

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

22250004

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Linaaes gate 4B

Postadresse (må fylles ut)

3256 Larvik

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Halvor Bøen Nilsen

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Halvor@Nordico-eiendom.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

92846570

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

09.2025

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- (●) Ja
- ( ) Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Etablert helt nytt bad

2.2 Årstall

2026

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Rør, elektro, membran/flis og tømrerarbeid

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Håndverker Nordheim, A&M VVS, SAS Elektro

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

(●) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Vinduer, svalgang, ytterdør

4.2 Årstall

2026

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Vinduer, svalgang, ytterdør

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Sveitserhus AS

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten

9.2 Årstall

2026

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

SAS Elektro

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

(●) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

Nye vann- og avløpsrør til nytt bad og kjøkken

12.2 Årstall

2026

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

Nye vann- og avløpsrør til nytt bad og kjøkken

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

A&M VVS AS

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

(●) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

Varmefolie, varmekabler og varmepumpe

15.2 Årstall

2026

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(●) Faglært ( ) Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

Varmefolie, varmekabler og varmepumpe

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

SAS Elektro AS

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(●) Ja ( ) Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

( ) Ja

(●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest er ikke utstedt per dags dato. Søknad om ferdigattest planlegges sendt kommunen 8. sept

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ( ) Ja
- (●) Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

( ) Faglært ( ) Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

( ) Ja ( ) Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ( ) Ja
- (●) Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ( ) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

risen pa orsi ringen av enger av prisanty•ningen. ype •o ig •estemmer vi en promi esats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

○ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
◉ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Oslo Dato: 27.08.2026 Sign: Halvor Bøen Nilsen

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

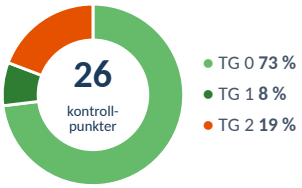
OPPDRAG 260904-003

Linaaes gate 4B - H0101 - snr 2, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Linaaes gate 4B - H0101 - snr 2 3256 LARVIK Gnr: 3020 Bnr: 82	Leilighet	1900	52 m²	52 m²	0 m²

Befaring / Rapport	16. september 2026 / 23. september 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



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

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

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

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

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

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

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

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

Slik leser du den
Indikatoren viser prosent medgått levetid, alder mot typisk levetid og en horisontal bar. Det lille merket på baren markerer forventet levetid: fyll frem til merket viser medgått andel, mens fyll forbi merket (i mørkere tone) viser hvor langt komponenten har passert forventet levetid. Fargen er en nøytral mørkblå — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %
Når komponenten har passert sin typiske levetid, overstiger prosenten 100 % og baren fylles forbi merket. Det betyr ikke at komponenten må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder
NS 3600:2025 Tillegg C (Tabell C.1–C.7 og punkt C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

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

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

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

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

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

Sammendrag

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

Generelt

Leilighet over ett plan beliggende i eldre trebygg i Larvik sentrum. Korrekt opprinnelig byggeår er ikke kjent, men for ordens skyld er 1900 satt. I 2025–2026 er det foretatt en betydelig oppussing av leilighetene i bygget, og alle arbeider er oppgitt utført av faglærte. Det presiseres allikevel at dette er et eldre trebygg, og leilighetene er ikke å anse som nye i konstruksjon selv om de er oppusset betydelig. Erfaringsmessig kan det registreres både skjevheter og avvik som verken selger kjente til, eller undertegnede hadde forutsetning for å avdekke pr befaring.

Spesielle betingelser

Dette er en forenklet tilstandsrapport for en leilighet. Det betyr at vurderingen er avgrenset til de delene av boligen som eieren selv rår over og har vedlikeholdsansvar for – i praksis forholdene innenfor leilighetens egne yttervegger, gulv og tak, samt de tekniske installasjonene som betjener leiligheten.

Bakgrunnen for denne avgrensningen er hvordan ansvaret er fordelt i et sameie eller borettslag. Utgangspunktet er at sameiet eller borettslaget – ikke den enkelte seksjons- eller andelseier – har vedlikeholdsplikten for byggets fellesdeler. Det gjelder for eksempel bærende konstruksjoner, fasader, yttertak, grunnmur, trapperom og felles tekniske anlegg. Siden disse delene ligger utenfor selgerens råderett og ansvar, er de heller ikke undersøkt eller omtalt i denne rapporten. Tilstanden til fellesdelene følges normalt opp gjennom sameiets eller borettslagets egen forvaltning, og kan undersøkes nærmere gjennom for eksempel vedlikeholdsplan, årsberetning, vedtekter og protokoller.

En slik avgrensning er i tråd med formålet til en tilstandsrapport: å beskrive tilstanden på det boligkjøperen faktisk overtar fra selgeren. Det gjør rapporten mer treffsikker og enklere å forstå, fordi den konsentrerer seg om forhold selgeren har kjennskap til og rår over.

Uavhengig av denne avgrensningen gjelder selgerens opplysningsplikt fullt ut. Selgeren plikter å gi kjøperen opplysninger om forhold ved eiendommen – også fellesdeler – som selgeren kjenner eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få (jf. avhendingslova § 3-7).

Sameiets eller borettslagets vedtekter, vedlikeholdsplan, årsberetning og møteprotokoller er ikke fremlagt for eller vurdert av takstmannen i forbindelse med denne rapporten.

Ved befaringen var det lett nedbør, med registrert nedbør på 0,2 mm siste time og tilsvarende akkumulert mengde siste 48 timer. Regnvær per befaring begrenser isolert sett ikke kontrollmuligheten, men i praksis påvirker det hvorvidt enkelte bygningsdeler lar seg detaljvurdere. Våte flater kan blant annet vanskeliggjøre vurdering av overflater og tilstøtende detaljer, og observasjoner gjort under slike forhold må ses i lys av dette.

Planløsning

Planløsningen består av gang, stue og kjøkken, 2x soverom samt dusjbad. De innvendige overflater er oppusset over tid og fremstår som et helhetlig oppgradert anlegg, oppgitt utført av fagpersoner.

Byggemetode

Alt oppussingsarbeid er foretatt av Sveitserhus AS i følge selger.

Bygget er oppført på ringmur av eldre stein og betongkonstruksjoner, overliggende bjelkelag, yttervegger av stående renseverk- eller grove sperrekskonstruksjoner utvendig kledd med trepanel, samt takverk av sperrekonstruksjoner med utvendig taktekker av betongtakstein. De utvendig konstruksjonsforhold er ikke omtalt i denne lyilighetsrapporten.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken med innredning fra 2026, og fremstår i god stand. Ventilasjon over kokesone skjer via ventilator med kullfilter i platetoppen, uten avkast til det fri.
Dusjbad er renovert i 2026. Se eget rapportpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.

Tekniske anlegg

Innvendige vann- og avløpsrør på bad, vaskerom/toalettrom og kjøkken, samt rørføringer i krypkjeller, er skiftet i sin helhet av A&M VVS AS. Varmekabler er installert av SAS Elektro AS i samme periode. Anlegget fremstår nyere og ensartet med god forventet restlevetid. Oppvarming skjer via varmepumpe og gulvvarme.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være fullstendig fornyet i hele leiligheten ved SAS Elektro AS, herunder varmefolie i stue.

Tiltak utført

2026

- Alle innvendige overflater og oppussingsarbeider utført.

2026	• Luft-til-luft varmepumpe montert i boligen.
2026	• Dusjbad nybygget.
2026	• Komplett nytt elektrisk anlegg installert i leiligheten.
2026	• Nye vinduer montert.
2026	• Nye vann- og avløpsrør på bad, WC og kjøkken installert.
2026	• Nye vinduer og dører.
2026	• Varmepumpe montert.

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

Eiendomsopplysninger

Linaaes gate 4B - H0101 - snr 2, 3256 LARVIK

Gnr 3020 / Bnr 82

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1900	**Leilighet**	**52 m²**
OPPVARMING	VENTILASJON	VANN / AVLØP
Varmepumpe og gulvvarme	**Naturlig ventilasjon**	**Offentlig / Offentlig**
HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.	
Thommas Albrigtsen (oppgitt)	**Selger og undertegnede**	

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. 15	ÅDT 2000 · 30 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	29 moh
TERRENGVURDERING	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra N (+2.2m), SV (+1.8m), NØ (+1.7m)
FALL MOT GRUNNMUR	N-vegg: 2.3%
VÆR VED BEFARING	14.8 °C, lett regn, 5.8 m/s (SV), 0.2 mm/t nedbør, 90 % luftfuktighet
NEDBØR	48t: 0.2 mm · 30 dager: 100 mm (10 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 (1900): Ofte dårligere enn i boliger bygget etter 1997. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger.
STØYSONE	Ikke vurdert

Dokumentkontroll

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

DOKUMENTSTATUS

● Selgers egenerklæring	Framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Framlagt
● Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 23.09.2026.

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

52 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	52 m²	52 m²	—	—	—	—
Sum	**52 m²**	**52 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*

1. etasje	m²
Stue og kjøkken	22 m²
Soverom 1	10 m²
Soverom 2	9 m²
Dusjbad	6 m²
Gang	5 m²

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

Vinduer og dører	s. 8	TG 0	Våtrom	s. 8	TG 0	Kjøkken	s. 10	TG 2
Andre rom – overflater	s. 11	TG 0	Krypkjeller	s. 11	TG 2	Skadedyr	s. 12	TG 1
Ventilasjon	s. 12	TG 2	VVS	s. 13	TG 2			

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

Tilstandsgradoversikt

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

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Kjøkken – Ventilasjon:** Omluftshette med kullfilter fører luften tilbake i rommet og gir ikke forsert avtrekk til det fri over kokesonen.		TG 2
Vedlikehold	**Krypkjeller – Med innvendig og utvendig inspeksjon:** Manglende kontrollert utlufting hindrer at fuktig luft føres ut, og utildekket grunn gir fri fordamping av markfukt opp i rommet. Kartdata viser at terrenget faller mot bygningen fra nordøst og nord, noe som kan bidra til økt fuktbelastning i grunnen.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:** Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vindtrykk, og gir variabelt luftskifte gjennom året. Kullfilterløsning på kjøkken fjerner ikke fuktig luft fra boligen og reduserer samlet luftskifte.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger (utvendig):** Avløpsstikkledningen antas eldre enn de fornyede innvendige rørene, med forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 passert. Manglende stakepunkt gir ingen tilkomst for kontroll eller staking.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger (utvendig):** Utvendig stikkledning antas eldre enn de fornyede innvendige rørene, og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert. Tilstanden lar seg ikke fastslå uten rørinspeksjon.		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.

INNVENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

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

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag fra byggeår, i tråd med opprinnelig byggemetode for perioden. Overflatene er avrettet i 2026, mens selve bjelkelaget mot krypkjeller er beholdt fra opprinnelig konstruksjon. Nærmere dokumentasjon av isolasjon og oppbygning utover det synlige ved befaringen foreligger ikke.

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 0

Vinduer, svalgang og ytterdør er skiftet ut av faglærte fra Sveitserhus AS, og dokumentasjon foreligger. Endringene er også innarbeidet i byggetegning, gjennom flere revisjoner etter tilbakemelding fra kommune og kulturarvmyndighet. Anlegget fremstår som nytt og enhetlig.

Vinduer
TG 0

Nye vinduer montert i 2026. Åpne- og lukkefunksjon prøvd uten anmerkning, og tetningslister samt innsettingsdetaljer fremstår intakte.

Levetid: **0 %** • 0/35 år

Dører og terrassedører
TG 0

Ny ytterdør montert i 2026. Døren åpner, lukker og låser uten anmerkning, og karm og terskel fremstår intakte. Boligen har ikke terrassedør.

Levetid: **0 %** • 0/30 år

INNVENDIG

Dusjbad

TG 0

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 er nyetablert, med rør-, elektro- og våtromsarbeid utført av faglærte aktører (Håndverker Nordheim, A&M VVS og SAS Elektro). Arbeidet er dokumentert gjennom uavhengig kontroll på byggetidspunktet, og FDV-dokumentasjon opplyses ferdig produsert og skal foreligge før salg. Rommet fremstår som et helhetlig, nyoppusset anlegg uten tidligere installasjoner eller opprinnelige overflater.

Vegger og himling
TG 0

Vegger av malte plater med keramiske fliser i dusjsone og bak servantskap. Himling av malte plater. Nyetablerte overflater uten registrerte riss, sprekker eller bomlyd ved stikkprøver.

Levetid: **0 %** • 0/20 år (opplyst)

Gulv
TG 0

Gulv av keramiske fliser med oppkantflis mot vegg. Dusjsonen er senket ca. 10–15 mm med målt fall 0,5–1,8° mot sluk. Utenfor dusjsonen måler fallet 0,4°, og ved dørterskelen ca. 0,5° mot sluk. Dette er grenseland-verdier, men så lenge membranoppkant ved dørterskel er slik ansvarlig tømrer oppgir, skal løsningen være OK.

Levetid: **0 %** • 0/20 år (opplyst)

Sluk, membran og tettesjikt
TG 0

Nyetablert tettesjikt med sluk i dusjsone. Ved undertegnedes kontrollbefaring som ledd i uavhengig kontroll på byggetidspunktet var det anlagt korrekt fall og tilstrekkelig oppkant. God terskeloppkant registreres ved dør, og utførende aktør oppgir å ha fotodokumentasjon på at membranoppkant til terskel bak belistning er ivaretatt.

Levetid: **0 %** • 0/18 år (opplyst)

Vann- og avløpsledninger
TG 0

Avløpsledninger av plast og trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system. Anlegget er montert i lukkede konstruksjoner og er derfor begrenset vurdert.

Levetid: **0 %** • 0/50 år (opplyst)

Ventilasjon TG 0	Ventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte på vegg med tilluftspalte under dørblad. Viften står i lang avstand fra dusjsonen, noe som gir mindre effektiv fjerning av fuktig luft fra det mest belastede området.
Utstyr og innredning TG 0	Rommet har vegghengt toalett, servant med innredning, dusj med glassdører og tappepunkt for vaskemaskin. Tappepunktet står foreløpig uten tilhørende avløp. **Levetid:** **0 %** • 0/15 år
Innfelte installasjoner TG 0	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone er ikke registrert i rommet.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 0	Hulltaking er ikke foretatt, jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2, da rommet er nytt og ubrukt og undersøkelsen er vurdert unødvendig. Tilstanden er kontrollert visuelt, og det registreres ikke fuktsymptomer i tilliggende konstruksjoner.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon foreligger i form av uavhengig kontroll av våtrommet. FDV-dokumentasjon opplyses ferdig produsert og å foreligge før salg.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Rommet grenser ikke mot kald sone, og egen dokumentasjon på diffusjonstetting er ikke aktuell. Utførelsen er dokumentert gjennom uavhengig kontroll.*



Bilde 1 · Dusjbad

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.

Kjøkken i åpen løsning med stue, med innredning og alle overflater fra 2026.

Overflater – Vegger og himling TG 0	Vegger og himling av malte plater fra 2026. Fremstår nye uten registrerte avvik.
Overflater – Gulv TG 0	Gulv av laminat lagt i 2026. Overflaten fremstår hel og uten registrerte skader.
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon over kokesone skjer via ventilator med kullfilter innmontert i platetoppen, uten avkast til det fri. Rommet har for øvrig kun naturlige ventiler, og avtrekksvifte er ikke montert. Komfyrvakt er montert. **Årsak til forhøyet TG:** Omluftshette med kullfilter fører luften tilbake i rommet og gir ikke forsert avtrekk til det fri over kokesonen. **Konsekvens:** Matos og fuktighet fra koking fjernes ikke effektivt, men spres videre i boligen og kan gi lukt og fettavsetning på overflater i tilstøtende rom.
Vann-/avløp TG 0	Vann- og avløpsrør av plast under kum er nye i 2026 og fremstår i god stand. Vannstopper er montert på tilførselsledning.
Innredning og utstyr TG 0	Innredning fra 2026 med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Fronter, hengsler og skuffer fungerer som forventet. **Levetid:** **0 %** • 0/25 år



Bilde 2 · Kjøkken



Bilde 3 · Kjøkken

INNVENDIG

Overflater innvendig

TG 0

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 fremstår som et helhetlig oppgradert anlegg, oppgitt utført av fagpersoner.

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

0 % • **0/20 år**

Overflater – Vegger og himling TG 0	Vegger og himling av malte plater. Iht. fremlagt dokumentasjon er alle innvendige overflater nye i 2026, og flatene fremstår jevne og tørre uten registrerte avvik.
Overflater – Gulv TG 0	Gulv av laminat og fliser, nye i 2026. Flatene fremstår jevne og tørre uten registrerte avvik ved visuell kontroll.

INNVENDIG

Krypkjeller

TG 2

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

Krypkjeller under bygget, med tilkomst via innvendig gulvluke i gulv. Stoppekran for vannledning og avløpsledninger for bygget er lagt gjennom arealet. Ingen dokumentasjon på senere utbedring eller tilrettelegging av kryprommet foreligger.

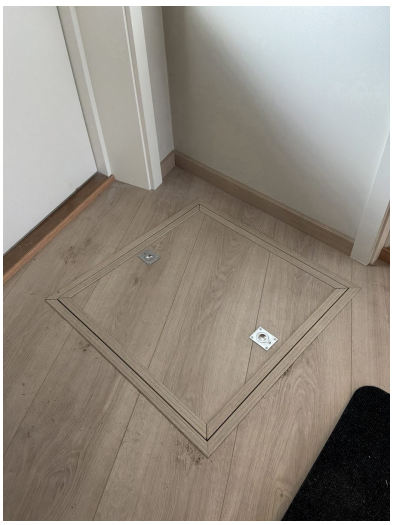
Med innvendig og utvendig inspeksjon
TG 2

Krypkjeller inspisert innvendig via luke i gulv, der fri høyde fra grunn til etasjeskiller er ca 50 cm ved luken og markant lavere i resten av arealet. Grunnen består av jord, stein og løsmasser uten fuktsperre, og rester av trevirke, kull og byggeavfall ligger direkte på grunnen. Ventiler er ikke registrert i de besiktigede partiene, og løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring og utlufting av kryprom. Grunn og synlige trekonstruksjoner fremstår tørre ved befaringen, men lav høyde gjør at store deler av arealet ikke er tilgjengelig for vurdering.

Årsak til forhøyet TG: Manglende kontrollert utlufting hindrer at fuktig luft føres ut, og utildekket grunn gir fri fordamping av markfukt opp i rommet. Kartdata viser at terrenget faller mot bygningen fra nordøst og nord, noe som kan bidra til økt fuktbelastning i grunnen. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygningen fra nord og sørvest og nordøst — overvann og markfukt tilføres da grunnen ved ringmuren og øker fuktbelastningen i kryperommet, særlig ved nedbør og snøsmelting.

Konsekvens: Fuktig luft som blir stående i rommet kan over tid gi muggvekst og råteskader i bjelkelaget over kryprommet.

Levetid: **252 %** • 126/50 år



Bilde 4 · Krypkjeller



Bilde 5 · Krypkjeller



Bilde 6 · Krypkjeller



Bilde 7 · Krypkjeller

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.

Ingen synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter er observert ved befaringen. Vurderingen omfatter synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen i leiligheten fra byggeår.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 1	Tilgjengelige trekonstruksjoner er visuelt kontrollert uten at flygehull, boremel, gnagespon eller gnagerspor er registrert, og eier kjenner ikke til skadedyr. Konstruksjonene er ikke åpnet, og eldre angrep av trespisende insekter eller gnagere i skjulte deler kan ikke utelukkes gitt byggets alder.

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 er i hovedsak fra byggeår og ikke oppgradert til mekanisk balansert system i ettertid.

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

Tilluft og luftskifte TG 2	Ventilasjon basert på naturlig avtrekk via ventiler i bruksrommene, supplert med avtrekksvifte på bad. Kjøkkenet har kun ventilator med kullfilter i platetopp, uten avkast til det fri. **Årsak til forhøyet TG:** Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vindtrykk, og gir variabelt luftskifte gjennom året. Kullfilterløsning på kjøkken fjerner ikke fuktig luft fra boligen og reduserer samlet luftskifte. **Konsekvens:** Fuktig luft fra matlaging og dusjing blir i perioder stående inne. Dette kan gi kondens på vinduer og kalde veggflater, og over tid muggvekst på overflater i tilstøtende rom. **Tiltak:** Etablering av avtrekk med avkast til det fri fra kjøkken må påregnes ved neste vedlikehold. Tilluftsventiler holdes åpne og rensede i mellomtiden.
Toalett og rom med avtrekk TG 1	Bad har mekanisk avtrekksvifte. Øvrige rom med avtrekkskrav har naturlig avtrekk via ventil.

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 2

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

VVS-anlegget omfatter innvendige vann- og avløpsrør på bad, vaskerom/toalettrom og kjøkken, samt rørføringer i krypkjeller. Rørene er skiftet i sin helhet av A&M VVS AS, med foreliggende dokumentasjon for arbeidet. Anlegget fremstår som nyere og ensartet, uten eldre installasjoner i behold. Varmekabler er installert av SAS Elektro AS i samme periode, med tilhørende dokumentasjon. Vann- og avløpsledninger utvendig er kun orienterende inntegnet på situasjonskart, uten ytterligere dokumentasjon på materiale eller alder.

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

Vannledninger TG 0	Innvendige trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system, montert i 2026 av rørleggerfirma med dokumentasjon. Koblingsskap på vegg med messingkoblinger og manometer. I krypkjeller er trykkvannsrør synlige som åpent anlegg uten registrerte lekkasjespor. **Levetid:** **0 %** • 0/30 år
Avløpsledninger TG 0	Innvendige avløpsrør av sort plast med skjøtemuffer, montert i 2026. Rørføringene er synlige i krypkjeller og fremstår tette ved befaringen, med tilgjengelig stakepunkt via inspeksjonsluke. **Levetid:** **0 %** • 0/30 år
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 0	Varmtvannsbereder av typen 200liter OSO. Berederen fremstår uten avdrypp eller fuktskjolder. Ny tank. **Levetid:** **0 %** • 0/35 år
Varmepumpe	Varmepumpe er ikke registrert eller observert ved befaringen, og punktet er derfor ikke vurdert.
Vannledninger (utvendig) TG 2	Vanninntak via stikkledning av plast. Ledningens videre trasé under bakken er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og alder er ikke dokumentert. Iht. situasjonskart er vann- og avløpsledninger kun orienterende inntegnet. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Utvendig stikkledning antas eldre enn de fornyede innvendige rørene, og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert. Tilstanden lar seg ikke fastslå uten rørinspeksjon. **Konsekvens:** Lekkasje i ledningen under bakken kan gi vanntap og utvasking av masser rundt traséen. Slike lekkasjer oppdages ofte sent fordi vannet trekker ned i grunnen. **Levetid:** **190 %** • 76/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Utvendig avløpsstikkledning er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og materiale og alder er ikke dokumentert. Det er ikke registrert utvendig stakekum eller stakepunkt på stikkledningen. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Avløpsstikkledningen antas eldre enn de fornyede innvendige rørene, med forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 passert. Manglende stakepunkt gir ingen tilkomst for kontroll eller staking. **Konsekvens:** Tilstopping eller brudd i ledningen kan gi tilbakeslag av avløpsvann inn i boligen. Uten stakepunkt må grunnen graves opp ved driftsproblemer. **Levetid:** **190 %** • 76/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 8 · VVS



Bilde 9 · VVS



Bilde 10 · VVS

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fullstendig fornyet, med komplett nytt anlegg i hele leiligheten utført av SAS Elektro AS. Sikringsskapet inneholder automatsikringer merket F1–F11, med separate jordfeilbrytere (0,03 A) på de fleste kurser og montert overspenningsvern. Hovedsikring er 3x40 A, og kursfortegnelsen viser 11 kurser fordelt på platetopp, stekeovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøkken, stue, soverom/gang, bad/vaskerom, vaskemaskin, varmtvannsbereder og varmepumpe, med angitt kabeltverrsnitt og verneinnstillinger for hver kurs.

Som del av nyanlegget er det installert Thermo-Floor varmefolie i stue, med tilhørende jordfeilbryter montert i henhold til kravene i installasjonsveiledningen for gulvvarmeanlegget. Videre er belysning, stikkontakter, komfyrvakt, nytt sikringsskap og tilknytningsskap montert ved kompletering av anlegget.

Samsvarserklæring for nyanlegget foreligger, utført av SAS Elektro AS. Det er imidlertid opplyst at gulv- og veggresistans ikke er målt som del av sluttkontrollen. Sikringsskapet fremstår ryddig oppbygd uten synlige tegn til varmgang, løse tilkoblinger eller skader på komponenter.

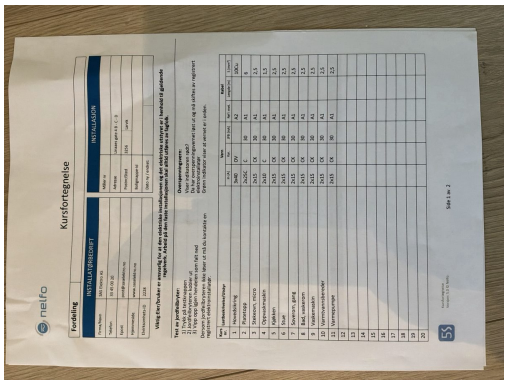
Samlet fremstår det elektriske anlegget som nytt og godt dokumentert, med kursfortegnelse og samsvarserklæring fra utførende elektrofirma. At gulv- og veggresistans ikke er målt bør likevel bemerkes, da dette normalt inngår i sluttkontroll av gulvvarmeanlegg.

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

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



Bilde 11 · Elektrisk anlegg



Bilde 12 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er montert.*
Slokkeutstyr	*Slokkeutstyr er montert.*
Rømningsveier	*Rømning skjer via vinduer og dører til det fri.*
Brannceller og brannskille	*Boenheten utgjør en egen branncelle, men det er ukjent i hvilket omfang branncellebegrensende konstruksjoner er utført i forbindelse med ombyggingen. Ferdigattest eller brukstillatelse for de godkjente tiltakene foreligger ikke, og utførelsen kan ikke verifiseres uten å åpne konstruksjonen.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring mot grunnen er ikke anlagt, og radonmåling er ikke fremlagt. Boligen har oppholdsrom over krypkjeller, der jordluft kan trekkes inn. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler radonmåling i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå; det er ikke lovkrav om måling i eierbenyttet bolig. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales.

Radon aktsomhet: *Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Fagstoff

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

FAGSTOFF

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

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

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

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

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

FAGSTOFF

Krypkjellerens fuktparadoks

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

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

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

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

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

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

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

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

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

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

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

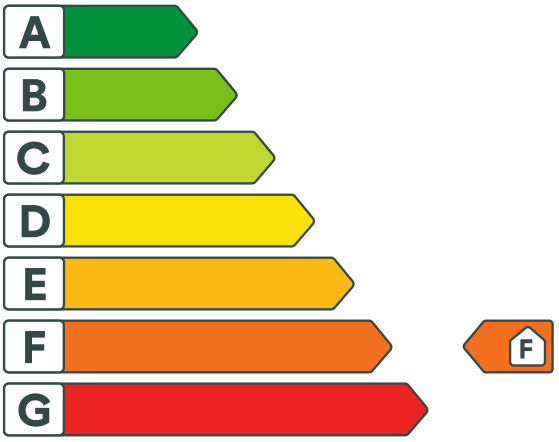
For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales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

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

Energiattest



Adresse **Linaaes gate 4B, 3256 LARVIK**	
Dato for energimerking **20.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356550**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163033747**
Gårdsnummer **3020**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1879**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **52,2 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,2 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **304,14**

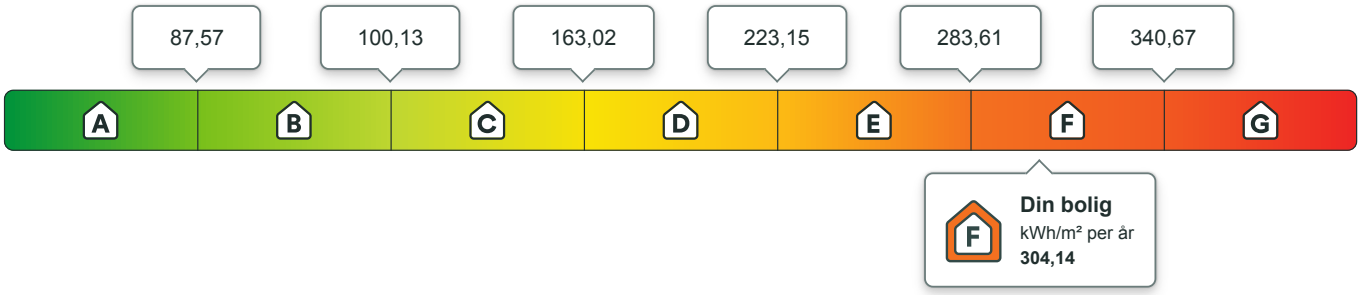
Linaaes gate 4B, 3256 LARVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
16 125,33	**308,91**

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

Linaaes gate 4B, 3256 LARVIK

Detaljering

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

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

Linaaes gate 4B, 3256 LARVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

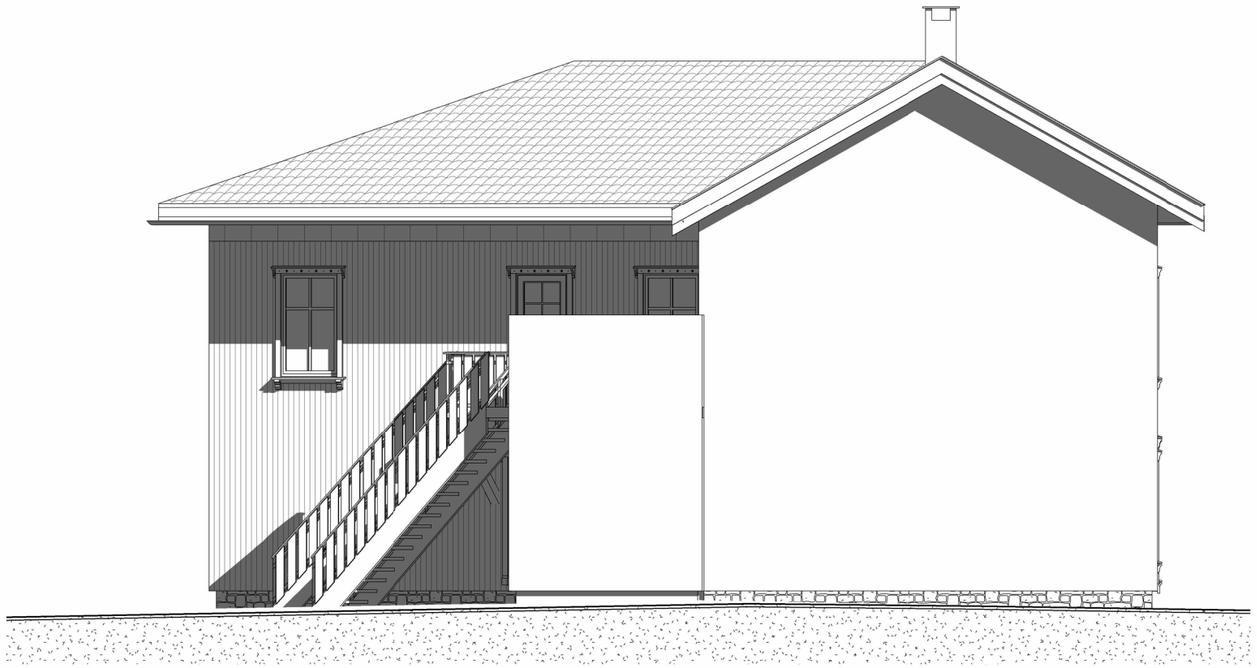
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Nord
1 : 100



Øst
1 : 100

NB: Alle mål er omtrentlige. Enge mål må tas i forbindelse med prosjektering

Rev04 - 16.06.2026 - Endret trapper etter tilbakemelding kunde
Rev03 - 19.11.2025 - Endret etter tilbakemelding Kulturarv
Rev02 - 28.10.2025 - Endret etter tilbakemelding LK
Rev01 - 06.10.2025 - Endret vinduer og dører

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Nordico AS
Brannvaktsgate 17
3020/82

Målestokk 1 : 100	Dato	04.07.2025
	Tegnet	KA
	Kontr.	TA
Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	16062025

Fasade Nord - Øst

Tegningsnr. A104

Rev.

TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

16.06.2026 12:33:46



Sør
1 : 100



Vest
1 : 100

NB: Alle mål er omtrentlige. Enge mål må tas i forbindelse med prosjektering

Rev04 - 16.06.2026 - Endret trapper etter tilbakemelding kunde
Rev03 - 19.11.2025 - Endret etter tilbakemelding Kulturarv
Rev02 - 28.10.2025 - Endret etter tilbakemelding LK
Rev01 - 06.10.2025 - Endret vinduer og dører

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Nordico AS
Brannvaktsgate 17
3020/82

Målestokk 1 : 100	Dato	04.07.2025
	Tegnet	KA
	Kontr.	TA
Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	16062025

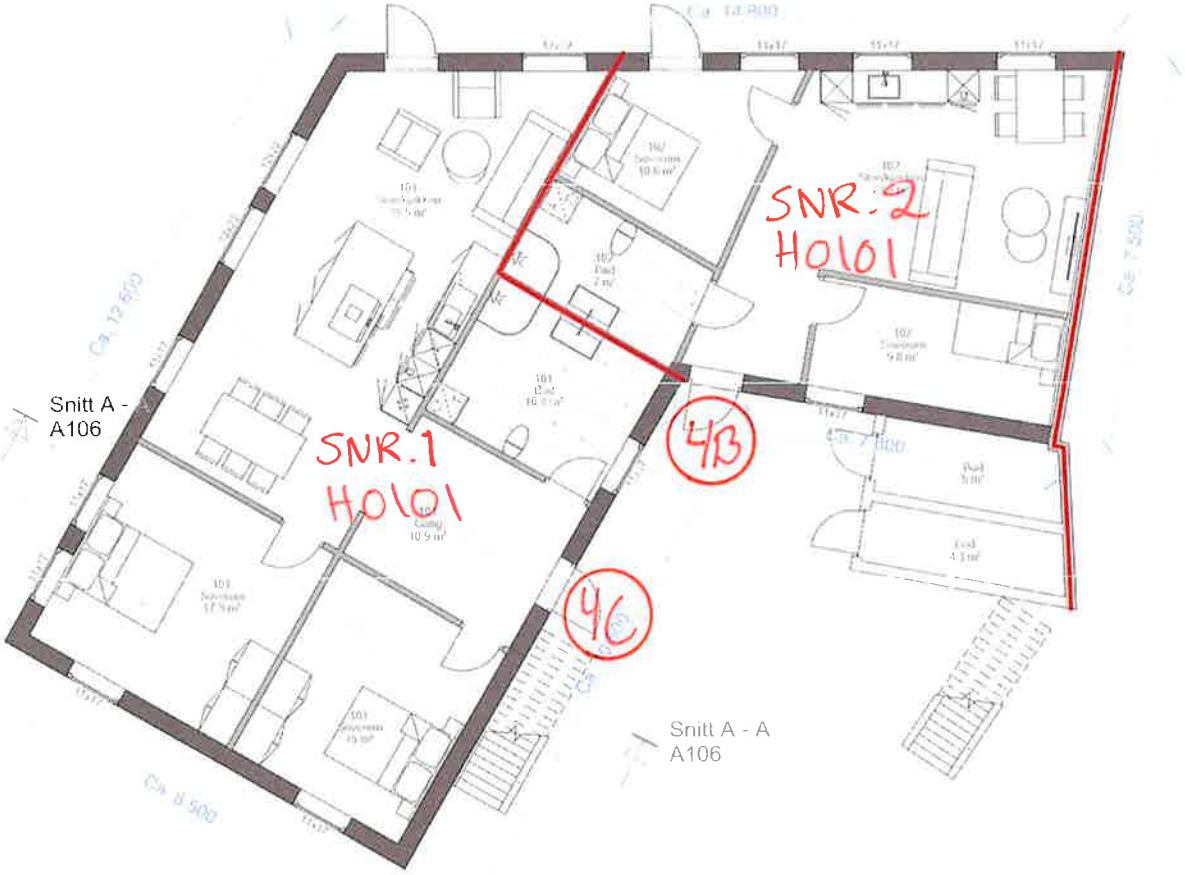
Fasade Sør - Vest

Tegningsnr. A105

Rev.

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

16.06.2026 12:33:50



Adressetildeling
Linaaes gate
4A, 4B, 4C og 4D.

Larvik kommune
Kart og oppmåling
20/8-26 Grystdal

Rev04 - 16.06.2026 - Endret trapper etter tilbakemelding kunde
Rev03 - 19.11.2025 - Endret etter tilbakemelding Kulturarv
Rev02 - 28.10.2025 - Endret etter tilbakemelding LK
Rev01 - 06.10.2025 - Endret vinduer og dører

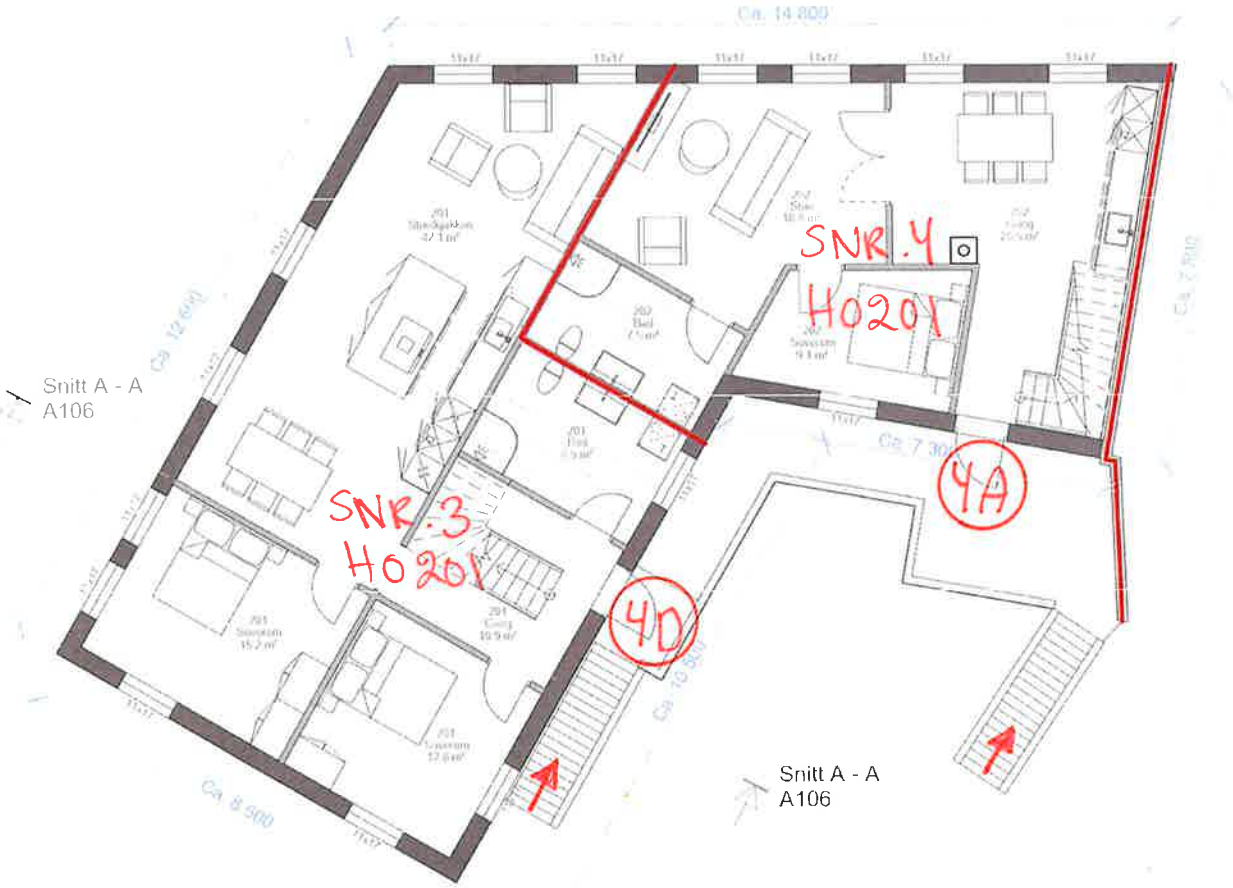
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Nordico AS Brannvaktsgate 17 3020/82	Målestokk 1 : 100	Dato	04.07.2025
		Tegnet	KA
		Kontr.	TA
	Arkstørrelse A3	Prosjektnr	16062025
Plan 1. etg	Tegningsnr A101		Rev

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

16.06.2026 12:33:38

NB: Alle mål er omtrentlige. Enge mål må tas i forbindelse med prosjektering



Adressetildeling
Linaaes gate
4A, 4B, 4C og 4D

Harvik kommune
Kart og oppmåling

2018-26-1792 gs Hal

Rev04 - 16.06.2026 - Endret trapper etter tilbakemelding kunde
Rev03 - 19.11.2025 - Endret etter tilbakemelding Kulturarv
Rev02 - 28.10.2025 - Endret etter tilbakemelding LK
Rev01 - 06.10.2025 - Endret vinduer og dører

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Nordico AS
Brannvaktsgate 17
3020/82

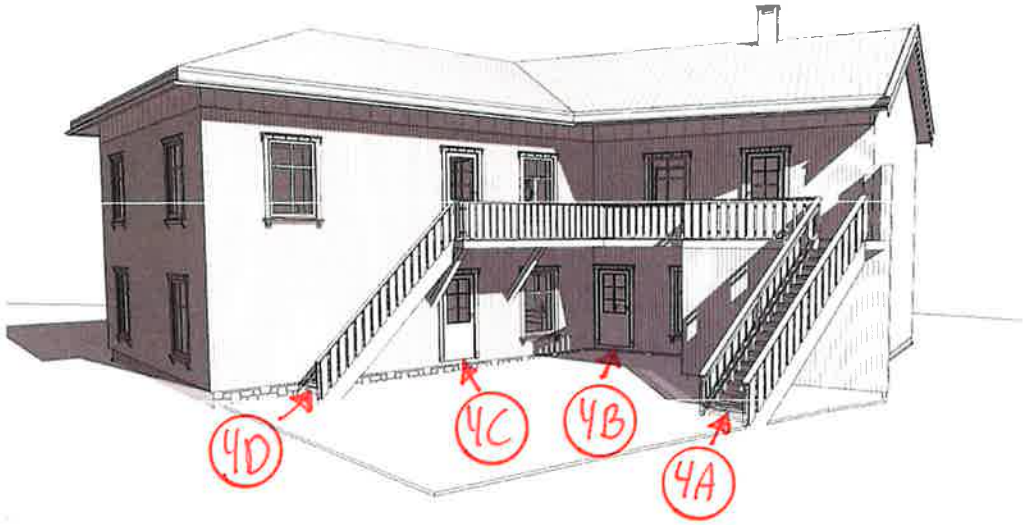
Målestokk	1 : 100
Arkstørrelse	A3
Dato	04.07.2025
Tegnet	KA
Kontr	TA
Prosjektnr	16062025
Tegningsnr	A102
Rev	

Plan 2. etg

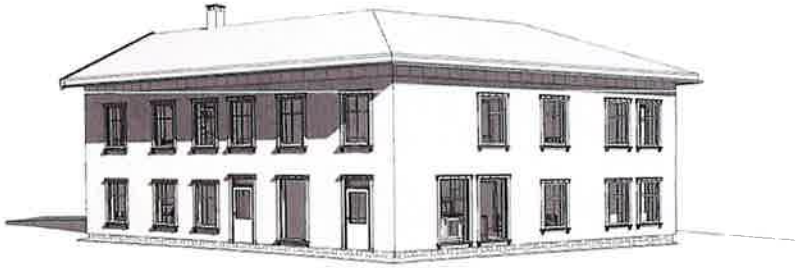
TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggnæringsrevisjon

16.06.2026 12:33:41

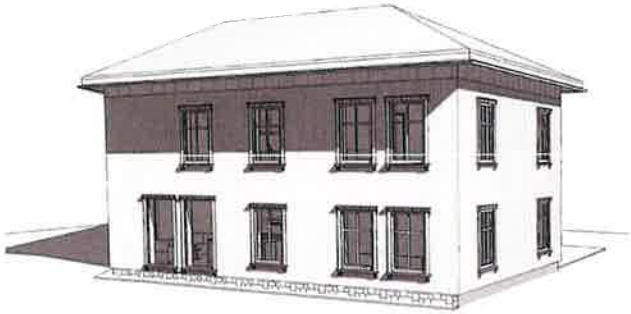
NB: Alle mål er omtrentlige. Enge mål må tas i forbindelse med prosjektering



3D View 1



3D View 2



3D View 3

Adressetildeling
Linaaes gate
4A, 4B, 4C og 4D
20/8

Larvik kommune
Kart og oppmåling

Rev04 - 16.06.2026 - Endret trapper etter tilbakemelding kunde
Rev03 - 19.11.2025 - Endret etter tilbakemelding Kultur arv
Rev02 - 28.10.2025 - Endret etter tilbakemelding LK
Rev01 - 06.10.2025 - Endret vinduer og dører

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato

Nordico AS
Brannvaktsgate 17
3020/82

Målestokk		Dato	04.07.2025
		Tegnet	KA
		Kontr.	TA
Arkstørrelse	A3	Prosjektnr	16062025

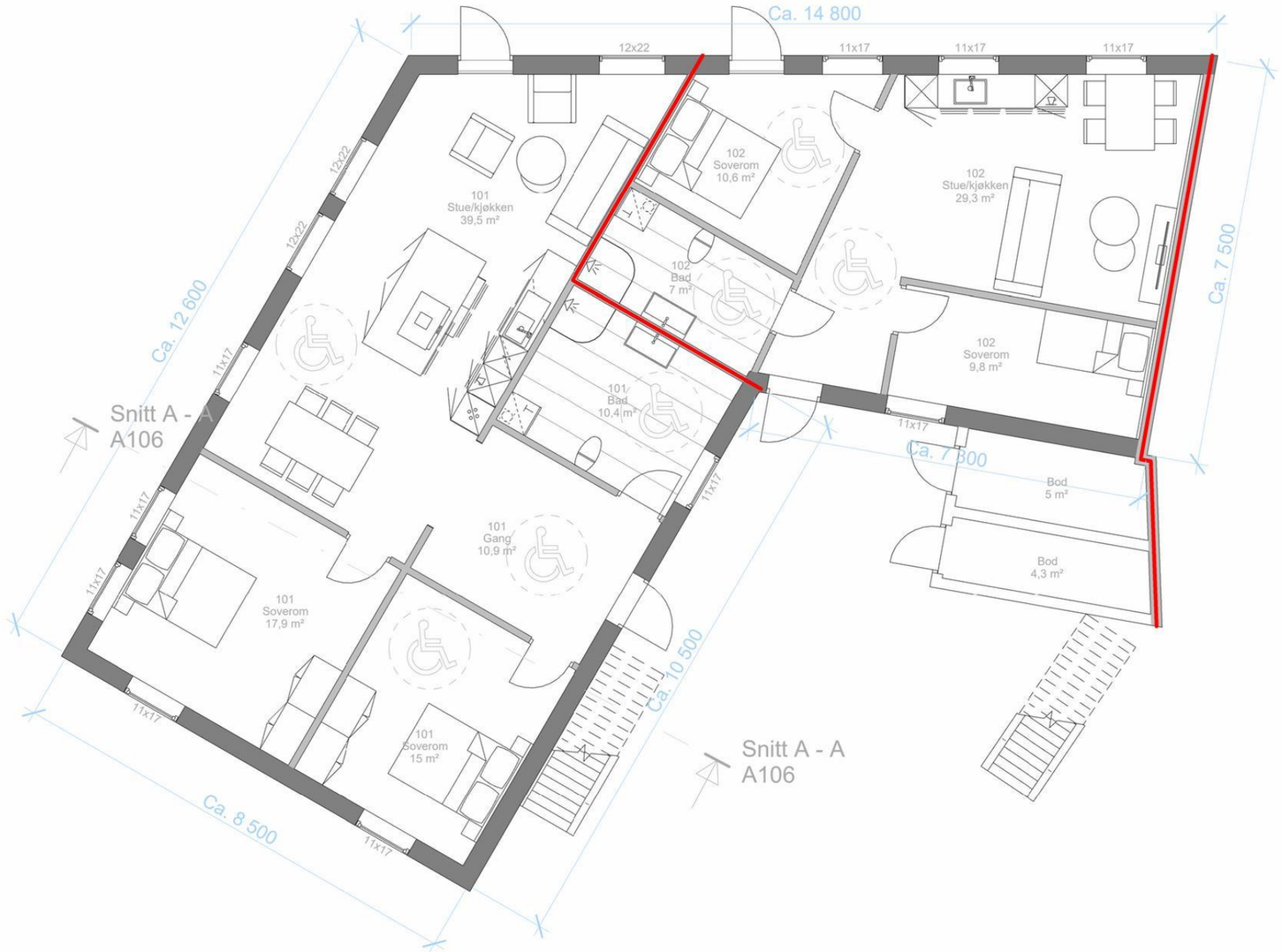
3D Utsnitt

Tegningsnr A108

Rev

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringsingeniører og byggsakkyndige

16.06.2026 12:33:58



NB: Alle mål er omtrentlige. Enge mål må tas i forbindelse med prosjektering

Rev04 - 16.06.2026 - Endret trapper etter tilbakemelding kunde
Rev03 - 19.11.2025 - Endret etter tilbakemelding Kulturarv
Rev02 - 28.10.2025 - Endret etter tilbakemelding LK
Rev01 - 06.10.2025 - Endret vinduer og dører

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Nordico AS
Brannvaktsgate 17
3020/82

Plan 1. etg

Målestokk	1 : 100	Dato	04.07.2025
		Tegnet	KA
		Kontr.	TA
Arkstørrelse	A3	Prosjektnr.	16062025
Tegningsnr.	A101	Rev.	

TA | TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

16.06.2026 12:33:38

Utskriftsdato: 17.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/82//1



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	259,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546314,491675	**Øst**	558837,878698	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546317,563	558850,843	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	3,31	
2	6546317,628	558850,167	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	0,68	
3	6546324,635	558851,987	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	7,24	
4	6546325,2	558837,011	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	14,99	
5	6546314,759	558830,807	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	12,15	
6	6546306,11	558844,28	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	16,01	
7	6546313,12	558849,36	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,66	
8	6546314,28	558850,42	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,57	

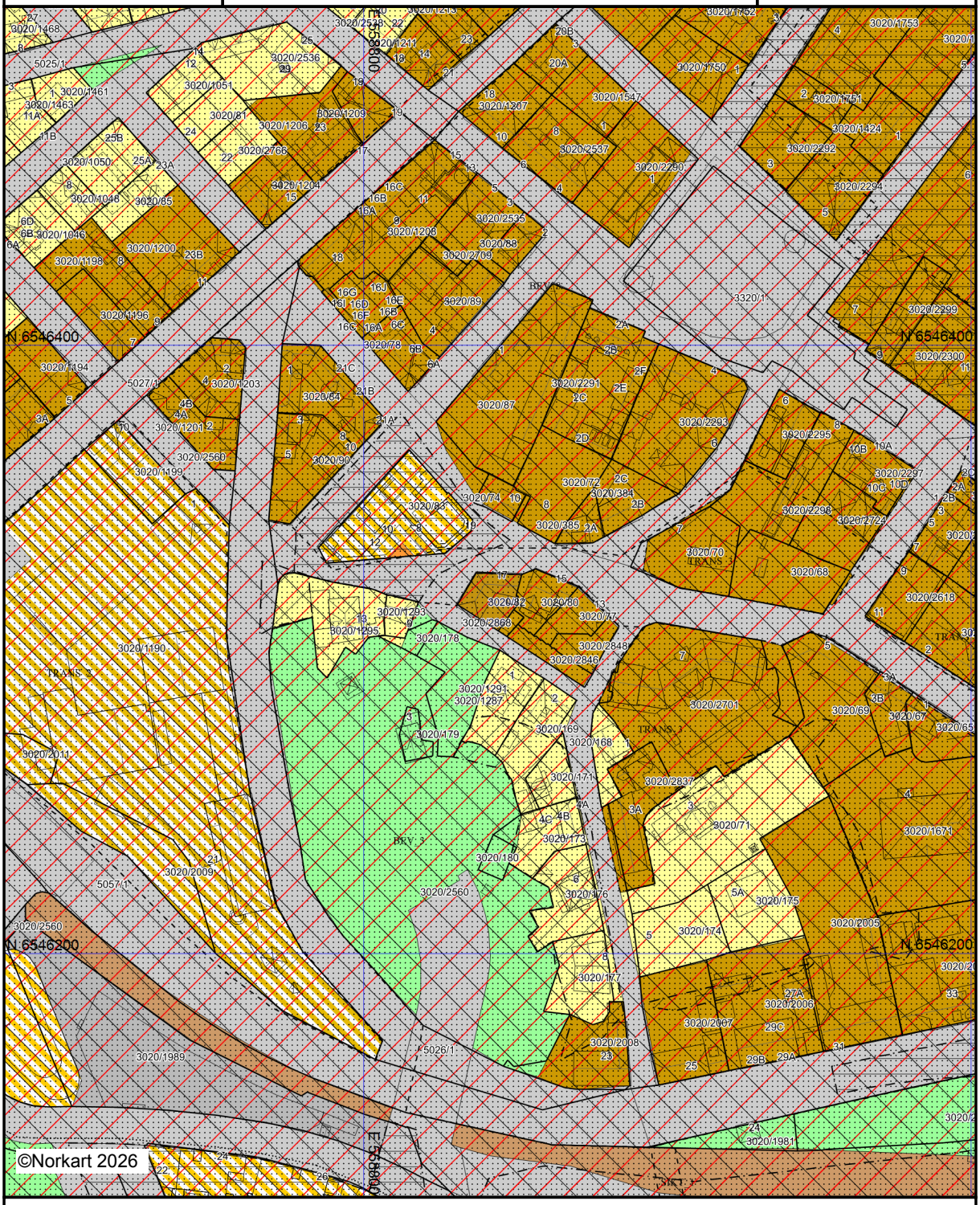
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/82/0/1
Adresse: Brannvaktsgate 17
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

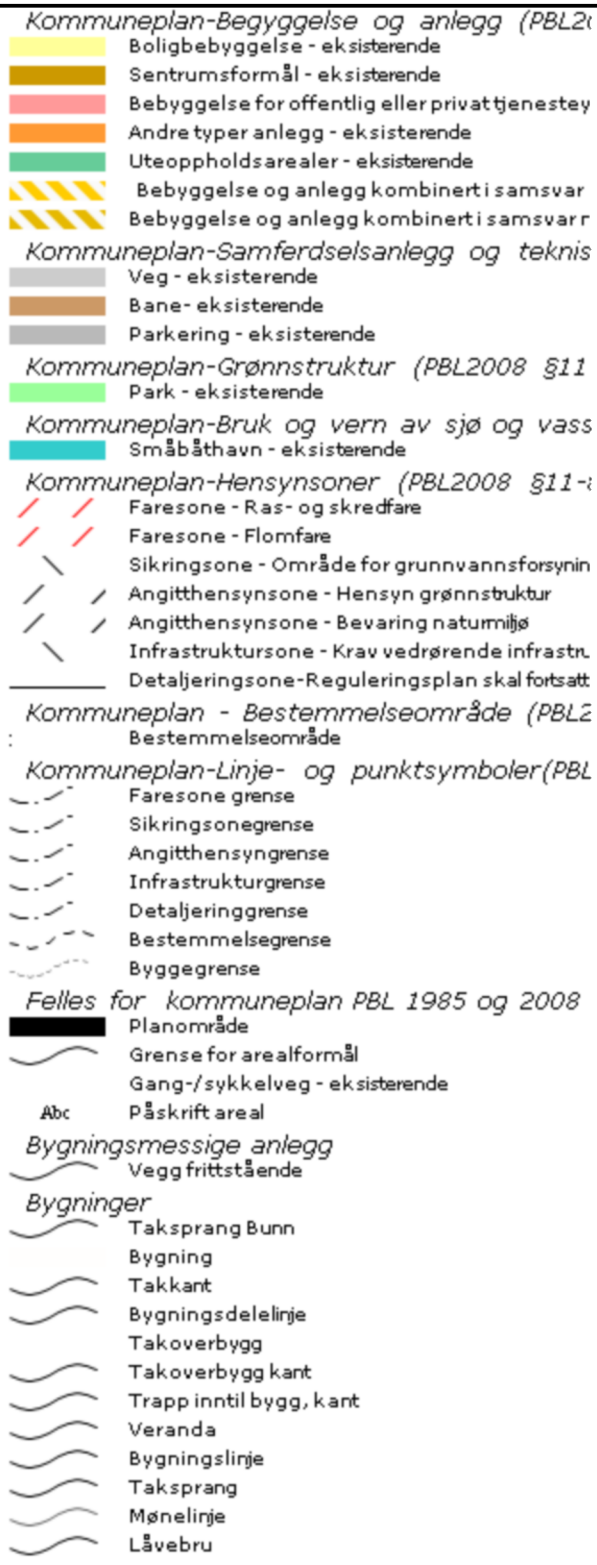
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



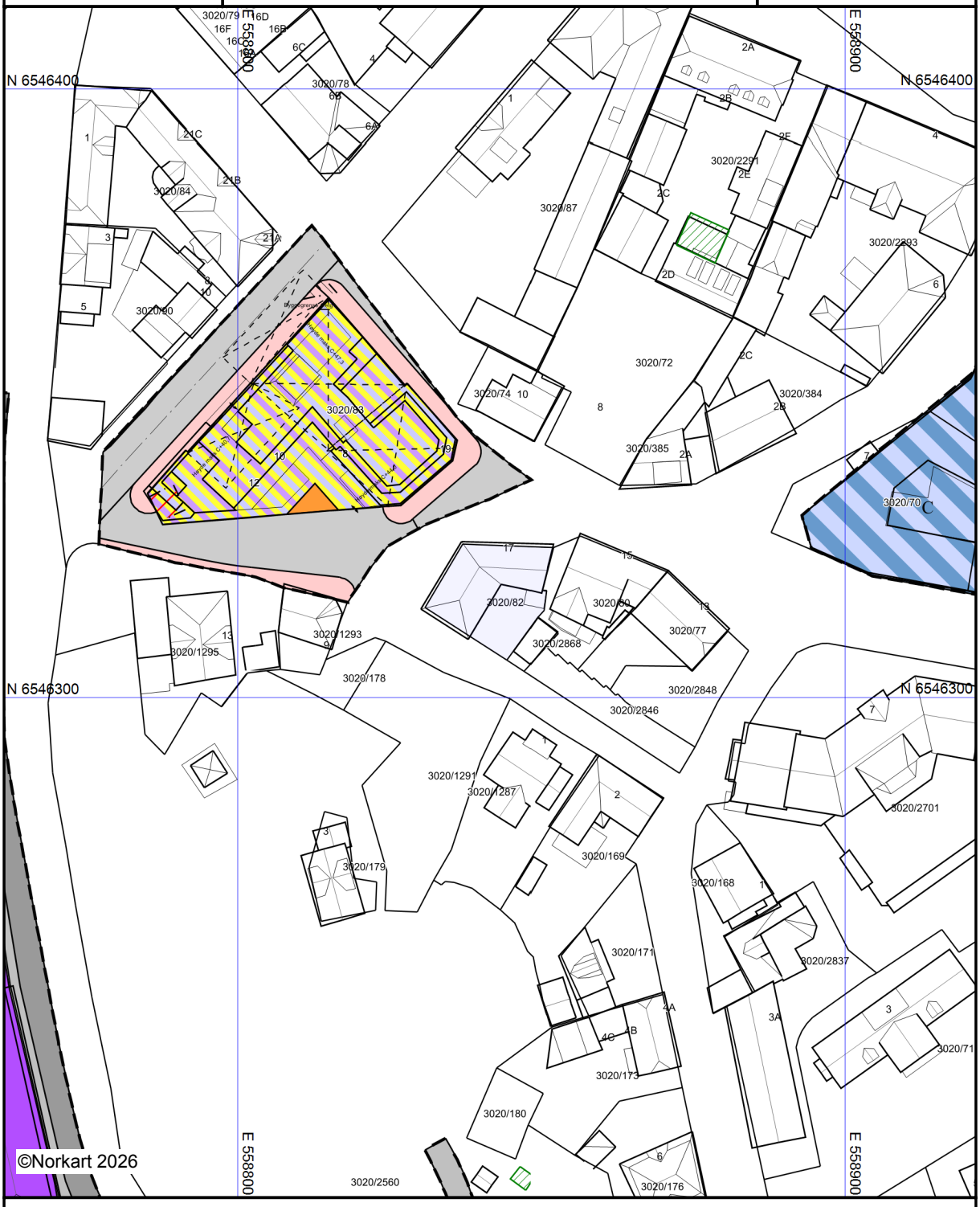
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/82/0/1
Adresse: Brannvaktsgate 17
Dato: 17.08.2026
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 §
- Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bolig, forretning og kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Tiltak
- BygningTiltak

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

2) Utfyllende krav for de enkelte bevaringsområdene merket BEV_ 1-11 på plankartet:

BEV1 - Langestrand
Kulturmiljøet på Langestrand, som har historie tilbake til industrisamfunnet og arbeiderhistorien på 1600-tallet skal bevares. Bebyggelsesstruktur, gateløp og plasser inngår som en del av det helhetlige kulturmiljøet og skal bevares. Gatebelegg som er særpreget for området skal bevares.

BEV 2 - Hammerdalen
Kulturmiljøet Hammerdalen har industrihistorie som skal bevares. Eksisterende bygninger, veier/stier, terreng, murer, rester av anlegg på land og i elva, tekniske installasjoner og sammenhengen mellom disse elementene utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer områdets industrielle historie og skal bevares.

Konstruksjoner, kulturlag og gjenstander under bakken fra tidlig jernverkshistorie skal sikres som kilde for kunnskap og opplevelse. Tiltak i grunnen kan tillates dersom det kan dokumenteres at verneverdige kulturlag, historiske spor og gjenstander ikke går tapt.

BEV 3 - Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet
Kulturmiljøet i Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet dokumenterer grevskapet og kjøpstedets historie tilbake til 1600-tallet, som skal bevares. Bygningene i delområdene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø.

Patrisierbebyggelsen langs Storgata med tilhørende terrasserte hager, og de "hengende hagene" skal bevares. Byggelinjen mot Storgata skal videreføres.

I Steinane er det viktig å bevare særpreget med de smale, bratte gatene hvor den eldre bebyggelsen ligger vendt mot gatene, men med hager i bakkant. Det er viktig å bevare trehusbebyggelse med eksisterende skala og volum.

Den visuelle opplevelsen av Bøkkerfjellet fra sjøfronten skal ivaretas. Bøkkerfjellet kan videreutvikles som sentrumspark med tilhørende funksjoner inkludert heis som forbindelse til Sanden/Indre havn.

BEV4 - Herregården og Tollerodden
Eksisterende bygninger, parkanlegg, hager med vegetasjon, landskapsformasjoner, trapper, murer, gjerder, porter, gateløp og småbåthavna Skottebrygga utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer grevskapshistorien og den maritime historien tilbake til 1600-tallet, og skal bevares. Larvik kirke og Herregården skal være områdets dominerende og monumentale bygninger.

BEV_ 5- Torstrand
Eksisterende gateløp og bebyggelsesstruktur med bygninger vendt mot gatene og hager i bakkant, utgjør et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

BEV_ 6 – Svaleveien
Det helhetlige kulturmiljøet med trehus, gateløp og hager er eksempel på et boligområde planlagt under ett, med en tidstypisk 1970-tallsarkitektur og bebyggelsesstruktur som skal bevares. Bygningene har enkle og tydelige former og knappe detaljer som er sårbare for inngrep og ombygging. Det helhetlige preget må videreføres ved vedlikehold og oppgradering.

BEV7 – Bøkelia
Nye tiltak skal innordnes områdets helhetlige preg, med bebyggelsesstruktur med bygninger vendt mot gatene og hager i bakkant. Det skal ikke fortettes i hagene, men mot gateløpene.

Traséen til gamle Sørlandske hovedvei med brostein, høye murer og smijernsgelendre skal bevares.

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110_1 (Farris)
Tiltak innenfor 100-metersgrensen for Farrisvannet, er ikke tillatt.

   Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Farrisvannet er ikke tillatt. Påbygg på eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates utenfor 100-metergrensen, dersom det kan dokumenteres i søknaden om tiltaket ikke vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

   Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

   Innenfor drikkevannskildenes nedbørsfelt skal alle nye tiltak dokumenteres i søknaden i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

2) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden - H120_1 (Farriskilden)
For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farriskilden» som kan påvirke grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

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

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

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

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

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310_1:
I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynsonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310_2:
I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen.

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310_3, H310_4 og H310_5:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310_3, Steinsprang - H310_4 og Jord- og flomskred - H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

5) Flomfare - H320_1:
I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: *Sikkerhet mot flom* før tiltak kan iverksettes.

§ 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410_1.
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by, skal ny bygningsmasse større enn 1000 m^2 BRA og hovedombygging over 1000 m^2 BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget.

§ 10-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinjer a-d) – Ikke juridisk bindende:

a) *Hensyn friluftsliv – H530 1.*
Områdene som er avsatt med hensyn friluftsliv, er områder som er statlig sikret friluftslivområder. Tiltak innenfor disse områdene må gjøres i tråd med verneforskriften til vedkommende område.

b) *Grønnstruktur- H540 1*
Hensynssone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor denne sonen skal hensyn til bevaring av terreng, vegetasjon og store enkelttrær vurderes spesielt og være førende for hvordan nye tiltak plasseres og utformes. Ved regulering innenfor sonen skal de grønne verdiene vurderes sikret som formål grønnstruktur eller med andre tilsvarende virkemidler.

c) *Hensyn bevaring naturmiljø*

Utvalgte naturtyper H560 1:
Utvalgte naturtyper, herunder hule eiker, slåttemark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52, jf. bestemmelse om naturmangfold § 3-1 pkt.1 .

Nasjonal laksefjord H560 2.
Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Nasjonalt laksevassdrag (Lågen) H560 3.
Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Megleropplysninger for Linaaes gate 4B, 3256 Larvik. Seksjon 2 | H0101 | gnr. 3020, bnr. 82, snr. 2, vår ref.: 22250004, 22250005, 22250006 & 22250007

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: NORDICO AS.

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	NORDICO AS, org.nr. 935 460 190. Hjemmelshaver til seksjon 2.
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? **Hvis ja, hvem har sendt varsel?**	Nei
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? **Hvis ja, hvilke?**	Nei
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr.: 40160000 Bygning borettslag og sameie Pluss. Aktivert 10.09.2026.
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Budsjettert a konto kr 2 140 per måned inkl. kommunale avgifter. Virkningstidspunkt må bekreftes.
Eventuelle restanser pr. dato	
Fellesutgiftene inkluderer:	Bygningsforsikring, bank/administrasjon, regnskap/årsavslutning, mindre reparasjoner/kontroller/drift, vann, avløp, renovasjon og buffer. Se revidert budsjett 14.09.2026.
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renter: kr 0. Avdrag: kr 0. Drift inkl. kommunale avgifter: kr 1 859,46. Buffer inkl. avrunding: kr 280,54.
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	Eventuell feiing/branntilsyn er ikke medregnet og må avklares. Direktefakturerte kommunale avgifter trekkes ut av sameiets innkreving. Se budsjettets punkt 5.
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	Foreløpig budsjett revidert 14.09.2026 med kommunale avgifter etter 2026-satser. Beløp og fordeling må avstemmes mot faktura. Vedtaksdato og ikrafttredelse må bekreftes.
Er det sikringsfond? JA/NEI **Hvis Ja:**	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	Kr 0
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	Kr 0
Vilkår fellesgjeld	Ikke aktuelt. Sameiet har ingen fellesgjeld.
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	Nei. Ingen fellesgjeld.
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	Ikke aktuelt.

Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	Ikke aktuelt.
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	Ikke aktuelt.
Felles formue? JA/NEI	Nei.
Dersom ja, total formue i kr.?	Kr 0.
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	Kr 0.
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	Nei.
Hvis ja, har denne seksjonen benyttet seg av ordningen? JA/NEI **Hvis ja, beløp kr.?**	Ikke aktuelt. Ingen IN-ordning.
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i sameiets eiendom? JA/NEI	Ikke aktuelt. Ingen IN-ordning.
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Seksjonens formuesverdi primærbolig	kr 537 931
Seksjonens formuesverdi sekundærbolig	kr 2 151 725.
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? **Dersom ja, type**	Nei. Seksjonen har ingen rett til P1 eller P2 i bakgården, jf. vedtektene § 3 a. Disse er fordelt til seksjon 1 og 3.
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	Ikke aktuelt. Ingen parkeringsplass følger seksjonen.
Er det mulig for el-bil lading? **Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.**	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? **Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?**	Ja, eierseksjonslovens regler gjelder.
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI **Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:**	Nei
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	Ikke aktuelt. Ingen forkjøpsrett opplyst.
Er utleie tillatt? JA/NEI **Dersom ja, vilkår for utleie?**	Ja, eierseksjonslovens regler gjelder.
Kreves styregodkjenning av ny eier? **Dersom ja, hvor skal søknad sendes?**	Nei
GEBYR	
	Opplysninger kr. Eierskiftegebyr kr. Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Leinæs & Partners
Org. nr.: 980 407 551

Camilla Bjaaland
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 97 19 87 69
E-post: camilla@leinaes.no

Budsjett for felleskostnader

Sameiet Linaaes gate 4 A–D

Budsjettår: 2026 / 2027 Vedtatt dato: 14.09.2026
Revidert 14.09.2026. Foreløpig årsbudsjett med 2026-satser.

1. Årsbudsjett

Kostnadspost	Årlig	Per måned	Kommentar
Felles bygningsforsikring	31 561 kr	2 630 kr	Gjensidige tilbud 10.09.2026: 31 061 kr + grunnpris 500 kr
Bank / administrasjonssystem	2 000 kr	167 kr	Foreløpig estimat
Regnskapsføring / årsavslutning	10 000 kr	833 kr	Foreløpig estimat
Mindre reparasjoner / kontroller / drift	8 000 kr	667 kr	Foreløpig estimat
Kommunale avgifter	70 766 kr	5 897 kr	Foreløpig: vann, avløp og renovasjon. Beregning i punkt 2.
Sum løpende drift	122 327 kr	10 194 kr	
Årlig buffer / uforutsette kostnader	24 000 kr	2 000 kr	Bygges opp som likviditetsbuffer / uforutsette kostnader
SUM ÅRSBUDSJETT	146 327 kr	12 194 kr	Månedsbeløp avrundet. Eventuell feiing kommer i tillegg.

Foreslått samlet a konto-innbetaling: 12 196 kr per måned. Årsbudsjettet er 146 327 kr

2. Fordeling mellom seksjonene

Øvrig drift og buffer fordeles etter sameiebrøk: 22 / 14 / 35 / 29 %. Kommunale avgifter er beregnet per bolig og lagt til den aktuelle seksjonen. Beløpene avrundes opp til hele kroner.

Seksjon og adresse	Sameiebrøk	A konto per måned
Seksjon 1 / 4C	22 %	2 932 kr
Seksjon 2 / 4B	14 %	2 140 kr
Seksjon 3 / 4D	35 %	3 751 kr
Seksjon 4 / 4A	29 %	3 373 kr
Totalt	100 %	12 196 kr

Grunnlag kommunale avgifter

Forutsatt tre boliger over 70 m^2 (seksjon 1, 3 og 4) à 18 557 kr og én under 70 m^2 (seksjon 2) à 15 095 kr: totalt 70 766 kr per år inkl. mva. Beløpene er Larviks publiserte standardsummer for 2026, med stipulert vannforbruk og standard renovasjon.

Felles vannmåler, målt forbruk, kommunens registrerte boenheter og eventuell felles renovasjonsordning kan endre beløpet. Avgiftene må avstemmes mot faktura etter seksjoneringen. Dersom kommunen fakturerer seksjonseierne direkte, trekkes denne delen ut av sameiets innkreving; den skal ikke betales to ganger.

3. Buffer / uforutsette kostnader

Sameiet budsjetterer med 24 000 kr per år til oppbygging av buffer for uforutsette kostnader og likviditetsbehov. Bufferen kan senere reduseres eller justeres når sameiet har bygget opp en tilfredsstillende reserve.

4. Vedtak

Årsmøtet vedtar budsjett og månedlig a konto-innbetaling med virkning fra 01.11.2026. Kommunale avgifter og eventuell feiing/branntilsyn avstemmes mot dokumenterte gebyrer. Direktefakturerte beløp skal ikke inngå i sameiets innkreving. Endelig beløp og fordelingsnøkkel føres i protokollen.

Sted/dato: Larvik 14.09.2026

Signatur: 

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Eierseksjonssameiet Brannvaktsgate 17

Dato: 04.09.2026

Eiendom: gnr. 3020, bnr. 82 i Larvik kommune. Adresser: Linaaes gate 4A, 4B, 4C og 4D.

Representert: Nordico AS, org.nr. 935 460 190, ved Halvor Bøen Nilsen. Nordico AS eier seksjon 1, 2, 3 og 4. Én seksjonseier, alle fire seksjoner og fire av fire stemmer er representert. Thommas Albrigtsen deltar som møteleder uten egen stemmerett.

1 Konstituering

Nordico AS godkjenner behandling av sakene i denne protokollen. Thommas Albrigtsen velges til møteleder og protokollfører. Nordico AS ved Halvor Bøen Nilsen velges til å medundertegne protokollen.

2 Vedtekter og parkeringsrett

Vedlagte vedtekter §§ 1-5, inkludert § 3 a, datert 04.09.2026 vedtas og erstatter tidligere vedtekter. Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Brannvaktsgate 17, og eiendommens adresser er Linaaes gate 4A-4D. Styret skal bestå av ett medlem, som er styreleder.

Sett inn i bakgården fra innkjøringen tildeles seksjon 1 (4C) eksklusiv bruksrett til P1, venstre plass, og seksjon 3 (4D) eksklusiv bruksrett til P2, høyre plass. Rettene gjelder i 30 år fra 04.09.2026 og følger seksjonene ved eierskifte uten ny løpetid. Arealet forblir fellesareal. Sameiebrøkene endres ikke.

Nordico AS samtykker uttrykkelig som eier av samtlige seksjoner til vedtektene og etableringen av parkeringsrettene, herunder som eier av seksjon 1 og 3 som får enerett, og seksjon 2 og 4 som ikke får parkeringsrett.

3 Styreleder

Halvor Bøen Nilsen velges som styreleder og eneste styremedlem frem til ordinært årsmøte i 2027, med mindre årsmøtet velger ny styreleder tidligere. Han aksepterer vervet. Det velges ikke varamedlemmer. Thommas Albrigtsen velges ikke inn i sameiets styre.

Avstemning: Sak 1, 2 og 3 vedtas hver med 4 stemmer for, 0 mot og 0 blanke.

Vedlegg 1: Brannvaktsgate_17_Vedtekter_2026-09-04.pdf (1 side).

Thommas Albrigtsen
Møteleder og protokollfører

Halvor Bøen Nilsen
For Nordico AS, eneste seksjonseier

VEDTEKTER

For
Eierseksjonssameiet Brannvaktsgate 17

Vedtatt 04.09.2026

§ 1 Sameiet omfatter eiendommen gnr. 3020, bnr. 82 i Larvik kommune, med adressene Linaaes gate 4A, 4B, 4C og 4D. Sameiet består av fire eierseksjoner, seksjon 1, 2, 3 og 4.

§ 2 Sameiets styre skal bestå av ett medlem, som er styreleder. Styrelederen velges av årsmøtet.

§ 3 Utearealer på bakkeplan er å regne som fellesarealer, med eksklusiv bruksrett til parkeringsplassene som fastsatt i § 3 a. Terrasser, verandaer og plattinger som er i direkte tilknytning til den enkeltes seksjon skal anses som private utearealer.

§ 3 a Seksjon 1 og seksjon 3 gis hver eksklusiv bruksrett til én av de to parkeringsplassene i sameiets bakgård på gnr. 3020, bnr. 82, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Plassene fordeles slik, sett inn i bakgården fra innkjøringen:

P1 - venstre parkeringsplass: seksjon 1 (Linaaes gate 4C, 1. etasje).
P2 - høyre parkeringsplass: seksjon 3 (Linaaes gate 4D).

Seksjon 2 og seksjon 4 har ingen parkeringsrett til disse plassene. Parkeringsarealet forblir fellesareal og inngår ikke som tilleggsdel til seksjonene.

Bruksretten er knyttet til den enkelte seksjon og følger seksjonen ved eierskifte. Retten gjelder i 30 år fra vedtaksdatoen 04.09.2026. Eierskifte gir ikke ny løpetid. Videreføring etter utløpet krever nytt gyldig vedtak etter gjeldende lov.

Parkeringen skal holdes innenfor den tildelte plassen og må ikke hindre inn- og utkjøring, felles ferdsel, rømningsveier eller nødvendig adkomst til bygningen. Lovbestemte rettigheter til tilrettelagt parkering etter eierseksjonsloven § 26 går foran plassfordelingen.

Etableringen krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten. Senere endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres, i tillegg til lovens øvrige krav til vedtektsendringer.

§ 4 Ved eierskifte i seksjonssameiet skal det innen rimelig tid avholdes årsmøte med styrevalg og avklaring vedrørende kostnadsnøkkel, størrelse og betalingsintervall for fellesutgifter.

§ 5 For øvrig skal eierseksjonsloven gjelde.

Vedtaksdato: 04.09.2026

Larvik Kommune
Postboks 2020
3255 LARVIK
Org.nr: 974 585 464

Søknad om seksjonering

Kartverket.

resse

Kontaktperson
Anne-Elin Gran

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Nordico AS	935460190	Halvor@nordico-eiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Eliesons Gate 4	3044	Drammen	92846570

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3909	Larvik Kommune	3020	82	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
935460190	Nordico AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	22	B	13				25				37				49			
2	B	14	B	14				26				38				50			
3	B	35	B	15				27				39				51			
4	B	29	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		100				Nevner =		100											

Dato	Innsenderens underskrift
19.06.26	Halvor Bøen Nilsen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
19.06.26	Halvor Bjørn Nilsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Larvik 19.06.26	Halvor Been Nilsen	HALVOR BEEN NILSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3909	LARVIK	3020	82	

Dato	Underskrift	Stempel
14/7-26	Anne-Elin Gran	Larvik kommune Kart og oppmåling

Dato	Innsenderens underskrift
1906.26	Halvor Been Nilsen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
19.06.26	Halvor Bøen Niken

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614926799
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974585464	LARVIK KOMMUNE AREAL OG TEKNIKK	Postboks 2020, 3255 LARVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
935460190	NORDICO AS		c/o Halvor Bøen Nilsen, Eliesons gate 4, 3044 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3909	3020	82

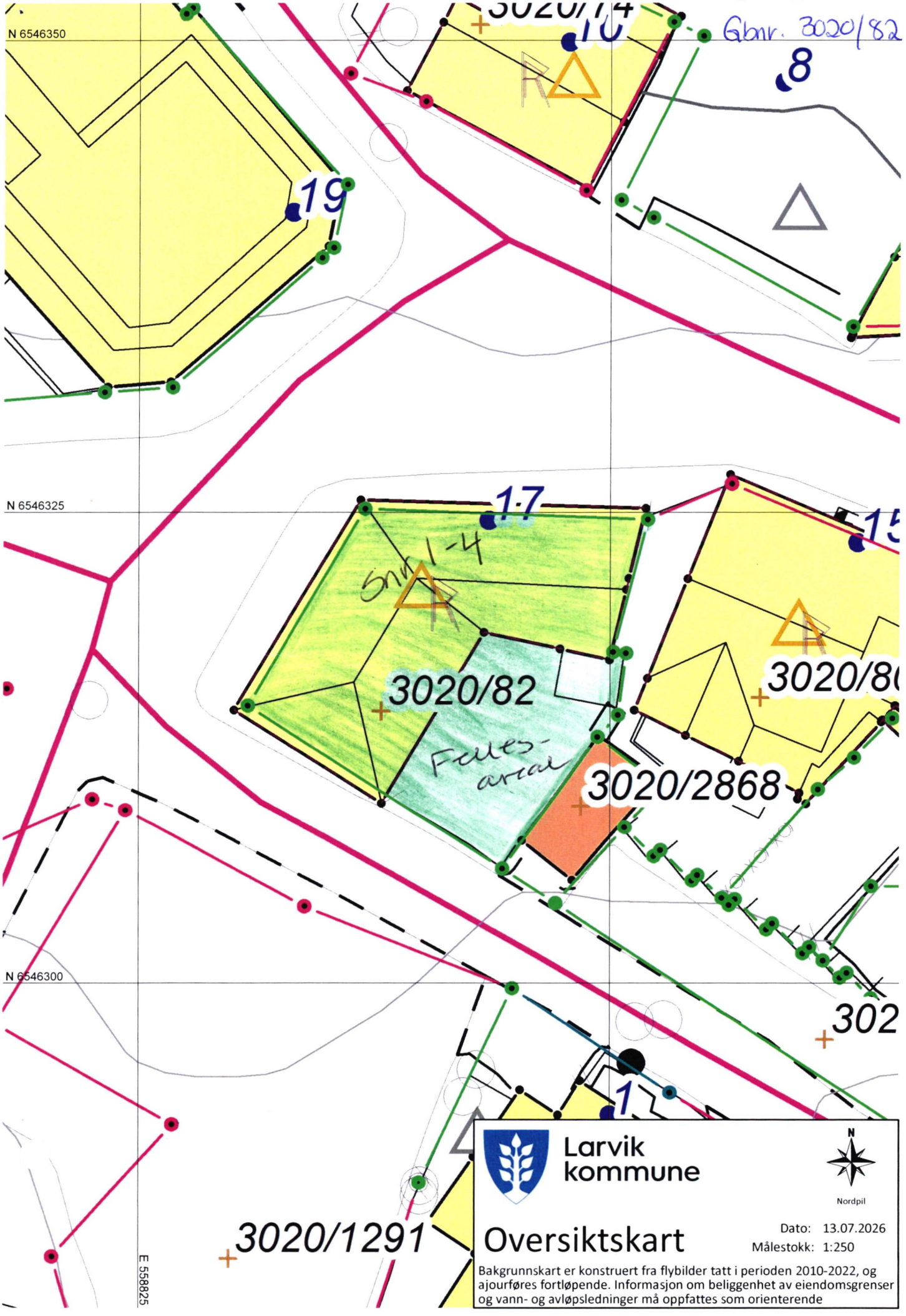
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3909	3020	82	0	1	22 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
3909	3020	82	0	2	14 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
3909	3020	82	0	3	35 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
3909	3020	82	0	4	29 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 833664
21 JUL 2026
STATENS KARTVERK
Ingvild Dymes

Gbnr. 3020/82



Larvik kommune

N

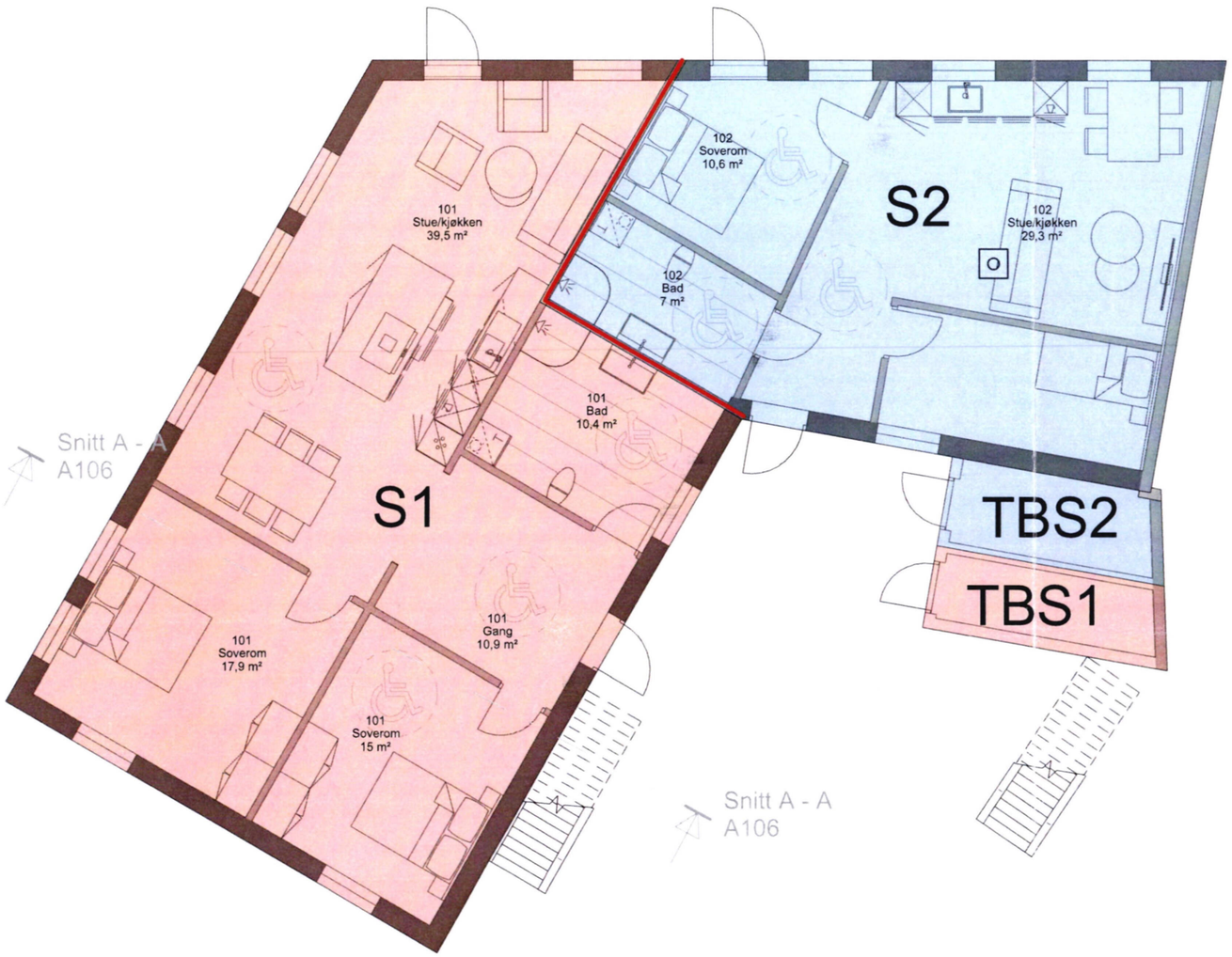
Nordpil

Oversiktskart

Dato: 13.07.2026

Målestokk: 1:250

Bakgrunnskart er konstruert fra flybilder tatt i perioden 2010-2022, og ajourføres fortløpende. Informasjon om beliggenhet av eiendomsgrenser og vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende



Seksjon 1

Seksjon 2

Seksjon 3

Seksjon 4

Fellesareal

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Nordico AS Brannvaktsgate 17 3020/82	Målestokk: As indicated	Dato	16.06.2026
			Tegnet	KA
			Kontr.	TA
		Arkstørrelse: A3	Prosjektnr.	16062025
	Seksjonstegning 1. etg	Tegningsnr.: S101		Rev.

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

16.06.2026 16:36:56

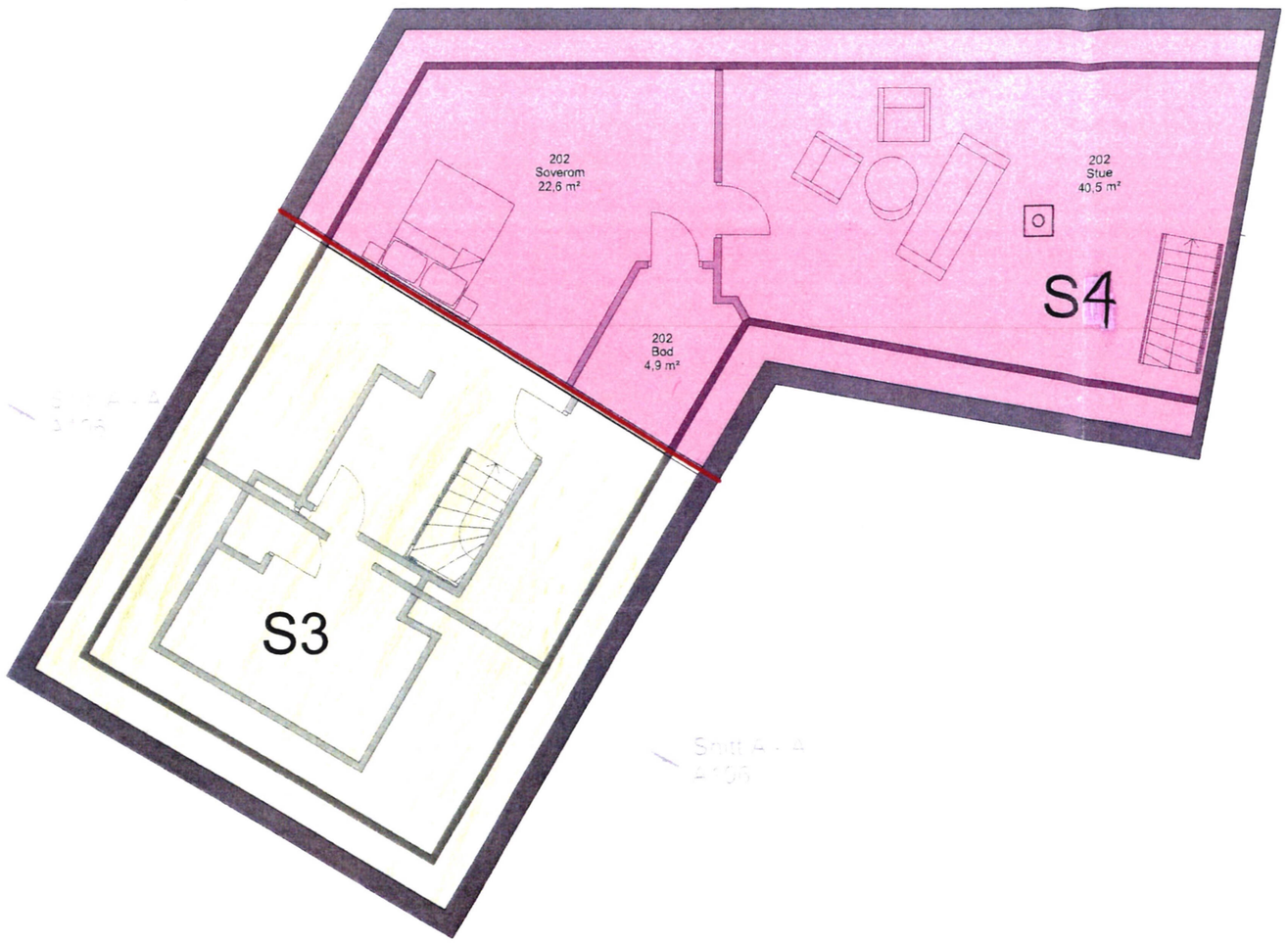


Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Nordico AS Brannvaktsgate 17 3020/82	Målestokk As indicated	Dato	16.06.2026
		Tegnet	KA
		Kontr.	TA
	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	16062025
Seksjonstegning 2. etg	Tegningsnr. S102		Rev.

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

16.06.2026 16:36:58



Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Fellesareal

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Nordico AS Brannvaktsgate 17 3020/82	Målestokk: As indicated	Dato	16.06.2026	
		Tegnet	KA	
		Kontr.	TA	
	Arkstørrelse: A3	Prosjektnr.	16062025	
Seksjonstegning loft	Tegningsnr.: S103			Rev.

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

16.06.2026 16:37:00

Brannvaktsgate 17

Dato: 16.06.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



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.

- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Fellesareal

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Nordico AS Brannvaktsgate 17 3020/82	Målestokk: As indicated Arkstørrelse: A3	Dato: 16.06.2026 Tegnet: KA Kontr.: TA Prosjektnr.: 16062025	
	Seksjonstegning situasjonskart	Tegningsnr.: S104		Rev.

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

16.06.2026 16:37:01

Larvik kommune

Samfunnsforvaltning
Kart og oppmåling
Saksbehandler Anne-Elin Gran
Deres ref.
Vår ref. 26/82710
Arkiv 26/11671
Vår dato 14.07.2026
Deres dato

Nordico As

c/o Halvor Bøen Nilsen Eliesons gate 4
3044 Drammen

Vedtak - Tillatelse til seksjonering - gbnr.3020/82

Larvik kommune gir tillatelse til seksjonering av gbnr. 3020/82 i fire boligseksjoner slik det er søkt om i søknad mottatt 19.06.2026, jf. eierseksjonsloven § 13.

Boligseksjonene har tilleggsareal bygning. Utearealet er fellesareal.

Fakta i saken

Det er innsendt søknad om seksjonering av gbnr. 3020/82 fra Nordico AS. Søknaden var komplett 19.06.2026.

Bygningen er en eldre bygning som opprinnelig besto av èn boenhet/leilighet og et næringslokale i første etasje, samt to boenheter/leiligheter i andre etasje. Den 14.10.1997 ble det gitt tillatelse til innredning av loft som tillegg til eksisterende boenhet (snr. 4). Loftet til den andre boenheten (snr. 3) er uinnredet loft/lagringsplass.
Det er gitt tillatelse til sammenslåing av to boenheter til èn boenhet i andre etasje den 06.12.2022, og senere den 22.12.2023 ble det gitt tillatelse til bruksendring av butikklokale i første etasje til bolig.
Den 19.12.2025 ble det gitt igangsettingstillatelse til oppdeling av to boenheter til fire boenheter, og det er disse som nå søkes seksjonert i fire boligseksjoner. Alle boligseksjonene har tilleggsareal bygning, og alt uteareal er fellesareal.

Eiendommen er uregulert. I kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 er eiendommen avsatt til sentrumsformål innenfor bestemmelsessone sentrumssone og BEV_3(bevaringsområde Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet), innenfor sikringssone område for grunnvannsforsyning (Farriskilden) og innenfor faresone ras og skred.

Vurderinger

Seksjoneringen tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Klage

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Rette klageinstans er departementet, delegert til Statsforvalteren. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Andre opplysninger

Godkjent søknad sendes til tinglysing når klagefristen på 3 uker er utgått og ingen

klager er mottatt. Dersom søknaden omfatter tilleggsareal grunn må oppmålingsforretningen gjennomføres før tinglysing. Jf. eierseksjonsloven § 13 andre ledd.

Med hilsen

Anne-Elin Gran
saksbehandler
98 23 18 65

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

14.07.2026	Søknad om seksjonering med vedlegg -gbnr. 3020_82.pdf	2547703

Kopi til:

Ta Takst Og Eiendom As	Storgata 33	3256	Larvik

Brannvaktsgate 17

Nabolaget Larvik sentrum - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Godt voksne**
- **Eldre**

Offentlig transport

Larvik sentrumsterminal Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min 2.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 16.3 km

Ladepunkt for el-bil

Bøkkerfjellet, Larvik	1 min
Recharge Kiwi Hammerdalen	4 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

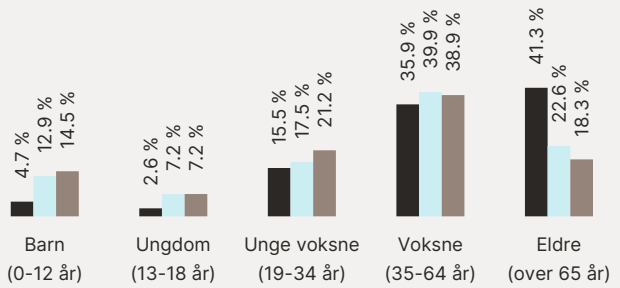
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Larvik sentrum	1 172	784
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 20 barn	13 min 1 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ... 27 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Larvik PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Hammerdalen	5 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Gateparkering
Lett 76/100

Sport

Indre Havn Basketballbane Ballspill	6 min 0.6 km
Bergeløkka Balløkke Ballspill	9 min 0.6 km
Mudo Larvik	5 min
Spenst Larvik Sentrum	8 min

Boligmasse

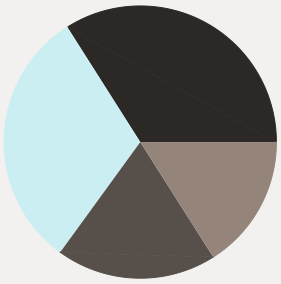


- 5% enebolig
- 62% blokk
- 34% annet

Varer/Tjenester

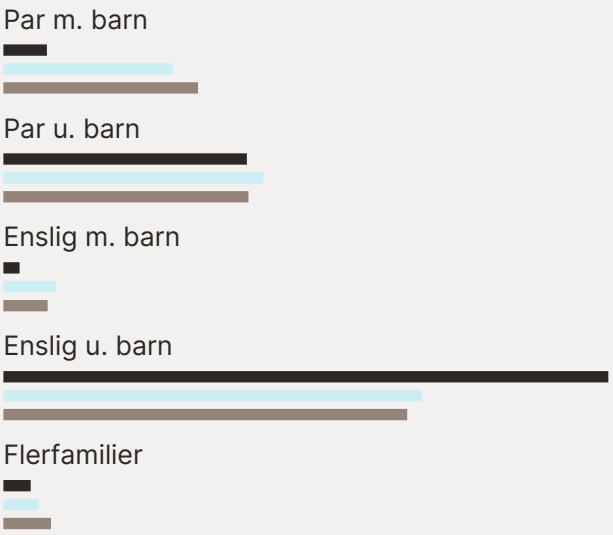
AMFI Larvik	5 min
Apotek 1 Ørnen Larvik	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

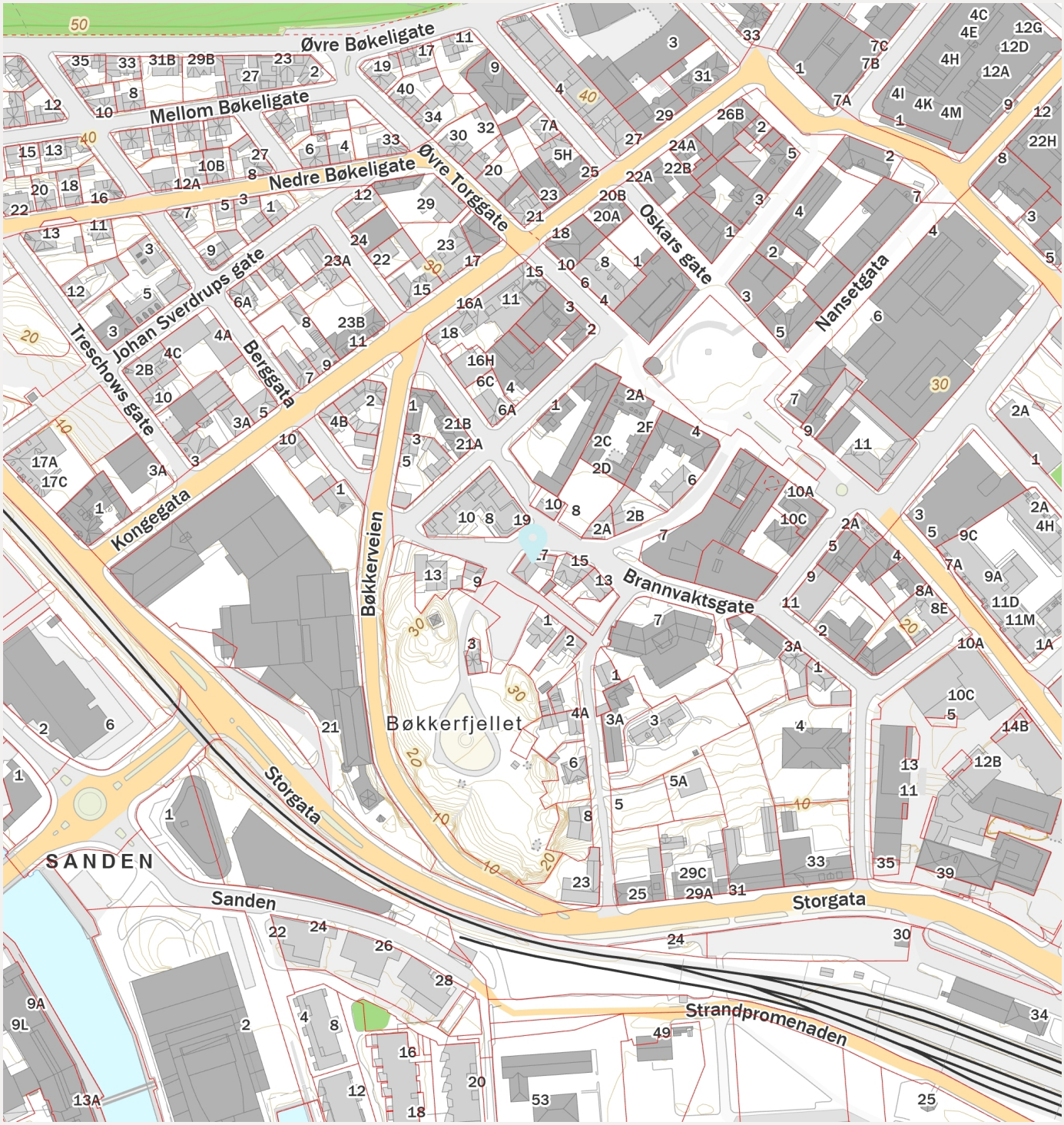


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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