



# 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)

## Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

## Informasjon om selger

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

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

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

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

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

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært     Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

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

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært     Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

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

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Rør****10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke 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

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

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

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

### Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke 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:

### 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  rsm te.

- 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 ufagl erte utført arbeid som normalt bør utføres av fagl erte? 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 fagl erte. Utvendig bør for eksempel oppføring av st temurer over 1 meter utføres av fagl erte. 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 n r, 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   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:

## Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

### Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

### Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

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

### Kjøp og angreter

- 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: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign:  \_\_\_\_\_

# Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

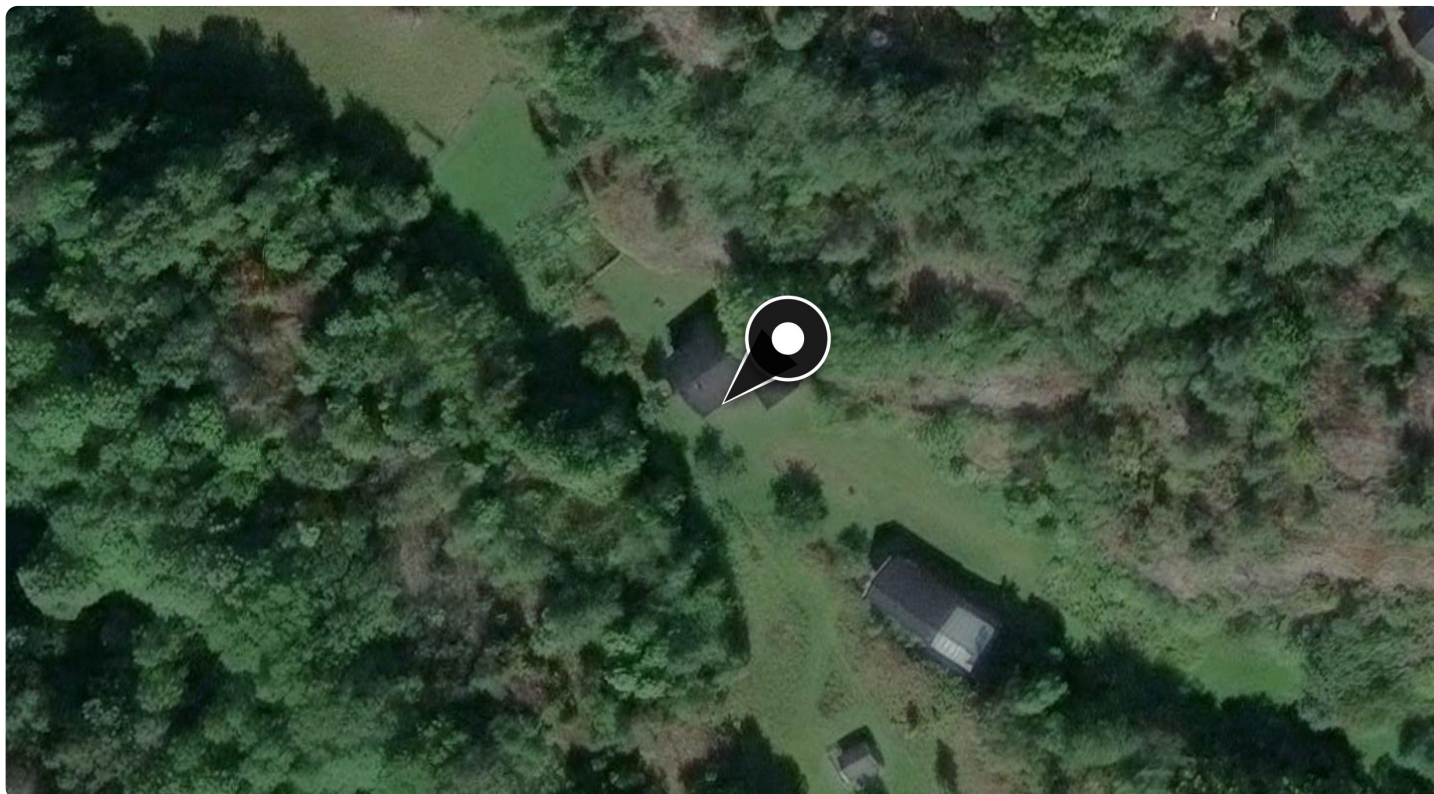
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.  
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

# Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

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

Tilstandsrapport for bolig

## Arøya, 4083/3, HELGEROA



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Arøya, 4083/3 3295 HELGEROA Gnr: 4083 Bnr: 3 Larvik	Tomannsbolig	1986	237 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>
<b>Oppdragsnr.</b>	202603-057				
<b>Befaring / Rapport</b>	05.08.2025 / 06.05.2026				
<b>Tilstede</b>	Undertegnede				
<b>Rapportansvarlig</b>	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, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



## Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

<b>Generelt</b>	Tomannsbolig/enebolig med utleiedel beliggende på svært omfangsrik tomt på Store Arøya utenfor Helgeroa. Bygget er oppført i ca 1986 og bærer i all hovedsak bygningsdeler og konstruksjoner fra byggeår. Boligen fremstår i normalt grei stand, men ny eier må påregne løpende vedlikehold som forventet for en bolig av denne alder.
<b>Planløsning</b>	1.etg inneholder entré, dusjbad, to stuer, samt sidedel/utleiedel med dusjbad, kjøkken, mellomgang og teknisk rom/bod. 2.etg består av trappegang, tre soverom og dusjbad, samt sidedel med trappegang og tre soverom. Innvendige overflater består av parkett, laminat og heltrebord på gulv, malte plater, tapet og panel på vegger, samt malte plater og panel i himlinger. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard med noe oppussingsbehov.
<b>Byggemetode</b>	Ringmur av blokkkonstruksjoner fra byggeår, fundamentert på løsmasser. Bygget har ingen drenering i tradisjonell forstand da det ikke har kjeller, men det kan ikke gis sikkerhet for at bygget ikke har krypkjeller. Bygget ligger på et høydrag i terrenget med høyereliggende fjellkoller rundt. Yttervegger oppført i stenderverkskonstruksjon fra byggeår med anslagsvis 10 cm isolasjon. Fasader kledd med kombinasjon av liggende og stående trepanel, der stående panel i nedre del fremstår markant nyere enn den øvrige liggende kledningen. Kledningen er montert uten bakenforliggende luftespalte. Råteskader er registrert i kledning og hjørnebord ved overgang grunnmur, samt fuktopptak og småsprekker i liggende kledning for øvrig. Sidehengslede vinduer med rammeverk av malt tre og tolags isolerglass fra byggeår. Tofløyede terrassedører i stuer fremstår med høy slitasje- Takkonstruksjon av sperrer i opprinnelig stand fra byggeår. Tilkomst kun via mindre loftsluke i 2.etg, noe som begrenser kontrollomfanget. Taket er tekket taksteinimiterte stålplater som anslås nyere enn byggeår, uten kjent konkret alder. På loft er det registrert utetthet i undertaksplater som må utbedres, samt råteskader i vindskier. Terrassedekke på ca. 11 kvm utenfor stue i 1.etg. Eldre, slitte bord over enkelt bjelkelag anlagt mot gulv.
<b>Kjøkken og våtrom</b>	Kjøkkenet i boligens 1.etg (hoveddel) er av nyere dato. Kjøkkenet fremstår i jevnt over god stand. Kjøkkenet i bygget sidedel ligger også i 1.etg - dette eldre enn førstne. Boligen har totalt 3 våtrom. Dusjbad i 1.etg (sidedel) i opprinnelig stand fra byggeår med gulv av fliser. Dusjbad i 1.etg (hoveddel) renoverert ca. 2000-2010 med flislagt gulv og flislagte vegger - påregnet renovering. Dusjbad i 2.etg (hoveddel) renoverert ca samme tidsperiode. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.nte.
<b>Tekniske anlegg</b>	Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg med rørinstallasjoner i opprinnelig stand fra byggeår. Undertegnede har ikke kjennskap om kilde for trykkvannet, samt hvor avløp er ført. Toaletter med kvernpumper vitner om en viss pumpeavstand for avløpet. Oppvarming skjer ved vedfyring i ildsted samt elektriske panelovner. El-anlegget er ikke teknisk vurdert i denne rapporten, men registreres å være originalt fra 1986 med porselensikringer.
<b>Sidebygninger</b>	Eiendommen har flere sidebygg - det er kun nevnte hovedhus som omtales i denne rapporten.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: [takst@schau.no](mailto:takst@schau.no)

## Om tilstandsrapporten

### Rapportens rammer

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

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

**Begrensninger:** Rapporten er basert på visuell befarings 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 bygningsfagkyndige 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 beskrivelsesom 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 befarings, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. 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 opplate 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

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

### Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

### Om levetidsindikatorene

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

#### Slik leser du den

Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkblå farge – 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, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

#### Kilder

NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1-C.8). Byggforskserien 700 (bl.a. 700.530). DIBK-veiledere for utvalgte tekniske komponenter.

### Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygningsfagkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

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 befæringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befæringsdato.

## Eiendomsopplysninger

### Arøya, 4083/3, 3295 HELGEROA

Gnr 4083 / Bnr 3 · Larvik

Byggeår <b>1986 (BF85)</b>	Boligtype <b>Tomannsbolig</b>	BRA <b>237 m<sup>2</sup></b>
Oppvarming <b>Vedfyring / Elektriske panelovner</b>	Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	Vann / Avløp <b>Privat / Privat</b>
Hjemmelshaver <b>Se meglers prospekt</b>	Tilstede / oppl. <b>Undertegnede</b>	—

Byggemåte

Bygget er fundamentert med ringmur av blokker og forventet støpt betondekke. Bærende yttervegger i stenderverk med trepanel. Etasjeskiller av trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Takkonstruksjon som sperretak tekket med stålplater.

Flomfare	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Høyde over havet	12 moh
Terrengvurdering	Gryte — eiendommen ligger lavere enn omgivelsene. Økt risiko for vannansamling.
Terrengfall mot eiendom	Fra SV (+10.6m), Ø (+7.8m), N (+6.7m), V (+4.7m)
Fall mot grunnmur	S-vegg: 11.1%, Ø-vegg: 10.7%, V-vegg: 9.2%, N-vegg: 8.7%
Vær ved befaring	4.8 °C, overskyet, 5.5 m/s (SØ), 93 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 12.3 mm · 30 dager: 118 mm (15 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.

## Dokumentkontroll

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

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

Utarbeides av undertegnede

### Selgers godkjenning av rapporten

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

## Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)



- TG 0** Ingen avvik — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- TG 1** Mindre/moderate avvik — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- TG 2** Vær oppmerksom — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- TG 3** Påregn utbedring — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- TG IU** Ikke undersøkt — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

### Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

#### TG 3 Avvik som må utbedres (11 KP)

#### VÅTROM

8 KP

Dusjbad - 1.etg - hoveddel - Sluk, membran og tettesjikt	Alder og slitasje. Sluket er fra 1986 og tettesjikt har begrenset levetid. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
Dusjbad - 1.etg - hoveddel - Vegger og himling	Ufagmessig utført flisarbeid. Sprukken veggflis. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
Dusjbad - 1.etg - sidedel - Fuktmåling og hulltaking	Funksjonssvikt eller skade som krever nærmere utredning. Påregn renovering. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
Dusjbad - 1.etg - sidedel - Gulv	Funksjonssvikt som resultat av elde og ufagmessig utførelse. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
Dusjbad - 1.etg - sidedel - Sluk, membran og tettesjikt	Alder og slitasje på fugemateriale, membran og sluk. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
Dusjbad - 1.etg - sidedel - Vegger og himling	Langvarig fuktpåvirkning fra manglende tetting i gulv-vegg-overgang. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
Dusjbad - 2.etg - hoveddel - Sluk, membran og tettesjikt	Aldring og slitasje av fugemasse/tetting ved slukramme. Sluk fra 1986 med utgått forventet levetid. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
Dusjbad - 2.etg - hoveddel - Ventilasjon	Ingen form for avtrekk eller ventilasjon er installert i våtrommet. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

#### YTTERVEGGER / FASADE

Kledning	Fuktbelastning over tid i nedre del av kledning, manglende vedlikehold av malingsbeskyttelse og mulig utilstrekkelig klaring mot grunnmur. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
----------	---

## TAKTEKKE OG BESLAG

2 KP

Beslag og gjennomføringer	Råteskade i vindskie <i>Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)</i>
Undertak/ventilasjon	Feilmontert undertaksplater med svekket tetthet. <i>Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)</i>

TG 2

Avvik å være oppmerksom på (32 KP)

## VÅTROM

11 KP

Dusjbad - 1.etg - hoveddel - Fuktmåling og hulltaking	Hulltaking ikke gjennomført grunnet fysiske begrensninger. Rommet har flere ufagmessige forhold som øker risiko for skjulte fuktskader.
Dusjbad - 1.etg - hoveddel - Gulv	Ufagmessig utført gulvarbeid med mangelfullt fall mot sluk og utilstrekkelig terskeloverhøyde.
Dusjbad - 1.etg - hoveddel - Vann- og avløpsledninger	Rørinstallasjoner med usikker fremtidig funksjon grunnet alder og ukjent tilstand på skjulte ledninger.
Dusjbad - 1.etg - hoveddel - Ventilasjon	Manglende overstrømning grunnet fravær av tilluftspalte under dør.
Dusjbad - 1.etg - sidedel - Utstyr og innredning	Elde og slitasje.
Dusjbad - 1.etg - sidedel - Vann- og avløpsledninger	Rørinstallasjoner fra byggeår med overskredet forventet levetid.
Dusjbad - 1.etg - sidedel - Ventilasjon	Struping av avtrekkskanal fra 110mm til 50mm reduserer luftmengden vesentlig.
Dusjbad - 2.etg - hoveddel - Fuktmåling og hulltaking	Hulltaking ikke mulig å gjennomføre da våtsonevegger ikke er tilgjengelig fra tilstøtende pr befarung.
Dusjbad - 2.etg - hoveddel - Gulv	Ufagmessig utført gulvarbeid med manglende fall til sluk og utilstrekkelig tetting ved gjennomføring og terskel.
Dusjbad - 2.etg - hoveddel - Vann- og avløpsledninger	Kobberrør fra byggeår med aldersrelatert slitasje og usikker fremtidig funksjon.
Dusjbad - 2.etg - hoveddel - Vegger og himling	Ufagmessig utført flisarbei. Himling fra byggeår med all forventet levetid medgått.

## KJØKKEN

3 KP

Kjøkken - sidedel - Innredning og utstyr	Elde og slitasje som resultat av alder.
Kjøkken - sidedel - Overflater - Vegger og himling	Fuktskjolder over vaskekum.
Kjøkken - sidedel - Vann-/avløp	Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. Svetting i rørskjøter.

## INNVENDIGE OVERFLATER

Vegger og himling	Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder.
-------------------	---

## VINDUER OG DØRER

2 KP

Dører	Slitasje og fuktpåvirkning over tid. Manglende vedlikehold av overflatebehandling.
Vinduer	Overskredet forventet levetid med økt risiko for punktering og funksjonssvikt. [Migrert fra utvendig vurdering]: Isolerglassruter og overflatebehandling på trekarmsvinduerne fra byggeår har overskredet forventet levetid med usikker fremtidig funksjon.

## ETASJESKILLERE

Skjevhet og høydeforskjeller	Trebjelkelag fra byggeår med aldersrelatert materialsvekkelse og nedbøyning over tid.
------------------------------	---

## TAKKONSTRUKSJON/LOFT

2 KP

Konstruksjon	Elde og slitasje som normalt for alder.
Lufting av takverk	Ikke tilstrekkelig ventilert.

## ILDSTEDER OG SKORSTEINER

Samlet vurdering	Pipestokker fra byggeår har overskredet forventet levetid med fuktrelatert korrosjon ved sotluke.
------------------	---

## VENTILASJON

2 KP

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk	Naturlig ventilasjon uten dedikerte avtrekkskanaler gir mangelfull og variabel avtrekksfunksjon i rom med fuktkilder.
Tilluft og luftskifte	Fravær av mekanisk ventilasjonssystem og tilluftsventiler gir utilstrekkelig og ukontrollert luftskifte.

## VVS

4 KP

Avløpsledninger	Avløpsledninger fra byggeår med usikker fremtidig funksjon.
Vannledninger	Vannledninger fra byggeår med usikker fremtidig funksjon og avvikende rørmateriell fra montasjebeskrivelse.
Vannledninger (utvendig)	Stikkledninger fra byggeår med usikker fremtidig funksjon.
Varmtvannsbereder/varmesentral	Eldre varmtvannstank fra byggeår med overskredet forventet levetid og strømtilkobling via stikkontakt i stedet for fast anlegg.

## TAKTEKKE OG BESLAG

3 KP

Nedløp og takrenner	Utilstrekkelig antall nedløp i forhold til takflatenes areal gir risiko for overbelastning av rennene.
Takstiger og snøfangere	Manglende snøfangere på tak med stålplater der takvinkel kan tilsi behov.
Taktekning/belegg	Utetthet i undertaksplater med ukjent alder på stålplatetekking og begrenset inspeksjonsgrunnlag fra terrengnivå.

## FUNDAMENT, GRUNNMUR OG DRENERING

Fukt	Manglende drenering og fuksikring med usikkerhet knyttet til eventuell krypkjeller under bygget.
------	--

## BALKONGER / TERRASSER

Tilstand	Trekonstruksjon fra byggeår med overskredet levetid og aldersrelatert nedbrytning.
----------	--

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	128.5 m <sup>2</sup>	53.1 m <sup>2</sup>	75.4 m <sup>2</sup>	—	11.0 m <sup>2</sup>	—
2. etasje	108.4 m <sup>2</sup>	55.7 m <sup>2</sup>	52.7 m <sup>2</sup>	—	—	—
<b>Sum</b>	<b>237 m<sup>2</sup></b>	<b>109 m<sup>2</sup></b>	<b>128 m<sup>2</sup></b>	<b>—</b>	<b>11 m<sup>2</sup></b>	<b>—</b>

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. eksternt 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) · Målereglene iht. NS 3940:2023

1. etasje	m <sup>2</sup>	2. etasje	m <sup>2</sup>
Stue	42.8 m <sup>2</sup>	Soverom 1	14.0 m <sup>2</sup>
Kjøkken - Sidedel	20.7 m <sup>2</sup>	Soverom 2	14.0 m <sup>2</sup>
Stue	42.3 m <sup>2</sup>	Soverom 3	14.5 m <sup>2</sup>
Dusjbad	6.5 m <sup>2</sup>	Soverom 1 - Sidedel	15.7 m <sup>2</sup>
Dusjbad - Sidedel	3.5 m <sup>2</sup>	Soverom 2 - Sidedel	13.8 m <sup>2</sup>
Entrè	3.8 m <sup>2</sup>	Soverom 3 - Sidedel	14.2 m <sup>2</sup>
Mellomgang - Sidedel	6.6 m <sup>2</sup>	Dusjbad	4.2 m <sup>2</sup>
Teknisk rom / bod	2.3 m <sup>2</sup>	Trappegang	9.0 m <sup>2</sup>
		Trappegang - Sidedel	9.0 m <sup>2</sup>

## Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

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

Ringmur av blokkkonstruksjoner fra byggeår, fundamentert til løsmasser. Bygget har ingen drenering i tradisjonell forstand da det ikke har kjeller, men det kan ikke gis sikkerhet for at bygget ikke har krypkjeller. Fuktrelaterte avvik er registrert i våtrom, noe som bør hensynstas ved vurdering av fuktsikringens funksjon.

## Tilstand

TG 1

Ringmur av blokkkonstruksjoner fra byggeår. Ringmur fremstår i tilfredsstillende stand. Fundamentert til løsmasser.

## Fukt

TG 2

Ingen drenering i tradisjonell forstand da bygget ikke har kjeller. Det kan ikke gis sikkerhet for at bygget ikke har krypkjeller. Bygget har ingen fuktsikring som kan måle mot dagens løsninger.  
**Årsak til forhøyet TG:** Manglende drenering og fuktsikring med usikkerhet knyttet til eventuell krypkjeller under bygget.  
**Konsekvens:** Uten drenering og fuktsikring kan fukt trenge inn i konstruksjonen og gi skader over tid.

**Kvikkleirefare:** Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten

**Grunnforhold:** Bart fjell

**Nedbør 30 dager:** 118 mm — høy nedbørmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur

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

## Terrengforhold

**TG 1**

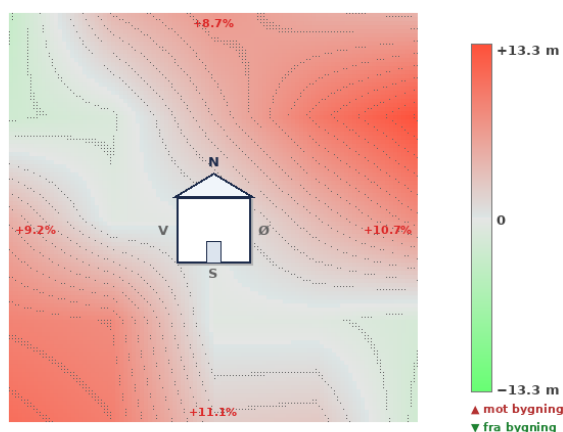
NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Bygget ligger på et høydrag i terrenget med høyereliggende fjellkoller rundt. Terrengfallet er for brorparten av arealet ut fra murer. Begrenset kontroll av fallforhold inn mot høyereliggende terreng.

### Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

**TG 1**

Bygget ligger på et høydrag i terrenget. Terrengfallet er for brorparten av arealet ut fra murer. Begrenset kontroll av fallforhold inn mot høyereliggende terreng.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	+8.7% (+5.0°)	Fall mot vegg — risiko
Øst	+10.7% (+6.1°)	Fall mot vegg — risiko
Sør	+11.1% (+6.3°)	Fall mot vegg — risiko
Vest	+9.2% (+5.3°)	Fall mot vegg — risiko

Terrengkartet viser områdemålte høydenivåer og er ikke nødvendigvis representativt for de nærmeste meterne inn mot bygget. Lokale terrengopparbeidelser hensyntas ikke. Illustrasjonen og fallopplysningene synliggjør de overordnede fallretningene som vil påvirke bygget ved kraftig nedbør og overvannshåndtering.

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

## Etasjeskiller og gulv på grunn

**TG 2**

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

Etasjeskillere av trebjelkelag. Flere steder registreres skjevheter og planavvik i gulv, både i 1.etg og på soverommene i 2.etg. Bærekonstruksjonen fremstår for øvrig intakt uten synlige deformasjoner.

### Skjevhet og høydeforskjeller

**TG 2**

Flere steder registreres skjevheter og planavvik i gulv, eksempelvis på soverommene i 2.etg samt i 1.etg. Trebjelkelag med materialsvekkelse over tid har medført nedbøyning og målbare ujevnheter i planet.

**Årsak til forhøyet TG:** Trebjelkelag fra byggeår med aldersrelatert materialsvekkelse og nedbøyning over tid.

**Konsekvens:** Ingen reelle konsekvenser, men noe knirk i tregulvet kan oppstå.

## Fasade/yttervegger

**TG 3**

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

Yttervegger oppført i stenderverkskonstruksjon fra byggeår med anslagsvis 10 cm isolasjon. Fasader kledd med kombinasjon av liggende og stående trepanel, der stående panel i nedre del fremstår markant nyere enn den øvrige liggende kledningen. Råteskader registrert i kledning og hjørnebord ved overgang grunnmur, samt fuktopptak og småsprekker i liggende kledning. Kledningen er montert uten lufting bak.

**Yttervegg – Konstruksjon**

TG 1

Yttervegg i stenderverkskonstruksjon fra byggeår med anslagsvis 10 cm isolasjon i kjernen. Ingen synlige deformasjoner eller setningsskader registrert.

**Yttervegg – Kledning**

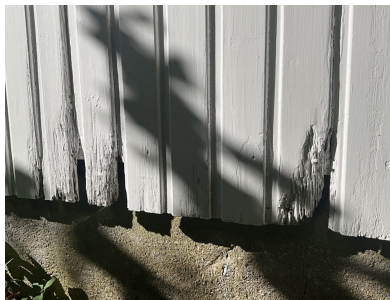
TG 3

Synlig råte og avflassing i nedre del av flere panelbord ved overgang til grunnmur. Trevirket er tydelig nedbrutt med materialsvinn.

**Årsak til forhøyet TG:** Fuktbelastning over tid i nedre del av kledning, manglende vedlikehold av malingsbeskyttelse og mulig utilstrekkelig klaring mot grunnmur.

**Konsekvens:** Videre nedbrytning av kledning og risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon dersom skadede bord ikke skiftes.

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



Bilde 1 — Råteskadet kledning 1



Bilde 2 — Råteskadet kledning 2

**Vinduer og dører**

TG 2

Sidehengslede vinduer med rammeverk av malt tre og tolags isolerglass fra byggeår. Tofløyede terrassedører i stuer framstår nye fra 1985. All forventet levetid for vinduer er medgått. Ny eier må påregne utskiftning av vinduer og terrassedører innen rimelig tid.

**Vinduer (innvendig)**

TG 2

Sidehengslede vinduer med rammeverk av malt tre og tolags isolerglass fra byggeår. All forventet levetid er medgått.

Enkelte vinduer er funksjonstestet og fungerer, men ny eier må påregne utskiftning innen rimelig tid. [Migrert fra utvendig vurdering]: Vinduer med malt trerammeverk og tolags isolerglass fra byggeår. All forventet levetid er medgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Overskredet forventet levetid med økt risiko for punktering og funksjonssvikt. [Migrert fra utvendig vurdering]: Isolerglassruter og overflatebehandling på trekarmsvinduene fra byggeår har overskredet forventet levetid med usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens:** Kan gi økt energitap og risiko for at fukt trenger inn rundt vinduer. Må påregnes skiftet. [Migrert fra utvendig vurdering]: Risiko for vanninntrengning rundt vinduer og økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

**Dører (innvendig)**

TG 2

Omfattende malingavflassing på dørblad og karm ved terskel. Utsparinger etter fjernet beslag. [Migrert fra utvendig vurdering]: Vinduer med malt trerammeverk og tolags isolerglass fra byggeår. All forventet levetid er medgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Slitasje og fuktpåvirkning over tid. Manglende vedlikehold av overflatebehandling. Utgått levetid.

[Migrert fra utvendig vurdering]: Isolerglassruter og overflatebehandling på trekarmsvinduene fra byggeår har overskredet forventet levetid med usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens:** Ubeskyttet trevirke eksponeres for fukt, noe som kan føre til råteutvikling i karm og dørblad. Påregn utskiftning. [Migrert fra utvendig vurdering]: Risiko for vanninntrengning rundt vinduer og økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.



## Takkonstruksjon/loft

**TG 2**

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

Takkonstruksjon av sperrer i opprinnelig stand fra byggeår. Tilkomst via mindre loftsluke i 2.etg, noe som begrenser kontrollomfanget. Ventilering registreres som begrenset.

### Konstruksjon

**TG 2**

Innledd sperretakkonstruksjon fremstår i forventet tilstand for byggeår. Mindre loftsluke i 2.etg begrenser kontrollomfanget, og TG er satt med bakgrunn i alder og begrenset inspeksjonsmulighet.

**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje som normalt for alder.

**Konsekvens:** Materialsvekkelse over tid vil gi nedbøyning.

### Lufting av takverk

**TG 2**

Ventilering av takkonstruksjonen registreres som begrenset. Mindre loftsluke begrenser kontrollomfanget for fullgod vurdering av ventileringsforholdene.

**Årsak til forhøyet TG:** Ikke tilstrekkelig ventilert.

**Konsekvens:** Risiko for kondensering på loft.

### Innfelte installasjoner mot kald sone

Loft med begrenset tilkomst via mindre loftsluke i 2.etg. Kontrollomfanget er begrenset, men eksponerte deler fremstår i forventet tilstand for byggeår. TG er satt med bakgrunn i alder.

## Taktekke og beslag

**TG 3**

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

Saltak tekket med taksteinimiterte stålplater som anslås å være nyere enn byggeår, uten kjent konkret alder. Takrenner og nedløp av plastisert stål forventes skiftet samtidig med takplatene. Taket er vurdert fra terrengnivå med naturlig begrensning i detaljgrad. På loft registreres utetthet i undertaksplater som må utbedres, og det er registrert råteskader i vindskier.

### Takteknig/belegg

**TG 2**

Tak tekket med taksteinimiterte stålplater som anslås å være nyere enn byggeår, dog uten kjent konkret alder. Taket er vurdert fra terrengnivå, noe som gir naturlig begrensning i detaljgrad. På loft registreres utetthet i undertaksplater.

**Årsak til forhøyet TG:** Utetthet i undertaksplater med ukjent alder på stålplatedekking og begrenset inspeksjonsgrunnlag fra terrengnivå.

**Konsekvens:** Risiko for fuktinntrengning gjennom utette undertaksplater som kan skade underliggende trekonstruksjon.

### Beslag og gjennomføringer

**TG 3**

Beslag og gjennomføringer vurdert fra terrengnivå med begrenset detaljgrad. Råteskader registrert i vindskier. Utetthet i undertak rundt pipe.

**Årsak til forhøyet TG:** Råteskade i vindskie

**Konsekvens:** Råteskader i vindskier kan utvikle seg og gi fuktinntrengning til underliggende konstruksjon.

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

### Nedløp og takrenner

**TG 2**

Takrenner og nedløp av plastisert stål som forventes skiftet samtidig med takplatene. Brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå. Ikke tilstrekkelig antall takrennenedløp basert på takflatenes areal og rennenes lengde.

**Årsak til forhøyet TG:** Utilstrekkelig antall nedløp i forhold til takflatenes areal gir risiko for overbelastning av rennene.

**Konsekvens:** Kan medføre overløp ved kraftig nedbør med påfølgende fuktbelastning på fasade og grunnmur.

**Taktekning/belegg**

TG 2

Tak tekket med taksteinimiterte stålplater som anslås å være nyere enn byggeår, dog uten kjent konkret alder. Taket er vurdert fra terrengnivå, noe som gir naturlig begrensning i detaljgrad. På loft registreres utetthet i undertaksplater.

**Årsak til forhøyet TG:** Utetthet i undertaksplater med ukjent alder på stålplatetekking og begrenset inspeksjonsgrunnlag fra terrengnivå.

**Konsekvens:** Risiko for fuktinntrengning gjennom utette undertaksplater som kan skade underliggende trekonstruksjon.

**Undertak/ventilasjon**

TG 3

På loft registreres utetthet i undertaksplater. Må utbedres.

**Årsak til forhøyet TG:** Feilmontert undertaksplater med svekket tetthet.

**Konsekvens:** Utette undertaksplater gir risiko for fukt- og vanninntrengning som kan forårsake råteskader i takkonstruksjonen.

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

**Takstiger og snøfangere (HMS)**

TG 2

Stigetrinn montert. Snøfangere ikke montert.

**Årsak til forhøyet TG:** Manglende snøfangere på tak med stålplater der takvinkel kan tilsa behov.

**Konsekvens:** Risiko for snøras fra takflaten som kan utgjøre fare for personer og gjenstander under takutstikk.



Bilde 4 — Utetthet i undertak



Bilde 5 — Råteskade i vindskie

**Balkonger og terrasser**

TG 2

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

11kvm stort terrassedekke utenfor stue 1.etg. Eldre, slitte bord over enkelt bjelkelaget anlagt mot gulv. Delvis tildekket, men slitasjegraden registreres å være høy. Skjevheter registrert. Påregn vedlikehold.

**Balkong, veranda, terrasse og platting**

TG 2

Terrassedekke med eldre, slitte bord over enkelt bjelkelag anlagt mot gulv. Slitasjegraden registreres å være høy med skjevheter. All forventet levetid er medgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Trekonstruksjon fra byggeår med overskredet levetid og aldersrelatert nedbrytning.

**Konsekvens:** Risiko for svekket bæreevne og videre forfall som kan medføre behov for full utskifting av terrassedekket.

**Dusjbad - 1.etg - sidedel**

TG 3

1. etasje

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

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg i sidedel. Opprinnelig stand fra byggeår. Rommets forventede levetid er utgått og en renovering må påregnes.

Gulv av mosaikk-fliser. Vegger av malte plater. Himling av malt trepanel. OK terskeloverhøyde ved dør, dog ukjent hvorvidt membran er trukket opp. Flisleggingen av gulv bærer preg av ufagmessighet.

Av installasjoner finnes toalett tilkoblet kvernpumpe, vegghengt servant og dusjkabinett.

Sluk ikke vurdert grunnet plassering.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte tilkoblet 110mm avløpsrør som videre strupes inn til 50mm rør. Denne løsningen gir ikke optimalt avtrekk.

Det registreres avflassing av maling og fuktrelatert misfarging på vegger i nedre del mot gulv. Manglende og nedbrutt fuge i overgang gulv/vegg med åpen sprekk i hjørne.

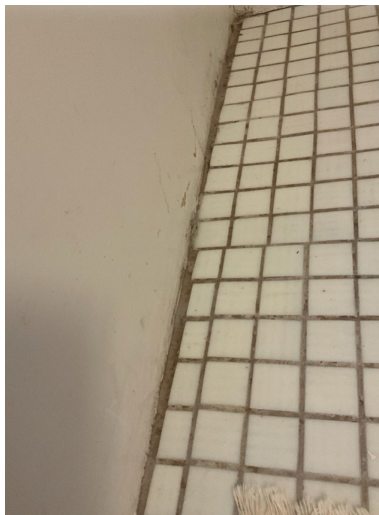
<b>Vegger og himling</b> TG 3	Avflassing av maling og synlig fuktrelatert misfarging på vegg i nedre del mot gulv. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Langvarig fuktpåvirkning fra manglende tetting i gulv-vegg-overgang. <b>Konsekvens:</b> Videre nedbrytning av overflate og risiko for fuktskade i veggkonstruksjon. <b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
<b>Gulv</b> TG 3	Slitte og misfargede fuger mellom mosaikk-fliser. Fugenes tilstand tilsier at tetthet ikke kan garanteres, og fare for fuktinntrengning med følgeskader på underliggende konstruksjon må påregnes. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Funksjonssvikt som resultat av elde og ufagmessig utførelse. <b>Konsekvens:</b> Følgeskader kan oppstå. Utbedring nødvendig. <b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
<b>Sluk, membran og tettesjikt</b> TG 3	Manglende/nedbrutt fuge i overgang gulv/vegg. Tettefunksjonen i overgangssonen er svekket. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Alder og slitasje på fugemateriale, membran og sluk. <b>Konsekvens:</b> Risiko for vanninntrengning bak membran/tettesjikt med påfølgende fuktskade i konstruksjon. <b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
<b>Vann- og avløpsledninger</b> TG 2	Rørinstallasjoner i opprinnelig stand fra byggeår. All forventet levetid er medgått. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Rørinstallasjoner fra byggeår med overskredet forventet levetid. <b>Konsekvens:</b> Risiko for vannlekkasje med skader på omliggende konstruksjoner.
<b>Ventilasjon</b> TG 2	Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte tilkoblet 110mm avløpsrør som strupes inn til 50mm rør. Denne løsningen gir ikke optimalt avtrekk. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Struping av avtrekkskanal fra 110mm til 50mm reduserer luftmengden vesentlig. <b>Konsekvens:</b> Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning på rommets overflater og konstruksjon.
<b>Utstyr og innredning</b> TG 2	Toalett tilkoblet kvernpumpe, vegghengt servant og dusjkabinett med normal aldersslitasje. Sanitærutstyr og kvernpumpe har medgått forventet levetid, og utskiftning må påregnes. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Elde og slitasje. <b>Konsekvens:</b> Kan medføre følgeskader dersom ikke modernisering foretas.
<b>Innfelte installasjoner</b>	Innfelte installasjoner i opprinnelig stand fra byggeår. All forventet levetid er medgått.
<b>Fuktmåling og hulltaking</b> TG 3	Påvist fuktopptak i vegg. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Funksjonssvikt eller skade som krever nærmere utredning. Påregn renovering. <b>Konsekvens:</b> Alvorlige følgeskader kan oppstå. Utbedring nødvendig. <b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
<b>Dokumentasjon vanntett sjikt</b>	Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke.

**Nedbør siste 30 dager:** 118 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.

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



Bilde 6 — Dusjbad sidedel



Bilde 7 — Flislagt gulv med misfarget fuger og smuss. Ufagmessig utførelse.



Bilde 8 — Målbart fuktopptak i hjørne av dusjbad

## Dusjbad - 1.etg - hoveddel

**TG 3**

### 1. etasje

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

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg. Rommet fremstår oppusset en gang på 2000–2010-tallet, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider og faktiske årstall kan ikke sies med sikkerhet. Flere forhold tilsier at oppussingen er foretatt av ufaglærte. Rommet har avvik som beskrevet under.

Gulv av keramiske fliser med varmekabel. Vegger av fliser med flere sprukne og løse fuger. Himling av trepanel.

Av installasjoner finnes dusjhjørne, toalett tilkoblet kvern/pumpeløsning og vaskekum med romslig skapinnredning.

To gulvsluk av plast — ett i dusj og ett utenfor. Membran er ikke synlig under klemring. Fuger mellom slukramme og fliser er sprukket og har sluppet. Synlig nedbrutt materiale i slukkopp.

Gulv i dusjnise er senket i forhold til gulvet for øvrig, men det er ikke korrekt fall retning sluk. Terskeloverhøyde ved dør er ikke tilstrekkelig.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på vegg. Ikke tilluftspalte under dørbblad.

Rommets detaljarbeider bærer preg av ufagmessigheter, og dette er medvirkende til gitte tilstandsgrader.

### Vegger og himling

**TG 3**

Vegger av fliser med flere sprukne og løse fuger. Fugene fremstår sprø og porøse, antagelig grunnet feil blandingsforhold. Himling av trepanel. Sprukken veggflis.

**Årsak til forhøyet TG:** Ufagmessig utført flisarbeid. Sprukken veggflis.

**Konsekvens:** Sprukne og løse fuger kan medføre fuktinntrengning bak fliser med risiko for skade på bakenforliggende konstruksjon.

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

### Gulv

**TG 2**

Gulv av fliser. Gulv i dusjnise er senket i forhold til gulvet for øvrig, men det er ikke korrekt fall retning sluk. Terskeloverhøyde ved dør er ikke tilstrekkelig.

**Årsak til forhøyet TG:** Ufagmessig utført gulvarbeid med mangelfullt fall mot sluk og utilstrekkelig terskeloverhøyde.

**Konsekvens:** Bruksvann som ikke ledes korrekt til sluk kan bli stående på gulv og medføre fuktbelastning på tilstøtende rom.

<b>Vegger og himling</b> TG 3	<p>Vegger av fliser med flere sprukne og løse fuger. Fugene fremstår sprø og porøse, antagelig grunnet feil blandingsforhold. Himling av trepanel. Sprukken veggflis.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Ufagmessig utført flisarbeid. Sprukken veggflis.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Sprukne og løse fuger kan medføre fuktinntrengning bak fliser med risiko for skade på bakenforliggende konstruksjon.</p> <p><b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)</p>
<b>Sluk, membran og tettesjikt</b> TG 3	<p>Fuger mellom slukramme og fliser er sprukket og har sluppet. Synlig nedbrutt materiale i slukkopp. Tettesjikt mot slukramme fremstår mangelfullt.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Alder og slitasje. Sluket er fra 1986 og tettesjikt har begrenset levetid. Utførelsen framstår ufagmessig .</p> <p><b>Konsekvens:</b> Risiko for vannlekkasje forbi sluk og ned i underliggende konstruksjon. Kan medføre fuktskade over tid.</p> <p><b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)</p>
<b>Vann- og avløpsledninger</b> TG 2	<p>Begrenset kontrollmulighet. Rørene forventes å være fra byggeår.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Rørinstallasjoner med usikker fremtidig funksjon grunnet alder og ukjent tilstand på skjulte ledninger.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Risiko for vannlekkasje med skader på omliggende konstruksjoner.</p>
<b>Ventilasjon</b> TG 2	<p>Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på vegg. Ikke tilluftspalte under dørrblad.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Manglende overstrømning grunnet fravær av tilluftspalte under dør.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Utilstrekkelig luftsirkulasjon kan medføre økt fuktbelastning på rommets overflater og konstruksjon.</p>
<b>Utstyr og innredning</b> TG 1	<p>Dusjhjørne, toalett tilkoblet kvern/pumpeløsning og vaskekum med romslig skapinnredning. Normal aldersslitasje.</p>
<b>Innfelte installasjoner</b>	<p>Innfelte installasjoner med varmekabel i gulv. Brorparten av forventet levetid er medgått.</p>
<b>Fuktmåling og hulltaking</b> TG 2	<p>Hulltaking ikke utført. Plassering av avløpsrør i vegg fra tilstøtende gang og ukjent rørføring medfører at hulltaking i vegg ikke er foretatt. Fuktmåling med piggelektrode i vegg ved synlig avløpsrør mot dusjsone viser ingen negative fuktavvik pr. befaring.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Hulltaking ikke gjennomført grunnet fysiske begrensninger. Rommet har flere ufagmessige forhold som øker risiko for skjulte fuktskader.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Skjulte fuktskader i konstruksjon kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser.</p>
<b>Dokumentasjon vanntett sjikt</b>	<p><i>Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Rommet fremstår oppusset i nyere tid, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.</i></p>

**Nedbør siste 30 dager:** 118 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.

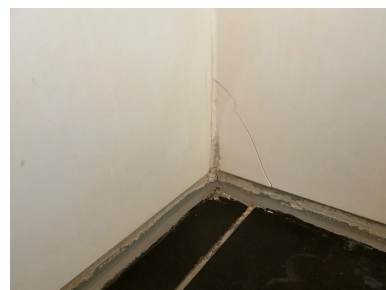
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Bilde 9 — Dusjbad hoveddel



Bilde 10 — Terskel ved dør uten korrekt membranoppkant/utførelse



Bilde 11 — Sprukken veggflis



Bilde 12 — Manglende fuge

## Dusjbad - 2.etg - hoveddel

TG 3

### 1. etasje

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

Dusjbad beliggende i boligens 2.etg tilhørende hoveddel. Rommet fremstår oppusset i nyere tid, antagelig på 2000–2010-tallet, uten dokumentasjon på utførte arbeider. Flere forhold tilsier at oppussingen er foretatt av ufaglærte. Himling av Takess-plater fra byggeår. Gulv og vegger av keramiske fliser. Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, samt SaniCompact 43 toalett. Gulvsluk av plast hvor membran ikke er synlig under klemring. Trykkvannsrør av emballert kobber ført som åpent anlegg langs vegg. Varmekabel i gulv. Rommet mangler ventilasjon. Det er ikke korrekt fall retning sluk. Rommets detaljarbeider bærer preg av ufagmessigheter, og rommet har avvik som beskrevet under.

### Vegger og himling

TG 2

Vegger av fliser med flere sprukne og løse fuger. Fugemasse fremstår sprø og porøs, antagelig grunnet feil blandingsforhold. Manglende fugemasse mellom fliser på høyre side av servantinnredning. Himling av Takess-plater fra byggeår.

**Årsak til forhøyet TG:** Ufagmessig utført flisarbei. Himling fra byggeår med all forventet levetid medgått.

**Konsekvens:** Sprukne og manglende fuger gir risiko for fuktinntrengning bak fliser med påfølgende skade på bakenforliggende konstruksjon.

### Gulv

TG 2

Gulv av fliser uten korrekt fall retning sluk. Trykkvannsrør ført opp av gulv i dusj med risiko for utetthet rundt vertikal gjennomføring i våtsone. Terskeloverhøyde ved dør er tilstrekkelig, dog er det ikke tett rundt terskel.

**Årsak til forhøyet TG:** Ufagmessig utført gulvarbeid med manglende fall til sluk og utilstrekkelig tetting ved gjennomføring og terskel.

**Konsekvens:** Bruksvann som ikke ledes til sluk kan bli stående på gulv og trenge inn i konstruksjonen via utette gjennomføringer og terskel.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Mangelfull tetting/fuge mellom slukramme og omliggende fliser. Synlige åpninger rundt slukrammen.

**Årsak til forhøyet TG:** Aldring og slitasje av fugemasse/tetting ved slukramme. Sluk fra 1986 med utgått forventet levetid.

**Konsekvens:** Risiko for vanninntrengning forbi slukramme og bak membran, med påfølgende fuktskade i underliggende konstruksjon.

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

### Vann- og avløpsledninger

TG 2

Trykkvannsrør av emaljert kobber ført som åpent anlegg langs vegg. Eldste rør fra byggeår med brorparten av forventet levetid medgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør fra byggeår med aldersrelatert slitasje og usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens:** Risiko for vannlekkasje med skader på omliggende konstruksjoner.

### Ventilasjon

TG 3

Rommet mangler ventilasjon.

**Årsak til forhøyet TG:** Ingen form for avtrekk eller ventilasjon er installert i våtrommet.

**Konsekvens:** Manglende ventilasjon gir økt fuktbelastning på overflater og konstruksjon med risiko for mugg- og soppvekst.

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

### Utstyr og innredning

TG 1

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, samt SaniCompact 43 toalett. Utstyret fremstår med normal slitasje.

**Vegger og himling**

TG 2

Vegger av fliser med flere sprukne og løse fuger. Fugemasse fremstår sprø og porøs, antagelig grunnet feil blandingsforhold. Manglende fugemasse mellom fliser på høyre side av servanttinnredning. Himling av Takess-plater fra byggeår.

**Årsak til forhøyet TG:** Ufagmessig utført flisarbei. Himling fra byggeår med all forventet levetid medgått.

**Konsekvens:** Sprukne og manglende fuger gir risiko for fuktinntrengning bak fliser med påfølgende skade på bakenforliggende konstruksjon.

**Innfelte installasjoner**

Innfelte installasjoner i form av varmekabel i gulv. Ingen symptomer registrert.

**Fuktmåling og hulltaking**

TG 2

Hulltaking ikke utført. Vegg med våtsone grenser mot annen enhet i bygget, og hulltaking er derfor ikke foretatt. Overflatefuktsøk i rommet er pr befaring OK.

**Årsak til forhøyet TG:** Hulltaking ikke mulig å gjennomføre da våtsonevegger ikke er tilgjengelig fra tilstøtende pr befaring.

**Konsekvens:** Tilstanden bak fliser og i konstruksjonen er ikke verifisert, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Rommet har en helhetlig ufagmessighet som tilsier at utettheter må påregnes.

**Dokumentasjon vanntett sjikt**

Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Rommet fremstår oppusset i nyere tid, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

**Nedbør siste 30 dager:** 118 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.

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



Bilde 14 — Dusjbad 2.etg

Bilde 15 — Oppkant ved dør.  
Ufagmessig utførelse.

Bilde 16 — Eldre rør i overgang til nye



Bilde 17 — Måling av fall til sluk



## Kjøkken - hoveddel

TG 1

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

Kjøkkenet fremstår i hovedsak å være markant nyere fra byggeår med innredning og overflater som bærer preg av normal slitasje. Konkret alder ikke kjent. Brukstilstanden oppleves god.

<b>Overflater - Vegger og himling</b> TG 1	Gulv av parkett. OK stand.
<b>Overflater - Gulv</b> TG 1	Vegger av malte plater. Himling av malt trepanel. OK stand.
<b>Ventilasjon</b> TG 1	Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg.
<b>Vann-/avløp</b> TG 1	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.
<b>Innredning og utstyr</b> TG 1	Innredningen har fronter, skrog av foliert spon. Benkeplate av eik.



Bilde 19 — Kjøkken med moderne innredning og trebenkeplate

## Kjøkken - sidedel

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.

Separat kjøkken beliggende i boligens sidedel med innredning som fremstår å være fra byggeår. Fronter og skrog av foliert spon med benkeplate av foliert sponkjerne. Frittstående hvitevarer. Vannstopper ikke montert. Brukstilstanden oppleves grei med slitasje som forventet etter medgått tid, men avflassing av maling på listverk ved kum registreres, dette som resultat av fuktbelastning. Brorparten av forventet levetid for innredningen er medgått.

<b>Overflater - Vegger og himling</b> TG 2	Vegger av malte plater og himling av malt trepanel. Normal aldersslitasje som forventet etter medgått tid, og overflatebehandling har passert forventet levetid. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Fuktskjolder over vaskekum. <b>Konsekvens:</b> Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
<b>Overflater - Gulv</b> TG 1	Parkettgulv fra byggeår i god stand med normal bruksslitasje.
<b>Ventilasjon</b> TG 1	Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning. Komfyrvakt er ikke montert. [Migrert fra A.2.2.6]: Omfattende avflassing av maling på benkebeslag/list mot vegg ved vask. Underliggende tre er eksponert.
<b>Vann-/avløp</b> TG 2	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert. Svetteing rundt skjøter for avløpsrørene. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. Svetteing i rørskjøter. <b>Konsekvens:</b> Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.

**Overflater - Vegger og himling**

TG 2

Vegger av malte plater og himling av malt trepanel. Normal aldersslitasje som forventet etter medgått tid, og overflatebehandling har passert forventet levetid.

**Årsak til forhøyet TG:** Fuktskjolder over vaskekum.

**Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.

**Innredning og utstyr**

TG 2

Innfelte installasjoner fremstår med slitasje som forventet etter medgåtte tid.

**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje som resultat av alder.

**Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.



Bilde 20 — Kjøkken utleiedel

**Overflater innvendig**

TG 2

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

De innvendige overflater består av enstavs eikeparkett, heltrebord og fliser på gulv, malte plater på vegger og Takess-plater samt malt trepanel i himling. Generell overflateoppussing med nye gulv i 1.etg samt maling av vegger og himling er foretatt over tid. Det registreres eldre fuktskjolder på soverom i Sidedel samt tegn til eldre fuktskade rundt pipe, begge tørre pr i dag. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard med noe oppussingsbehov.

Laminat i 2.etg Sidedel bærer preg av ufagmessig montasje / ikke ferdigstilt.

**Overflater - Vegger og himling**

TG 2

Løs list ved dørparti med åpen skjøt og synlig treverk. Mindre avskalling i maling, normal slitasje for alder.

**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder.

**Konsekvens:** Ingen reelle konsekvenser som resultat av slitasje og ufagmessig montasje.

**Overflater - Gulv**

TG 1

Gulv av enstavs eikeparkett av nyere dato, heltrebord samt fliser. Generell overflateoppussing med nye gulv i 1.etg foretatt over tid. Normal slitasje for alder.



Bilde 22 — Ufagmessig utførelse ved legging av gulv/listverk



Bilde 23 — Utetthet i vegg



Bilde 24 — Søyle med avskallet maling og slitt overflate

## Rom under terreng

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

Så vidt undertegende er bekjent finnes ingen kjeller eller krypkjeller i bygget.

**Nedbør siste 30 dager:** 118 mm (moderat) fordelt på 15 nedbørsdager. Høy nedbørsmengde øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.

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

## Skadedyr

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

Ingen synlige tegn til skadedyr pr befarung.

## Pipe og ildsted

**TG 2**

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

Bygget har to pipestokker av lecaelementer (eller tilsvarende) i opprinnelig stand fra byggeår. Vedovn med stålryokrør i stue samt åpen peis med pusset røykfang. Registrert rennelekkasje fra sotluke i stue med rusten sotluke.

### Pipe og ildsted – Samlet vurdering

**TG 2**

Bygget har to pipestokker i opprinnelig stand fra byggeår. Synlig rennelekkasje fra sotluke i stue med rusten sotluke som følge av fuktbelastning over tid. Pipestokkenes innvendige forhold er ikke vurdert.

**Årsak til forhøyet TG:** Pipestokker fra byggeår har overskredet forventet levetid med fuktrelatert korrosjon ved sotluke.

**Konsekvens:** Vedvarende lekkasje kan gi fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og forverret tilstand på pipeløp.



Bilde 25 — Vedovn, samt lekkasjemåler fra Sotluke



Bilde 26 — Åpen peis med pusset hette, tilsynelatende i bruk

## 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.

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon via ventiler og opplufting via vinduer, som var vanlig praksis for byggeår. Avtrekk i våtrom via elektrisk avtrekksvifte. Ingen tilluftsventiler i fasade og manglende overstrømningsventiler mellom rom. Det registreres problemer med røykluktspredning ved bruk av ildsted. Ventilasjonsløsningen vurderes å ha begrenset kapasitet sett opp mot dagens krav.

## Tilluft og luftskifte

TG 2

Kun naturlig ventilasjon via ventiler og opplufting — som typisk for byggeår. Ingen tilluftsventiler registrert i fasade, og overstrømningsventiler mellom rom mangler.

**Årsak til forhøyet TG:** Fravær av mekanisk ventilasjonssystem og tilluftsventiler gir utilstrekkelig og ukontrollert luftskifte.

**Konsekvens:** Kan medføre dårlig inneklima, fuktopphopning og økt risiko for skader på innvendige konstruksjoner.

## Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

TG 2

Avtrekkspunkter i våtrom via elektrisk avtrekksvifte. Øvrige rom uten mekanisk avtrekk. Problemer med røykluktspredning ved bruk av ildsted er registrert.

**Årsak til forhøyet TG:** Naturlig ventilasjon uten dedikerte avtrekkskanaler gir mangelfull og variabel avtrekksfunksjon i rom med fuktkildeer.

**Konsekvens:** Utilstrekkelig avtrekk kan gi fuktskader over tid, noe som understøttes av påviste fuktrelaterte avvik i våtrom.

## 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.

Boligen er tilkoblet vann- og avløpsanlegg med rørinstallasjoner i opprinnelig stand fra byggeår. I teknisk rom sidedel finnes to varmtvannstanker — en nyere på 287 liter og en eldre på 200 liter fra antatt byggeår, begge tilkoblet strøm via stikkontakter. Grundfos trykkøkningsystem med styreenhet og ekspansjonskar er montert. Vannledninger i blandet utførelse med kobber- og plastrør. Brorparten av forventet levetid er medgått for de fleste VVS-komponenter.

## Vannledninger

TG 2

Vannledninger i blandet utførelse med kobberrør og plastrør. Nyeste varmtvannstank tilkoblet vann med plastrør, avvikende fra montasjebeskrivelsen som angir kobber. Grundfos trykkøkningsystem med styreenhet og ekspansjonskar registrert. Noe uoversiktlig rørføring med løse slanger i gulvnivå. Varmtvannstanker tilkoblet strøm via stikkontakter, ikke fast anlegg med bryter. All forventet levetid er medgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Vannledninger fra byggeår med usikker fremtidig funksjon og avvikende rørmateriell fra montasjebeskrivelse.

**Konsekvens:** Risiko for vannlekkasje med skader på bygningen og tilstøtende konstruksjoner.

## Avløpsledninger

TG 2

Avløpsledninger i opprinnelig stand fra byggeår. All forventet levetid er medgått. Våtrom i boligen har registrerte fuktskader og nedbrutte fuger som indikerer belastning på avløpssystemet.

**Årsak til forhøyet TG:** Avløpsledninger fra byggeår med usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens:** Risiko for lekkasje eller redusert kapasitet i avløpssystemet.

## Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 2

To varmtvannstanker i teknisk rom sidedel — en nyere på 287 liter og en eldre på 200 liter fra antatt byggeår. Sluk registrert i rommet. Tilkoblet strøm via stikkontakter, ikke fast anlegg med bryter. Underlag av betongstøp. Eldre tank har medgått all forventet levetid.

**Årsak til forhøyet TG:** Eldre varmtvannstank fra byggeår med overskredet forventet levetid og strømtilkobling via stikkontakt i stedet for fast anlegg.

**Konsekvens:** Risiko for vannlekkasje fra eldre tank, samt manglende sikkerhet ved strømtilkobling uten fast anlegg.

## Varmepumpe

Ingen varmepumpe registrert ved inspeksjon.

## Vannledninger (utvendig)

TG 2

Vannledninger utvendig i opprinnelig stand fra byggeår. Reduksjonsventil og stengeventiler registrert ved vanninntak. All forventet levetid er medgått. Undertegnede har ikke førstehåndskunnskap om vannkilde.

**Årsak til forhøyet TG:** Stikkledninger fra byggeår med usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens:** Risiko for lekkasje i ledningsnett under bakken.

## Avløpsledninger (utvendig)

Avløpsledninger utvendig i opprinnelig stand fra byggeår. All forventet levetid er medgått. Undersøkelse bør gjøres av fagekspert.

**Vannledninger**

TG 2

Vannledninger i blandet utførelse med kobberør og plastrør. Nyeste varmtvannstank tilkoblet vann med plastrør, avvikende fra montasjebeskrivelsen som angir kobber. Grundfos trykkøkningsystem med styreenhet og ekspansjonskar registrert. Noe uoversiktlig rørføring med løse slanger i gulvnivå. Varmtvannstanker tilkoblet strøm via stikkontakter, ikke fast anlegg med bryter. All forventet levetid er medgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Vannledninger fra byggeår med usikker fremtidig funksjon og avvikende rørmateriell fra montasjebeskrivelse.

**Konsekvens:** Risiko for vannlekkasje med skader på bygningen og tilstøtende konstruksjoner.

**Septik/slamavskiller**

Septik/slamavskiller i opprinnelig stand fra byggeår. All forventet levetid er medgått. Ingen dokumentasjon på serviceavtale eller tømmefrekvens fremlagt.

**Oljetank (utvendig)**

Oljetank utvendig i opprinnelig stand fra byggeår. All forventet levetid er medgått. Ingen dokumentasjon på kontroll eller tilstand fremlagt.



Bilde 27 — Grundfos styreenhet for pumpe, samt ekspansjonskar



Bilde 28 — Rørinstallasjon med trykkreduksjonsventil og uoversiktlig røropplegg

**Elektrisk anlegg**

## Radon

Ingen radonsperre forventes brukt.

Radonmåling ikke foretatt.

**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.

### Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

### Om NS 3600:2025

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

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

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og takteknig, 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.

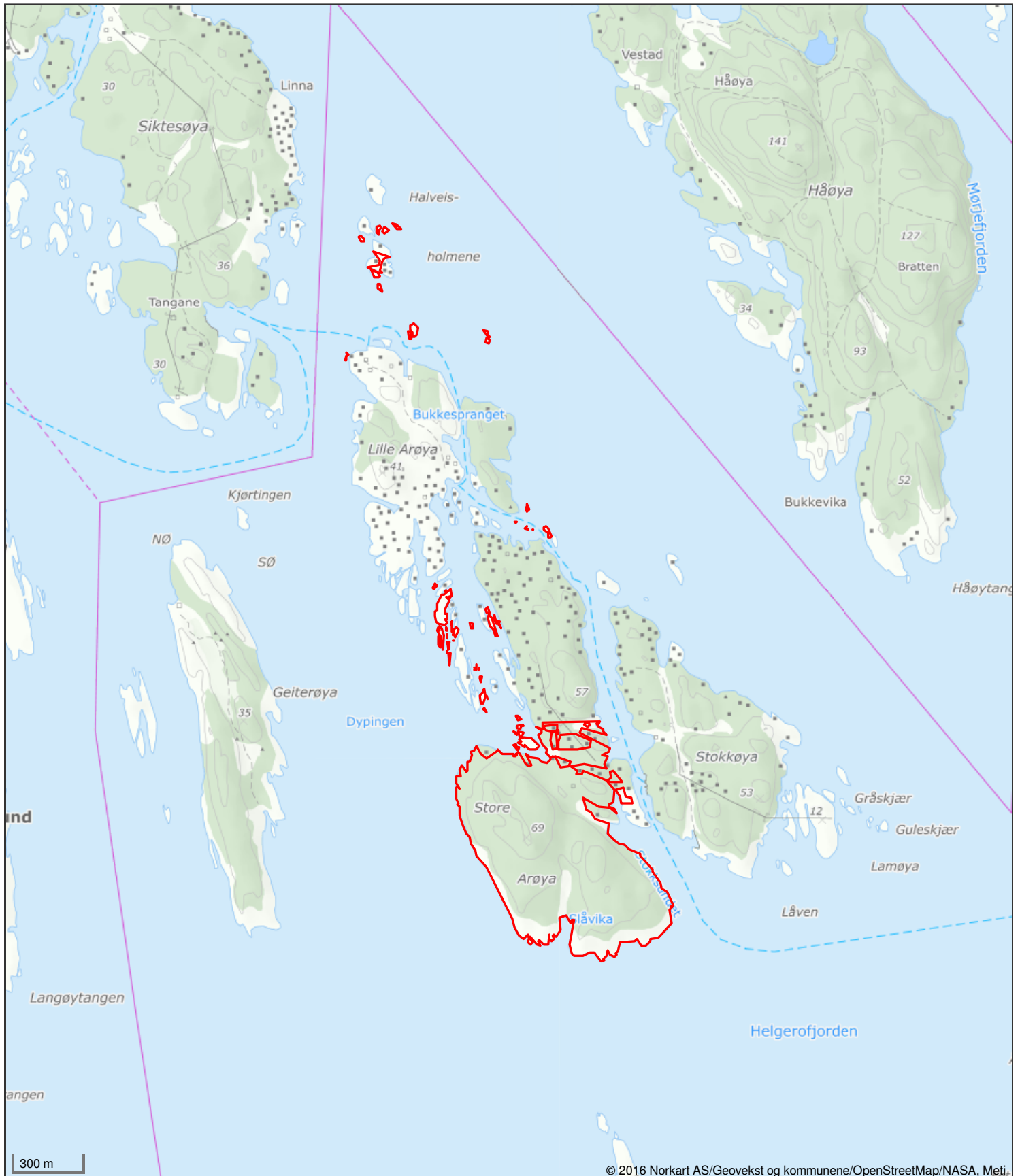
For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, 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 lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.



# Oversiktskart for eiendom 3909 - 4083/3//





## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4083	<b>Bruksnr.</b>	3	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>									

### Bygningsopplysninger

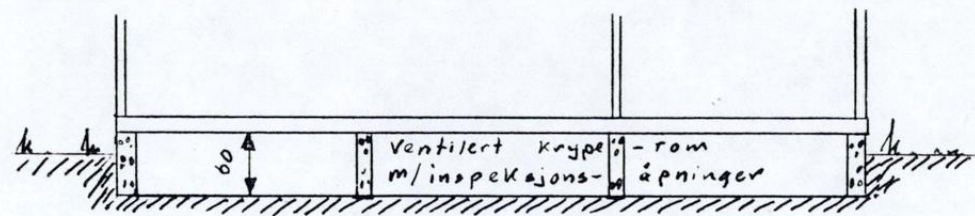
Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig med hybel/sokkelleilighet godkjent 1985 Brukstillatelse 1986. Leilighetene er på 133 og 130 m2	1986	269 m <sup>2</sup>	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Garasje/uthus/anneks til fritidsbolig	ikke oppgitt	ikke oppgitt m2		<input type="checkbox"/>
Garasje/uthus/anneks til fritidsbolig	ikke oppgitt	ikke oppgitt m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
2 bygg for driftsbygning for fiske/fangst/oppdrett	ikke oppgitt	ikke oppgitt m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
Annen landbruksbygning	ikke oppgitt	ikke oppgitt		
<b>Kommentarer</b>	VA-anlegg fra Helgeroa til bebyggelse på Arøya godkjent 2018. Brukstillatelse 2020, Ferdigattest 2023			

### Andre opplysninger

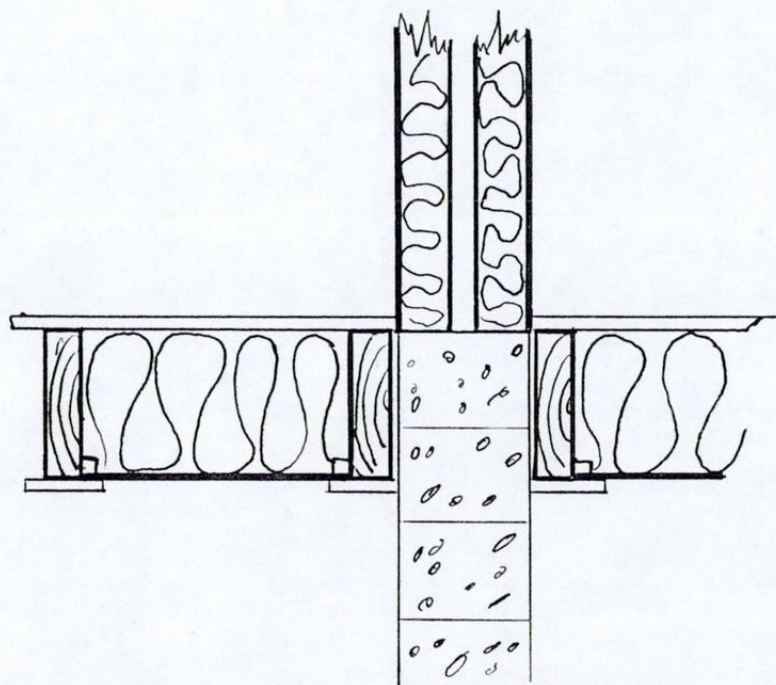
**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

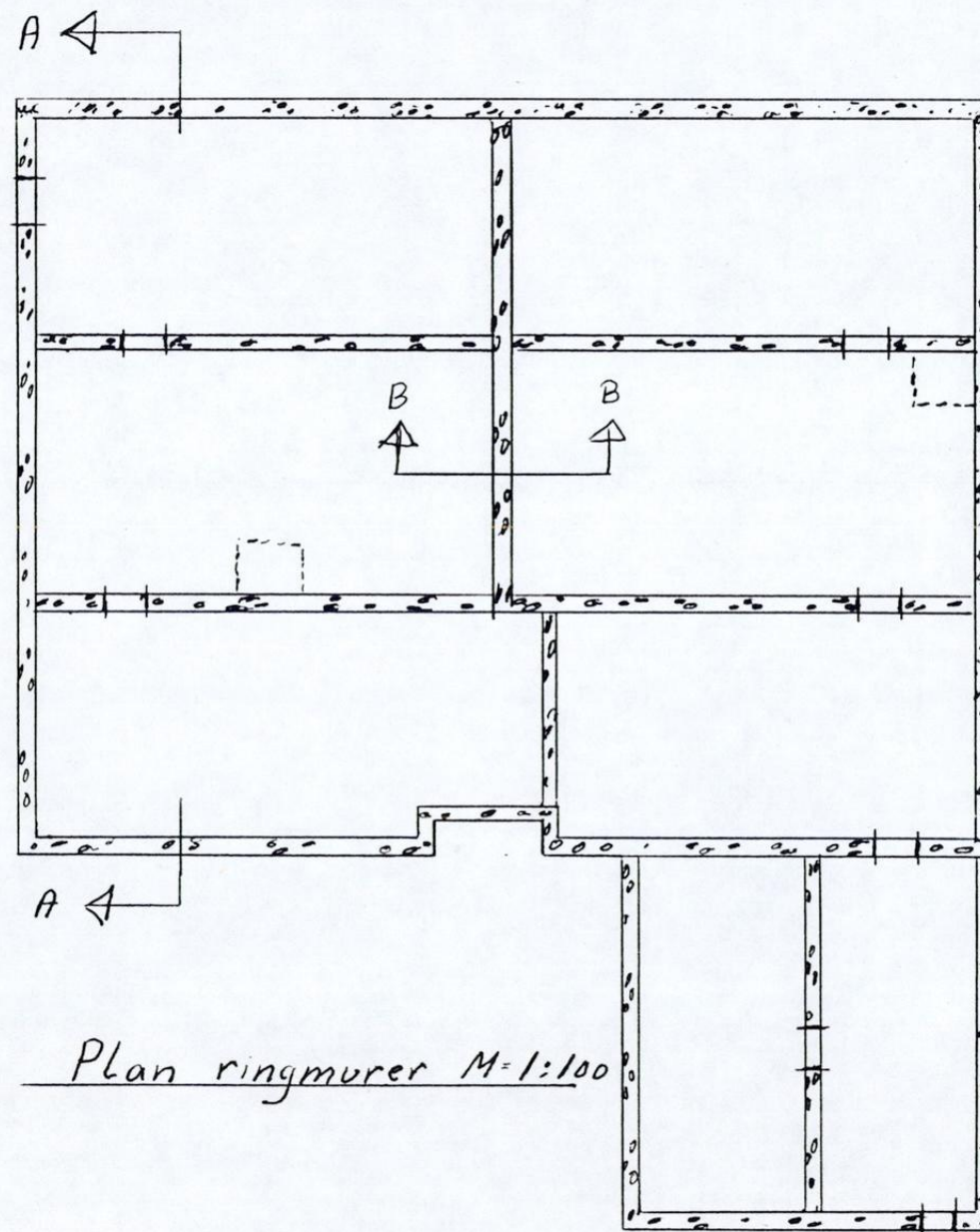
oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Snitt A:A M=1:100



Snitt B:B M=1:10



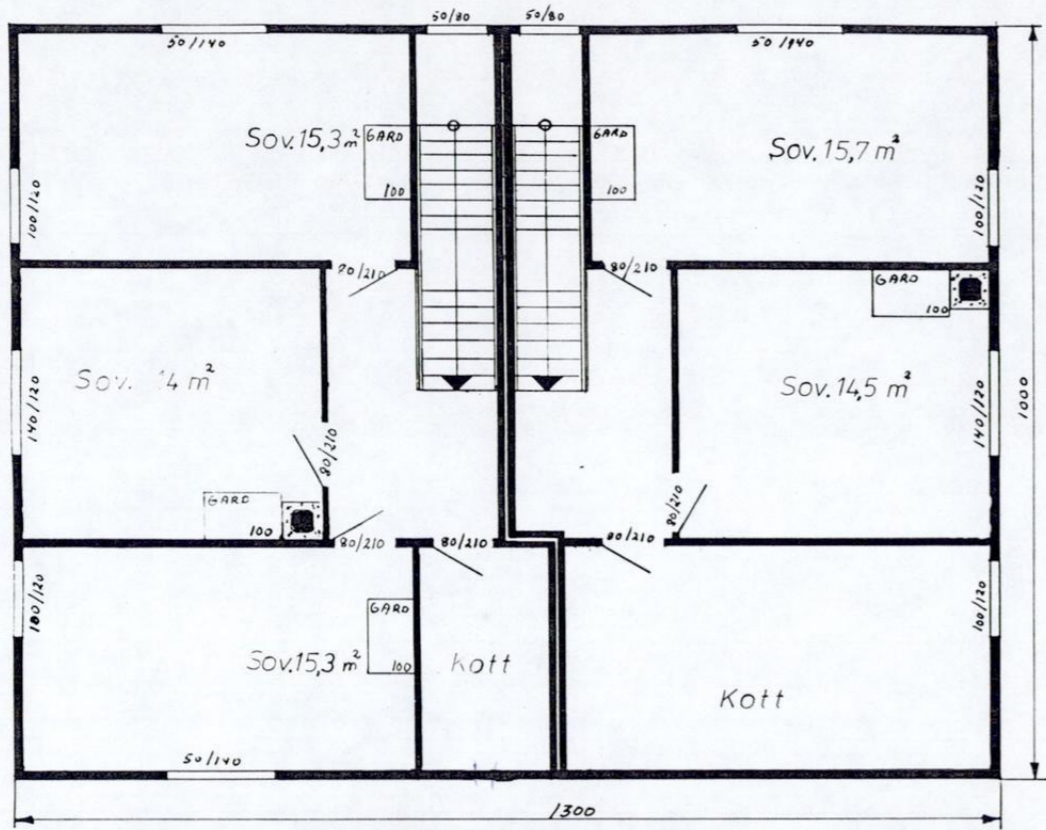
Plan ringmur M=1:100

Utførelse av ringmur og ventilert krype-rom m/inspeksjonsåpninger.

Tomannsbolig for Johan Fredriksen Arøya.

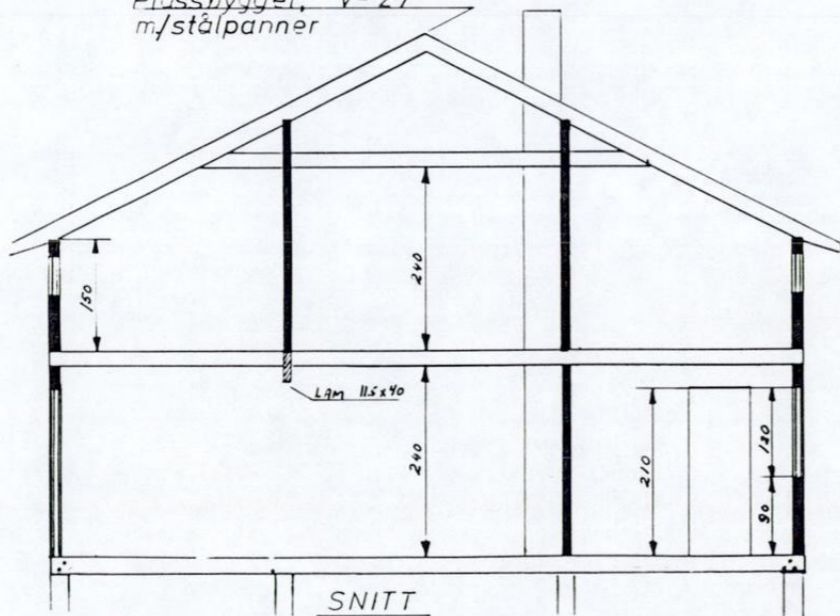
Johansen og Skjortnes  
BYGGFIRMA  
Telf. 12 182

MOTTATT  
21 MAI 1985  
KOMM. ING. I  
BRUNLANES

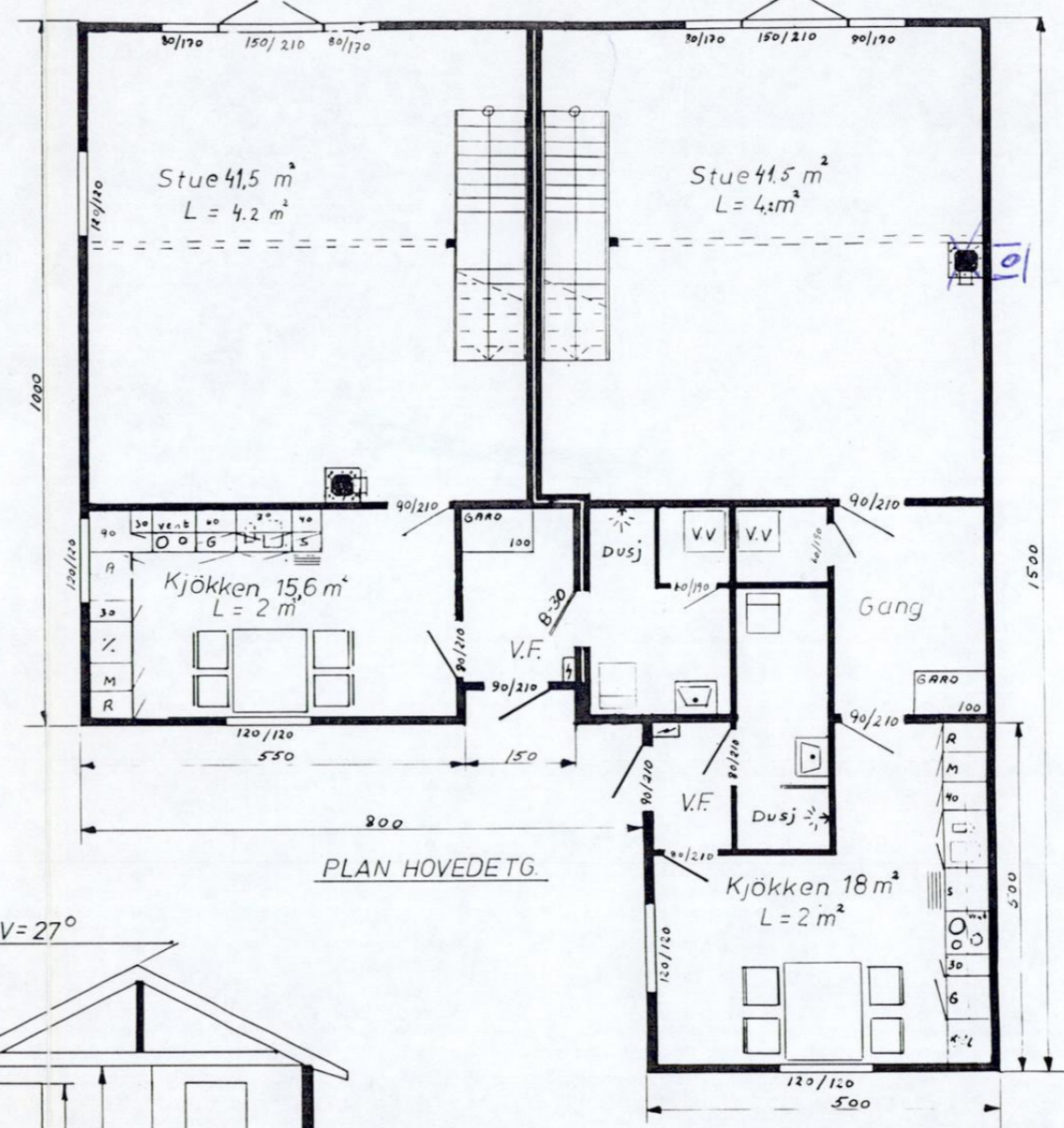


PLAN 2.etg

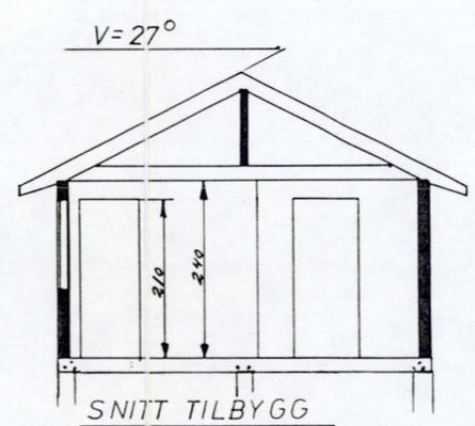
Plassbygget, V=27°  
m/stålpinner



SNITT



PLAN HOVEDETG



SNITT TILBYGG

GODKJENT  
BRUNLANES BYGNINGSRÅD  
Sak nr. 257/85  
Larvik 21/6-85  
*Lars Fredsen*

Tomannsbolig for Johan Fredriksen		Mål: 1:100
B.nr. 83 E.nr. 3920		Dato: 24.3.85
f. Arøya		Tegnet av: Skjortnes
Ark 2	Snitt og plan	Grunnareal 155 m²
		Areal 2 etg. 130 m²

Johansen og Skjortnes  
BYGGFIRMA  
Telf. 12 182

MOTTATT  
21 MAI 1985  
KOMM. ING. I  
BRUNLANES

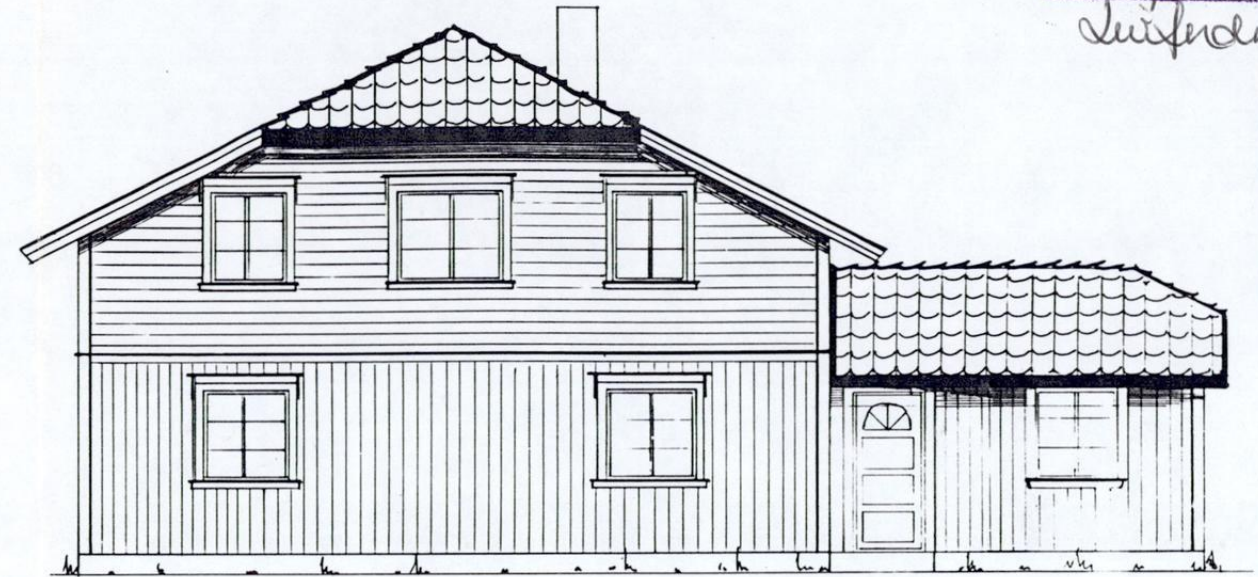
GODKJENT  
BRUNLANES BYGNINGSRÅD

Sak nr. 257/85

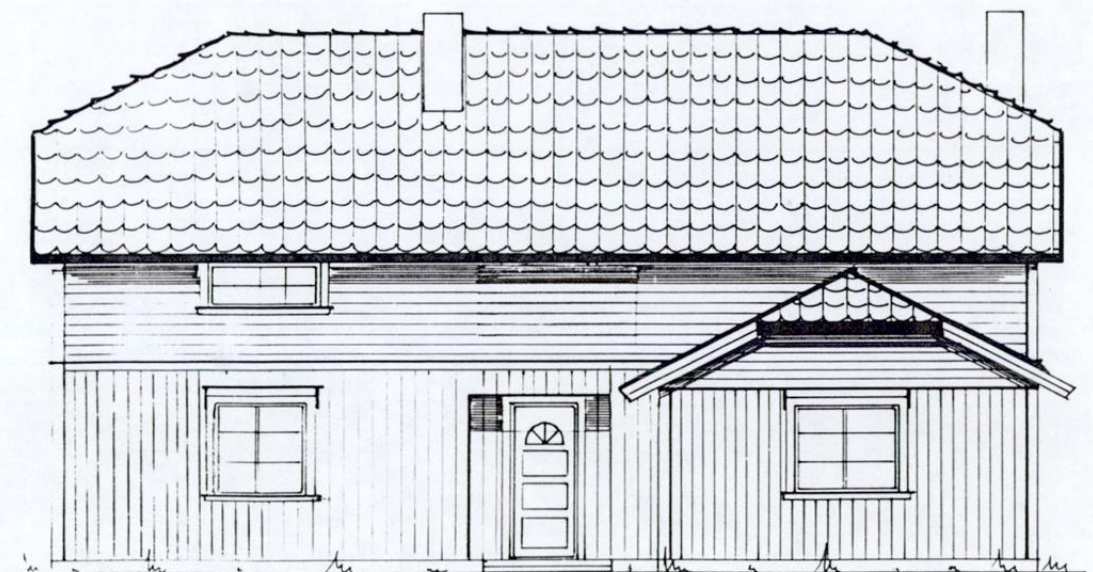
Larvik 2/11-85  
Johansen



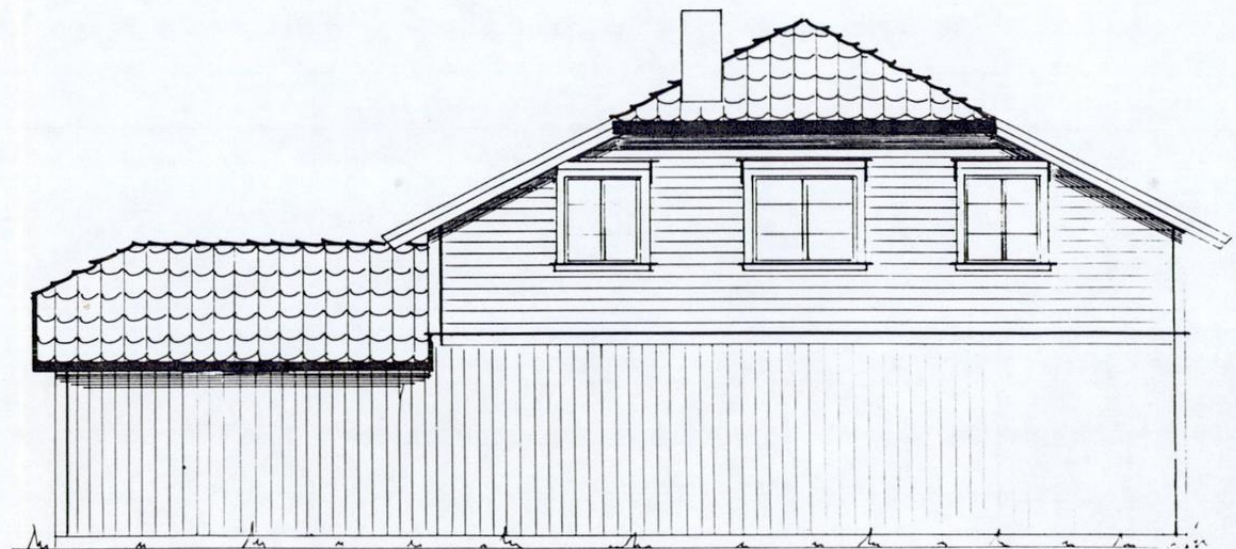
FASADE MOT N.V.



FASADE MOT S.V.



FASADE MOT S.Ö.



FASADE MOT N.Ö.

Tomannsbolig for Johan Fredriksen		Mål 1:100
B. nr. 83 - D. nr. 3920		Dato 22.3.85
På Aröya		Tegner: Skjortnes
Ark 1	Fasader	<b>Johansen og Skjortnes</b> BYGGEFIRMA Telf. 12 182

MOTTATT  
21 MAI 1985  
KOMM. ING. I  
BRUNLANES

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./fester./evt. underf.nr.)		
Arøya		83/3, 9		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	8.5.85	18.6.86	257/86
Byggherre		Adresse		Tlf.
Johan Fredriksen		Vaterlandsgt. 52, 3970 Langesund		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Jan-Erök Johansen		Hjortestien 43, 3900 Porsgrunn		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget       følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Div. el. arbeider
- Bunn av pipeløp må fylles opp.
- Ventilasjon av dusjrom i 2. etg..

Arbeidet må være utført innen: 1.12.86

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Larvik	E. f. D. Nordstrøm
20.10.86	Underskrift avd. ing.

Sendes til

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Byggeløyvemyndighet

 <b>Larvik kommune</b>	Ferdigattest (delegert vedtak)				
	Vedtaksdato: 06.11.2023 Planutvalget saksnr: 1797/23 Vår ref.: 23/188842				
Ansvarlig søker: Post Arne Rød & Co as		Tiltakshaver: Bukkespranget vann og avløp SA Hovholdkroken 4 3901 PORSGRUNN			
Ferdigattest er gitt for:					
<b>Adresse:</b>		<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
VA-anlegg - Stokkøya, Arøyene, Halveisholmene, Sundholmen og Dyna - Gbnr 4083/1, 2, 3, 8		4083	1		
Bygningsopplysninger					
<b>Bygningsnummer:</b>		<b>Tiltakets/ byggets art.</b>			
Ikke relevant		Felles VA- anlegg fra Helgeroa til Stokkøya, Arøyene, Halveisholmene, Sundholmen.			
Dato for søknad om ferdigattest:		31.03.23.			
<b>Vedtaksdato:</b>		<b>Delegert saksnummer:</b>			
Rammetillatelse av 21.08.2018		905/18 (vår ref. 18/110467)			
Igangsettingstillatelse av 09.10.2018		1153/18 (vår ref. 18/130233)			
Endring av tillatelse av 22.11.2018		1406/18 (vår ref. 18/151638)			
Midlertidig brukstillatelse 12.11.2020		1611/20 (vår ref. 2020143787)			
<b>Merknader:</b> Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
<b>Merknader fra Larvik kommune avd. Teknisk er lagt som vedlegg til denne ferdigattesten.</b>					
Informasjon om klageadgang					
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Signatur					
Cathrine Wærvågen		Endre Tanggaard			
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak		Rådgiver			
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					

Kopi til Bukkespranget vann og avløp SA Ernst & Young advokatfirma AS v/ Tonje Sandrød Aarstad Halfdan Kristoffer Småbråten Post Arne Rød & Co as	Hovholdkroken 4     Fagkoordinator avløp	3901	PORSGRUNN
---	---	------	-----------



Larvik  
kommune

### Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 12.11.2020  
Planutvalget saksnr: 1611/20

Vår ref.: 2020143787

**Ansvarlig søker:**

Øpd AS  
Asdalstrand 171  
3962 STATHELLE

**Tiltakshaver:**

Bukkespranget vann og avløp SA  
Hovholdkroken 4  
3901 PORSGRUNN

**Midlertidig brukstillatelse er gitt for:****Adresse:**

VA-anlegg Stokkøya, Arøyene, Halveisholmene,  
Sundholmen og Dyna

**Gårdsnr.**

4083

**Bruksnr.**

1,2,3,8

**Festenr.****Seksjonsnr.****Bygningsopplysninger****Bygningsnummer:**

Ikke relevant

**Tiltakets/ byggets art.**

VA-anlegg i sjø og på land for hytter og hus fra  
Helgeroa til ovennevnte øyer.

**Midlertidig brukstillatelse omfatter:**

Store deler av tiltaket

Frist for ferdigstilling settes til **30.04.2021**

Arbeid som gjenstår er:

Nedspyling av noen sjøledninger

Legging av VA til 3-4 hytter til som også ønsker tilknytning og som utføres i nærmeste fremtid.

Dokumentasjon på at vilkår satt i rammetillatelsen som knytter seg mot krav satt av Larvik kommune  
avd. Teknisk for godkjenningen av anlegget er ivaretatt.

**Dato for søknad om Midlertidig brukstillatelse:**

10.11.20

**Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»****Vedtaksdato:**

21.08.2018

**Delegert saksnummer./ journalpost nr.**

905/18

/ 18/110467

**Merknader:**

Informasjon om klageadgang		
<p>Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.</p>		
Sted	Dato	Underskrift
Larvik	12.11.2020	Endre Tanggaard
<p><i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur</i></p>		

**Kopi til**

Bukkespranget vann og avløp SA v/Leif O Øyen	Hovholdkroken 4	3901	PORSGRUNN
Bukkespranget vann og avløp SA	Hovholdkroken 4	3901	PORSGRUNN
Larvik kommune avd. Teknisk v/Kjetil Fevik	Avdelingsleder		
Øpd AS	Asdalstrand 171	3962	STATHELLE

## Eiendomsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4083	<b>Bruksnr.</b>	3	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>									

### Andre opplysninger

**Skylddelingsforretning:**

Eiendommen som er etablert med skylddelingsforretning den 07.08.1867, er ikke oppmålt av kommunen. Viser til skylddelingsforretningen for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet.

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

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4083	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	--	-------------	--

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	16 097,52 kr
Renovasjon	2 655,00 kr
Vann	10 980,00 kr
<b>Sum</b>	<b>29 732,52 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forbruk Vann >70m <sup>2</sup>	15%	2 ab	2732.40	1/1	0 %	5 464,80 kr
Abonnement Vann	15%	2 ab	2519.65	1/1	0 %	5 039,30 kr
Forbruk Avløp>70m <sup>2</sup>	15%	2 ab	3307.40	1/1	0 %	6 614,80 kr
Abonnement avløp	15%	2 ab	4986.40	1/1	0 %	9 972,80 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	3635.00	1/1	0 %	3 635,00 kr
Reduksjon Kompost	25%	1 ab	-980.00	1/1	0 %	-980,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>29 746,70 kr</b>

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 01.09.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4083	<b>Bruksnr.</b>	3	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	------	-----------------	---	-----------------	--	--------------------	--

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4083	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	--	-------------	--

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202401
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.07.2025
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 25 734 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring naturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H560_3
	<b>Delareal</b> 760 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Friluftsområde, Nåværende
	<b>Delareal</b> 337 201 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Byggeforbudssone <b>KPBestemmelseHjemmel</b> forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag
	<b>Delareal</b> 767 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring naturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H560_6

<b>Delareal</b>	601 234 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
<b>Delareal</b>	23 608 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_3
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	15 629 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_1
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	8 700 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring naturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H560_1
<b>Delareal</b>	1 250 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_4
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	615 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H730_1
<b>KPBåndlegging</b>	Båndlegging etter lov om kulturminner
<b>Delareal</b>	1 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

<b>Id</b>	202199
<b>Navn</b>	TESTPLAN - Test av funksjoner i arealplaner.no
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering

## **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

- 1) Driftsbygninger til bruk i landbruk kan ha inntil 12 meter mønehøyde og inntil 10 meter gesimshøyde.
- 2) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor arealformålet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

## **§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **§ 8-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6)**

- 1) Det tillates bygge- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel, enklere tilrettelegging for friluftsliv. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv, viktige landskapstrekk og drikkevannsbeskyttelse.
- 2) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor arealformålet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.
- 3) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen.
- 4) Utfylling, mudring og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.
- 5) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med moringer.
- 6) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det i en bredde av 10 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, ved nydyrking, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

#### *Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:*

- a) *Det kan vurderes nye brygger og andre innretninger i friluftsområde i sjø når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel etter friluftsløven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.*
- b) *Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvensutredes.*
- c) *Påfylling/etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø, vil være tiltak etter pbl § 1-6. Slike tiltak vil i de fleste tilfeller i strandsonen i Larvik kommune være å anse som vesentlige terrengingrep, som ikke kan gjennomføres uten etter søknad.*
- d) *Ved søknadspårliggende tiltak jf. pbl § 1-6 i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.*

### **§ 8-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)**

- 1) I områder avsatt til friluftsområde i sjø og i drikkevannskildene er varig oppankring av båter/husbåter/flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.
- 2) Oppankring av båter/husbåter er kun tillatt inntil 3 døgn.
- 3) Badebøyer kan bare legges ut i sjøen og i drikkevannskildene utenfor offentlige badestrender/badeplasser.  
Utsetting/etablering av offentlige badeflåter, stupebrett, badetrapper og andre badeinstallasjoner kan bare skje i områder som er avskjermet med badebøyer. Det skal være tilstrekkelig dybde, og egnede grunn- og strømningsforhold til at den tiltenkte aktiviteten kan utøves trygt.
- 4) Det er ikke tillatt med moringer.

*Retningslinje - Ikke juridisk bindende  
Badebøyer kan bare legges ut i sjø etter tillatelse fra Kystverket, jf. Havne- og farvannsloven § 10.*

### **§ 8-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)**

1)

<b>S18A Helgeroa Småbåthavn</b>	I forbindelse med reguleringsplanarbeidet må det utredes hvor stor utvidelsen kan bli uten å gå på bekostning av kvaliteten i og i nærheten av Helgeroa.
<b>S18B Helgeroa Parkering</b>	Parkeringsplassen skal ikke asfalteres eller gis annet fast dekke.
<b>S10 Guslandrønningen</b>	Det åpnes for inntil 35 båtplasser.
<b>S6 Farris</b>	Utvidelsen av anlegget skal medføre at båtene på land får en båtplass.
<b>S13 Lamøya småbåthavn</b>	I forbindelse med utvidelse av Lamøya småbåthavn må det utredes hvordan kulturlandskapet langs adkomstveien ivaretas.

- 2) Utvidelse av eksisterende småbåthavner og etablering av nye småbåthavner kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land, og antall båtplasser.  
Behov for teknisk infrastruktur som tilførselsveier, parkeringsplasser og båtopplagsplasser m.m. må vurderes. Ved regulering av småbåthavner skal det redegjøres for ferdslmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.
- 3) Førstegangsmyndring tillates ikke. Vedlikeholdsmyndring innenfor et område avsatt til småbåthavn kan tillates. Før tillatelse til vedlikeholdsmyndring kan gis må det dokumenteres at det foreligger en lovlig førstegangsmyndring, og at den nåværende miljøtilstanden i området fortsatt er forringet sammenlignet med den opprinnelige naturtilstanden. Vedlikeholdsmyndring tillates ikke dersom det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.

- 4) Ved regulering av nye anlegg, utvidelser av brygger og moloer eller mudring skal landskapsendring, biologisk mangfold, gyte- og oppvekstsvilkår for fisk, endring av strømningsmønstre, vannutskifting, sandforflytning, og mudderdannelse konsekvensutredes.

*Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende*

- a) *Ved anleggelse av nye småbåthavner skal eksisterende brygger og moloer innenfor foreslått reguleringsplan fjernes/saneres samtidig. Det er ikke tillatt med båter på svai i områder der det etableres nye småbåthavner eller ved utvidelse av eksisterende småbåthavner.*
- b) *Konsekvensene av vedlikeholdsmudringen belyses i søknaden, blant annet om tiltaket er bærekraftig og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.*
- c) *Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det om mulig også tilrettelegges for parkering til rekreasjons- og friluftsførmål.*

### § 8-4 Akvakultur

Det eksisterende blåskjellanlegget i Børrestadbukta skal drives i tråd med tillatelser fra Kystverket, Fiskeridirektoratet, Fylkeskommunen og Statsforvalteren. Det skal utarbeides en reguleringsplan for anlegget som inkluderer arealene i sjø, samt areal på land (Oppbevaring av utstyr, lagring, samt fabrikkanlegg).

### § 8-5 Fiske- og låsettingsplasser (pbl § 11-11 nr. 3)

I områder som er registrert som fiske- og låsettingsplasser er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, med dette menes kabler, rør, flytebrygger, kateer, plassering av anlegg, fortøyingsinnretninger og dumping.

*Retningslinje – Ikke juridisk bindende*

*Definisjon av låsettingsplasser: Låsettingsplasser er områder der fiskerne i en avgrenset tidsperiode oppbevarer/mellomlagrer fangst fra noffiske. Hensikten er både å gjøre fisken åttefri, og å mellomlagre den i påvente av senere opptak.*

*Kart over gyteområder for torsk, hyse, hvitting og lysing er hentet fra fiskeridirektoratets kartverk jf. [Temakart III naturmangfold, kartlag 6.](#)*

## § 9 BESTEMMELSESONMRÅDER

### § 9-1 Bestemmelsesområde byggeforbud langs sjø og vassdrag #1 (pbl § 1-8)

- 1) I bestemmelsesområdene # 1 gjelder forbud mot tiltak, jf. pbl § 1-8, 2. ledd.
- 2) Der byggegrense ikke er vist på arealplankartet langs vassdrag, er det forbud mot tiltak i en sone på 50 meter fra vannkant/elvebredd på hver side av bekk og elver, jf. pbl § 1-8, 5. ledd.
- 3) Forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl § 1-8, 4. ledd og oppgradering av VA anlegg.

*Retningslinje – Ikke juridisk bindende*

*Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbruksseiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjø eller vassdrag skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor bestemmelsesområdet #1.*

- 4) For tiltak i bestemmelsesområdene #1 skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

*Retningslinje – Ikke juridisk bindende:*

*Byggegrense mot hovedvannledning:*

*Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra hovedvannledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Særlig aktsomhet må utvises i områder med kvikkleire og i områder med ukjente grunnforhold. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling. I en klausulert sone nærmere enn 10/15 meter fra senterledning, gjelder tinglyste bestemmelser. Her omfattes også "Ikke-søknadspliktige tiltak".*

## **§ 9-2 Bestemmelsesområde for bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø, (pbl § 11-9, pkt. 3, 5, 6 og 7)**

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Bygninger skal bevares, samt tilhørende objekter og anlegg som har bevaringsverdi. Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

Nye bygninger, påbygg og tilbygg skal tilpasses områdets særpreg og harmonere med omgivelsene med hensyn til landskapsstilhuett, arkitektur, takform og materialbruk, volum og byggeplan mot gateløp.

Nye utomhusanlegg som skilt, belysning, trapper, støttemurer og gjerder skal gis en utforming og ha en materialbruk som er tilpasset og harmonerer med områdets karakter. Det skal legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og tomtens naturlige topografi.

### **BEV 13 Norges første by «Kaupang»**

I arkeologisk sammenheng utgjør Kaupang den historisk kjente handelsplassen Skiringssal som er nevnt i Ottars beretning til kong Alfred i England omkring 890 e.kr.

Innenfor dette kulturmiljøet gjelder bestemmelsene i områdeplan for Kaupang forminnneområde.

### **BEV 14 Østre Halsen**

Fergested fra 1600-tallet. Tettbebyggelse var konsentrert fra fergestedet ved enden av Møllergaten og rundt Halsegata.

Ved på- og tilbygg og utbedring /reparasjon av eksisterende bygninger skal det påsees at bygningens karakter med hensyn til dimensjoner og form, materialer, vinduer og dører, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

Søknader om nye bygg skal inneholde fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Eksisterende gateløp og plassdannelser skal bevares. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

Eksisterende utomhusanlegg som belysning, gjerder, trapper og annet skal bevares. Nye utomhusanlegg skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

## **§ 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 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 kvikkleireveilederen .

4) Ras og skredfare: Skred i bratt terreng

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* for tiltak kan iverksettes.

6) Skytobane - H360.1:

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

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

Retningslinje a-f) - Ikke juridisk bindende

- a) Hensyn landbruk – Klimatisk verneskog – H5101.  
Innenfor områdene avsatt som hensynsone landbruk – klimatisk verneskog kan det ikke foretas snauhogging. Vedlikeholdskjøtsel er tillatt. Det er meldeplikt til landbrukskontoret for all hogst innenfor hensynssonen. Å hogge ved til eget bruk er ikke meldepliktig.
- b) Hensyn friluftsliv – H5301.  
Områdene som er avsatt med hensyn friluftsliv, er områder som er statlig sikret friluftslivsområder. Tiltak innenfor disse områdene må gjøres i tråd med verneforskriften til vedkommende område.
- c) Hensyn bevaring naturmiljø
- Utvählte naturtyper H5601:  
Utvählte 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.
- Nasjonalt laksefjord H5602.  
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) H5603.  
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.
- Gyeteområder for fisk H5604  
Innenfor gyeteområder for fisk skal man ta vare på ressursgrunnlaget og fiskeinteresser. Innenfor gyeteområder er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, det vil si kabler, rør, flytebrygger, kater, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.
- Eredningsområder for Hummerfiske H5605  
Innenfor hensynssonen er det forbudt å fiske med andre redskaper enn håndsnøre, fiskestang, juksa, dorg eller snurpenot.
- Bløtunnssområder H5606  
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert bløtunnssområder, jf. § 3-1, pkt. 12).
- Skjellsand H5607  
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert skjellsand i sjø, jf. § 3-1, pkt. 12).
- Ålegrassamfunn H5608  
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert ålegrassamfunn, jf. § 3-1, pkt. 12).
- Tareskog H5609  
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert tareskog, jf. § 3-1, pkt. 12).
- d) Bevaring av nasjonalt og kommunalt viktige kulturlandskap – H5701.  
I områder avsatt med hensyn kulturlandskap, skal et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og forminner ivaretas. Områder med nasjonal status har benevnelsen NK og områder med kommunal status – KK. Eventuelle tiltak innenfor sonene forelegges kommunen for godkjenning. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder.
- e) Bevaring av nasjonale kulturmiljøer (RPBA kulturmiljøer) – H5702.  
Hensikten med hensynssonen er å bevare internasjonalt, nasjonalt, regionalt og lokalt viktige kulturhistoriske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø.  
Alle områder som er båndlagt etter kulturminneloven, der gjelder vedkommende verneforskrift.

I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø, skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres.

Områdernes særpreget skal bevares og tiltak vurderes strengt. Tiltak som strider mot formålet om å bevare områdets særpreget tillates ikke. I området skal strukturer/ historiske spor som vei- og gateløp, bygninger med utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes og bevares. Områdets naturlige og landskapsmessige sammenheng samt enkeltelementer som alléer, enkeltstående trær, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, gamle brygger, steingjerder, grensesteiner, bautaer og åkerholmer skal opprettholdes og bevares.

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

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

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

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

Innenfor kommuneplanens arealdel ligger 11 slike kulturmiljøer:

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

Mer beskrivelse av kulturmiljøene på nettsidene til [Vestfold fylkeskommunes nettsider](#).

- f) [Hensvansone H910.1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde](#)  
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanens arealdel 2025-2037 jf. liste i § 2-54 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommuneplanens arealdel 2025-2037 og eldre reguleringsplaner.

### § 10-4 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

- 1) [Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720.1](#)  
Områder som er vernet etter naturmangfoldloven kapittel V (nasjonalparker, naturreservater mv.), regnes som verneområder. Skjøtselstiltak innenfor verneområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor verneområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.
- 2) [Båndlegging etter lov om kulturminner – H730.1](#)  
Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og

## Kommuneplanens arealdel 2025-2037

kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-125.

### 3) Båndlegging etter andre lover – H740.1

Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet og Dalaelvavassdraget er båndlagt etter RPR for verneede vassdrag. I følge RPR for verneede vassdrag skal man unngå inngrep i selve vannstrengen, dersom det ikke er for å fremme naturmangfoldet i vassdraget. Samt unngå inngrep som endrer landskapet, naturen og/eller kantvegetasjonen langs vannstrengen. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås.

*Retningslinje – Ikke juridisk bindende:*

*Eksempler på tiltak som kan skade verneverdiene i vassdrag; Velbygging, Masseuttak, vannuttak, flomvern, utbygging, kraftledninger, Oppdyrking, beite, bakkeplanering, bekkelukking, hogst, grøfting, fiskeoppdrett.*

### 4) Båndlegging etter andre lover – H740.2

Hensynssonen for ledningsnett til Lede og Statsnett er båndlagt etter energiloven. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.


 Adresse  
 ,

 Dato for energimerking  
**20.05.2026**

 Merkenummer  
**Energiattest-2026-298632**

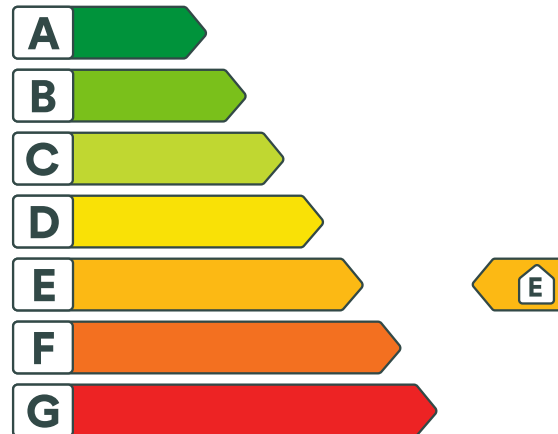
 Bygningskategori  
**Småhus**

 Bygningsnummer  
**163098814**

 Gårdsnummer  
**4083**

 Bruksnummer  
**3**

 Seksjonsnummer  
 —

 Bruksenhetsnummer  
 —


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

 Byggeår  
**1986**

 Bygningstype  
**Enebolig med utleiedel**

 Bruksareal  
**237,0 m<sup>2</sup>**

 Oppvarmet bruksareal  
**237,0 m<sup>2</sup>**

 Oppvarmet etasje  
**2**

 Bygningsmateriale  
**Tre**

 Oppvarming  
**Elektrisitet, Ved**

 Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år  
**229,20 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år  
**232,38 kWh/m<sup>2</sup>**

 Totalt levert pr. år  
**55 075 kWh**



,



## Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



,



## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: 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.

#### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak utendørs

### 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 22: 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 23: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnnsats, alternativt pelletskamin

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

### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## Hyttesone H 3

### Avstand til sjø

22 m



### Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	133.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	32.5 km
🚆 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14.1 km
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	17.8 km
🚆 Helgeroa Linje 206, 208	3.3 km

### Avstand til byer

Langesund	3.5 km
Larvik	14.1 km
Porsgrunn	18 km
Skien	25.8 km
Sandefjord	28.1 km
Oslo	114.6 km
Stavanger	233.4 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Bamble Rådhus	3.5 km
🚗 Skjærgården Hotel	4 km

### Havner i området



- Helgeroa Gjestehavn  
Drivstoff
- Langesund gjestehavn  
Drivstoff, matvarer
- Nor Bunkring  
Drivstoff
- Nevlunghavn Gjestehavn

### Aktiviteter

Sandvika badeplass	2.3 km
Paradisbukta badeplass	2.6 km
Omlidstranda badeplass	2.6 km
Blokkebukta Camping badeplass	2.7 km
Barkevika badeplass	3 km
Langholtstranda badeplass	3 km
Furustrand badeplass	3.2 km
Oddane sand badeplass	3.3 km

### Sport

⚽ Slåttnes stadion kunstgress Fotball	3.6 km
⚽ Krogshavn friområde Fotball	3.8 km
🏊 Puls Skjærgårdshallen	3.9 km
🏊 MOVA Langesund	3.9 km

### Dagligvare

Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord	3.6 km
Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	4 km



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