

Tilstandsrapport for bolig

Nordbykammen 32, LARVIK



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Nordbykammen 32 3271 LARVIK Gnr: 2008 Bnr: 212	Rekkehus	1978	119 m ²	119 m ²	—
Oppdragsnr.	260527-001				
Befaring / Rapport	26.05.2026 / 27.05.2026				
Tilstede	Undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, 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.

Generelt	Rekkehus over to plan beliggende i Nordbylia i Larvik, opprinnelig oppført i 1978. Boligen bærer flere bygningsdeler fra byggeår, og med en alder på anslagsvis 48 år må et løpende vedlikeholdsbehov påregnes — dette gjelder både inn og utvendig.
Planløsning	Planløsningen i 1.etg består av entré, innebod, gang, 2x soverom, dusjbad og vaskerom. 2.etg har stue, spisestue, trappegang, soverom og kjøkken. Merk; ett av soverommene i 1.etg har ikke godkjent rømningsvei. Innvendig standard er normalt tilfredsstillende — oppussing er foretatt over tid, men slitasjemerker forekommer som forventet for en bolig av respektive alder.
Byggemetode	Bygget er fundamentert med betong-/blokkmur til terreng. Drenering og fuktsikring er uten kjent historikk og antas å være fra byggeår. Yttervegger er oppført i stenderverk med stående tømmermannskledning fra byggeår. Musebørster under kledning opplyses montert ifølge selger. Fasaden tilfredsstilte gjeldende krav på byggetidspunktet under BF69; senere krav til lufttetthet og energi er ikke oppfylt, men dette utgjør ikke et forskriftsbrudd for vegger fra byggeår. Vinduer og dører er av blandet alder — to fastkarmvinduer i stue opplyses skiftet i 2018, terrassedør i stue ble montert i 2007, mens øvrige vinduer er fra byggeår. Takkonstruksjonen er fra byggeår med fagverkstakstoler. Loftet er kun tilgjengelig fra lukenivå, og fullgod inspeksjon har ikke vært mulig pr befaring. Taktekning av shingelpapp er fra byggeår har høy slitasjegrad og mye mosegroe. Tre uteplasser - alle omtalt i eget punkt.
Kjøkken og våtrom	Kjøkkenet med innredning fra anslått 2020, dog uten at konkret alder er bekreftet. Dusjbad i 1.etg opplyses renoveret ca. 2000, og oppgradering bør påregnes. Vaskerom i 1.etg fra byggeår. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.
Tekniske anlegg	VVS-anlegget er av blandet alder — de aller fleste rørføringer, både trykkvann- og avløp, er fra byggeår. Oppvarming skjer via to vedovner. Ventilasjonsanlegget er fra byggeår i opprinnelig stand. Sikringsskap ble rehabilitert i 2017, med samsvarserklæring datert 26.06.2017. Ny kurs til komfyr opplyses installert i 2018.
Tiltaksoversikt	Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhe ytterligere dokumentasjon. 2000 - Ukjent når badet er pusset opp - med anslått 2000 2007 - Ny terrassedør i stue 2017 - Nyere 200liter vv-tank 2017 - Nytt sikringsskap 2018 - Nye store vinduer i stue 2018 - Ny verandadør fra spisestue 2018 - Ny el.kurs til komfyr 2018 - Stue overflateoppusset 2020 - Nytt toalett 2020 - Kjøkken oppgradert 2024 - Ny baderomsinnredning og dusjkabinett

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: 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

Nordbykammen 32, 3271 LARVIK

Gnr 2008 / Bnr 212 ·

Byggeår 1978 (BF69)	Boligtype Rekkehus	BRA 119 m²
Oppvarming Vedovn	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Marianne strande	Tilstede / oppl. Undertegnede	—

Byggemåte

Bærende yttervegger i stenderverk med stående trepanel. Takkonstruksjon som W-takstoler tekket med shingel.

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Lav — ingen registrert skredfare
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Høy trafikk (ÅDT 24000 / 50 km/t)
Høyde over havet	65 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NØ. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra NØ (+9.9m), Ø (+3.1m), N (+0.7m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 7.3%, Ø-vegg: 4.5%
Vær ved befaring	13.7 °C, klarvær, 2.7 m/s (NV), 44 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 25 mm (9 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	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke.	
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2017-06-26.	
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke.	
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke vurdert
● Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2022-06-02.	
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

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 2 Avvik å være oppmerksom på (25 KP)

VÅTROM

9 KP

Dusjbad — 1.etg - Gulv	Ufagmessig utførelse av flisarbeid og fallforhold. Motfall i senter av gulv indikerer at underlaget ikke er korrekt planert før fligging.
Dusjbad — 1.etg - Kontroll i tilleggende konstruksjoner	Rommets alder tilsier at renovering må påregnes.
Dusjbad — 1.etg - Vann- og avløpsledninger	Plastsluk med en alder på anslagsvis 48 år er forbi øvre del av forventet levetid. Avleiringer i slukkum kan redusere avrenningskapasiteten over tid.
Dusjbad — 1.etg - Vegger og himling	Bevegelse i underlag eller ufagmessig utførelse av flisarbeidet kan ha bidratt til sprekkdannelsen.

VÅTROM

9 KP

Vaskerom — 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt	Vinylmembran fra byggeår har overskredet forventet levetid. Sprekker i hjørner reduserer tettefunksjonen.
Vaskerom — 1.etg – Gulv	Vinylbelegget fungerer som rommets vannmembran og har passert forventet levetid. Sprekker i hjørner svekker tettefunksjonen.
Vaskerom — 1.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Manglende hulltaking gir ikke grunnlag for å utelukke fuktskader bak bruksvannssonen.
Vaskerom — 1.etg – Vann- og avløpsledninger	Utførelsen avviker fra fagmessig praksis, noe som øker risikoen for lekkasje ved koblinger.
Dusjbad — 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt	Membran har utgått forventet levetid.

KJØKKEN

Kjøkken - Vann-/avløp	Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje. Frakoblet vannstopper gir ingen automatisk stans ved lekkasje.
-----------------------	--

VINDUER OG DØRER

2 KP

Dører og terrassedører	Tettepakningene har overskredet forventet levetid og er ikke lenger elastiske, noe som gir redusert tetting mot trekk og fukt.
Vinduer	Forsglingslimen i isolerglassruten har sviktet, noe som gir kondens mellom glassene og redusert isolasjonsverdi.

INNSENDIGE TRAPPER

Samlet vurdering	Trappen er utført med åpne trinn og ensidig rekkverk, noe som ikke er i samsvar med gjeldende krav til sikring av trapper.
------------------	--

TAKKONSTRUKSJON/LOFT

Lufting av takverk	Fuktig inneluft lekker opp gjennom utette steder i himlingen og kondenserer på det kalde undertaket. Konstruksjonen er fra byggeår og har anslagsvis 96% av forventet levetid medgått — utilstrekkelig ventilering forsterker kondensoppbyggingen.
--------------------	--

VENTILASJON

Tilluft og luftskifte	Mekanisk avtrekk uten tilsvarende tilluft skaper undertrykk i boligen. Komponentene har en alder som langt overskrider forventet levetid på 15–30 år, og fremtidig funksjon kan ikke vurderes som sikker.
-----------------------	---

VVS

Vannledninger (utvendig)	Aldersrelatert slitasje på plastrørledning som har overskredet forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.
--------------------------	---

YTTERVEGGER / FASADE

Kledning	Kledning i opprinnelig stand har overskredet forventet levetid. Manglende overflatebehandling over tid øker fuktopptaket i tresnittet.
----------	--

TAKTEKKE OG BESLAG

5 KP

Taktekning/belegg	Shingelpapp har en forventet levetid på 20–30 år. Aldersbetinget nedbrytning av overflatesjiktet, kombinert med mosevekst som holder på fukt, akselererer forfall i tekkingsmaterialet.
Beslag og gjennomføringer	Metallbeslag med sin alder har overskredet forventet levetid. Aldersbetinget korrosjon og materialutmattelse svekker tettheten ved gjennomføringer.
Nedløp og takrenner	Metallrenner med sin alder har overskredet forventet levetid for materialet. Korrosjon og materialutmattelse svekker funksjon og tetthet over tid.
Takstiger og snøfangere	Manglende snøfangere gir risiko for ukontrollert snøras fra takflaten.

TAKTEKKE OG BESLAG

5 KP

Undertak/ventilasjon

Fuktig inneluft kan trekke opp i loftsrommet gjennom utettheter i konstruksjonen og kondensere på det kalde undertaket — et mønster som forsterkes av boligens generelle fuktoverskudd.

TERRENGFORHOLD

Tilstand

Utilstrekkelig terrengfall bort fra grunnmur på baksiden av bygget.

FUNDAMENT, GRUNNMUR OG DRENERING

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår har overskredet forventet levetid. Terrenget faller mot bygget, noe som øker belastningen mot grunnmuren.

BALKONGER / TERRASSER

Tilstand

Skjevstilte bæresøyler indikerer setninger eller bevegelse i underkonstruksjonen. Rekkverket er ikke oppgradert til gjeldende krav.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	53.3 m ²	53.3 m ²	—	—	32.0 m ²	—
2. etasje	65.8 m ²	65.8 m ²	—	—	42.0 m ²	—
Sum	119 m²	119 m²	—	—	74 m²	—

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

1. etasje	m ²	2. etasje	m ²
Soverom 1	11.8 m ²	Stue	23.2 m ²
Soverom 2 **	8.6 m ²	Spisestue	13.1 m ²
Dusjbad	5.0 m ²	Kjøkken	10.9 m ²
Vaskerom	6.1 m ²	Soverom	11.6 m ²
Entrè	1.9 m ²	Trappegang	7.0 m ²
Gang	15.0 m ²		
Innebod	4.9 m ²		

Rom uten rømningsvei (§ 2-21)

Soverom 2 i 1.etg har vinduet plassert 150cm over gulvnivå og er 57cm høyt og 107cm bredt, vinduet er ikke godkjent rømningsvei.

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.

Fuktsikring og drenering

TG 2

Drenering og fuktsikring er antatt fra byggeår — levetiden er utgått. Tilstand og type er ikke kjent.

Årsak til forhøyet TG: Drenering fra byggeår har overskredet forventet levetid. Terrengtet faller mot bygget, noe som øker belastningen mot grunnmuren.

Konsekvens: Sviktende drenering kan gi fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Levetid:  160 % • 48/30 år

Grunnforhold: Bart fjell

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

Terrengforhold

TG 2

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

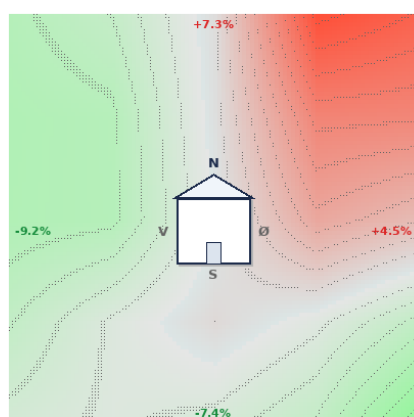
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

TG 2

Terrengtet faller mot bygget fra bakkant. Overflatevann ledes inn mot grunnmuren i stedet for bort fra den.

Årsak til forhøyet TG: Utilstrekkelig terrengfall bort fra grunnmur på baksiden av bygget.

Konsekvens: Vann kan samle seg mot grunnmuren og gi fuktskader innvendig.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	+7.3% (+4.2°)	Fall mot vegg — risiko
Øst	+4.5% (+2.6°)	Fall mot vegg — risiko
Sør	-7.4% (-4.2°)	Fall fra vegg
Vest	-9.2% (-5.3°)	Fall fra vegg

Terrengkartet viser områdemålte høydenivåer og er ikke nødvendigvis representativt for de nærmeste meterne inn mot bygget. Lokale terrengoppbeholdelser 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 1

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.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 1

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag. Planavvik registrert i stue og kjøkken, innenfor akseptable toleranser for konstruksjonstypen. Knirk registrert i gulv ved terrassedør i stue.

Levetid:  60 % • 48/80 år

Innvendige trapper

TG 2

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

Trapper - Samlet vurdering

TG 2

Repostrapp med åpne trinn av laminat/vinyl på stålvanger. Rekkverk og håndløper mangler på veggside — kun montert på én side. Lysåpningen mellom trinnene overstiger tillatt mål.

Årsak til forhøyet TG: Trappen er utført med åpne trinn og ensidig rekkverk, noe som ikke er i samsvar med gjeldende krav til sikring av trapper.

Konsekvens: Manglende rekkverk på veggside og åpne trinn med stor lysåpning utgjør fallrisiko, særlig for barn. Montering av rekkverk og håndløper på begge sider må påregnes.

Levetid:  120 % • 48/40 år



Fasade/yttervegger

TG 2

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

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Yttervegg - Konstruksjon

TG 1

Yttervegg oppført i stenderverk med 10 cm isolasjon. Begrenset kontrollmulighet, men konstruksjonen fremstår uten synlige deformasjoner eller skråriss.

Levetid:  60 % • 48/80 år

Yttervegg - Kledning

TG 2

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel fra byggeår. Levetiden er utgått — kledningen har en alder på anslagsvis 48 år mot forventet levetid på 25 år. Generell slitasje registrert over hele fasaden.

Årsak til forhøyet TG: Kledning i opprinnelig stand har overskredet forventet levetid. Manglende overflatebehandling over tid øker fuktopptaket i tresnittet.

Konsekvens: Videre fuktpåkjenning kan gi råtedannelse i kledningsbord og tilstøtende konstruksjon. Kjøper bør påregne utskiftning av kledning.

Levetid:  192 % • 48/25 år

Vinduer og dører

TG 2

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

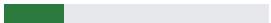
Vinduer

TG 2

To store fastkarmvinduer i stue opplyses skiftet i 2018. Øvrige vinduer er fra byggeår med levetid utgått. Punkttert glass registrert i ett vindu på soverom i 2.etg.

Årsak til forhøyet TG: Forseglingsslimen i isolerglassruten har sviktet, noe som gir kondens mellom glassene og redusert isolasjonsverdi.

Konsekvens: Punkttert rute gir økt energitap og bør skiftes. Vinduer fra byggeår har usikker fremtidig funksjon og utskiftning må påregnes.

Levetid:  23 % • 8/35 år

Dører og terrassedører

TG 2

Terrassedør i stue ble ifølge eier montert i 2007 og har en del overflateslitasje samt slitte tettepakninger rundt glass. Ny terrassedør fra spisestue til veranda er også registrert.

Årsak til forhøyet TG: Tettepakningene har overskredet forventet levetid og er ikke lenger elastiske, noe som gir redusert tetting mot trekk og fukt.

Konsekvens: Slitte tettepakninger gir økt energitap og risiko for fuktinntrengning rundt dørkarmen. Utskiftning av pakninger må påregnes.

Levetid:  63 % • 19/30 år

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.

Konstruksjon

TG 1

Fagverkstakstoler av tre med spikerplater i knutepunkter. Loftet er kun vurdert fra lukenivå — fullgod kontroll av bærende elementer, dampsperre og isolasjon er ikke mulig.

Levetid:  96 % • 48/50 år

Lufting av takverk

TG 2

Tydelige kondensskjolder registrert på undertak over et større areal mellom takstolene. Lufting er i liten grad vurdert fra lukenivå.

Årsak til forhøyet TG: Fuktig inneluft lekker opp gjennom utette steder i himlingen og kondenserer på det kalde undertaket. Konstruksjonen er fra byggeår og har anslagsvis 96% av forventet levetid medgått — utilstrekkelig ventilering forsterker kondensoppbyggingen.

Konsekvens: Vedvarende kondens kan gi mugg- og råtedannelse i treverk over tid. Omfanget kan ikke fastslås uten fullgod inspeksjon fra loftet.

Innfelte installasjoner mot kald sone

TG 1

Innfelte installasjoner mot kald sone er ikke observert fra lukenivå.



Taktekke og beslag

TG 2

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

De 4 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Taktekning/belegg

TG 2

Taktekking av shingelpapp med en alder på anslagsvis 48 år — levetiden er utgått. Utbredt mosegroe dekker store deler av særlig bakre takflate, og overflateforvitring er registrert.

Årsak til forhøyet TG: Shingelpapp har en forventet levetid på 20–30 år. Aldersbetinget nedbrytning av overflatesjiktet, kombinert med mosevekst som holder på fukt, akselererer forfall i tekkingsmaterialet.

Konsekvens: Videre nedbrytning øker risikoen for at vann trenger inn i underliggende takkonstruksjon. Utskiftning av taktekking må påregnes.

Levetid: 160 % • 48/30 år

Beslag og gjennomføringer

TG 2

Beslag ved pipe og gjennomføringer er fra byggeår — levetiden er utgått. Pipen viser overflateforvitring, og beslagets fremtidige funksjon er usikker.

Årsak til forhøyet TG: Metallbeslag med sin alder har overskredet forventet levetid. Aldersbetinget korrosjon og materialutmattelse svekker tettheten ved gjennomføringer.

Konsekvens: Sviktende beslag kan gi fuktinntrengning ved pipe og taggjennomføringer. Kontroll og utskiftning av beslag bør inngå i forbindelse med ny taktekking.

Levetid: 160 % • 48/30 år

Nedløp og takrenner

TG 2

Takrenner og nedløp av metall er antatt fra byggeår — levetiden er utgått. Aldersbetinget slitasje er registrert.

Årsak til forhøyet TG: Metallrenner med sin alder har overskredet forventet levetid for materialet. Korrosjon og materialutmattelse svekker funksjon og tetthet over tid.

Konsekvens: Defekte renner og nedløp kan gi ukontrollert vannavrenning langs fasade og mot grunnmur. Utskiftning må påregnes.

Levetid: 160 % • 48/30 år

Undertak/ventilasjon

TG 2

Undertak og ventilasjon er fra byggeår. Det er registrert kondensskjolder på undertak fra loftsiden, forenlig med utilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen.

Årsak til forhøyet TG: Fuktig inneluft kan trekke opp i loftsrommet gjennom utettheter i konstruksjonen og kondensere på det kalde undertaket — et mønster som forsterkes av boligens generelle fuktoverskudd.

Konsekvens: Vedvarende fuktpåkjønning på undertak og lekterverk kan gi råtedannelse i trekonstruksjonen over tid.

Takstiger og snøfangere (HMS)

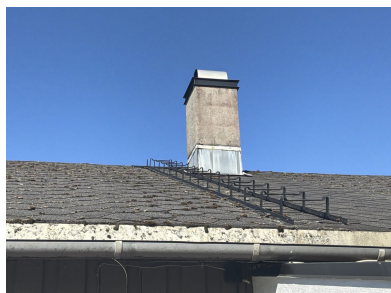
TG 2

Snøfangere er ikke montert. Takstige er registrert montert langs takflaten.

Årsak til forhøyet TG: Manglende snøfangere gir risiko for ukontrollert snøras fra takflaten.

Konsekvens: Snøras fra tak kan medføre personskafe og skade på underliggende konstruksjoner og installasjoner.

Levetid: 137 % • 48/35 år



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.

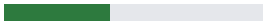
Balkong, veranda, terrasse og platting

TG 2

Tre uteplasser med gulvdekke av trykkimpregnerte terrassebord over trebjelkelag: 19 kvm balkong utenfor stue, 23 kvm veranda utenfor spisestue og 32 kvm terrasseplatting ved inngangsparti. Bæresøyler på balkong er ca. 2–3 grader ute av loddrett stilling, noe som gir skjevheter i konstruksjonen.

Årsak til forhøyet TG: Skjevstilte bæresøyler indikerer setninger eller bevegelse i underkonstruksjonen. Rekkverket er ikke oppgradert til gjeldende krav.

Konsekvens: Skjev konstruksjon kan gi økt punktbelastning og svekket bæreevne over tid. Rekkverk under 1,0 m gir fallrisiko — oppgradering til gjeldende krav må påregnes.

Levetid:  40 % • 8/20 år



Dusjbad — 1.etg

TG 2

1. etasje

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

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling

TG 2

Vegger av keramiske fliser. Sprekk registrert i flis ned mot gulv på vegg mot soverom. Himling av trepanel.

Årsak til forhøyet TG: Bevegelse i underlag eller ufagmessig utførelse av flisarbeidet kan ha bidratt til sprekkdannelsen.

Konsekvens: Sprekk i flis i våtsone gir risiko for vanninntrengning bak flisene og fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Levetid:  130 % • 26/20 år

Gulv

TG 2

Keramiske gulvfliser med ufagmessig utførelse — ulike fugebredder og ujevnt nivå. Målt fall ved sluk 0,1° (0,2:100) og ved dørterskel 0,2° — begge under TEK17-grense på 0,573° (1:100). Motfall på 1,7° registrert i senter av gulv. Bruksvann ledes ikke tilstrekkelig til sluk.

Årsak til forhøyet TG: Ufagmessig utførelse av flisarbeid og fallforhold. Motfall i senter av gulv indikerer at underlaget ikke er korrekt planert før fligging.

Konsekvens: Vann renner ikke til sluk og blir stående på gulvet. Kombinert med manglende membrantilkobling ved sluk øker dette risikoen for vanninntrengning i gulvkonstruksjonen.

Levetid:  130 % • 26/20 år


Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk fra byggeår under dusjkabinett. Levetiden for membran er utgått

Årsak til forhøyet TG: Membran har utgått forventet levetid.

Konsekvens: Påregn renovering. - risiko for utetthet.

Vegger og himling TG 2	Vegger av keramiske fliser. Sprekk registrert i flis ned mot gulv på vegg mot soverom. Himling av trepanel. Årsak til forhøyet TG: Bevegelse i underlag eller ufagmessig utførelse av flisarbeidet kan ha bidratt til sprekkdannelsen. Konsekvens: Sprekk i flis i våtsone gir risiko for vanninntrengning bak flisene og fuktskade i bakenforliggende konstruksjon. Levetid:  130 % • 26/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Rørinstallasjonene er ikke synlige. Avrenning er ikke testet. Årsak til forhøyet TG: Plastsluk med en alder på anslagsvis 48 år nærmer seg øvre del av forventet levetid. Avleiringer i sluklum kan redusere avrenningskapasiteten over tid. Konsekvens: Begrenset vedlikeholdstilgang øker risikoen for tilstopping. Aldersrelatert korrosjon i støpejernsrør kan gi lekkasje i skjulte konstruksjoner. Levetid:  52 % • 26/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i himling. Fremstår uten synlige avvik.
Utstyr og innredning TG 1	Dusjkabinett og servant med skap opplyses montert i 2024. Toalett er montert. Sanitærutstyr fremstår uten synlige sprekker eller funksjonell svikt. Levetid:  13 % • 2/15 år
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking er ikke utført. Vegg mot grunnmur og vegg mot vaskerom er ikke undersøkt — risiko for kondens i vegg ved hulltaking er oppgitt som årsak. Misfarging og muggvekst er registrert nederst på dørkarm ved terskel. Årsak til forhøyet TG: Manglende tettesjikt ved overgang våtrom/tørrrom og fuktpåvirkning over tid ved dørterskel er forenlig med observert muggvekst. Konsekvens: Tilstanden bak fliser og i tilliggende konstruksjoner er ikke verifisert. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.
Dokumentasjon vann tett sjikt	<i>Ingen form for dokumentasjon foreligger.</i>



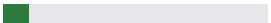
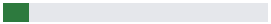
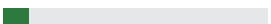
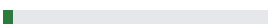
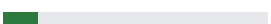
Vaskerom — 1.etg

TG 2

1. etasje

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

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av malte plater. Fremstår uten synlige fuktskader eller oppsprekking. Levetid:  10 % • 2/20 år
Gulv TG 2	Gulv av vinylbelegg med sprekker i enkelte hjørner. Fall bekreftet mot sluk. Årsak til forhøyet TG: Vinylbelegget fungerer som rommets vannmembran og har passert forventet levetid. Sprekker i hjørner svekker tettefunksjonen. Konsekvens: Vann kan trenge inn i underliggende konstruksjon ved normal bruk av rommet. Levetid:  10 % • 2/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Plastsluk i gulv med vinylbelegg montert under klemring. Vinylbelegget fungerer som rommets vannmembran og har passert forventet levetid. Sprekker registrert i belegget i hjørner. Årsak til forhøyet TG: Vinylmembran fra byggeår har overskredet forventet levetid. Sprekker i hjørner reduserer tettefunksjonen. Konsekvens: Risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjon ved bruk av rommet. Levetid:  10 % • 2/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Deler av røranlegget bærer preg av ufagmessighet med eksponerte koblinger langs vegg. Årsak til forhøyet TG: Utførelsen avviker fra fagmessig praksis, noe som øker risikoen for lekkasje ved koblinger. Konsekvens: Kan gi vannlekkasje med skader på omliggende konstruksjoner. Levetid:  4 % • 2/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via avtrekksvifte tilkoblet utblåsning. Fremstår i tilfredsstillende stand.
Utstyr og innredning TG 1	Rustfritt stålvaske. Normal bruksslitasje uten funksjonelle avvik. Levetid:  13 % • 2/15 år
Kontroll i tiliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking er ikke utført grunnet vegg mot annet våtrom. Tilstanden i tiliggende konstruksjoner er ikke verifisert. Årsak til forhøyet TG: Manglende hulltaking gir ikke grunnlag for å utelukke fuktskader bak bruksvannssonen. Konsekvens: Skjulte fuktskader i konstruksjonen kan ikke avvises uten videre undersøkelse.
Dokumentasjon vanntett sjikt	Ingen dokumentasjon foreligger.
Diffusjonstetting mot kald sone	Ingen kunnskap om diffusjonstetting mot kalde konstruksjoner.



Kjøkken

TG 2

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

Overflater - Vegger og himling

Vegger av tapetserte plater og himling av malte plater fremstår uten synlige avvik.

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv av laminat. Greit fungerende.

Ventilasjon

Ventilator med utblåsning integrert i overskap over kokesone. Komfyrvakt er ikke montert.

TG 1

Vann-/avløp

Vannstopper er montert, men framstår frakoblet — gir ingen beskyttelse ved lekkasje.

TG 2

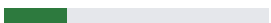
Årsak til forhøyet TG: Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje. Frakoblet vannstopper gir ingen automatisk stans ved lekkasje.

Konsekvens: Videre fuktpåvirkning i underskap kan gi skade i bakenforliggende konstruksjon hvis forholdet ikke utbedres.

Innredning og utstyr

Innredning med folierte fronter og benkeplate av foliert spon, anslått fra ca. 2020. Fronter og benkeplate fremstår uten synlige skader eller svelling.

TG 1

Levetid:  24% • 6/25 år



Overflater innvendig

TG 1

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

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

240 % av forventet levetid medgått

48 av 20 år

Overflater - Vegger og himling TG 1

Vegger av tapetserte og malte plater. Himling av panel og malte plater. Jevnt over helt og greit, men deler av oppussingen bærer preg av egeninnsats.

Overflater - Gulv TG 1

Gulv av laminat, parkett og fliser. Slitasje som forventet for alder og bruk.

Skadedyr

TG 1

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.

Skadedyr og fuktrevende insekter TG 1

Selger opplyser om forekomst av mus i 2018. Ved befaring er skadedyr ikke registrert.

Pipe og ildsted

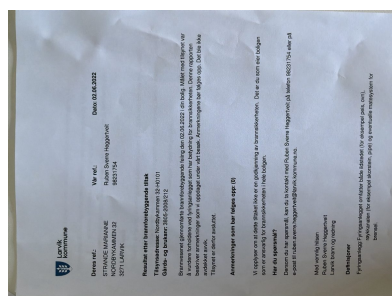
TG 1

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

Pipe og ildsted - Samlet vurdering TG 1

To støpejernsovner er registrert — Jøtul-ovn og eldre støpejernsovn med stålrøykrør. Stållate som ildfast underlag er til stede ved begge ildsteder. Tilsynsrapport fra Larvik kommune datert 02.06.2022 foreligger uten anmerkninger. Selger oppgir at pipeløpet ved vedovn i 1.etg er utbedret.

Levetid: 160 % • 48/30 år



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.

Tilluft og luftskifte

TG 2

Boligen har mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken, samt naturlig ventilasjon for øvrig. Mekanisk tilluft er ikke montert.
Årsak til forhøyet TG: Mekanisk avtrekk uten tilsvarende tilluft skaper undertrykk i boligen. Komponentene har en alder som langt overskrider forventet levetid på 15–30 år, og fremtidig funksjon kan ikke vurderes som sikker.
Konsekvens: Undertrykk kan trekke kald luft gjennom utettheter og øke fuktbelastningen i konstruksjonen. Utilstrekkelig luftskifte kan gi kondens og forhøyet fuktighet i boligen over tid.

Toalett og rom med avtrekk

TG 1

Toalett og rom med avtrekk er fra 1978. Denne typen komponent regnes som moden for utskifting etter cirka 15 år (NS 3600:2025 Tabell C.8). Selv om den fortsatt kan fungere, er gjenstående brukstid usikker — tilstandsgrad TG2.

VVS

TG 2

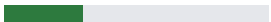
NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

De 6 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vannledninger

TG 1

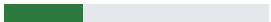
Trykkvannsrør av plast, utenpåliggende langs vegg. Stikkvannledning av plast inn fra kommunalt nett.

Levetid:  30 % • 9/30 år

Avløpsledninger

TG 1

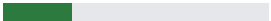
Avløpsrør av plast (PVC) og støpejern — blandet system. Synlige rør og koblinger fremstår tette ved befaring.

Levetid:  30 % • 9/30 år

Varmtvannsbereder/varmesentral

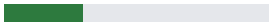
TG 1

Høiax Titanium Express 200 (188 liter) installert i 2017, med en alder på anslagsvis 9 år. Plassert i rom med sluk og tilkoblet strøm via fast anlegg.

Levetid:  26 % • 9/35 år

Varmepumpe

Varmepumpe er ikke registrert i boligen.

Levetid:  30 % • 9/30 år

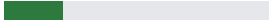
Vannledninger (utvendig)

TG 2

Stikkvannledning av plast inn fra kommunalt nett. Ledningen er ikke synlig ved befaring og har en alder på anslagsvis 48 år — forventet levetid er passert.

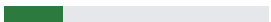
Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert slitasje på plastrørledning som har overskredet forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5.

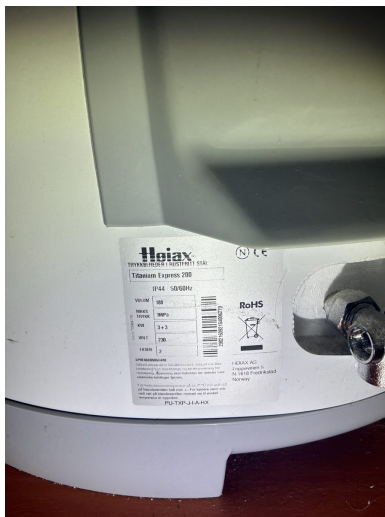
Konsekvens: Levetiden er utgått, og risiko for lekkasje i ledningsnettet under bakken må påregnes.

Levetid:  22 % • 9/40 år

Avløpsledninger (utvendig)

Utvendige avløpsledninger er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelig for vurdering. Med en alder på anslagsvis 48 år er forventet levetid passert.

Levetid:  22 % • 9/40 år

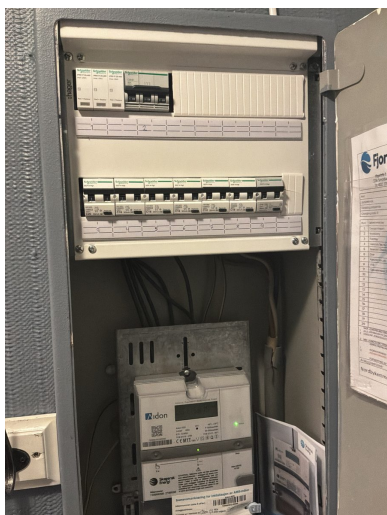
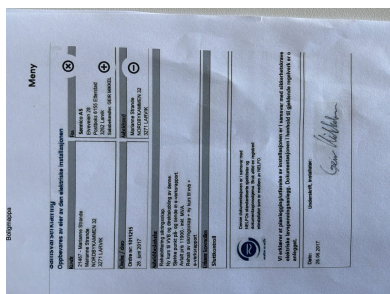


Elektrisk anlegg

Sikringskap rehabilitert i 2017 av Sønnico AS, med samsvarserklæring datert 26.06.2017. Kursfortegnelse fra Fjorden Elektro finnes i el.skap.

Ny kurs til komfyr opplyses installert i 2018.

Selvinnmeldende, digital strømmengdemåler montert i nedre del av skap. Dato for siste el-tilsyn er ukjent.



Branntekniske forhold

Krav om røykvarslere i bolig ble innført i 1990 (egen brannsikringsforskrift), og TEK10 krever strømmatede seriekoblede røykvarslere i nybygg. NS-EN 14604 krever lydstyrke minst 85 dB(A) målt på 3 m avstand. Eldre bolig har ofte batteridrevne frittstående varslere, og slokkeutstyr (21A slukker eller fast brannslange) kan mangle eller være utgått på dato.

Slokketstyr	<i>Pulverslukker (6 kg ABC) registrert. Plassert på gulv uten veggfeste, og servicedato er ikke verifisert.</i>
Rømningsveier	<i>Rømningsveier er ivaretatt for alle rom med unntak av soverom 2 i 1.etg, som opprinnelig er en bod og mangler tilfredsstillende rømningsvei.</i>
Brannceller og brannskille	<i>Brannskillekonstruksjon mot naboenheter er ikke kjent og kan ikke forventes å tilfredsstillende dagens krav.</i>



Radon

Radonsikring er ikke etablert, og det foreligger ingen radonsperre under boligen. TEK17 § 13-5 stiller krav til radonsperre og grenseverdi på 200 Bq/m³ — dette er nye krav som ikke gjaldt ved byggetidspunktet og utgjør ikke et forskriftsbrudd. Radonmåling er ikke fremlagt.

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 etterprøvable 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 takteknning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

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

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

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

Egenerklæring

Nordbykammen 32, 3271 LARVIK

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nordbykammen 32

Postadresse

Nordbykammen 32

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Strande, Marianne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt toalett

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny innredning og dusjkabinett

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2016

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny varmtvannsbereder

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært

Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nye store vinduer og verandadør stue bak.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja

Nei

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært

Ufaglært

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

Nytt sikringsskap og ny kurs til vvb

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sønnico

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja

Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn nytt piperør peis 1 etg

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

For ca 6 år siden oppdaget jeg rotte på loft, fanget to. En gammel nabo satt fra seg matavfall ute på bakken, så tror det var årsaken. Har satt opp musebånd/børster rundt boligen og ikke hatt problemer etter det.



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33451842

Egenerklærings skjema

Name

Marianne Strande

Date

2026-05-20

Identification



Marianne Strande



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Marianne Strande

20/05-2026
18:01:02

BankID OIDC
High



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2008	Bruksnr.	212	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordbykammen 32, 3271 LARVIK								

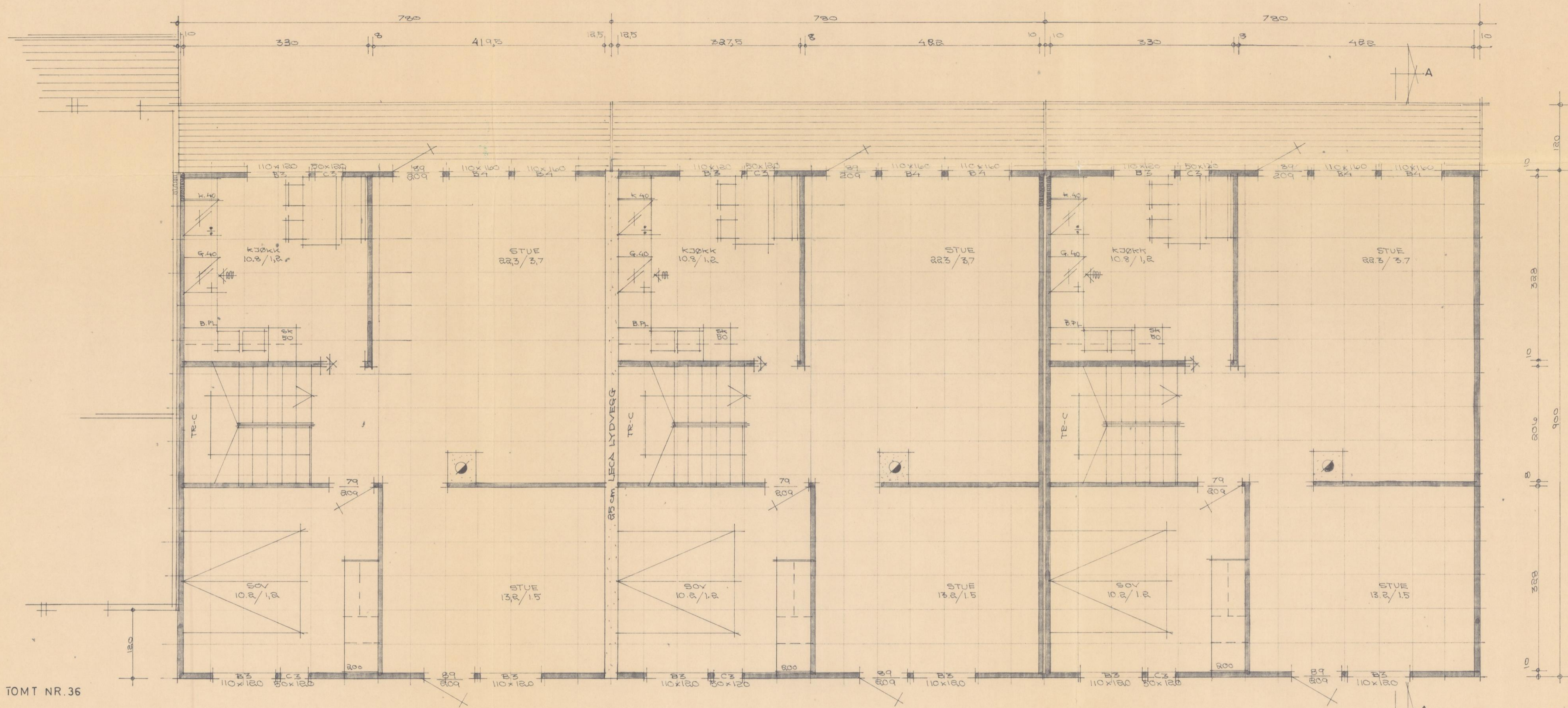
Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Rekkehus Brukstillatelse 1978	1978	116 m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Utvidelse veranda	godkjent 1991	m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

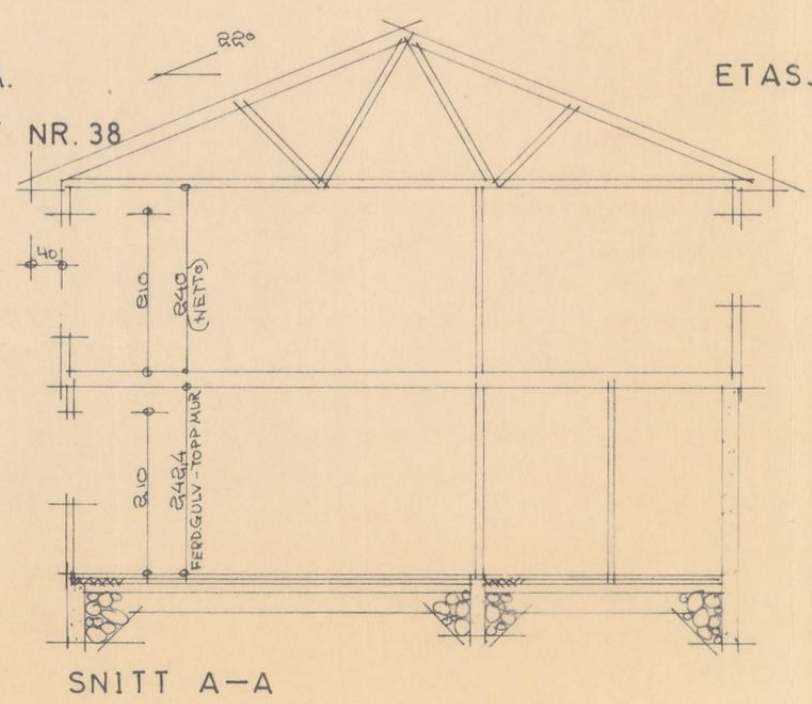


TOMT NR. 36

ETASJEPLAN 66.2 m² L.A.
TOMT NR. 37

ETASJEPLAN 66.2 m² L.A.
TOMT NR. 38

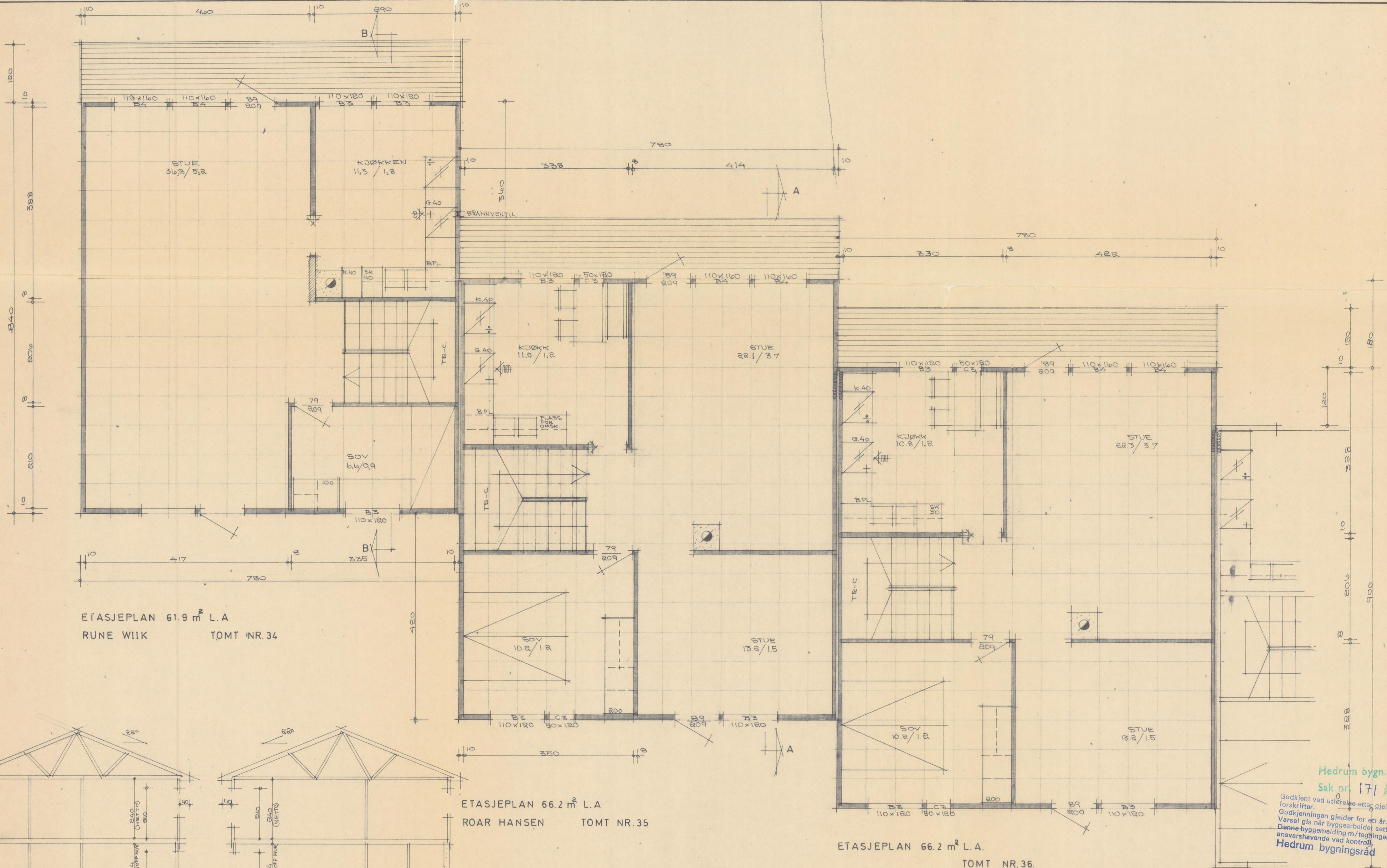
ETASJEPLAN 66.2 m² L.A.
TOMT NR. 39



SNITT A-A

Hedrum bygn.råd
Sak nr. 171/77
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

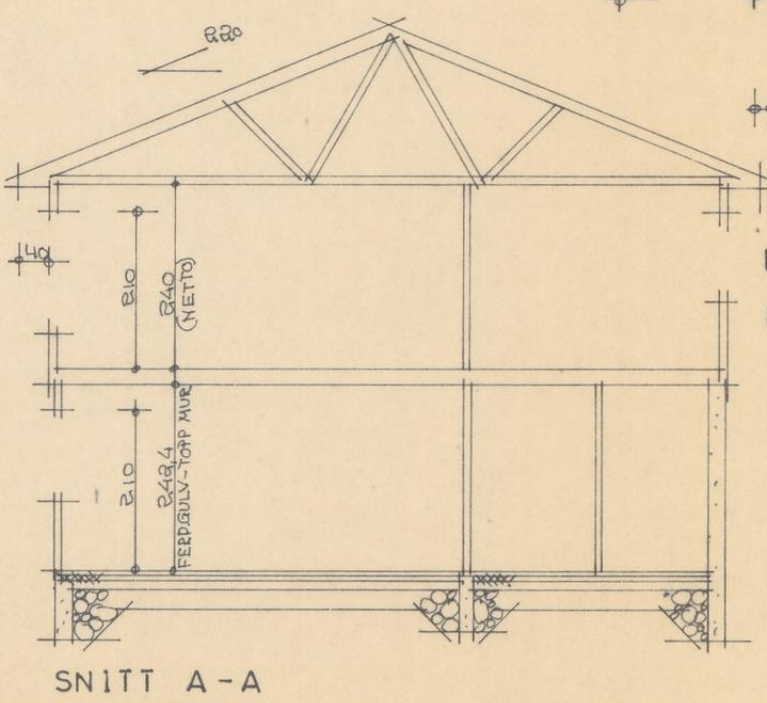
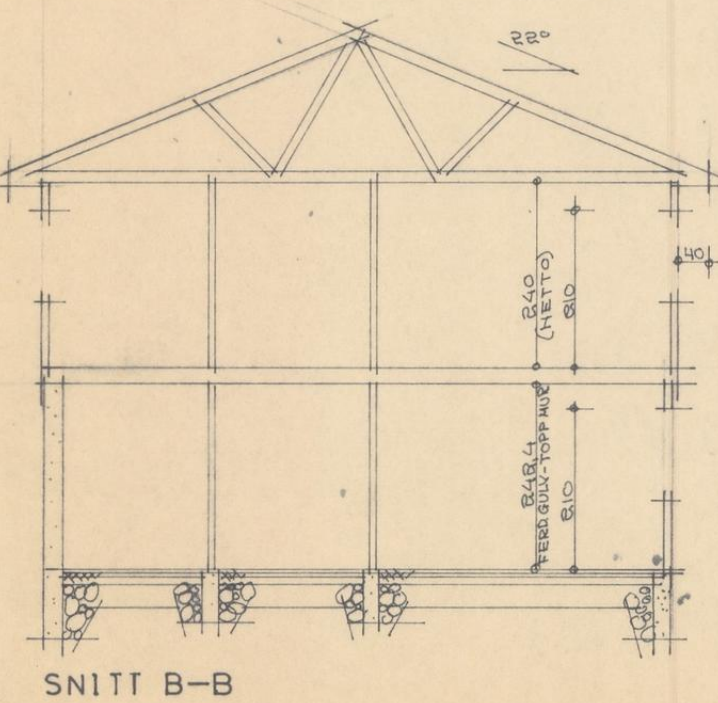
TOMT NR. 37 HAGA-NORDBY	mål: DIV III	37
TOMT NR. 38 HAGA-NORDBY	ark.nr:	38
TOMT NR. 39 HAGA-NORDBY	1:50 1:100	39
PLAN OG SNITT		dato: 4.2.-77 sign:
SUPERKONSTRUKSJON		korr: 14.2.77
LOHNE & SØNN		tegn:
4525 KONSMO TLF. KONSMO 29		2



ETASJEPLAN 61.9 m² L.A.
RUNE WIIK TOMT NR. 34

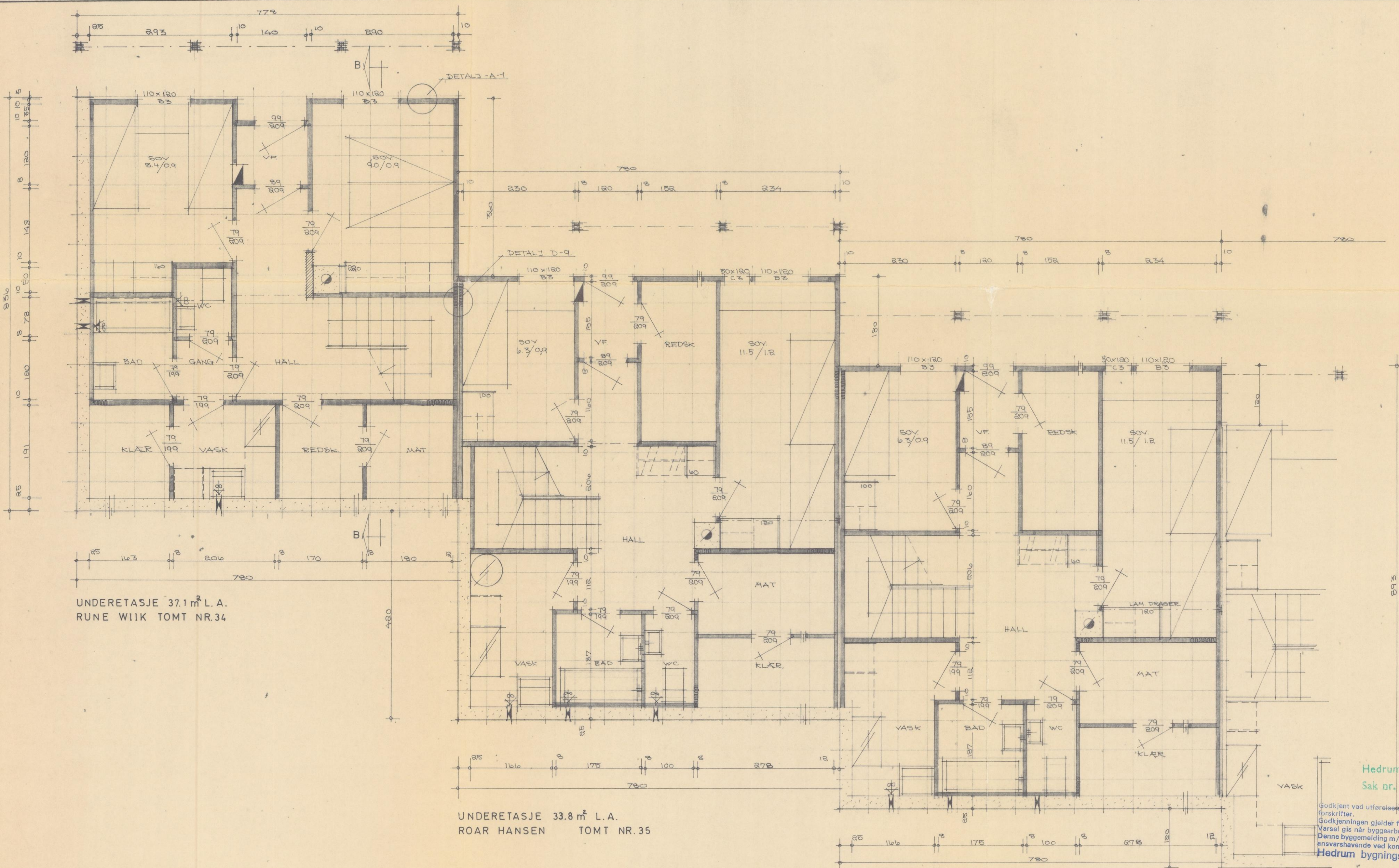
ETASJEPLAN 66.2 m² L.A.
ROAR HANSEN TOMT NR. 35

ETASJEPLAN 66.2 m² L.A.
TOMT NR. 36.



Hedrum bygn.råd
Sak nr. 171/77
Godkjent ved utøvelse av gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggesøknaden settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

RUNE WIIK ROAR HANSEN ANNE M. HEM	TOMT NR. 34 HAGA-NORDBY	ark.nr: Div 111	34
	TOMT NR. 35 HAGA-NORDBY	mål: 1:50	35
	TOMT NR. 36 HAGA-NORDBY	1:100	36
PLANER OG SNITT		dato: 4.2.-77	sign: /
SUPERKONSTRUKSJON LOHNE & SØNN		korr: 16.2.77	tegn: /
4525 KONSMO TLF. KONSMO 29			2



UNDERETASJE 37.1 m² L.A.
RUNE WIIK TOMT NR.34

UNDERETASJE 33.8 m² L.A.
ROAR HANSEN TOMT NR.35

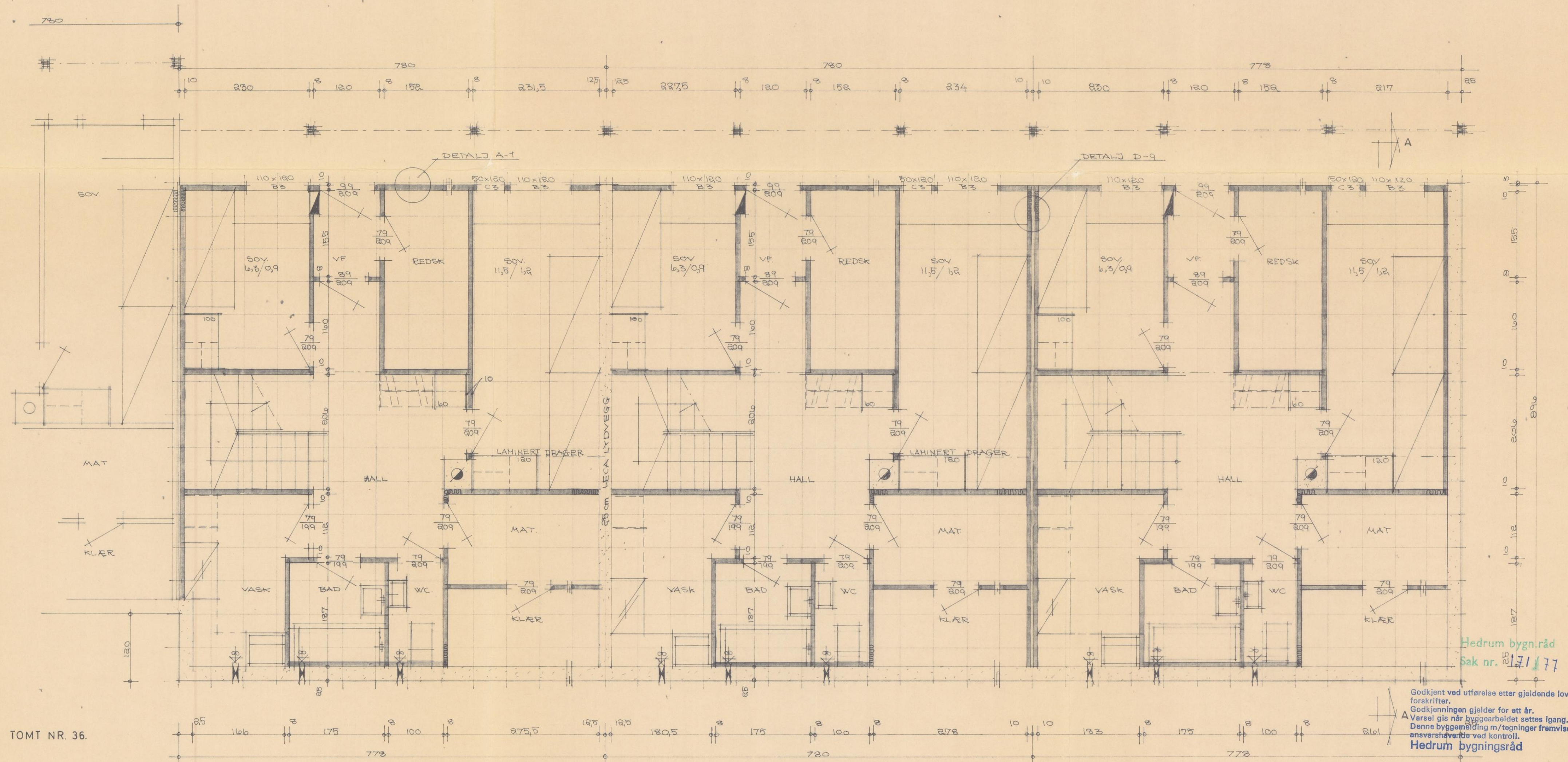
UNDERETASJE 33.8 m² L.A.
TOMT NR. 36,

TOMT NR. 37

Hedrum bygn.råd
Sak nr. 171/77

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

RUNE WIIK ROAR HANSEN ANNE M. HEM PLANER SUPERKONSTRUKSJON LOHNE & SØNN 4525 KONSMO TLF. KONSMO 29	TOMT NR. 34 HAGA-NORDBY	ark.nr: DIV 111	34
	TOMT NR 35 HAGA-NORDBY	mål: 1:50	35
	TOMT NR 36 HAGA-NORDBY	dato: 4.2.-77 korr: 16.2.77	sign: tegn:
			1.



Hedrum bygn.råd
Sak nr. 25/171/77

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggebildning m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

TOMT NR. 36.

UNDERETASJE 33.8 m² L.A.

TOMT NR. 37

UNDERETASJE 33.8 m² L.A.

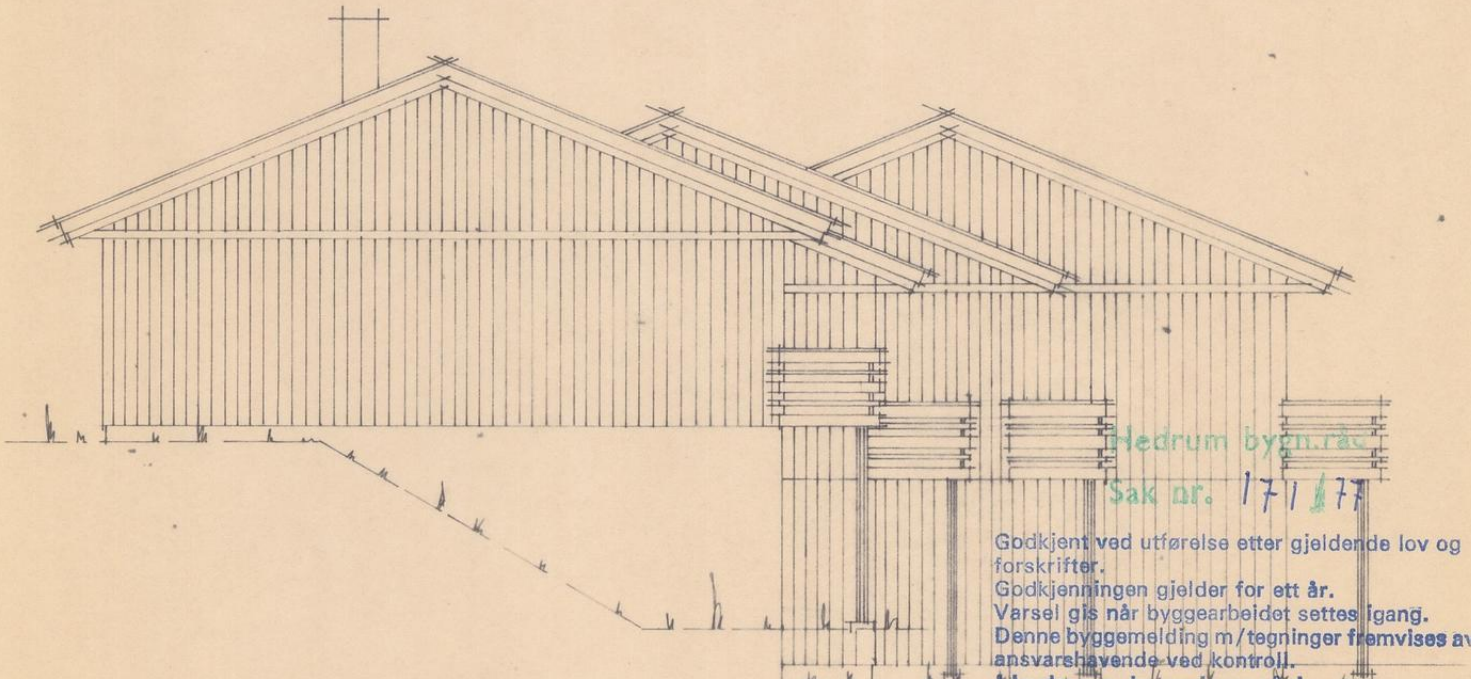
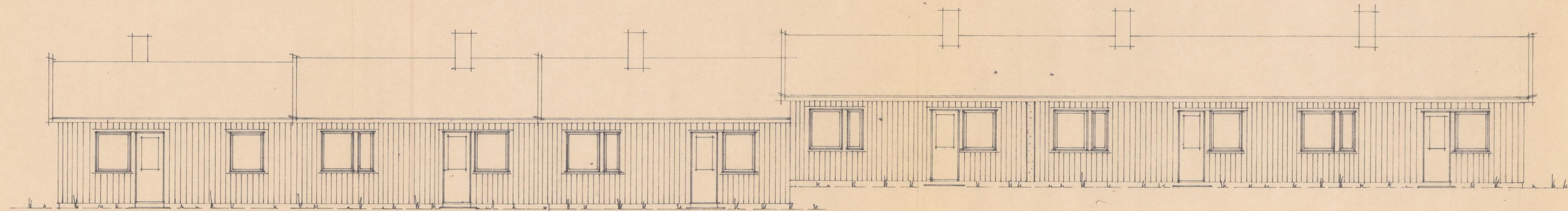
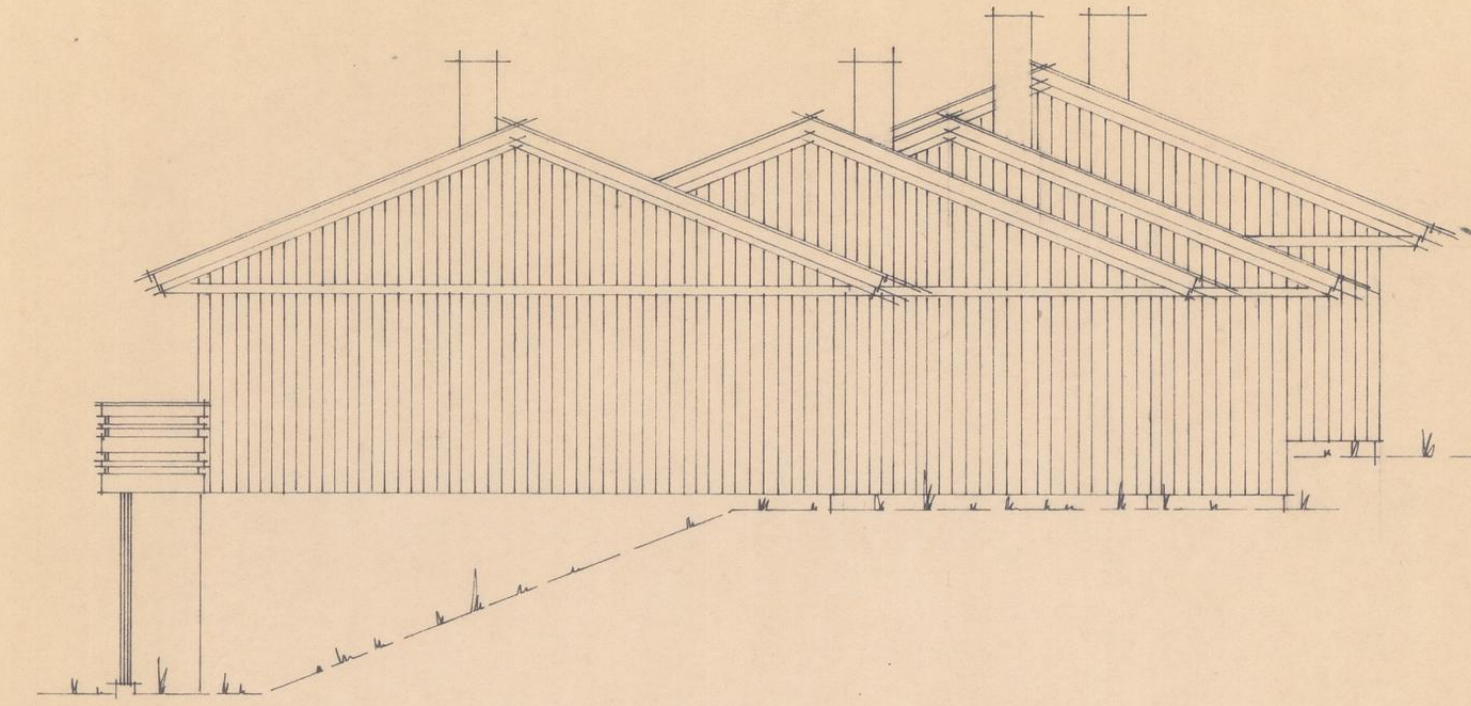
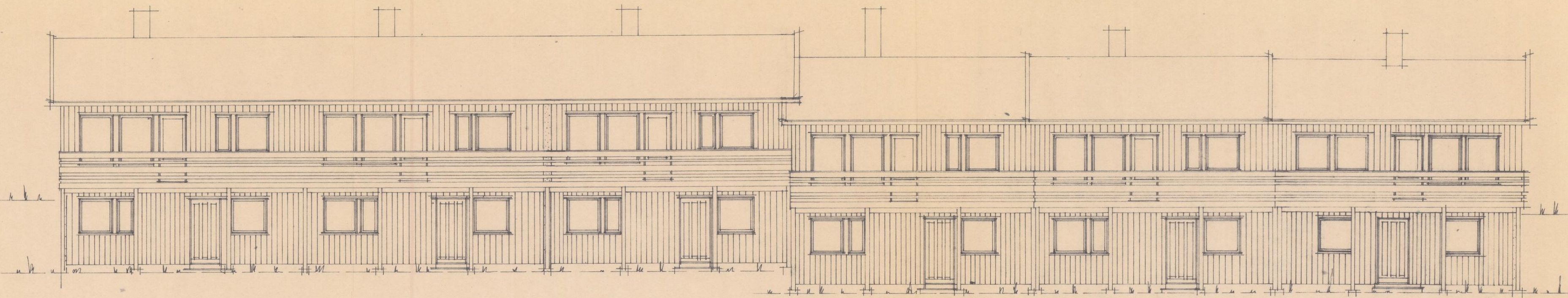
TOMT NR. 38

UNDERETASJE 33.8 m² L.A.

TOMT NR. 39.

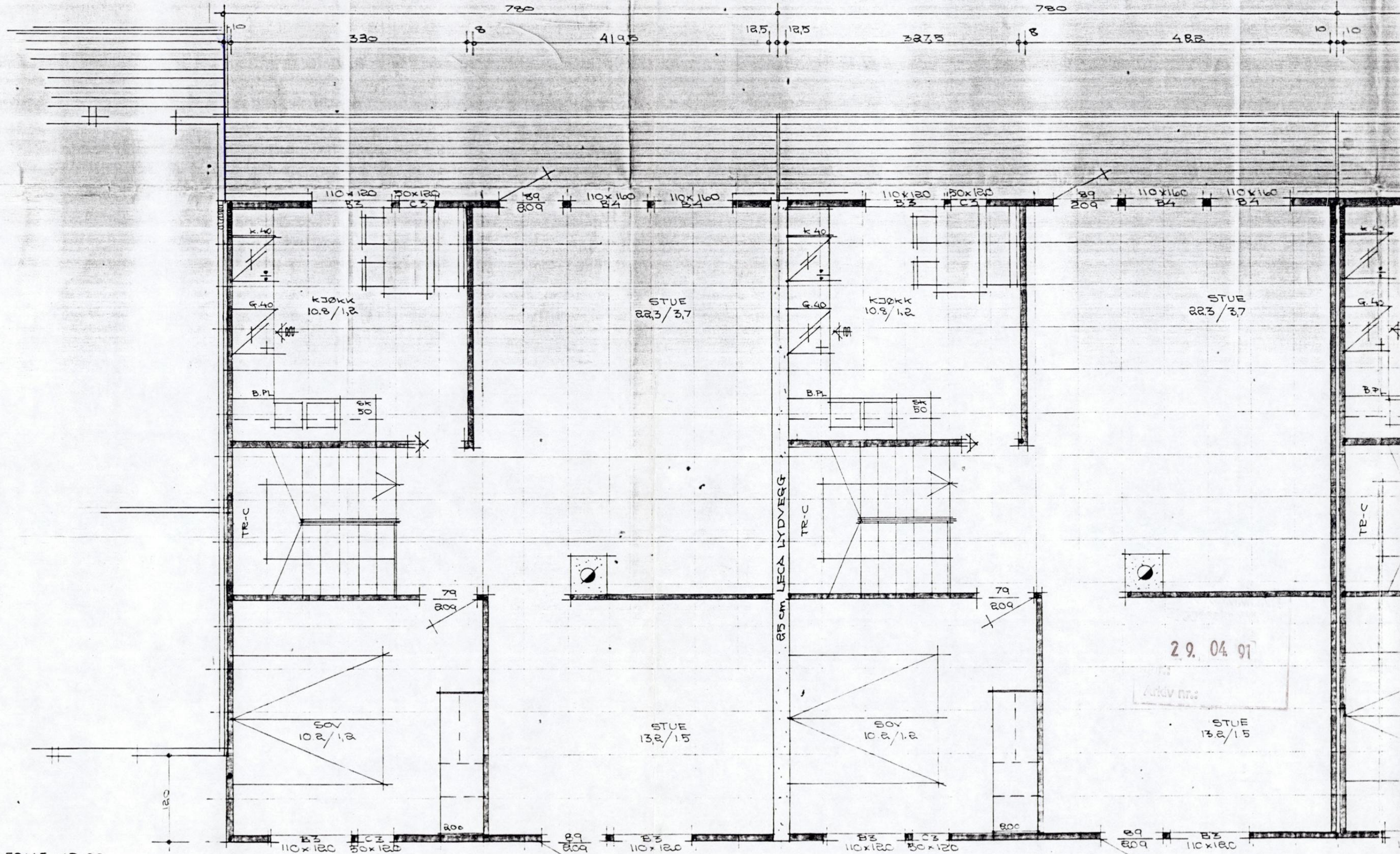
NB ALLE DØR OG VINDUSMÅL ER KARMÅL
FRISKLUFTSVENTILER I OVERKARM
PÅ VINDUER MED ISOLERGLASS
VÅTROMSVEGGER I KJELLER SETTES PÅ
STØPT OPPKANT 7cm BRED 10 cm HØY

Torill M Eriksen Finn L. Pettersen Jan H Cristensen	TOMT NR. 37 HAGA-NORDBY	ark.nr: DIV 111	37
	TOMT NR. 38 HAGA-NORDBY	mål: 1:50	38
	TOMT NR. 39 HAGA-NORDBY		39
PLAN		dato: 4.2.77	sign: /
SUPERKONSTRUKSJON LOHNE & SØNN 4525 KONSMO TLF. KONSMO 29		korr: 14.2.77	tegn: 1.



Hedrum bygn.råd
Sak nr. 171/77
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes i gang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

RUNE WIIK	TOMT NR 34	HAGA-NORDBY	ark.nr.:	34
ROAR HANSEN	TOMT NR 35	HAGA-NORDBY	DIV III	35
ANNE M. HEM	TOMT NR 36	HAGA-NORDBY		36
TORILL M. ERIKSEN	TOMT NR 37	HAGA-NORDBY	mål:	37
FINN L. PETTERSEN	TOMT NR 38	HAGA-NORDBY	1:100	38
JAN H. CHRISTENSEN	TOMT NR 39	HAGA-NORDBY		
FASADER			dato: 8.3.-77	sign:
SUPERKONSTRUKSJON			korr:	tegn:
LOHNE & SØNN				3.
4525 KONSMO TLF. KONSMO 29				



TOMT NR. 36

ETASJEPLAN 66.2 m² L.A

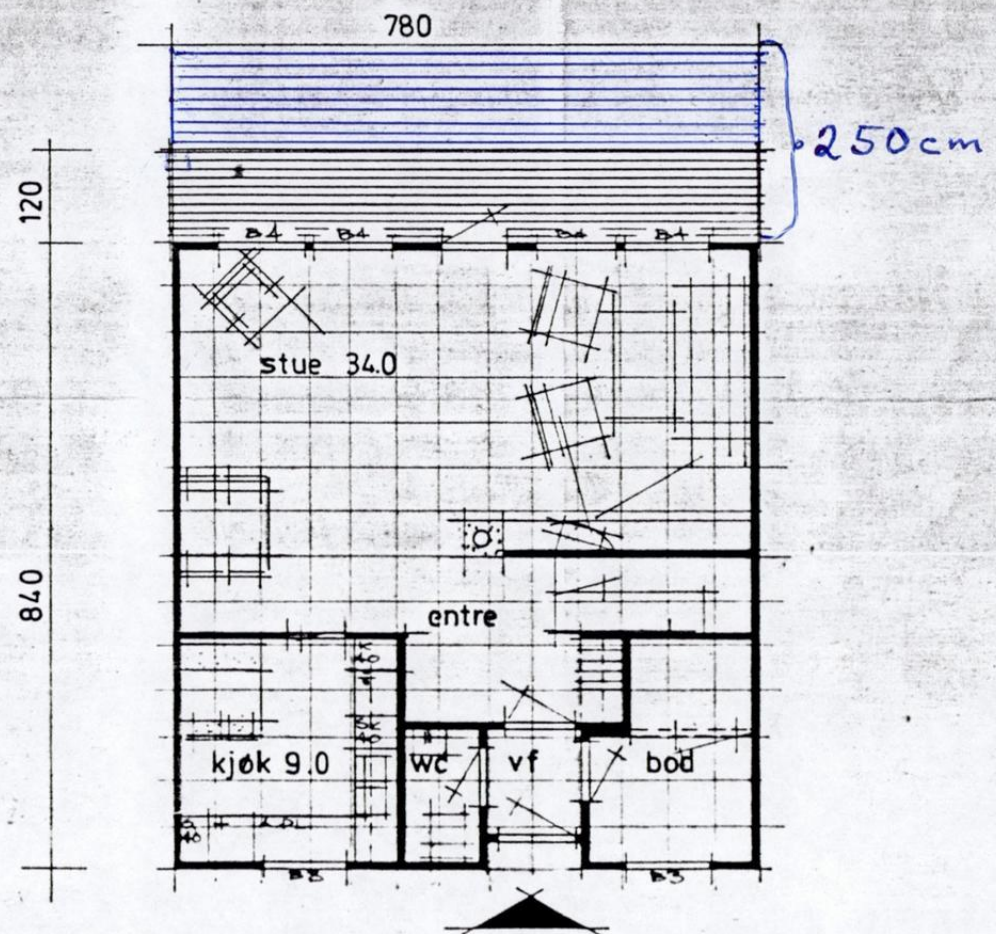
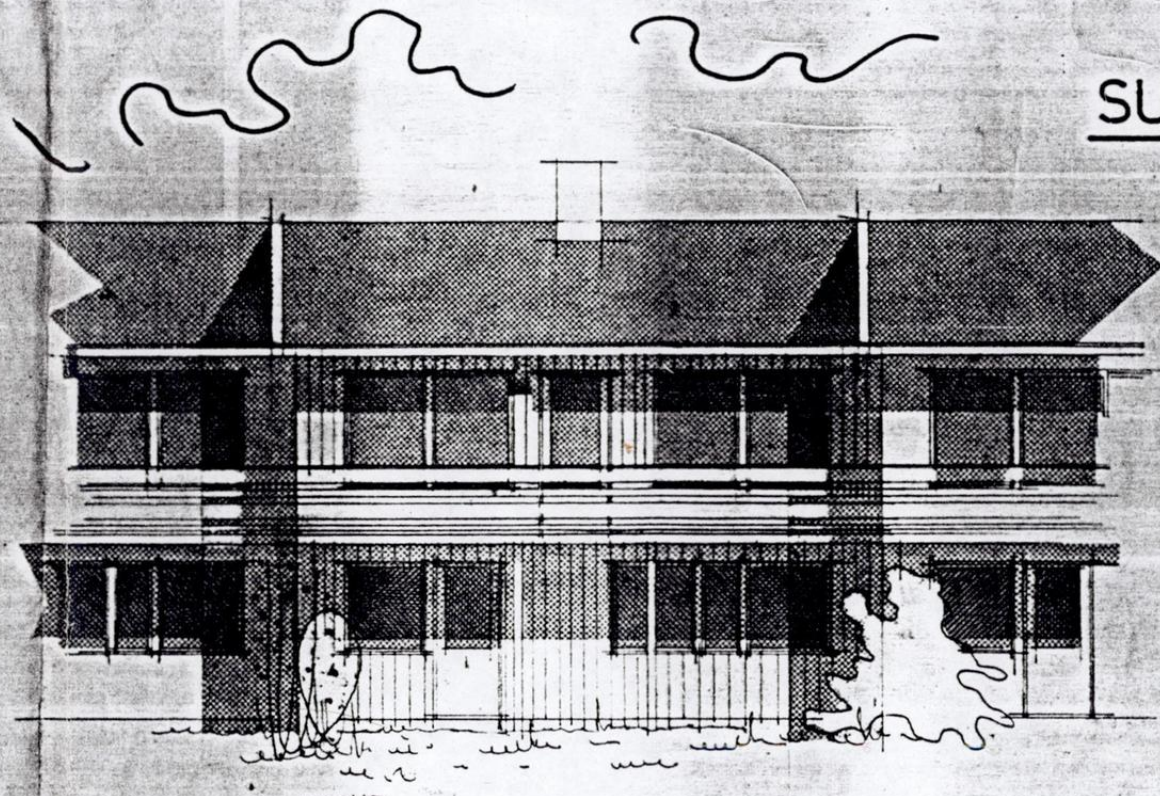
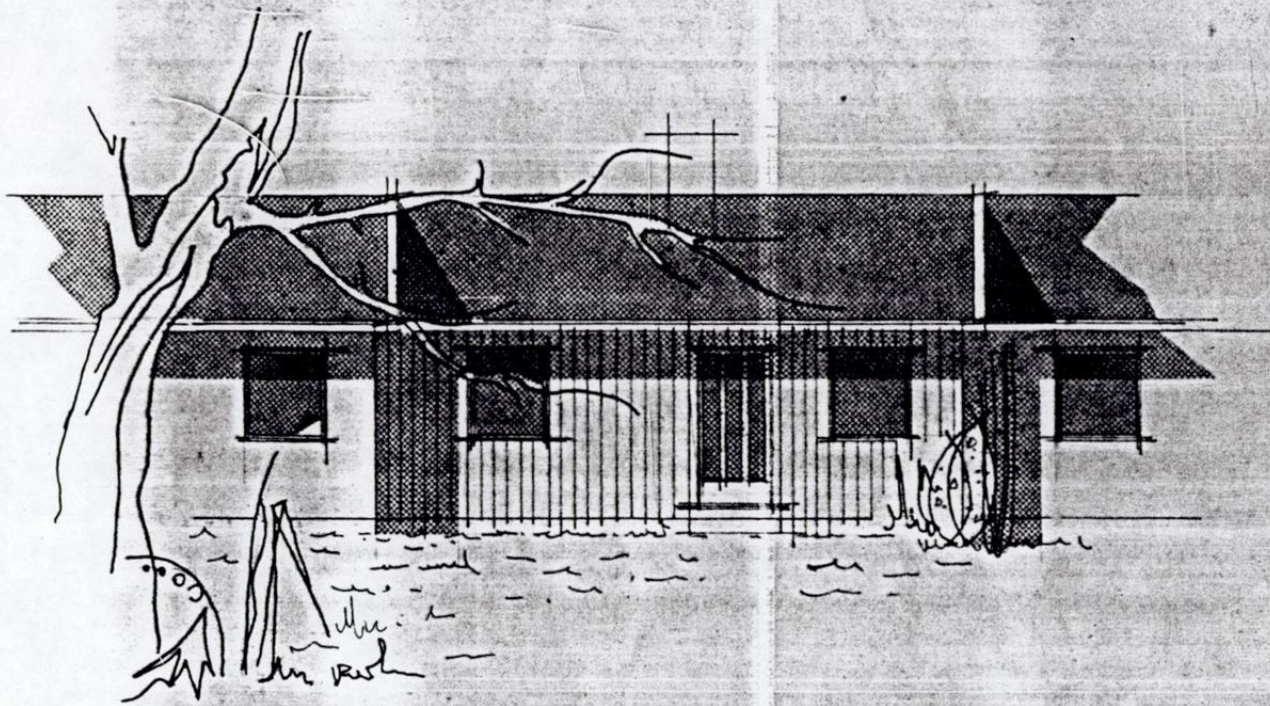
TOMT NR. 37

ETASJEPLAN 66.2 m² L.A.

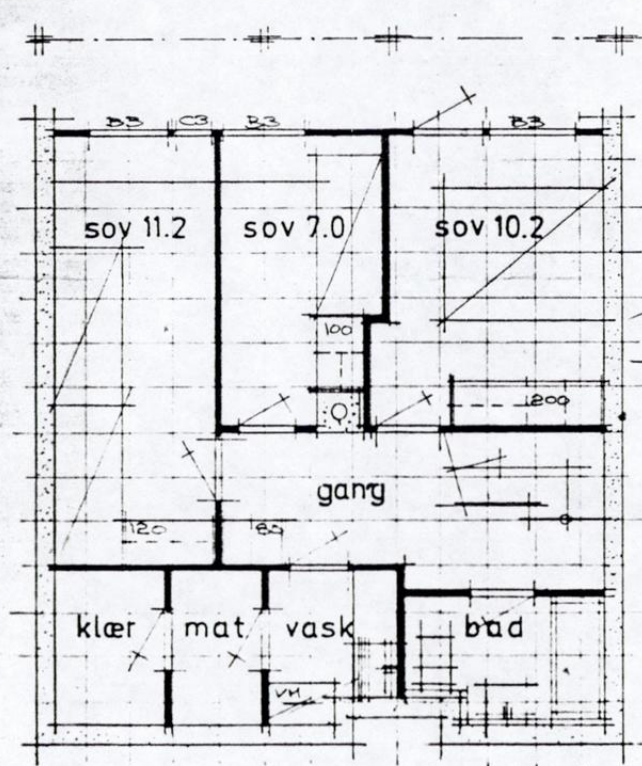
TOMT NR. 38



ETASJE

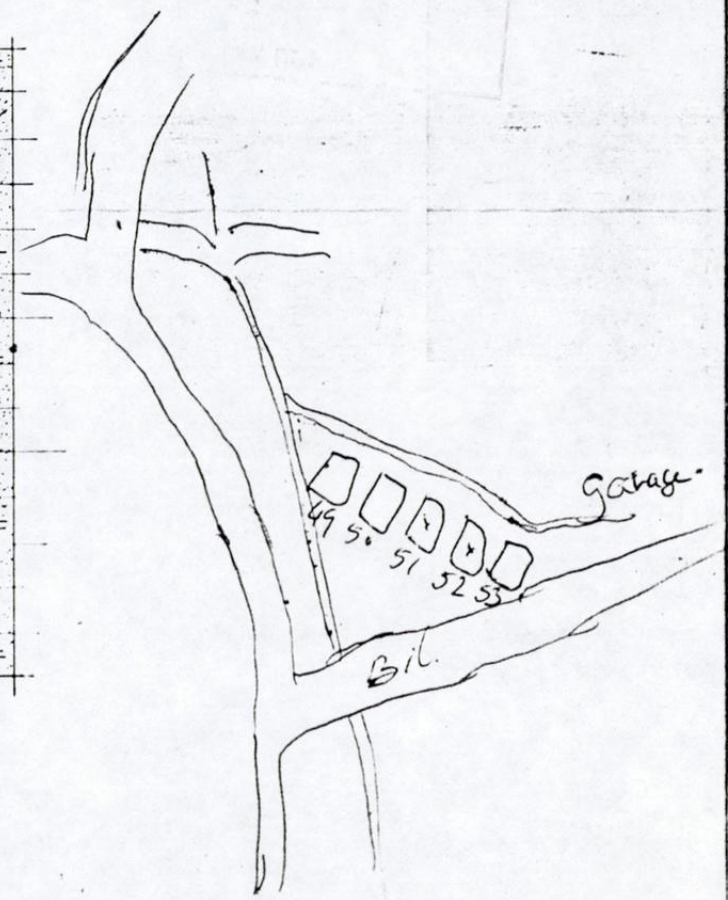


ETASJEPLAN 52.5 m² L.A.



UNDER'ETASJE 44 m² L.A.

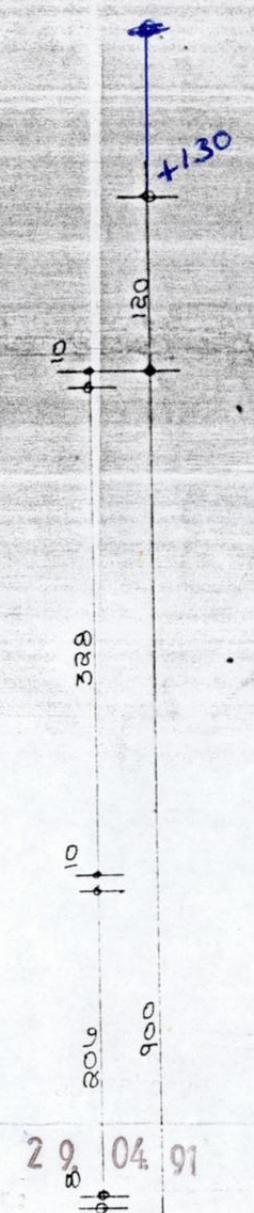
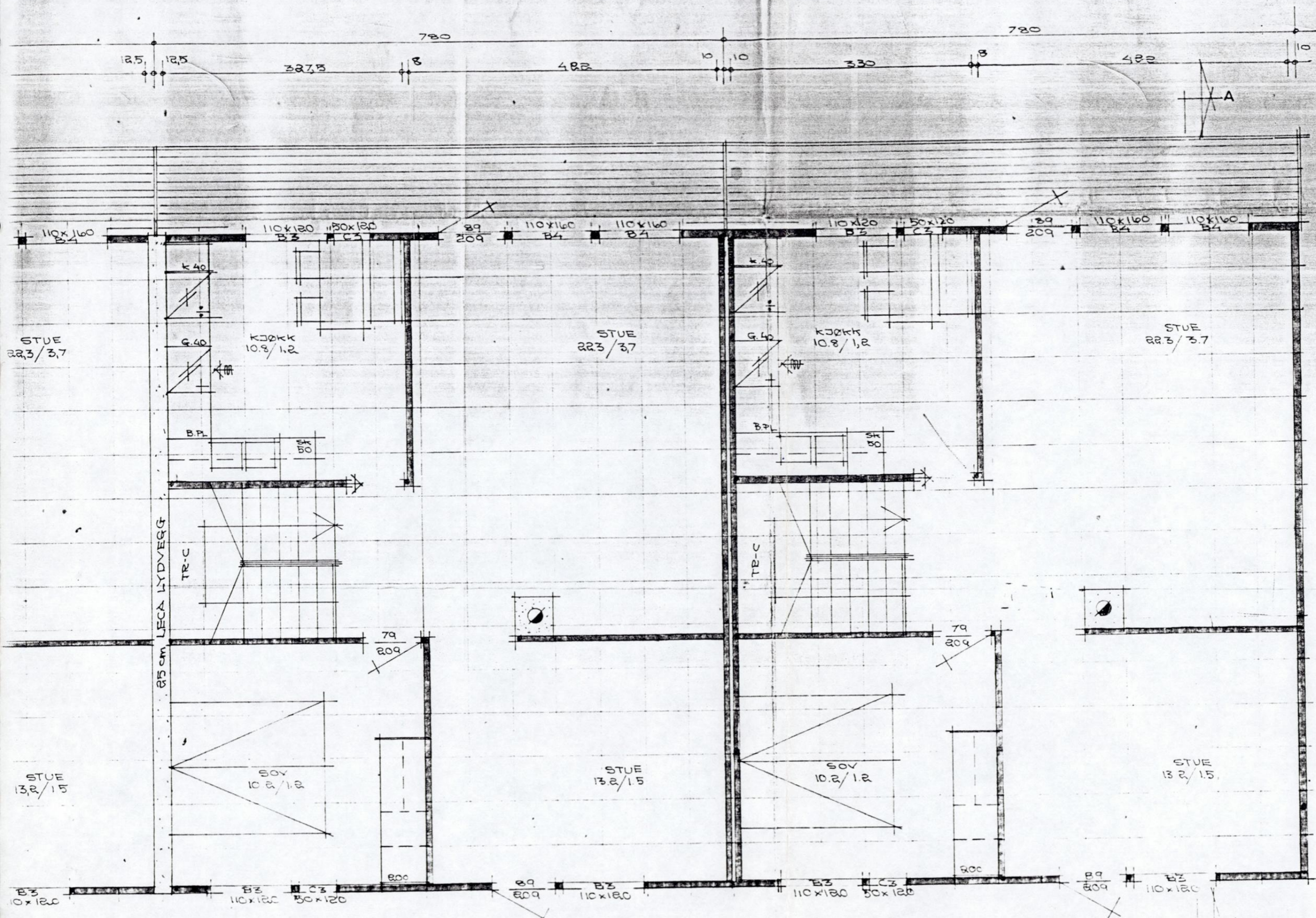
29. 04. 91



Tomt nr. - 51.52-39

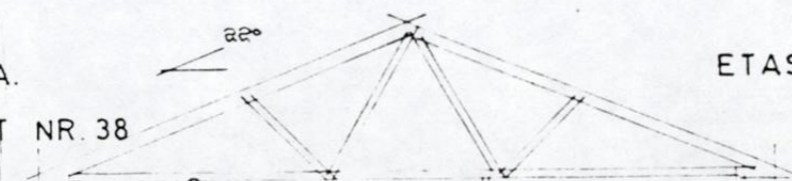
1984.2

SUPERKONSTRUKSJON
 LOHNE & SØNN
 4525 KONSMO TLF. KONSMO 28



ETASJEPLAN 66.2 m² L.A.

TOMT NR. 38



ETASJEPLAN 66.2 m² L.A.

TOMT NR. 39



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 22.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2008	Bruksnr.	212	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbykammen 32, 3271 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordbykammen 32, felt K-L, Haga-Nordby.					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Rekkehus av tre	21.3.77	dato 16.5.77	sak	171/77
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Arvid Trulsen		Balsberg, 3160 Stokke			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Superkonstruksjon v/H.Øvland		4525 Konsmo			Konsmo 29
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
John Langrind		4525 Konsmo			Konsmo 29

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg, hus nr. 37 i rekke 34-35-36-37-38 og 39. for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

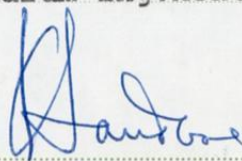
- Underetg:** Ventil i redskapsbod, og i vegg mellom matbod og klesbod. Hyller i matbod. Lister på tersklertil bad og vaskerom.
- 1. etg:** Justering av vindu og dør ut til hage. Balkongrekkverk avstives bedre.
- Loft:** Kloakk luftes over tak. Skal noe av loftsrommet benyttes til lagerplass, må bjelkelaget oppfores før plater legges ut.
- Utv:** Ingangstrapp og trapp ut fra stue. Søylofundamenter. Taknedløp føres til grunnen. Noe tilbakefylling.

Dette arbeid må være fullført innen 1.8.1978

Hedrum ing.kontor den 30.5.1978

Sendes:

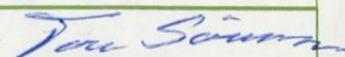
- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-
-



bygningssjef

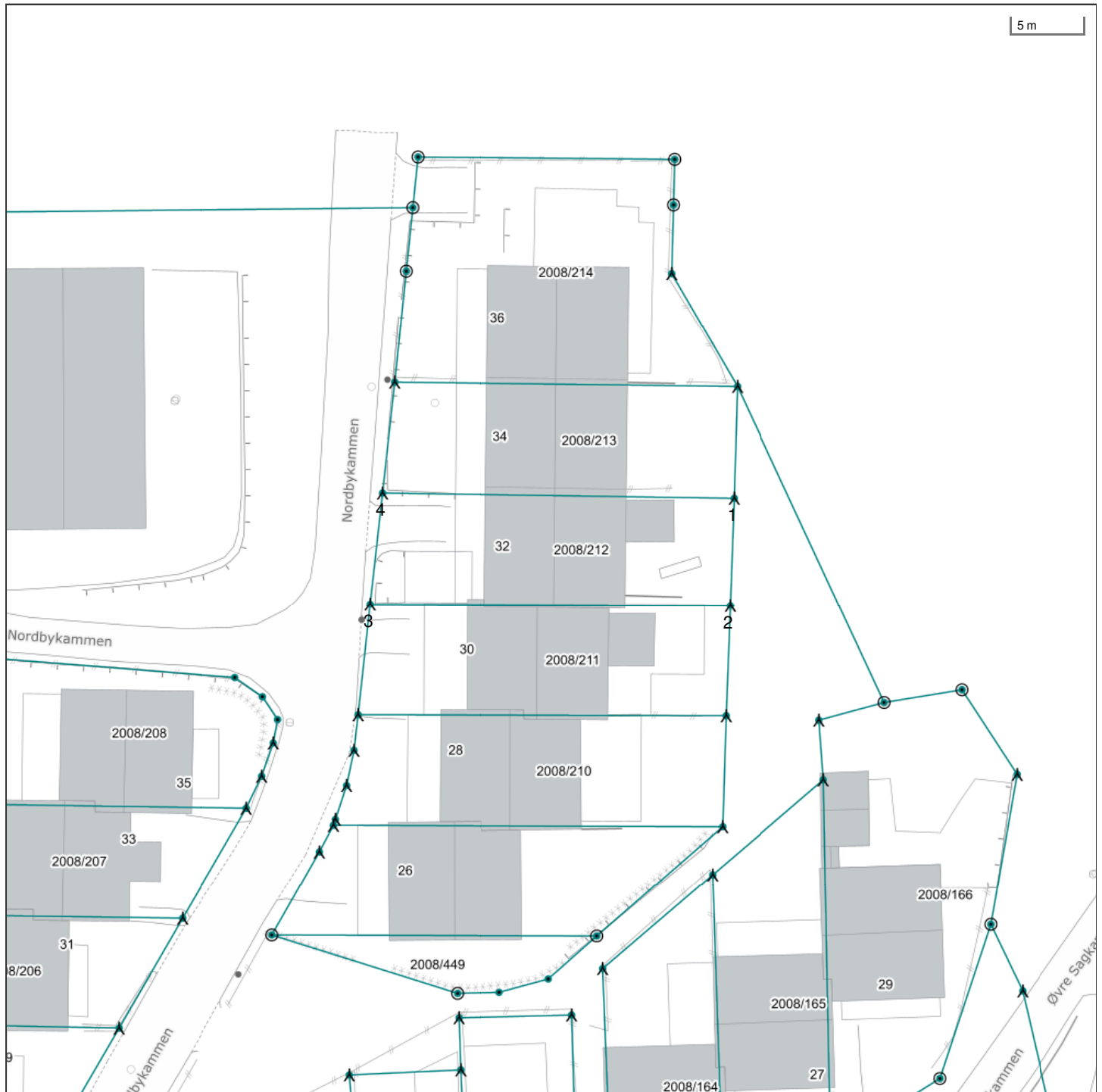
Kåre Sandboe

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren


Tore Sørensen
avd. ing.



Eiendomskart for eiendom 3909 - 2008/212//



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.

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$ ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|--|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	192,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6549334,2	Øst	560556,3

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6549339,3	560561,9	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	24,71	
2	6549331,75	560561,75	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,55	
3	6549331,45	560536,44	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,31	
4	6549339,28	560537,19	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,87	



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 22.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2008	Bruksnr.	212	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbykammen 32, 3271 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	1 257,35 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	1 159,08 kr
Forbruk Avløp>70m ²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	1 448,54 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	2 183,56 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	1 684,38 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	166,65 kr
Sum						18 958,95 kr	7 899,56 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESØRSLER:

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.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00262678	29.05.2026	Nordbykammen 32	980407551

Ident

1979/4238/30

Om dokumentet

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

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT

18 JUN 79 04238

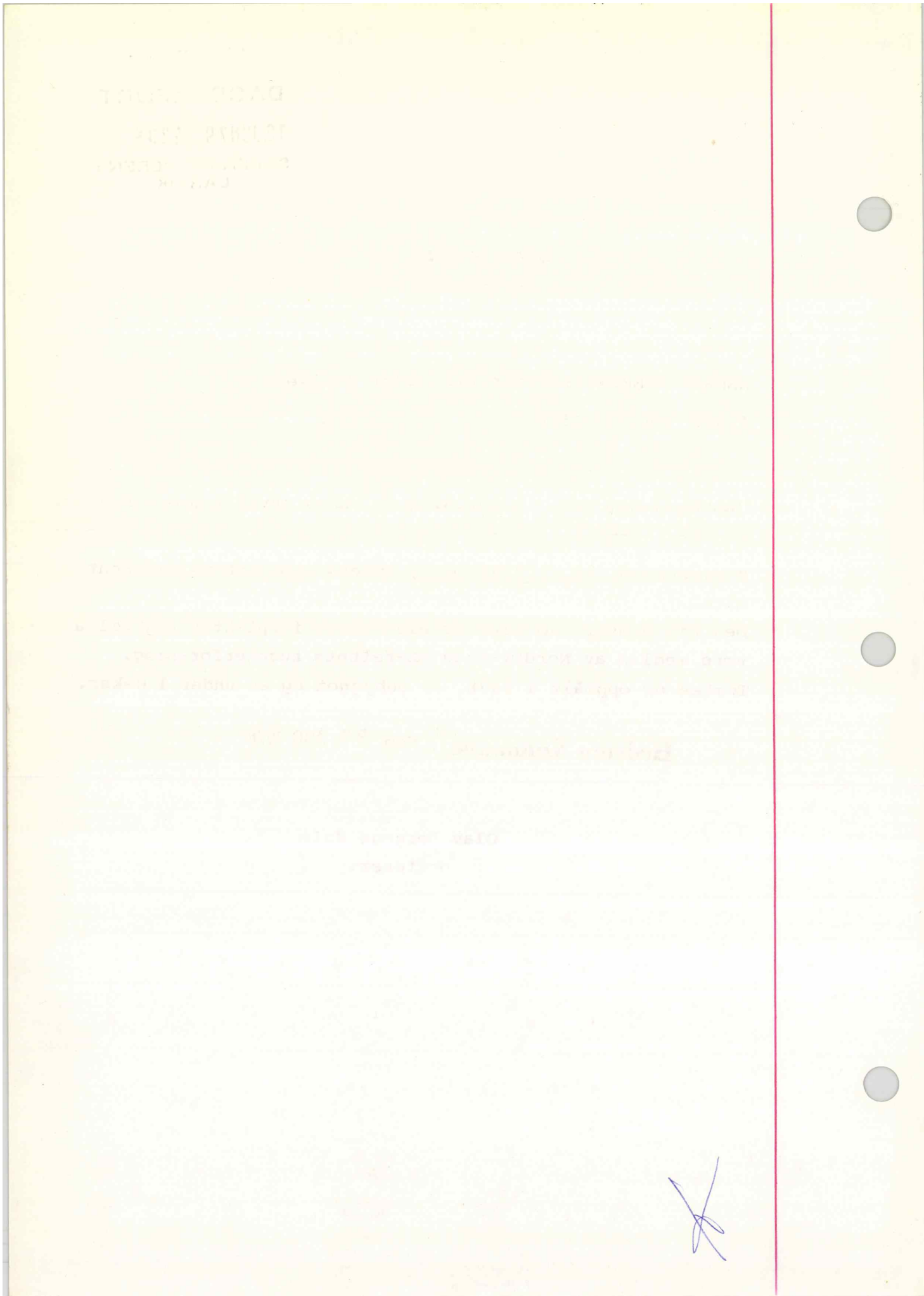
SØRENSKRIVEREN I
LÅRVIKS K J Ø T E

HEDRUM KOMMUNE skjøter til Arvid Trulsen.

f.nr. 180745-XXXXXXXXXX"Nordbykammen 32" gnr.8, bnr. 212 av skyld i øre i Hedrum.
-----Kjøpesummen, kr. 7 042,- , ansees oppgjort på omforent
måte.Den til enhver tid eier av eiendommen forplikter seg til å
være medlem av Nordby-Haga KL-feltets huseierforening.

Tomten er oppmålt i 1978, er bebygget og er under 1 dekar.

Hedrum Kommune , den 31. AUG. 1978Olav Bergene Holm
ordfører.





Oversiktskart for eiendom 3909 - 2008/212//



Nordbykammen 32

Nabolaget Nordbyåsen/Kverken - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hagalia Linje 208	3 min	0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min	4 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min	

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	18 min	1.6 km
Hedrum barneskole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	5 min	2.5 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	22 min	1.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	9 min	5.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min	12.8 km

Ladepunkt for el-bil

PostNord Larvik	14 min
-----------------	--------

«Barnevennlig og det er store og fine lekeområder og barnehage i nærheten. Kort vei til kjøpesenter»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

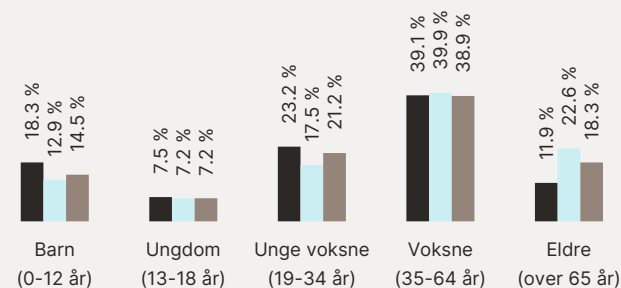


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordbyåsen/Kverken	1 014	428
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollsteinen barnehage (0-6 år) 90 barn	4 min	0.3 km
Fagerli barnehage (0-5 år) 118 barn	18 min	1.6 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min	2.9 km

Dagligvare

Meny Nanset	17 min	
Kiwi Nanset PostNord	21 min	1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering
Lett 88/100

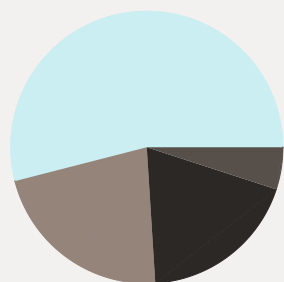


Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

⊕ Nordlitoppen balløkke Ballspill	10 min	0.9 km
⊕ Vestmarka Balløkke Ballspill	15 min	1.3 km
🚲 EVO Larvik	23 min	
🚲 Spenst Larvik Nanset	5 min	

Boligmasse



■ 19% enebolig
■ 54% rekkehus
■ 22% blokk
■ 5% annet

«Barnevennlig område, fint og stort»

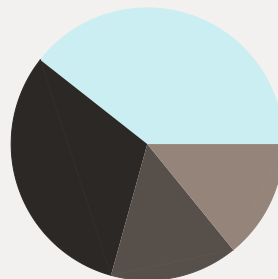
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Nordbyen	18 min
📍 Apotek 1 Nordbyen	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

■ Nordbyåsen/Kverken
■ Larvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

