget er medgått.
Årsak til forhøyet TG: Skjøten er ikke tett sammenføyd, og belegget har mistet elastisitet med alderen. Vinylbelegget utgjør rommets vanntette sjikt, slik at en åpen skjøt setter tettefunksjonen ut av spill.
Konsekvens: Vann fra vaskemaskin eller lekkasje kan trenge ned i gulvkonstruksjonen ved skjøten uten å bli oppdaget, og over tid gi råteskade i underliggende konstruksjon.
Tiltak: Gulvbelegget må påregnes skiftet i sin helh.
Kostnadsanslag: 0 – 20 000 kr (inkl. mva)
• Utbedres snarlig
Levetid: **285 %** • 57/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 3

Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vanntette sjikt. Belegget er montert ned under slukets klemring, men tettheten er ikke ivaretatt, som presisert i rapportpunktet over. Sluket har korrosjon og er i en forfatning hvor det er vanskelig.å mene noe om reel tilsvarande.
Årsak til forhøyet TG: Tettesjikt fra oppføringsåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1, og den åpne skjøten i belegget viser at sjiktet ikke lenger er sammenhengende. Tilslutningen mot sluk lar seg ikke kontrollere uten å åpne konstruksjonen. Sluk bør påregnes skiftet.
Konsekvens: Vann kan trenge inn til underliggende og tilstøtende konstruksjon uten synlig varsel, med fuktskade i gulv og vegg som følge over tid.
Tiltak: Tettesjikt og sluk må påregnes utbedret i sin helhet.
Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
• Utbedres snarlig
Levetid: **228 %** • 57/25 år

Vann- og avløpsledninger
TG 2

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Rørføringene er fra byggeår, og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert. Lekkasjer ble ikke registrert ved befaringen.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring drevet av vannkvaliteten, og alderen tilsier redusert motstand mot lekkasje. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Konsekvens: Vannlekkasje kan oppstå uten forvarsel og gi fuktskade på omliggende gulv- og veggkonstruksjon.
Tiltak: Utskifting av eldste trykkvannsrør må påregnes innen få år.
Levetid: **114 %** • 57/50 år

Ventilasjon
TG 2

Rommet ventileres kun via en stengt ventil med naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk er ikke montert, og det er ingen mulighet for forsert ventilasjon.
Årsak til forhøyet TG: Fuktbelastet rom med vaskemaskin og varmtvannstank uten fungerende avtrekk gir ingen utlufting av fuktig luft. Manglende tilluft hindrer i tillegg luftgjennomstrømning.
Konsekvens: Fuktig luft blir stående i rommet og legger seg på kalde flater, noe som over tid gir kondens og soppvekst på overflater og i tilliggende konstruksjon.
Tiltak: Mekanisk avtrekk med tilluftsvei til rommet bør etableres.

Utstyr og innredning
TG 2

Rommet har opplegg til vaskemaskin og varmtvannstank. Installasjonene er fra oppføringsåret og forventet levetid er passert. Varmtvannsberederen vurderes under VVS.
Årsak til forhøyet TG: Utstyr og opplegg fra byggeåret har medgått forventet levetid, og pakninger og tilkoblinger svekkes med alderen. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Konsekvens: Lekkasje fra vaskemaskintilkobling eller bereder kan oppstå og gi fuktskade på gulv og tilstøtende vegg.

Levetid: 380 % • 57/15 år

Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone er ikke registrert i rommet.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 3	Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt, da fuktopptak allerede er avdekket i del av vegg ved hovedstoppekran. Unntaksbestemmelsen i § 2-2 anses ivaretatt, ettersom avvik med fuktskade er påvist på annen måte. Kontrollen er begrenset til visuell besiktigelse og overflatesøk i rommet. **Årsak til forhøyet TG:** Fuktskjolder og soppgroe i veggen indikerer at fukt har trukket inn i konstruksjonen bak overflaten. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen. **Konsekvens:** Fuktskaden kan ha spredt seg videre i bunnsvill og stenderverk, og videre forfall kan gi råteskade i bærende deler av veggen. **Tiltak:** Veggen må åpnes ved hovedstoppekran for å kartlegge utstrekningen av fuktopptaket, og skadet treverk må fjernes. **Kostnadsanslag:** 0 – 20 000 kr (inkl. mva) • **Utbedres snarlig**
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon for vanntett sjikt foreligger ikke. Utførelsen kan derfor ikke ettergås, og vurderingen av tettesjiktet baserer seg utelukkende på visuelle observasjoner.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon for diffusjonstetting mot kald sone foreligger ikke.*



Bilde 18 · Vaskerom — Kjeller/u.etg



Bilde 19 · Vaskerom — Kjeller/u.etg



Bilde 20 · Vaskerom — Kjeller/u.etg

INNVENDIG

Kjøkken

TG 2

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

Kjøkkenet fikk ny innredning iht. selgers opplysning i 2017, uten fremlagt dokumentasjon på fagmessig utførelse fra autorisert installatør. Anlegget for øvrig, med rør- og ventilasjonsføringer, fremstår som en blanding av opprinnelige installasjoner og senere egeninnsats.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling er utført med panel. Overflatene fremstår i normal stand med bruksslitasje.

Overflater – Gulv
TG 2

Gulv av parkett. Eldre skjolder og svelling registreres i skjøtene der kjøleskapet antas plassert. Området fremstår tørt ved befaringen, og det er ikke foretaget hulltaking i gulvkonstruksjonen.
Årsak til forhøyet TG: Skjoldene og svellingen i parkettskjøtene er forenlig med tidligere vanntilførsel fra kjøleskapsonen, enten som mindre lekkasje eller kondensvann. Parkettskjøter tar opp vann raskt, og oppsvellingen er permanent.
Konsekvens: Svellingen i skjøtene reduserer parkettens levetid lokalt og kan gi videre oppflising ved ny vanntilførsel. Gjentatt fuktbelastning i samme sone kan over tid nå underliggende gulvkonstruksjon.
Tiltak: Skadet parkett i skjøtene må påregnes utskiftet ved neste vedlikehold.

Ventilasjon
TG 1

Ventilasjon via ventilator over komfyr, som forstås å ha utblåsning til det fri. Ventilatoren fungerte ved befaringen.

Vann-/avløp
TG 2

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Skjøt på avløpsrøret under vask er tapet med isolasjonstape. Vannstopper er ikke montert, og skapbunnen har åpning ved rørgjennomføringen uten tetting.
Årsak til forhøyet TG: Tapet skjøt er ikke en fagmessig tettemetode og indikerer at det har vært behov for å stoppe drypp fra skjøten. Manglende lekkasjesikring i benkeskapet gjør at vann kan renne ned gjennom åpningen i skapbunnen uten å bli synlig.
Konsekvens: Lekkasjevann kan trenge ned i gulvkonstruksjonen under kjøkkenet og over tid gi fuktskade i bjelkelaget. En liten, vedvarende lekkasje vil kunne pågå lenge før den oppdages.
Tiltak: Avløpsskjøten må påregnes utført fagmessig innen få år. Rørgjennomføringen i skapbunnen tettes, og montering av lekkasjesikring under benken bør vurderes.

Innredning og utstyr
TG 1

Innredning med fronter og skrog av foliert spon, samt benkeplate i heltre eik. Iht. fremlagt dokumentasjon ble innredningen montert i 2017, og om lag en tredel av forventet levetid er medgått. Fronter, hengsler og skuffer fungerer som forventet, men deler av montasjen bærer preg av ufagmessig utførelse uten at dette gir funksjonsavvik.

Levetid: **36 %** • 9/25 år



Bilde 21 · Kjøkken



Bilde 22 · Kjøkken

INNVENDIG

Overflater innvendig

TG 3

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 samlet i tilgjengelige rom gjennom begge etasjer. Boligen har gjennomgått etappevis oppussing og ombygging fra 2006 og fram til 2021, med renovering og overflateoppussing av flere rom på ulike tidspunkt, samt tilbygg av stue i 2014–2015.
Dokumentasjon fra utførende fagfolk foreligger ikke, og en del av arbeidene bærer preg av egeninnsats uten fagmessig involvering. Standarden på overflatene varierer følgelig mellom rom med nyere og eldre oppgraderinger.

Overflater – Vegger og himling
TG 3

Vegger av malt glassfiberstrie og MDF-panel, himling av Takess-plater og panel. På soverom ved spisestue i hovedetasjen registreres fuktskjolder og svertesopp på vegg innerst i skyvedørsgarderobe, konsentrert i vegghjørne ved gulv og langs gulvlist. Deler av snekkerarbeidet fremstår ufagmessig utført, med sprekk i geringsskjøt på lister og synlige skrueskaller ved dørkarm.
Årsak til forhøyet TG: Misfargingen er forenlig med kondens mot kald yttervegg bak tett innredning. Lagret utstyr i skyvedørsgarderoben over flere år har hindret luftsirkulasjon mot veggflaten, slik at overflatetemperaturen holder seg lav nok til at fuktig romluft feller ut på veggen. Utilstrekkelig ventilasjon i rommet bidrar til fuktbelastningen.
Konsekvens: Muggsopp på veggflaten kan avgi sporer til inneluften og gi helseplager ved opphold i rommet. Fortsetter kondenseringen, kan fukten trenge inn i veggens bakenforliggende sjikt og gi mer omfattende skade enn den synlige misfargingen tilsier.
Tiltak: Muggbefengte overflater fjernes og bygges opp på nytt. Luftsirkulasjonen bak garderobeinnredningen må bedres, og rommets ventilasjon utbedres innen få år. Omfanget bak innredningen kan ikke fastslås uten at veggen åpnes.
Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**

Levetid: **285 %** • 57/20 år

Overflater – Gulv
TG 1

Gulv av parkett, laminat og fliser. Flatene fremstår plane og fungernede ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje.

Levetid: **45 %** • 9/20 år



Bilde 23 · Andre rom – overflater



Bilde 24 · Andre rom – overflater

INNVENDIG

Rom under terreng

TG 3

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

Rom under terreng omfatter en innredet del i opprinnelig kjeller, med kjellerbod, samt en uinnredet grovkjellerdel under tilbygget.
Det foreligger dokumentasjon på at tidligere fukt- og muggskader i rom under stuen ble utbedret av fagfirma i 2023, med påfølgende fjerning av skadet isolasjon og treverk i 2024. Eldre tilstandsrapport fra 1997 har for øvrig påpekt fuktrelaterte skader i tilstøtende deler av kjelleren, samt utbedringer i gang og oppussing av kjellerstue og soverom i 2005.
Kjelleren fremstår samlet som et areal med sammensatt historikk og varierende oppgraderingsnivå mellom de ulike delene.

Vegger og himling TG 2	Vegger av malt trepanel i innredet del av kjelleren. Avskallet og oppsprukket maling registreres på panel i hjørne ved gulv i kjellerbod, med fuktskjolder i samme parti. I grovkjellerrommet i tilbygget er det synlige fuktrender og saltutslag på grunnmur i nedre del av vegg. Vurderingen er basert på visuell kontroll; konstruksjonen er ikke åpnet. **Årsak til forhøyet TG:** Saltutslag og fuktrender i nedre veggsone er forenlig med kapillærsug fra grunnen gjennom grunnmuren. Utvendig fuktsikring og drenering fra oppføringsåret har medgått forventet levetid, og begrenset ventilasjon i kjelleren bidrar til at fukten blir stående i overflatene. **Konsekvens:** Fukt i veggene kan gi mugg- og soppvekst på overflater og i tilstøtende trekonstruksjoner, med dårligere inneklima over tid. Under Våtrom er det registrert avvik i tettesjikt som kan bidra til fuktbelastning i underliggende rom.
Gulv TG 2	Gulv av laminat i kjellerbod og støpt betong i grovkjeller. Svelling og oppsprekking registreres i laminatskjøt i hjørne, med konsentrert mørk og rustfarget misfarging på overflaten. Gulvet i grovkjellerrommet i tilbygget fremstår uten registrerte avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Svelling i skjøtene er forenlig med fuktopptak i laminaten fra underliggende betong. Diffusjonstett belegg direkte på betong mot grunnen hindrer uttørking, slik at fukten samles i skjøtene. **Konsekvens:** Fukt under belegget kan gi mugg- og soppvekst i gulvkonstruksjonen og dårligere inneklima i rommet over tid. **Tiltak:** Skadet laminat må fjernes og betongunderlaget kontrolleres for fukt innen få år.
Tilfarergulv og utforede vegger TG 3	Innredet del av kjelleren har påforede vegger og gulvbelegg mot konstruksjon under terreng. Hulltaking for fuktmåling er ikke utført ved befaringen, og konstruksjonen er ikke åpnet da det allerede er registrert fuktavvik i gulv og vegg. Innredet areal under terreng er å anse som en risikokonstruksjon. **Årsak til forhøyet TG:** Fukt fra grunnen kan trekke gjennom betongkonstruksjonen og bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner. **Konsekvens:** Fukt bak overflatene kan gi mugg- og soppvekst i skjulte trekonstruksjoner, med dårligere inneklima. **Tiltak:** Materialutskiftninger må påregnes. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) ● **Utbedres snarlig**
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon av kjelleren skjer via ventiler med naturlig avtrekk. Gjennomstrømningen vurderes som begrenset. **Årsak til forhøyet TG:** Antall og plassering av ventiler gir ikke tilstrekkelig gjennomtrekk i rom under terreng, slik at fukt tilført fra grunnen ikke luftes ut. **Konsekvens:** Luftfuktigheten kan stige over tid og gi kondens samt mugg- og soppvekst på overflater, med dårligere inneklima. **Tiltak:** Ventileringen av kjelleren må bedres ved neste vedlikehold, med flere eller større luftepunkter i kjellerens ytterflater.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1	Innfelte installasjoner mot kald sone er kontrollert visuelt uten anmerkning.

Nedbør siste 30 dager: *106 mm (moderat) fordelt på 13 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 25 · Rom under terreng



Bilde 26 · Rom under terreng



Bilde 27 · Rom under terreng

INNVENDIG

Skadedyr

TG 1

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

Det er ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Bygningen har enkel trekonstruksjon typisk for oppføringsperioden, uten spesifikke tiltak utover konstruktiv trebeskyttelse fra byggeår.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 1

Tilgjengelige trekonstruksjoner er visuelt inspisert for flygehull, boremel, gnagespon og mauraktivitet uten registrerte tegn til skadedyr. Selger kjenner ikke til skadedyrproblematikk. Skjulte angrep i utilgjengelige konstruksjoner kan ikke utelukkes.

INNVENDIG

Pipe og ildsted

TG 2

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

Pipestokk fra byggeår med frittstående vedovn. Pipa opplyses pusset opp i 2018, uten at det foreligger dokumentasjon fra fagperson på arbeidet.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Pusset pipestokk fra oppføringsåret med sotluke i støpejern; pussen rundt luken er lappet. Steinfliser er montert på deler av pipestokken, og utførelsen fremstår ufagmessig. Iht. fremlagt dokument ble pipa pusset opp i 2018, men det registreres ikke øvrige spor etter dette arbeidet - mulig steinflisene er ansett som oppussingen. Frittstående vedovn i støpejern står på gulvplate av skifer med skjermplate. Pipeløpet innvendig er ikke kontrollert, og tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt.

Årsak til forhøyet TG: Ufagmessig påføring av steinfliser og lokal lapping av puss på pipevangen gir usikkerhet om vangens tetthet og om avstand til brennbart materiale er ivaretatt. Uten fremlagt tilsynsrapport foreligger ingen dokumentasjon på pipeløpets innvendige tilstand.

Konsekvens: Skjulte skader i pipeløpet kan gi røyklekkasje til tilstøtende rom og loft, med brannfare og risiko for karbonmonoksid i oppholdsrom.

Tiltak: Pipeløp og avstand til brennbart materiale kontrolleres av feier eller annen kvalifisert fagperson innen få år.

Levetid: **27 %** • 8/30 år



Bilde 28 · Ildsteder og skorsteiner



Bilde 29 · Ildsteder og skorsteiner

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 2

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

Ventilasjonsløsningen består av naturlig avtrekk kombinert med punktavsug på kjøkken og bad. Dokumentasjon på ettersyn eller vedlikehold av avtrekksvifte er ikke fremlagt.

Nyere krav til luftmengder og tilluft i oppholdsrom, jf. TEK17 § 13-2, er ikke oppfylt, uten at dette utgjør et forskriftsmessig avvik for anlegg fra denne byggeperioden.

Tilluft og luftskifte TG 2	Naturlig ventilasjon via ventiler i bruksrommene, supplert med ventilator på kjøkken og avtrekksvifte på bad. Kondens er registrert flere steder i boligen. **Årsak til forhøyet TG:** Luftskiftet drives av oppdrift og vindtrykk alene, og blir i stille perioder for lavt til å fjerne fukten som produseres innendørs. Registrert kondens er forenlig med at tilluft og luftskifte ikke står i forhold til fuktbelastningen. **Konsekvens:** Fuktig luft blir stående og kan gi kondens, muggvekst og fuktmerker på vegger og himling. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder i TEK17 § 13-2. **Tiltak:** Tilluftsventiler i oppholdsrom og overstrømning mellom rommene må påregnes utbedret innen få år. Ved fortsatt kondens må oppgradering til mekanisk avtrekk med tilluft påregnes.
Toalett og rom med avtrekk TG 2	Avtrekksvifte er registrert på bad. Øvrige rom med avtrekkskrav har kun naturlig avtrekk via ventil. Avtrekksløsningen er fra byggeåret og forventet levetid er passert. **Årsak til forhøyet TG:** Naturlig avtrekk gir variabel luftmengde avhengig av årstid og vindforhold. Registrert kondens flere steder i boligen er forenlig med at avtrekket ikke fjerner fuktig luft raskt nok etter dusjing og annen fuktproduksjon. **Konsekvens:** Fukt fra våtrom og toalettrom kan spre seg videre i boligen og gi fuktmerker og muggvekst på vegger og himling over tid. **Tiltak:** Mekanisk avtrekk i rom med avtrekkskrav må påregnes etablert innen få år. Eksisterende avtrekksventiler rengjøres og kontrolleres for fri gjennomstrømning ved neste vedlikehold.

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.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.
VVS-anlegget omfatter innvendige vannledninger og avløpsrør i kjeller, hovedvannledning inn i bygget, samt varmtvannstank i eget rom med sluk. Anlegget fremstår som en kombinasjon av opprinnelige rørføringer fra byggeår og nyere rørarbeid utført av rørlegger i 2024, dokumentert gjennom fremlagte fakturaer. I tillegg er det montert en nyere luft-til-luft varmepumpe i stue som supplerende oppvarming.

Samlet sett fremstår VVS-installasjonen som et sammensatt system med varierende alder på de ulike delene, uten at det foreligger samlet FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæring for anlegget som helhet.

Vannledninger
TG 2

Innvendige trykkvannsrør av kobber, delvis eksponert som åpent anlegg i kjeller. Hovedstoppekran er tilgjengelig og montert på galvanisert stålrør ved innføring. Rørføringene er i hovedsak fra byggeår og har dermed en alder på cirka 57 år. Iht. fremlagt dokumentasjon ble deler av kobberrørene skiftet i 2024. Kaldtvannsrør ved stigerør og hovedstoppekran registreres uten kondensisolering. Vurderingen er i hovedsak aldersbasert, ikke basert på påvist lekkasje.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør fra oppføringsåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og gjenværende funksjonstid er usikker. Kobber tæres innenfra ved groptæring, der vannkvaliteten gradvis gir nålstikkhull uten synlig varsel på utsiden.
Konsekvens: Lekkasje kan oppstå uten forvarsel og gi vannskade i gulv- og veggkonstruksjon, særlig der rørene ligger skjult. Manglende kondensisolering på kaldtvannsrør kan gi dryppende kondens og fuktbelastning på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Eldste kobberrør må påregnes skiftet innen få år. Kondensisolering av kaldtvannsrør utføres ved neste vedlikehold.

Levetid: **7 %** • 2/30 år

Avløpsledninger
TG 2

Innvendige avløpsrør av plast med grenrør, synlig som åpent anlegg i kjeller. Anlegget er fra oppføringsåret med en alder på rundt 57 år. Stakeluke erlokalisert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på registrert lekkasje.
Årsak til forhøyet TG: Avløpsanlegget har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og gjenværende funksjonstid er usikker.
Konsekvens: Avrenningen kan bli treg når flere tappesteder brukes samtidig. Tetter avløpet seg, må konstruksjon eller rør åpnes for å komme til.
Tiltak: Utskifting av eldste avløpsrør må påregnes innen få år.

Levetid: **190 %** • 57/30 år

Varmtvannsbereder/ varmesentral
TG 2

Varmtvannsbereder Høiax RBT 200 på 200 liter, plassert i rom med sluk i kjeller. Typeskiltet oppgir 2000 W og arbeidstrykk 1 MPa, men ingen produksjonsdato. Sikkerhetsventil er montert med rørutløp ført ned mot gulv. Alderen kan ikke fastslås ut fra typeskiltet, og berederen antas fra en eldre periode enn kjøkkenets nyere rørarbeid.
Årsak til forhøyet TG: Ukjent alder på bereder gir usikker gjenværende funksjonstid iht. NS 3600 punkt C.8. Berederen er ikke lekkasjesikret utover avrenning på gulv til sluk.
Konsekvens: Ved lekkasje fra berederen vil vann renne ut på gulvet i rommet før det når sluket, og kan gi fuktbelastning på tilstøtende konstruksjon og lagret innbo.

Levetid: **163 %** • 57/35 år

Varmepumpe
TG 1

Nyere luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin er montert med innedel i stue. Anlegget fremstår i normal funksjon ved befaringen, uten unormal støy eller synlig kondensavvik.

Levetid: **20 %** • 6/30 år

Vannledninger (utvendig)
TG 2

Hovedvannledning fra kommunalt nett inn i kjeller er av PE-plast. Ny utekran ble installert av rørlegger i 2024 iht. fremlagt faktura. Stikkledningens alder og tilstand i grunnen lar seg ikke fastslå ved visuell befaring. Utvendig stengeventil ble ikke påvist.
Årsak til forhøyet TG: Stikkledningens alder er ukjent, og gjenværende funksjonstid er usikker iht. NS 3600 Tabell C.5. Ledningen ligger i grunnen og kan ikke besiktiges uten graving eller rørinspeksjon.
Konsekvens: Lekkasje på stikkledningen under bakken kan gi vanntap og utvasking i grunnen uten at det oppdages fra bygningen. Uten påvist utvendig stengeventil må vannet stenges innvendig ved arbeid på ledningen.
Tiltak: Utvendig stengeventil lokaliseres eller etableres ved neste vedlikehold.

Levetid: **142 %** • 57/40 år

Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Avløpsledning ut av bygget er ikke vurdert ved befaringen, men antas av plast. Verken utvendig stakekum eller stakepunkt på stikkledningen ble påvist. Ledningens alder og materiale kan ikke fastslås uten rørinspeksjon. **Årsak til forhøyet TG:** Ukjent alder og materiale gir usikker gjenværende funksjonstid iht. NS 3600 Tabell C.5. Manglende stakepunkt gir ingen tilkomst for spyling eller staking av ledningen. **Konsekvens:** Ved tilstopping eller rotinntrengning må grunnen graves opp for å komme til ledningen. Tilbakeslag kan gi avløpsvann inn i kjeller. **Tiltak:** Stakekum eller stakepunkt etableres på stikkledningen. Rørinspeksjon av utvendig avløp utføres innen få år for å fastslå tilstand og materiale. **Levetid:** **142 %** • 57/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 30 · VVS



Bilde 31 · VVS



Bilde 32 · VVS

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

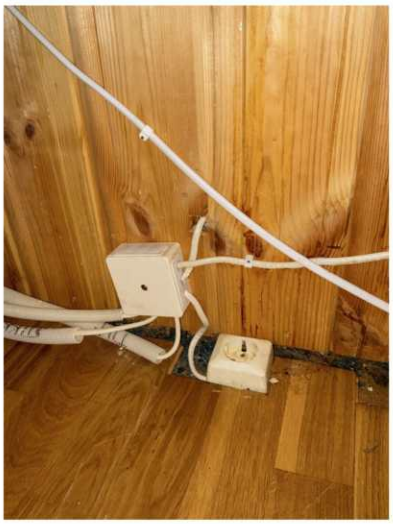
Sikringsskap er montert på vegg i kjeller, med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Hovedsikring er på 63 A, fordelt på 15 kurser, blant annet 16A(2x2,5), 13A(2x1,5), 13A(2x2,5), 20A(2x4) og en egen stuekurs. Kursnummereringen i skapet samsvarer ikke med den håndskrevne kursfortegnelsen, som har flere rettinger og overstrykninger.
Innmat i skapet skal ifølge selger være skiftet i 2007, men dokumentasjon fra godkjent elektrovirksomhet på dette arbeidet foreligger ikke.
En selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er montert i skapet, med tilhørende samsvarserklæring fra Eltel Networks AS — denne dekker imidlertid kun monteringen av måleren, ikke anlegget for øvrig.

Utover dette er det ikke fremlagt samsvarserklæring for anlegget. El-installasjonen i utestue med bod, oppført i perioden 2014–2015, er ifølge selger ikke godkjent, og generelle el-oppgraderinger i boligen mangler dokumentasjon og skal ifølge selger være ufagmessig utført. Dette samsvarer med observasjoner gjort ved befaring, hvor deler av kabling og kontaktpunkter bærer preg av ufagmessig utførelse, herunder en skjøteboks i plast med overgangskontakt montert utvendig på trepanel og en løs elektronisk transformator med synlige, uisolerte skjøter uten koblingsboks.

Dato for siste el-tilsyn er ukjent.

I henhold til NS 3600 (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-18) skal det ved registrerte avvik på elektrisk anlegg gis anbefaling om kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette er en standardisert anbefaling som følger av regelverket, og innebærer ikke i seg selv at takstmannen har vurdert grad av alvorlighet/omfang. Det foreligger ikke samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Arbeid kan da være utført uten dokumentert fagkompetanse, med tilhørende risiko for feil, brann- og støtfare.

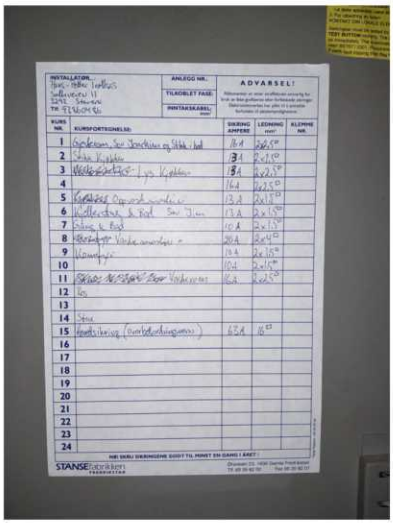
Det elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.



Bilde 33 · Elektrisk anlegg



Bilde 34 · Elektrisk anlegg



Bilde 35 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Én røykvarsler er registrert montert. Dagens anbefaling om minst én varsler per etasje er dermed ikke ivaretatt, og funksjon og seriekobling er ikke verifisert ved befaringen.*
Slokkeutstyr	*Håndslokker av typen pulverapparat med 6 kg ABE-pulver står løst på gulv uten veggfeste. Trykkmåler viser nål i grønt felt, mens kontrolletiketten angir siste kontroll i 03/04 og siste service i 03/14 — periodisk kontroll er dermed ikke dokumentert på mange år.*
Rømningsveier	*Rømning fra oppholdsrom skjer via vinduer og dører, mens rømningskrav fra kjeller ikke er ivaretatt.*
Brannceller og brannskille	*Brannskille mot naboer er ikke vurdert ved befaringen.*

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløper	*Håndløper mangler i innvendig trapp — tilfredsstiller ikke gjeldende krav i TEK17 §12-15. Terrassen mangler rekkverkssikring mot høyeste terrengfall nederst i hagen. Montering av håndløper og rekkverk må påregnes.*
Andre HMS-avvik	*Det er ikke registrert ytterligere HMS-avvik ved visuell kontroll utover manglende håndløper og rekkverk beskrevet over.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring i grunn er ikke anlagt, og det forelå ikke krav om slik sikring ved byggetidspunktet. Radonmåling er ikke fremlagt.

Det er ikke krav til radonmåling i eierbenyttet bolig, men Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at måling utføres i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ og grenseverdien 200 Bq/m³.

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

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

Fagstoff

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

FAGSTOFF

Hvorfor fukt trekkes oppover i grunnmuren

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

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

FAGSTOFF

Slik fungerer drenering

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

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

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

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

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

FAGSTOFF

Trappen som ble til før dagens sikkerhetskrav

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

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

FAGSTOFF

Slik beskytter luftespalten fasaden mot slagregn

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

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

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

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

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

FAGSTOFF

Hvorfor nedfelte spotlights i taket kan gi fuktskader på loftet

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor taket har to tette sjikt

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

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

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

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

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

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

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

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

FAGSTOFF

Rom under terreng — hvorfor fukt gjemmer seg bak overflatene

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

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

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

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

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

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

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

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

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

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

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

FAGSTOFF

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

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

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

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.

RUNLANES KOMMUNE
REGULERINGSBE
ORIGI

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BRUNLA-SOLLI-OMRÅDET I BRUNLANES KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Uthus og garasjer skal oppføres i 1 etasje.

Gesimshøyder for 1-etasjes hus må ikke overstige 4 meter, for 2-etasjes hus ikke overstige 7 meter. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 3.

Våningshusets grunnflate kan være inntil 30% av tomtens bruttoareal, innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 73.

Garasje og uthus skal ha grunnflate ikke over 35 m2. Garasje kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

§ 4.

Bebyggelsens takform og takvinkel fastsettes av bygningsrådet. Hus i samme gruppe skal ha ens takform og takvinkel. Garasje/uthus skal ha samme takform og takvinkel som hovedhuset og være tilpasset dette med hensyn til materialvalg og farge.

§ 5.

a) Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

b) Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom, og det ved tinglyst erklæring sikres at avstand mellom bygningene på de to eiendommene blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense. Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 6.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 8.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke skjemmende for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 9.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Brunlanes kommune.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 25.3 1970

Utskriftsdato: 14.09.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4044	Bruksnr.	305	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	507582014	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162874527	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Solliveien 11, 3292 STAVERN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 507582014.

BruksenhetId	202600161	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162874527	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Solliveien 11, 3292 STAVERN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul peis1

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.02.2026	Tilsyn	09.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Norsk Leca AS. Modell: Leca Pipe, Standard
Type avvik	Hull etter tidligere ildsted

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Kjeller. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul peis1
Beskrivelse	Ovn i underetg. har mindre skader på støpejernstoppen. Skadene er kun på kanten av støpejernstoppen, på utsiden av pakningen. Anbefaler å bytte ut ovnen, da den ikke er rentbrennende og har skader som kan utvikle seg.

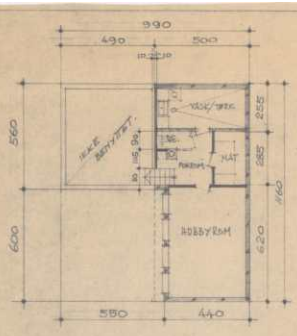
Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Norsk Leca AS. Modell: Leca Pipe, Standard
Beskrivelse	Tak: Det mangler tilfredstillende adkomst på tak.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Før salg må det monteres en røykvarsler i hver etasje og ordne et godkjent slukkeapparat, det såm står i boligen i dag er utgått på dato.

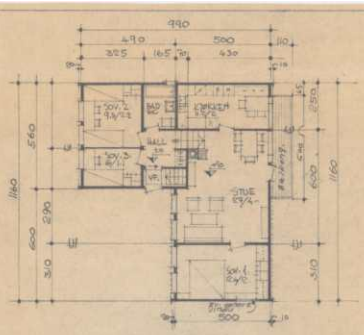
Informasjon for bruksenhetId 202600161

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

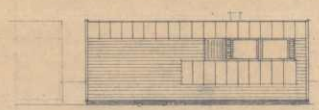
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



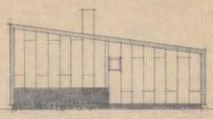
PLAN KJELLER



PLAN 1. ETG.



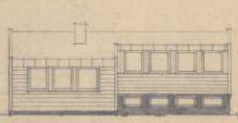
MOT ØST.



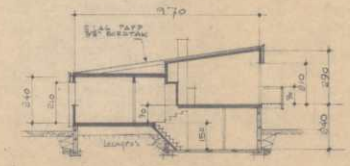
MOT NORD.



SITUASJONSPLAN M=1:1000.



Mot VEST, (veien)

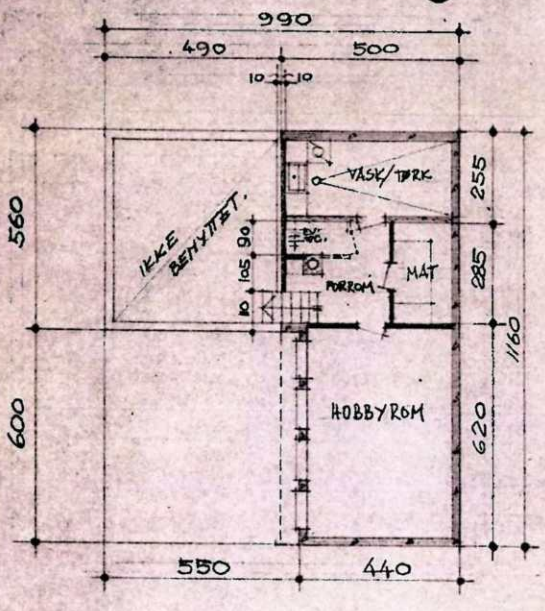


SNITT VF/STUE

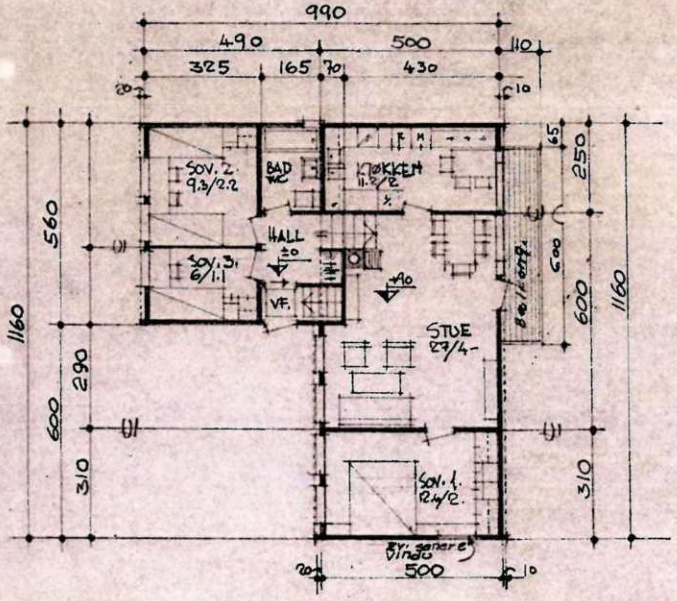


MOT SYD.

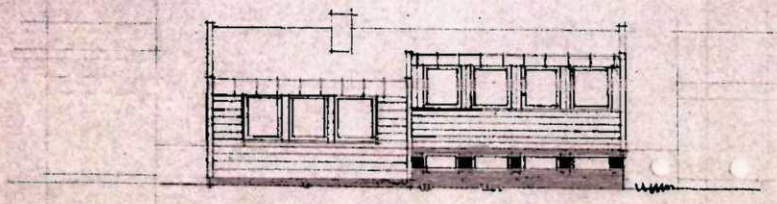
BJØRN. E. NILSSON.
VINKELHUS . BRUNLA FELT Fo
PLAN. SNITT. FASADER HUS 3.
M= 1:100 EIDSEN I BRUNLANES, ARELD
Allbirk Lellum ark. mnal -

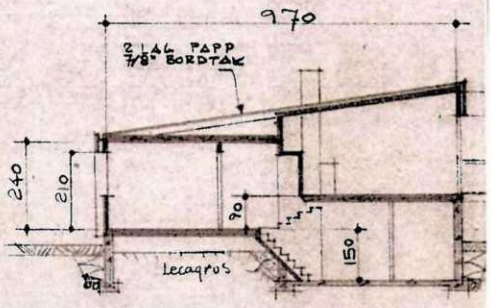


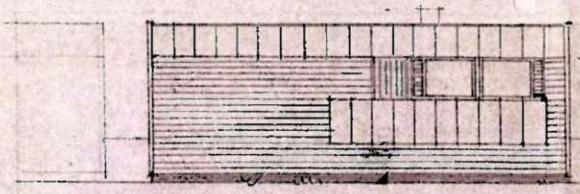
PLAN KJELLER



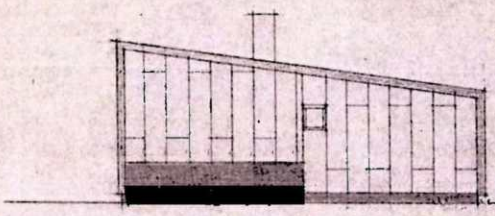
PLAN 1. ETG.



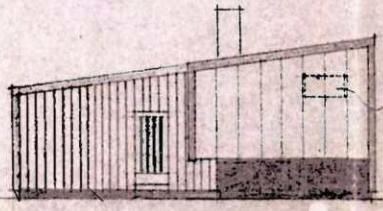




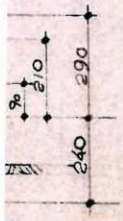
MOT ØST.

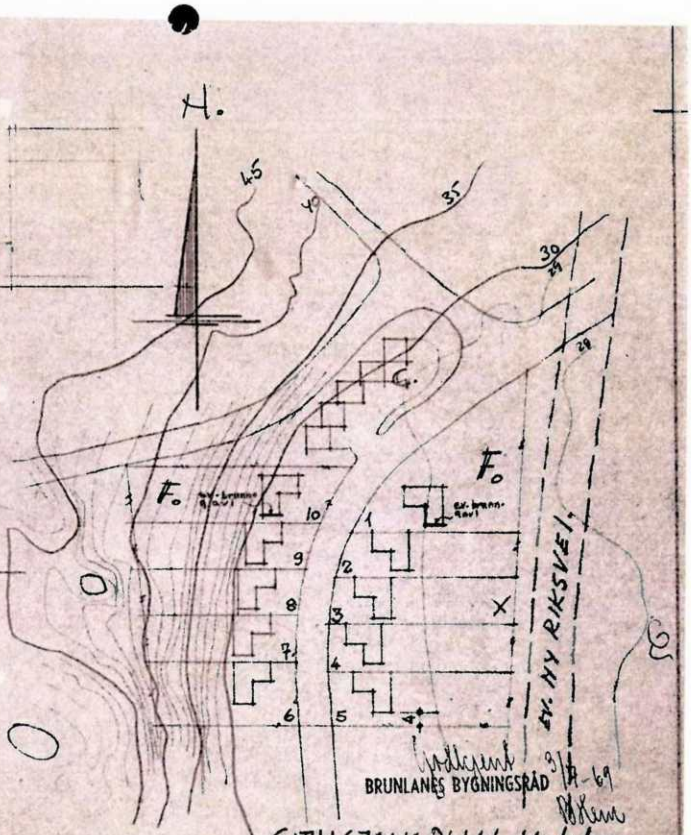


MOT NORD.



MOT SYD.

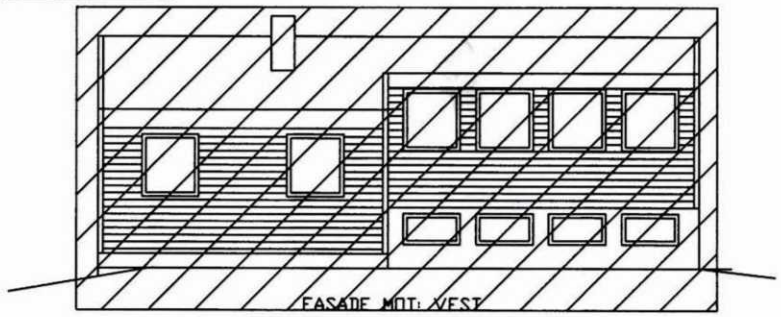




Godkjent 9/4-69
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
SITUASJONSPLAN M-1:1000.
1:100

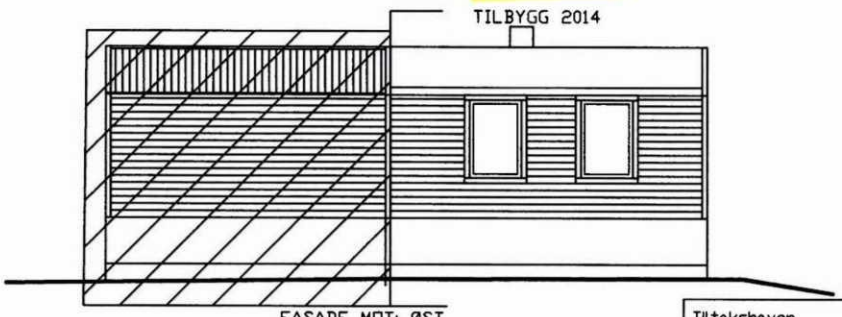
BJØRN. E. NILSSON.
VINKELHUS, BRUNLA
FELT F₀
PLAN, SNITT, FASADER
HUS 3.

All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.



FASADE MOT: VEST

TILBYGG 2014



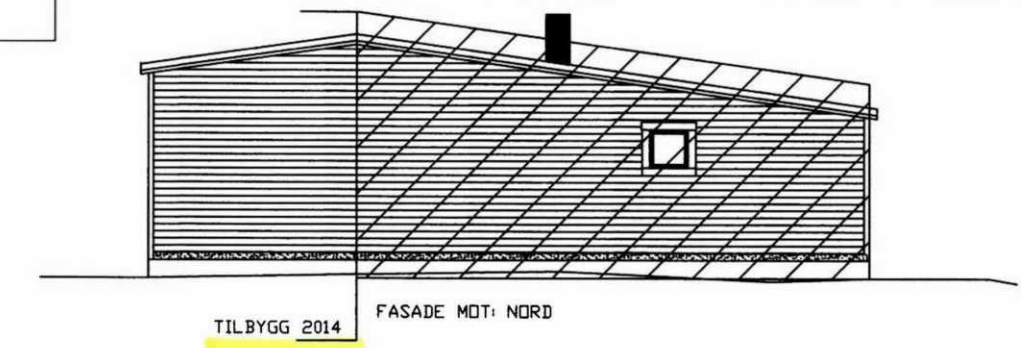
FASADE MOT: ØST

Tiltakshaver	MARIA CECILIE BJERKHOLT		93 86 04 86
Byggadresse	SOLLIVEIEN 11, 3292 LARVIK G/B NR: 1179, LARVIK KOMMUNE		
M?L 1:100	Type ENEBOLIG	Tegnr.	GBNR. 4044/305
Utgp. 1	Sign. HP	Dato 19.10.2014	Blad 1
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov on opphavsrett.			

- #### - A4L

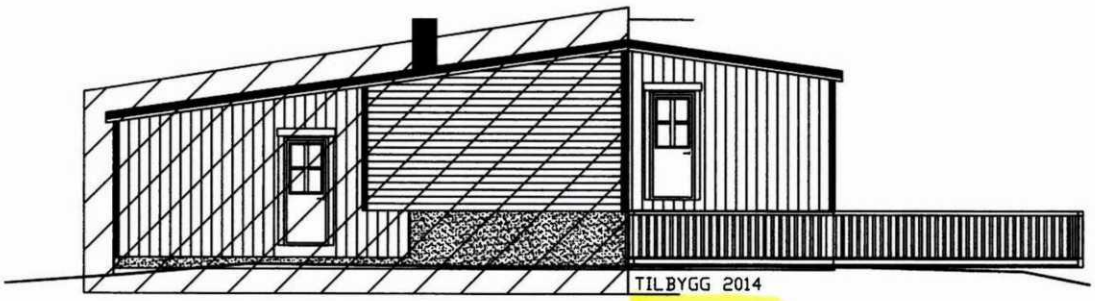
AUTOCAD - COMPUTER AIDED DESIGN

All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.



TILBYGG 2014

FASADE MOT: NORD



TILBYGG 2014

FASADE MOT: SYD

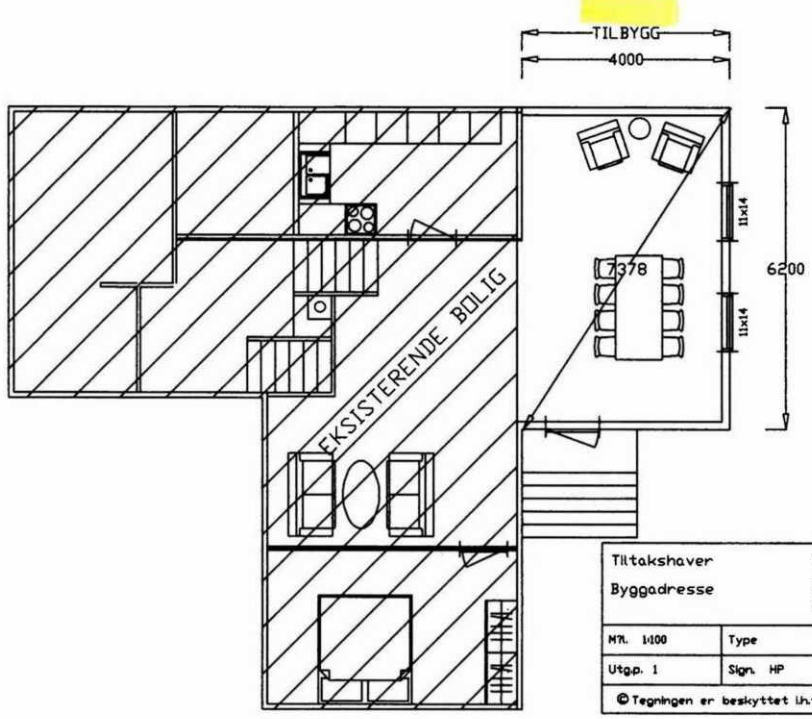
Tiltakshaver	MARIA CECILIE BJERKHOLT		93 86 04 86
Byggadresse	SOLLIVEIEN 11, 3292 LARVIK G/B NR: 1[illegible]29, LARVIK KOMMUNE		
MÅL. 1:100	Type ENEBOLIG	Tegnnr. GB NR. 4044/305	Blad 2
Utgp. 1	Sign. HP Dato [illegible]		

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov on opphavsrett.

- #### - A4L

AUTOCAD - COMPUTER AIDED DESIGN

All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.

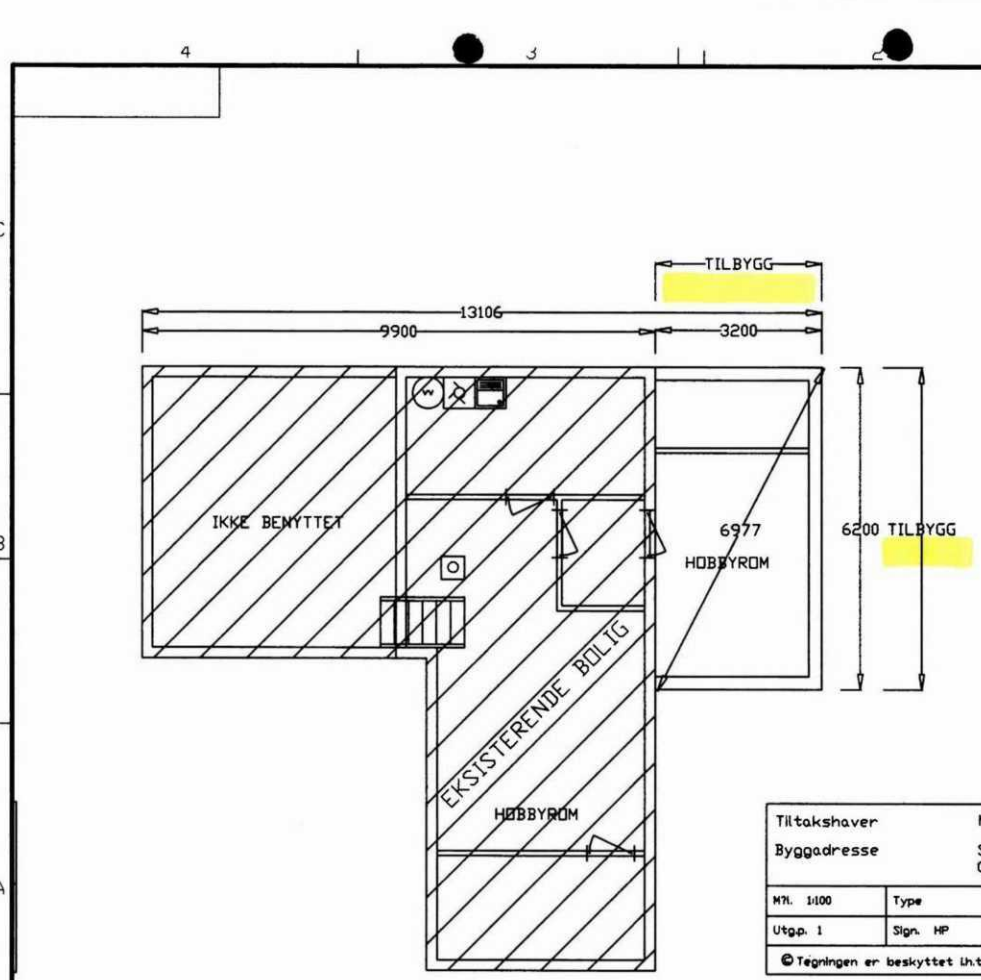


Tiltakshaver	MARIA CECILIE BJERKHOLT	93 86 04 86	
Byggadresse	SOLLIVEIEN 11, 3292 LARVIK G/B NR: 115/9, LARVIK KOMMUNE		
MÅL 1:100	Type ENEBOLIG	Tegn.nr.	Blad 3
Utgp. 1	Sign. HP	Dato 19.10.2014	
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.			

- #### - A4L

AUTOCAD - COMPUTER AIDED DESIGN

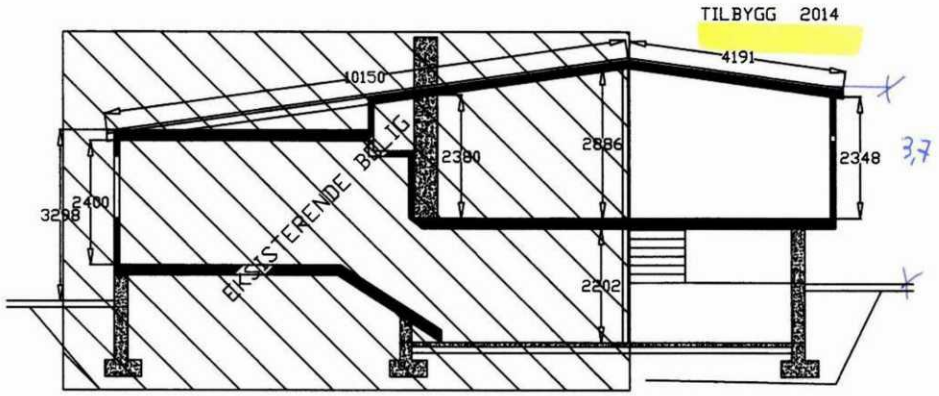
All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.



Tiltakshaver	MARIA CECILIE BJERKHOLT		93 86 04 86
Byggadresse	SOLLIVEIEN 11, 3292 LARVIK G/B NR: 11379, LARVIK KOMMUNE		
M?l. 1:100	Type ENEBOLIG		Tegn.nr. GBVF-4044/305
Utgp. 1	Sign. HP	Dato 19.10.2014	Blad 4

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

All rights reserved. Reading or unauthorized copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.



Tiltakshaver	MARIA CECILIE BJERKHOLT 93 86 04 86		
Byggadresse	SOLLIVEIEN 11, 3292 LARVIK G/B NR: [illegible]9, LARVIK KOMMUNE		
M?l. 1:100	Type ENEBOLIG	Tegn.nr. GOOR 4044/305	Blad 5
Utg.p. 1	Sign. HP Dato 19.10.2014		
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.			

Utskriftsdato: 14.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4044/305//



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	655,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6542094,47	**Øst**	558207,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6542100,59	558232,53	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,85	
2	6542087,42	558232,59	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,17	
3	6542086,12	558182,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	50,24	
4	6542092,96	558182,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,85	
5	6542097,91	558183,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,97	
6	6542099,31	558183,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,51	

Utskriftsdato: 14.09.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solliveien 11, 3292 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**18 155,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	2 011,76 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	1 854,54 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	2 317,66 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	3 493,70 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	2 695,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	266,64 kr
					Sum	**18 958,95 kr**	**12 639,30 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

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

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

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

Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes
https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. Les mer om dette på våre hjemmesider

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no

Larvik kommune

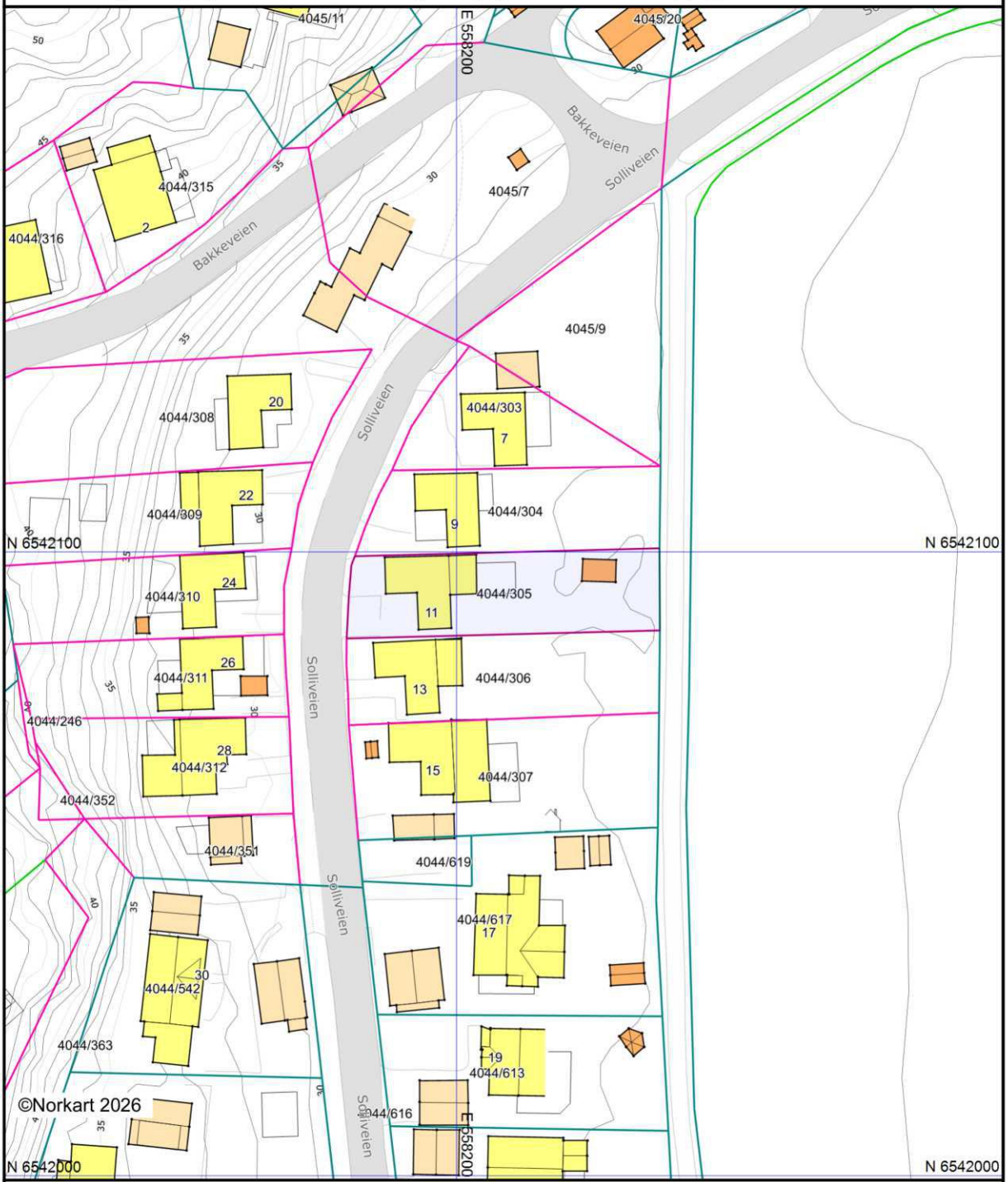
Grunnkart

Eiendom: 4044/305
Adresse: Solliveien 11
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

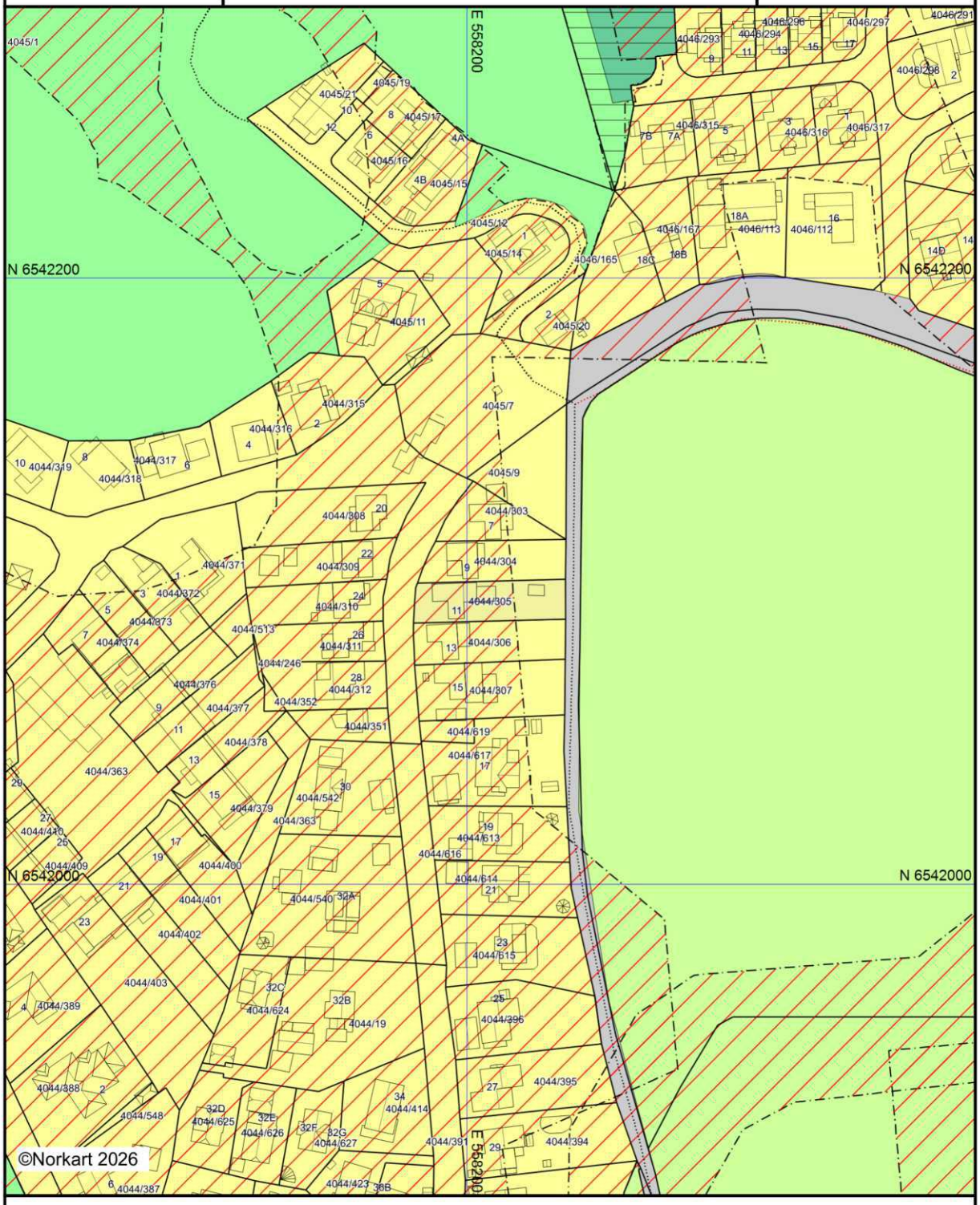
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4044/305
Adresse: Solliveien 11
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - eksisterende

Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi

Båndlegging etter andre lover - eksisterende

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Båndleggінggrense

Detaljeringgrense

Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - nytt

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Utskriftsdato: 14.09.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Solliveien 11, 3292 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	Godkjent 1969	163 m^2	1	☒
Tilbygg	Godkjent 2015	35 m^2		☒
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer	Vi har bare svart på bygningsopplysninger som er registrert i matrikkelen			

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.09.2026

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Solliveien 11, 3292 STAVERN								

Andre opplysninger

Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 05.12.1969. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Grense mot gangvei er koordinatmålt. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.09.2026

Larvik kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Solliveien 11, 3292 STAVERN								

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

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.09.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Solliveien 11, 3292 STAVERN								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	0,-	
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

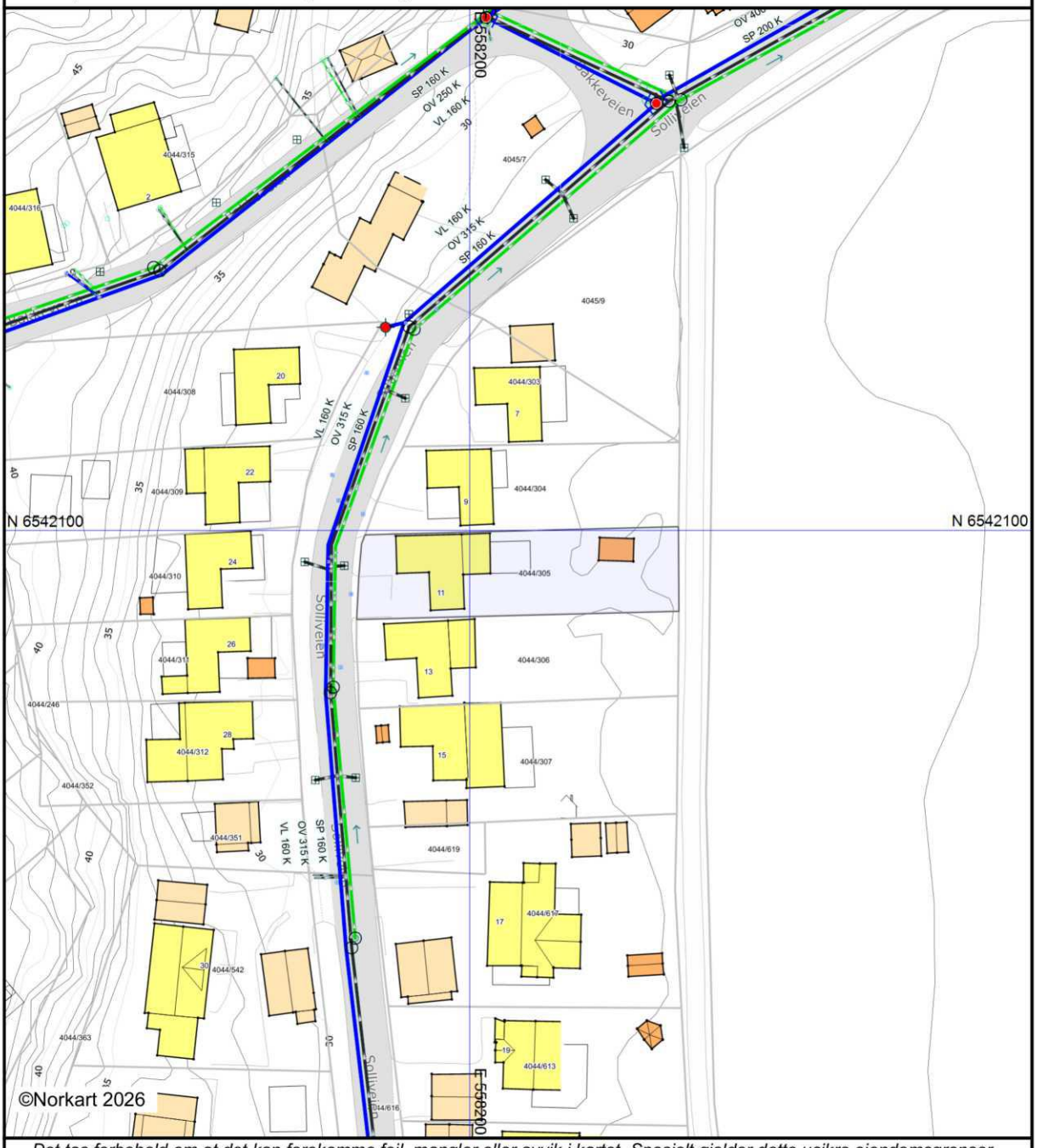
Eiendom: 4044/305
Adresse: Solliveien 11
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

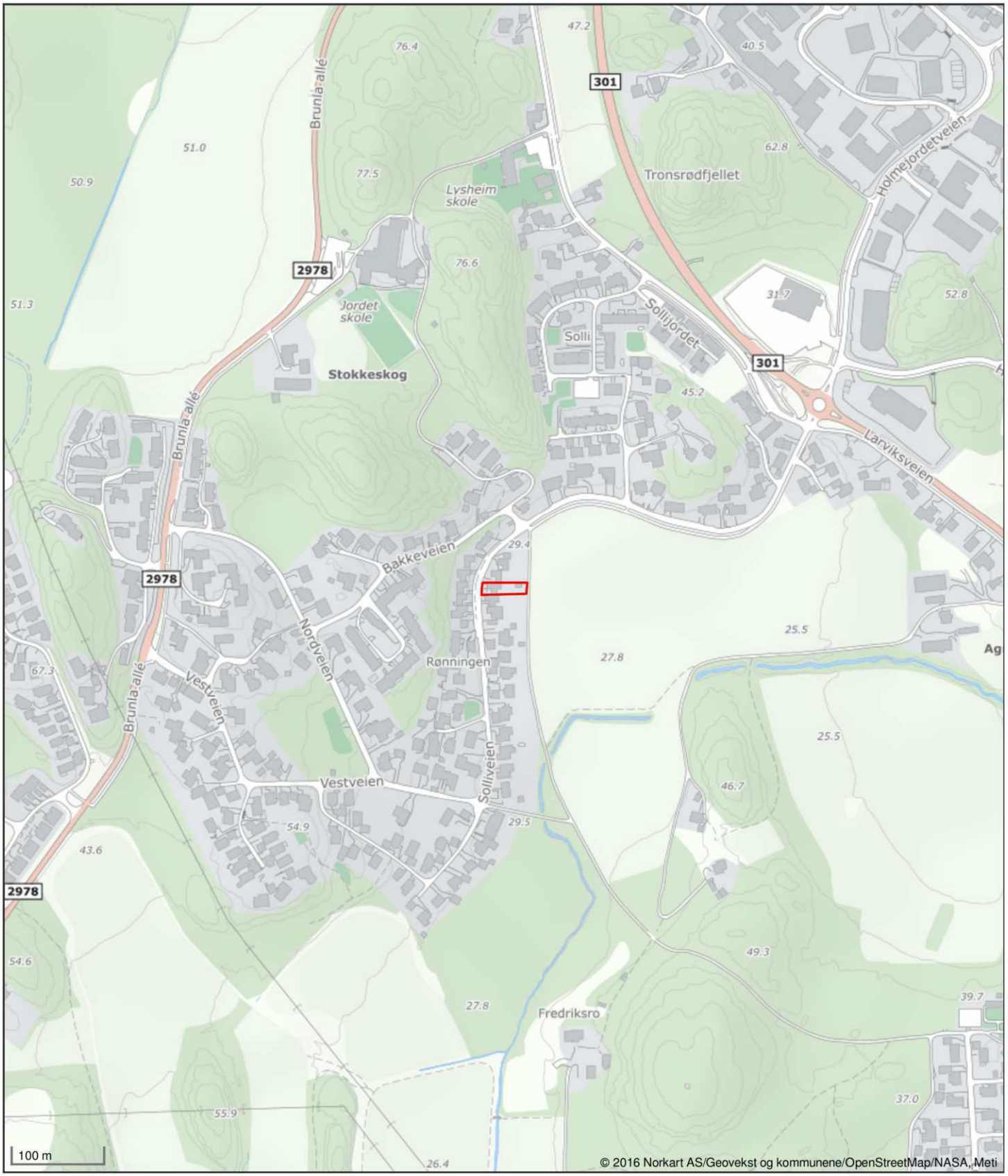
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 14.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4044/305//



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.

Utskriftsdato: 14.09.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solliveien 11, 3292 STAVERN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 431 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 655 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 431 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 655 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	115.01
Navn	Brunlafeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/479/115.01_Bestemmelser_65.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 640 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

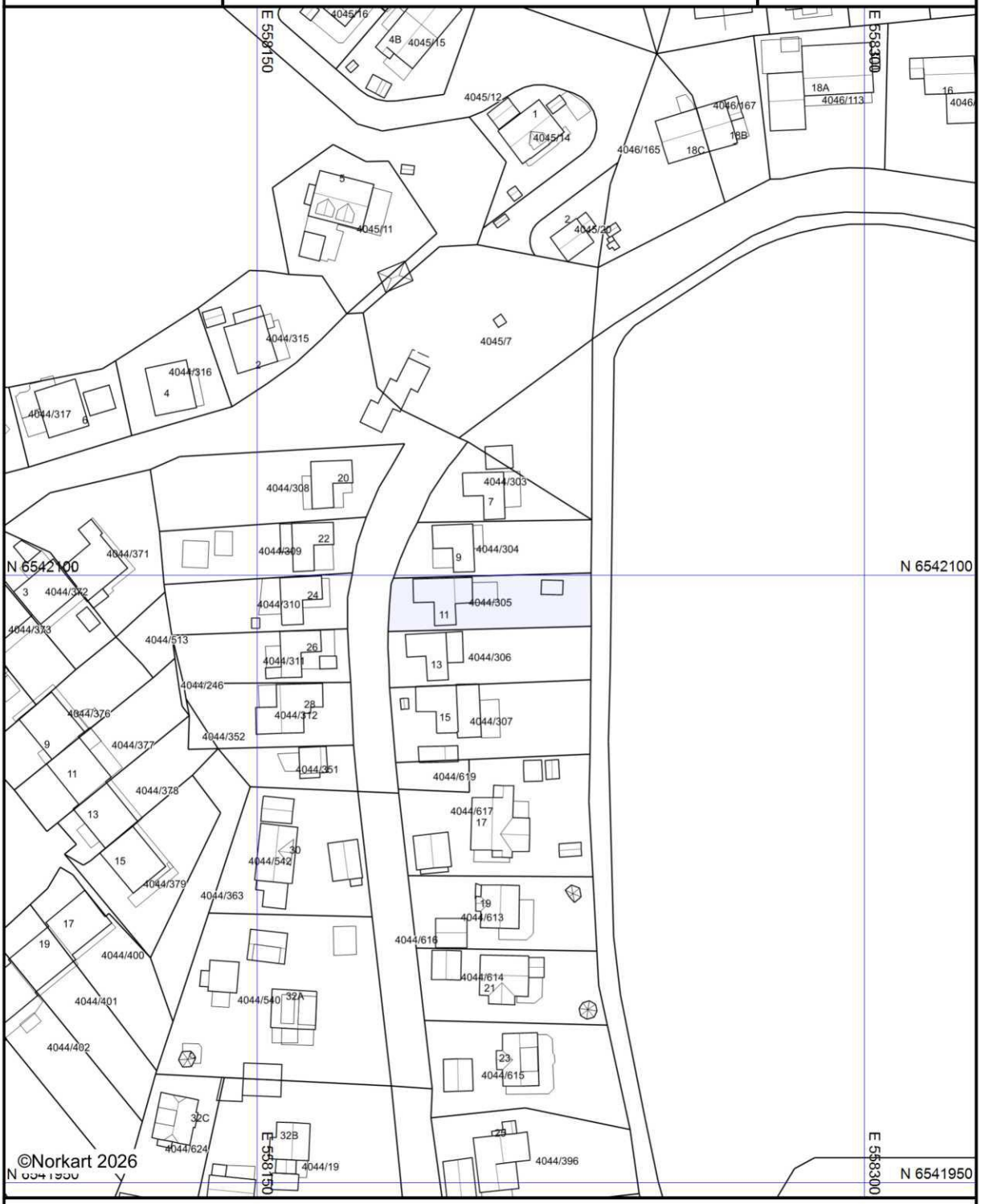
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4044/305
Adresse: Solliveien 11
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1500

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

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

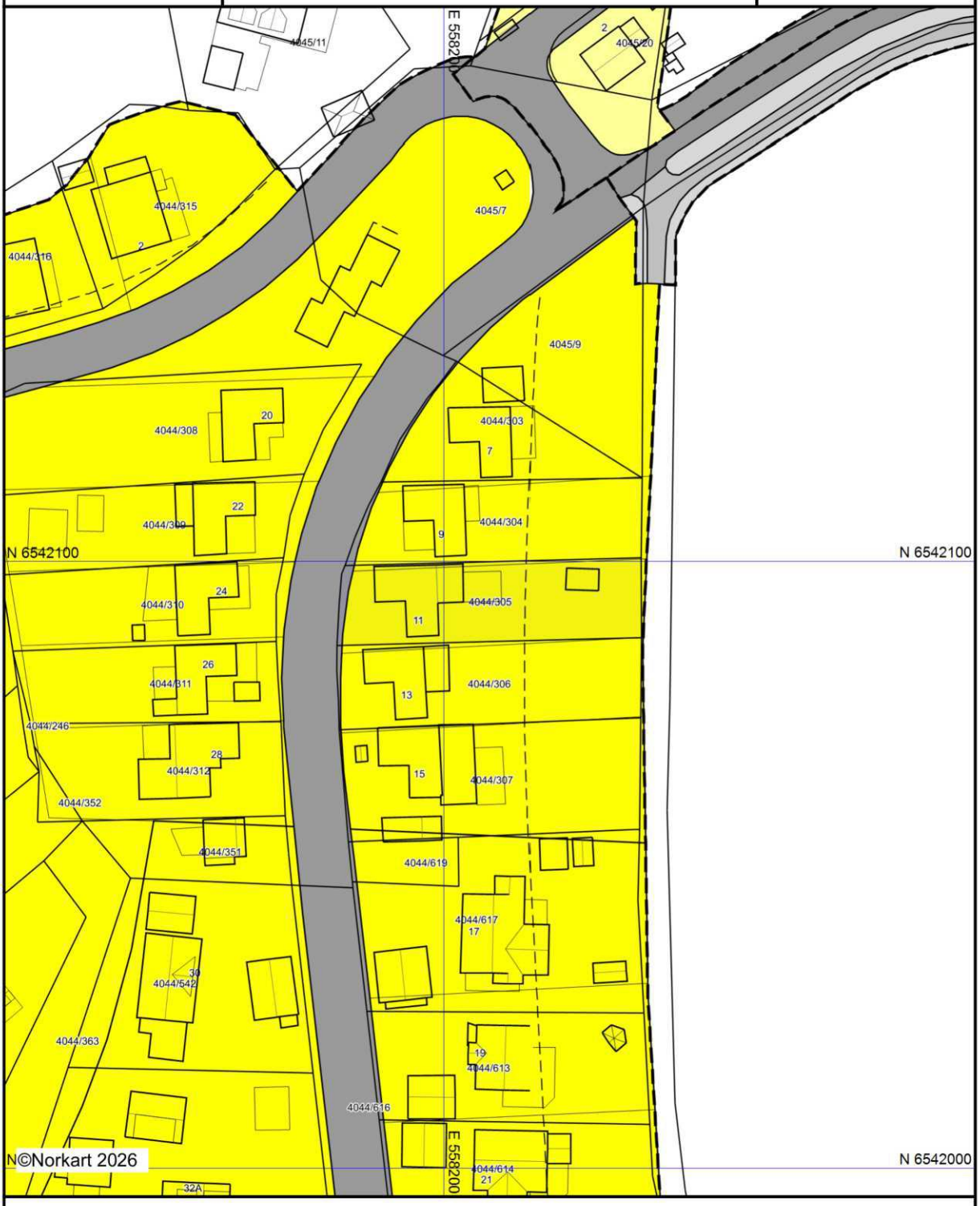
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4044/305
Adresse: Solliveien 11
Dato: 14.09.2026
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
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Område for anlegg og drift av kommunaltekr

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluı

- Landbruk

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Grunnmur
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 14.09.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solliveien 11, 3292 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

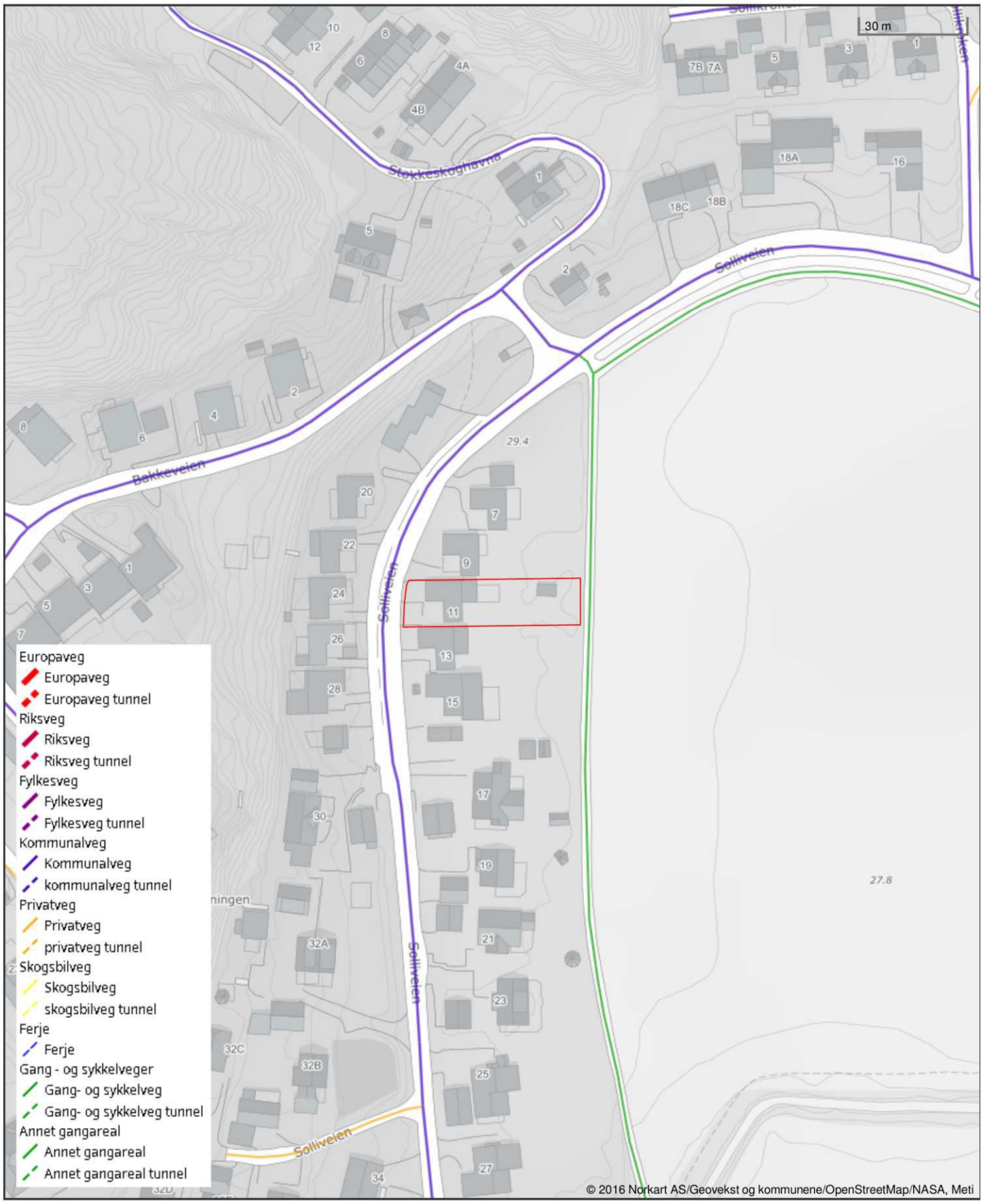
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4044/305//



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.

enova

Energiattest



Adresse **Solliveien 11, 3292 STAVERN**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354412**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162874527**
Gårdsnummer **4044**	Bruksnummer **305**
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 **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **164,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **164,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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 **230,24**

Solliveien 11, 3292 STAVERN

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
38 319,85	**233,66**

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

Solliveien 11, 3292 STAVERN

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**

Solliveien 11, 3292 STAVERN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solliveien 11, 3292 Stavern
Gnr. 4044, Bnr. 305, Larvik kommune

Oppdragsnummer:
52260110

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 481 32 108

E-post: siri.istre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
