Egenerklæring

Veldreløkka 64, 3267 LARVIK

21 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Veldreløkka 64	Veldreløkka 64	

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?

Nytt hus ferdigstilt mars 2008

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.

Siden mars 2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Skifjeld, Kjell Arne

Selger

Kjølberg, Anne Lise

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

Beskriv feilen og omfanget

2020: Bad loftsetg. Mindre fuktskader i takplate etter vanninntregning rundt utluftingshatt. Forsikringssak. Ny utluftingshatt montert av Larvik Kobber og Blikk AS. Tak-ess plater på bad skiftet av Recover. Det sprekk i et par av veggflisene.
2025-2026: Vaskerom underetg: Vannlekkasje i vannfordelerskap. Fuktskade på veggplate. Forsikringssak. Byttet vannfordeligsskap med innmat, samt nye veggplater rundt vannskap. Montert vannstoppventil på hovedkran. Arbeid utført av Varme & Bad AS, Sandefjord i samarbeid med OCAB

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**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad loftetg: Montert spotter i tak og vegglamper.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faugstad Elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vaskerom underetg: Nytt vannfordelingsskap med innmat. Ny varmtvannsbereder og vannstoppventil.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme og Bad Sandefjord

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert lysarmatur og dobbeltstikk under overskap vaskerom underetg.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faugstad Elektro AS

2.3.6 **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?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Utett utluftingshatt ved slagregn. Fukt på takplate bad loftetg.

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**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet utluftingshatt over bad loftsetg.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Larvik Kobber og Blikk AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet kledningsbord nedre del av sørside garasje, samt en terrassestolpe

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Th Johansen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2011

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygget utebod nordside av hus.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Th Johansen

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet termostater og montert dimmepille.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arild Andersen Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny strømkurs for elbilladere garasje om montering Easee ladere.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arild Andersen Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert plejd spotter i alle etasjer.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faugstad Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2026

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert Led-striper kjellerstue og lysarmatur under overskap vaskerom.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faugstad Elektro AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2026

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fast tilkobling varmtvannsbereder.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

PEC Elektrikern

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2014

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny sikring/kurs til Fujitsu varmepumpe

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arild Andersen Elektro AS

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**

2019

10.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny sikring/kurs til Panasonic varmepumpe

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arild Andersen Elektro AS

10.7.6 **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

Vannlekkasje i vannfordelingsskap vaskerom. Dårlig pakning årsak. Utbedret som forsikringsak.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet vannfordelingsskap med innmat vaskerom. Montert vannstoppventil. Montert nye kobberrør til ny varmtvannsbereder.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme og Bad Sandefjord

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet utekran ved hovedinngang

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terje Larsen VVS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Foss Elektro: Flexit balansert ventilasjon: Byttet reim til rotor i 2023 og motor + kretskort i 2020.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2014

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert luft-luft varmepumpe kjøkken.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AC senteret

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2020

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert luft-luft varmepumpe loftetg

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Inselo Installasjon

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2008

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert peisovn type Jøtul F371

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varmefag

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Bad loftetg: Sprekk i en veggflis over dør. Har vært slik siden byggeår. Sprekk i en veggflis under toalett

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Har sett skrukketroll på kald bod underetg.

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

Beskriv omfanget

Råte i et vindskibord garasje nordside. Bør byttes.

Råte på noen kledningsbord nedre del av sørside garasje, samt på en terrassestolpe. Dette ble utbedret av Byggmester Thor Johansen juli 2026.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Utført med sporfilm i underetg ca 2010. Husker ikke eksakte tall, men lave tall/under faregrenser.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kommunen har planer om å etablere lekeplass på deler av nåværende grusbane.

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

Skriv opplysningene her:

Boligen har fortløpende hatt oppgraderinger av tekniske installasjoner, feks Easee elbillladere, Plejd spotsystem, Yale kodelås m/app, Digitale termostater, Nest ringeklokke med kamera. Det er installert 2 varmepumper. Det er installert fiber fra både Altibox/Viken Fiber og Telenor. Ny varmtvannsbereder og vannstoppventil montert 2026. Husfasader er regelmessig vasket og malt, senest 2025/2026.

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 85199985

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kjell Arne Skifjeld	**2026-07-21**	**Anne Lise Kjølberg**	**2026-07-21**

Identification

Kjell Arne Skifjeld

Identification

Anne Lise Kjølberg

Signicat

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

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

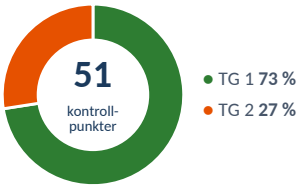
OPPDRAG 260609-005

Veldreløkka 64, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Veldreløkka 64 3267 LARVIK Gnr: 4063 Bnr: 334	Enebolig	2008	223 m²	217 m²	6 m²
	Frittstående garasje	2010	40 m²	0 m²	40 m²

Befaring / Rapport	11. juni 2026 / 11. august 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



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

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

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

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

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, 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 opplagte faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

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

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

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

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

Forbehold og ansvarsbegrensning

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

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

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

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

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

endret etter befaringstidspunktet.

Sammendrag

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

Generelt

Enebolig med kjeller beliggende i etablert boligområde på Ra i Larvik. Boligen ble oppført i 2008 og fremstår jevnt over i normalt god stand — godt ivaretatt i dagens eierskap, med naturlig slitasjegrad som forventet for en bolig av respektive alder.

Planløsning

Kjeller/underetasje inneholder trappegang, bad/vaskerom, innebod, stue, soverom og utebod. 1.etg har gang, toalettrom, stue, spisestue og kjøkken. 2.etg består av gang/loftstue, 3x soverom og baderom. Innvendige overflater fremstår i tilfredsstillende stand — vegger opplyses malt i 2024.

Byggemetode

Grunnmur av lecablokker fra byggeår, utvendig slemmet over terreng.
Yttervegger av isolert stenderverk med liggende, dobbelfalset trepanel — fasaden ble ifølge eier malt i 2025. Vinduer og dører er fra byggeår med glass produsert i 2007, og fremstår med generell slitasje over tid.
Takkonstruksjon av takstoler fra byggeår — loftet var ikke tilgjengelig ved befaringen, og konstruksjonsoppbygging er ikke verifisert. Taket er tekket med profilert betongtakstein fra byggeår, med takrenner og nedløp av plastisert stål fra byggeår — godt over halvparten av forventet levetid er medgått.
Boligen har tre utvendige oppholdsarealer: balkong i 2.etg utenfor soverom, veranda i 1.etg utenfor stue med trapp til terreng, samt takoverbygget platting på mark utenfor sokkeletasjen nybygget i 2011.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i 1.etg har innredning fra byggeår med enkelte oppgraderinger.
Vaskerom i kjeller og bad i 2.etg er begge fra byggeår — forventet levetid er medgått, og oppgradering bør påregnes. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett. VVS-anlegget er sammensatt med komponenter av ulik alder — vannfordelingsskap med innmat ble ifølge eier skiftet i 2026 av Varme og Bad Sandefjord, og dokumentasjon foreligger, mens varmtvannsbereder opplyses levert og montert samme år.
Oppvarming skjer via 2x varmepumper, varmekabler, samt vedfyring i ildsted.
Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår er montert i teknisk rom — reim til rotor og motor samt kretskort opplyses byttet av Foss Elektro.
El-anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men kursfortegnelse er utarbeidet av Elektro 4 og foreligger.
Lecapipe fra byggeår med vedovn i stue — tilsynsrapport fra Larvik kommune foreligger.

Sidebygninger

Frittstående garasje med salltak og loftsrom til lagring, oppført i 2010, ca 40 kvm, med trekledning utvendig, betongtakstein og støpt betongplate som gulv — to el.bil-ladere er montert. Setning i grunnen under støpt betongplate - oppgitt oppstått under støping.

Tiltak utført

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

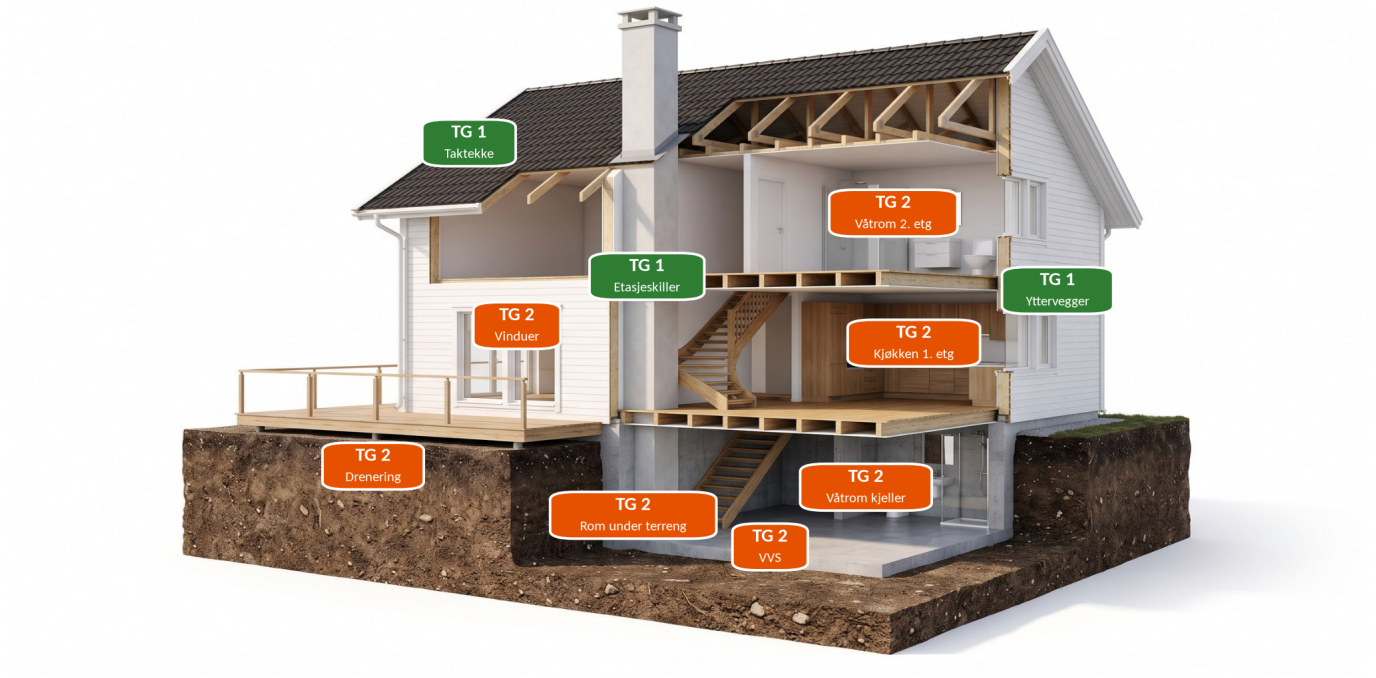
2010	• Oppført frittstående garasje
2011	• Oppført utebod utenfor underetasjen
2011	• Ny terrasseplatting på mark
2020	• Skiftet Takess-plater på bad i 2. etg
2022	• Malt kjøkkeninnredning
2022	• Montert to stk nye Easee elbilladere, samt ny kurs
2024	• Installert nytt Plejd-system (tilhørende el.anlegg)
2024	• Malt vegger i stue, soverom og kjellerstue
2025	• Malt tre av fire bygningsfasader i 2025, plan om overflatebehandling av den fjerde fasaden før salg
2026	• Installert nytt vannfordelingsskap, varmtvannsbereder og vannstoppventil

TILSTANDSBILDE

Hovedvekt av mindre avvik.

14 × TG 2 37 × TG 1

51 punkter vurdert



Figuren viser et utsnitt av rapportens kontrollpunkter — fullstendig oversikt, med kostnadsanslag for TG 3, følger i tilstandsgradskartet.

Illustrasjonen viser en generisk bolig av tilsvarende type og er ikke en gjengivelse av den aktuelle eiendommen. Markørenes plassering er skjematisk.

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

Eiendomsopplysninger

Veldreløkka 64, 3267 LARVIK

Gnr 4063 / Bnr 334

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
2008 (TEK07)	**Enebolig**	**223 m²**
TOMTEAREAL	OPPVARMING	VENTILASJON
—	**2 stk varmepumper / Vedfyring, samt varmekabler**	**Balansert ventilasjon**
VANN / AVLØP	HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.
Offentlig / Offentlig	**Kjell Arne Skifjeld**	**Selger og undertegnede**

ENERGIMERKE

G

BYGGEMÅTE

Bærende yttervegger i stenderverk med liggende trepanel. Tak tekket med betongtakstein.

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Ikke kartlagt**	● **Lav**	● **Ikke kartlagt**	● **Moderat til lav**	● **Moderat trafikk**
for dette området	ingen registrert skredfare	for dette området	Aktsomhetsnivå (NGU)	ÅDT 7200 · 50 km/t
			Omtale s. 30	

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	130 moh
TERRENGVURDERING	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NØ. Drenering bør prioriteres på denne siden.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra NØ (+8.6m), Ø (+3.1m), SØ (+3.0m), N (+1.8m)
FALL MOT GRUNNMUR	Ø-vegg: 11.0%, N-vegg: 6.3%
VÆR VED BEFARING	11.2 °C, lettskyet, 2.7 m/s (V), 67 % luftfuktighet
NEDBØR	48t: 5.2 mm · 30 dager: 63 mm (14 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

LYD- OG STØYFORHOLD

FORVENTET LYDISOLASJON	Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår (2008): Tilfredsstillende.
STØYSONE	Ikke vurdert

Dokumentkontroll

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

DOKUMENTSTATUS

- Selgers egenerklæring — Framlagt
  Framlagt via digital dokumentpakke.
- Godkjente bygningstegninger — Framlagt
  Framlagt via digital dokumentpakke. Tegninger: plantegning. Tegnet av: Nordbolig AS. Tegningsdato: 2007-08-01. Målestokk: 1:50. Plantegning av loftetasje for hustype LYRA, VAR. Viser tre soverom, ett bad og en eventuell loftstue med romnummer, arealer og innredningstegninger. byggesak 636/07
- Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) — Framlagt
  Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2025-07-22.
- Kursfortegnelse (§ 2-18) — Framlagt
  Framlagt via digital dokumentpakke.
- Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19) — Ikke framlagt
- FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1) — Framlagt
  Framlagt via digital dokumentpakke.
- Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9) — Framlagt
  Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2020-03-06.
- Radonmåling (§ 2-14) — Ikke framlagt
- Energiattest (Energimerkeforskriften) — Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 17.06.2026.

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

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

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

223 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	81.7 m²	76.0 m²	5.7 m²	—	33.0 m²	—
1. etasje	81.0 m²	81.0 m²	—	—	47.0 m²	—
2. etasje	60.0 m²	60.0 m²	—	—	4.5 m²	—
Sum	**223 m²**	**217 m²**	**6 m²**	**—**	**85 m²**	**—**

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

Oppgitt BRA: 221 m² · Målt BRA: 219 m² · Avvik: -2.8 m² (-1.3%)

Tegning opplyser 221kvm - selger opplyser ca 216 kvm - ergo vil undertegnedes måling 217 kvm vurderes til å være rett.

Kjeller/underetasje	m²
Stue	23.8 m²
Soverom 1	12.3 m²
Bad/vaskerom	11.0 m²
Trappegang	14.2 m²
Innebod	13.5 m²
Utebod	5.7 m²

1. etasje	m²
Stue	25.3 m²
Spisestue	13.8 m²
Kjøkken	25.4 m²
Toalettrom	2.2 m²
Gang	12.5 m²

2. etasje	m²
Gang / loftstue	14.3 m²
Soverom 1	8.3 m²
Soverom 2	8.5 m²
Soverom 3	13.0 m²
Baderom	14.7 m²

Sidebygninger / uthus	m²
Frittstående garasje	39.5 m²

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

● **TG 0** Ingen avvik ● **TG 1** Mindre eller moderate avvik ● **TG 2** Vesentlige avvik ● **TG 3** Store eller alvorlige avvik ● **TG IU** Ikke undersøkt

Tilstand per bygningsdel

Fundament, grunnmur og drenering	s. 10	TG 2	Terrengforhold	s. 11	TG 2	Etasjeskillere	s. 11	TG 1
Innvendige trapper	s. 12	TG 1	Yttervegger / fasade	s. 13	TG 1	Vinduer og dører	s. 13	TG 2
Taktekke og beslag	s. 15	TG 1	Balkonger / terrasser	s. 16	TG 1	Våtrom · 2 rom	s. 17	TG 2
Kjøkken	s. 21	TG 2	Toalettrom	s. 22	TG 1	Andre rom – overflater	s. 23	TG 1
Rom under terreng	s. 23	TG 2	Skadedyr	s. 24	TG 1	Ildsteder og skorsteiner	s. 24	TG 1
Ventilasjon	s. 25	TG 2	VVS	s. 26	TG 2	Garasje / carport / bod	s. 31	TG 2

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

Tilstandsgradoversikt

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

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Våtrom – Sluk, membran og tettesjikt:** Brorparten av forventet levetid for membran er medgått.		TG 2
Vedlikehold	**Våtrom – Gulv:** Fall under badekar oppfyller ikke TEK17 §13-15. MERK: TEK17 forelå ikke pr byggeår.		TG 2
Vedlikehold	**Våtrom – Innfelte installasjoner:** Innfelt downlights i våtsone krever diffusjonstett gjennomføring i himling. Utførelsen er ikke dokumentert, men skal være utført av fagpersoner.		TG 2
Vedlikehold	**Våtrom – Utstyr og innredning:** Levetiden er utgått for sanitærutstyr og innredning fra byggeår.		TG 2
Vedlikehold	**Våtrom – Sluk, membran og tettesjikt:** Brorparten av forventet levetid for membran er medgått.		TG 2
Vedlikehold	**Våtrom – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Konstruksjonen er ikke åpnet - fuktmåling er foretatt direkte i treoverfalter i våtrommet, negative fuktavvik ikke avdekket.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Vann-/avløp:** Fuktføler ikke montert. Kravet kom med TEK10.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Dører og terrassedører:** Trefiber og MDF-lignende materialer i nedre dørfelt er utsatt for fuktopptak nedenfra. Manglende eller nedbrutt overflatebehandling langs nedre kant gir langvarig fuktpåvirkning.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Vegger og himling:** Fukt fra grunnen trekkes oppover gjennom betongkonstruksjonen i tilbygget utebod, forenlig med svekket drenering rundt tilbygget. Innredet areal under terreng er generelt en risikokonstruksjon — fukt kan trenge gjennom betong og bli stående i lukkede, påforede konstruksjoner.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:** Anlegget har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600.		TG 2

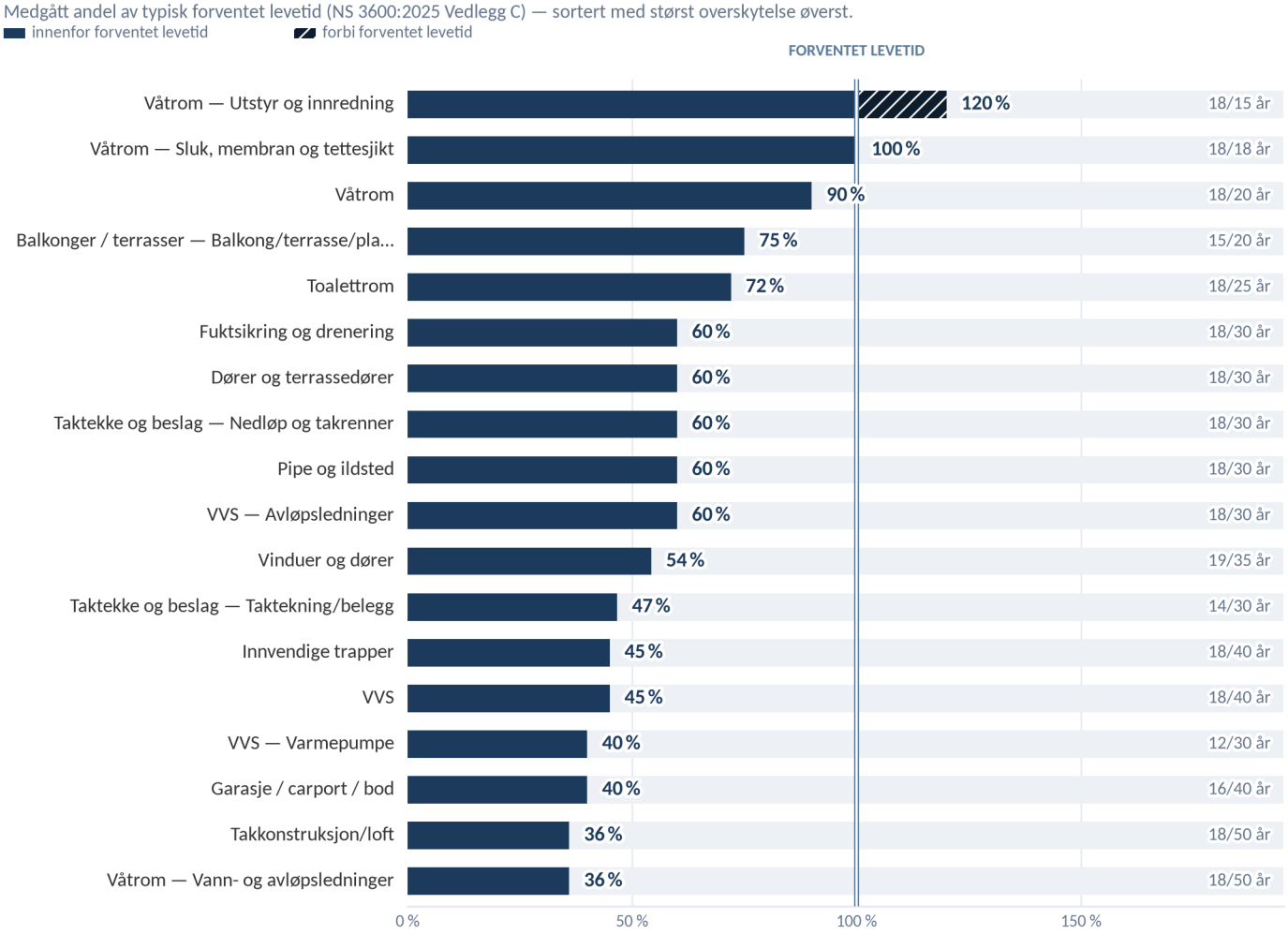
Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**VVS – Varmepumpe:** Fujitsu-anlegget har passert halvparten av forventet levetid uten dokumentert service. Benyttede kjølemiddel R410A kan ikke etterfylles ved lekkasje, da produksjon er stanset etter 2020-regelverket.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i rom under terreng.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Fuktsikring og drenering fra byggeår har av forventet levetid medgått. gjenstående brukstid er usikker.		TG 2
Vedlikehold	**Garasje / carport / bod – Garasje, bod, naust (uten varig opphold):** Setning i grunnen under betongplaten har ført til skjevhet.		TG 2

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

ALDER OG LEVETID

Bygningsdelenes aldersprofil

Medgått andel av typisk forventet levetid (NS 3600:2025 Vedlegg C) — sortert med størst overskytelse øverst.



Aldersindikator — ikke tilstandsgradering: en komponent forbi forventet levetid kan fortsatt fungere godt med riktig vedlikehold.
Viser de 18 komponentene med høyest medgått levetid — 9 øvrige med kortere medgått levetid er utelatt.

UTVENDIG

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

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

Grunnmur av lecablokker fra byggeår, utvendig slemmet over terreng. Fuktsikring med Platon grunnmursplast er montert og fremstår i god stand. Ingen dokumentasjon på drenering er fremlagt.

Fundament og grunnmur TG 1	Grunnmur av lecablokker, utvendig slemmet over terreng. Kontrollert på tilgjengelige sider uten registrerte sprekker eller setningsskader.
Fuktsikring og drenering TG 2	Fuktsikring med Platon grunnmursplast. Topplist er montert i overkant. Dreneringen har 60% av forventet levetid medgått. Selger opplyser at gårdsplassen er oppfylt av godt drenerende steinmasser, slik at vanntrykk mot grunnmur ikke er å forvente herifra. Utførelsen av Platon-plasten i nedre del av grunnmuren lar seg ikke vurdere ved visuell befaring. **Årsak til forhøyet TG:** Fuktsikring og drenering fra byggeår har 60% av forventet levetid medgått. gjenstående brukstid er usikker. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NØ og Ø og SØ og N — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring. **Konsekvens:** Sviktende fuktsikring kan gi fuktinntrengning i grunnmur og skader innvendig over tid. **Levetid:** **60 %** • 18/30 år

FAGSTOFF

Hvorfor fukt trekkes oppover i grunnmuren

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

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



Bilde 1

UTVENDIG

Terrengforhold

TG 2

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

Tomten har terrengforhold med overflateavrenning og drenering rundt boligen. Terrenget er fra byggeår og håndterer overvann via naturlig fall og eventuelt drenssystem.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
TG 2

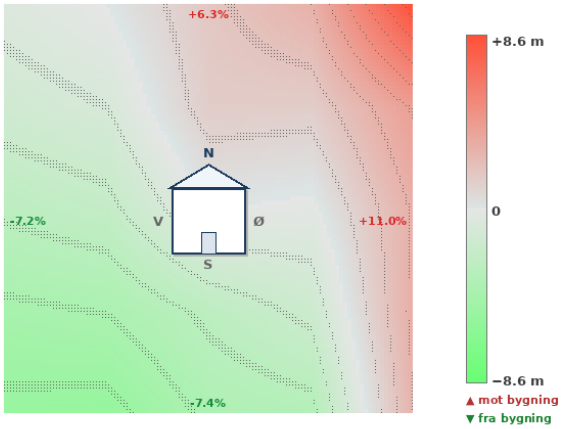
Terrenget faller mot bygget. Selger opplyser at gårdsplassen er oppfylt av godt drenerende steinmasser, men naturlig terrengfall er registrert inn mot grunnmur.
Årsak til forhøyet TG: Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i rom under terreng.
Konsekvens: Vann kan samle seg mot fundamenter.

FAGSTOFF

Slik fungerer drenering

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

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



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	+6.3% (+3.6°)	Fall mot vegg — risiko
Øst	+11.0% (+6.3°)	Fall mot vegg — risiko
Sør	-7.4% (-4.2°)	Fall fra vegg
Vest	-7.2% (-4.1°)	Fall fra vegg

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.

INNVENDIG

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.

Etasjeskillere er av tradisjonelt trebjelkelag fra byggeår, uten dokumentert oppgradering.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 1

Etasjeskillere av trebjelkelag er kontrollert. Gulvene er faste uten merkbar fjæring eller skjevhet.

Levetid: **22 %** • 18/80 år

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

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

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

INNVENDIG

Innvendige trapper

TG 1

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

Innvendig repostrapp fra byggeår fremstår i opprinnelig stand uten dokumentert oppgradering.

Trapper – Samlet vurdering
TG 1

Heltre repostrapp med lakkerte tretrinn og lukkede opptrinn. Trerekkverk på åpen side med vertikale balustre og håndløper langs vegg. Konstruksjonen fremstår stabil uten synlige skader eller løse deler.

Levetid: **45 %** • 18/40 år

FAGSTOFF

Trappen som ble til før dagens sikkerhetskrav

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

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



Bilde 2

UTVENDIG

Fasade/yttervegger

TG 1

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 av isolert stenderverk med liggende, dobbelfalset trepanel. Fasaden ble ifølge eier malt i 2025. Ingen dokumentasjon på konstruksjonen er fremlagt.

Byggteknisk forskrift: Gjeldende isolasjonskrav for yttervegger (TEK10/17) er vesentlig strengere enn eldre forskrifter. Eldre boliger har typisk lavere isolasjonsstandard. Kravet («Energikrav til yttervegger (U≤0,22)») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Yttervegg – Konstruksjon
TG 1

Ytterveggkonstruksjon av isolert stenderverk. Begrenset kontrollmulighet, men fremstår uten kjente avvik.

Levetid: **22 %** • 18/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 1

Fasadekledning av liggende, dobbelfalset trepanel. Tre av fire fasader er ifølge eier malt i 2025. Flere skadede kledningsbord er oppgitt byttet sommeren 2026, etter undertegnedes befaring.

Levetid: **4 %** • 1/25 år

FAGSTOFF

Slik beskytter luftespalten fasaden mot slagregn

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

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

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og dører er fra byggeår - dog er glassene produsert i 2007 og dertil er dette årstallet stedvis opplyst.
Anlegget fremstår i blandet stand. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vinduer
TG 1

Husmorvinduer med malt rammeverk og tolags isolerglass med utvendige, løse sprosser fra 2007. Vinduene fremstår OK med anslagsvis 18 års alder — om lag halvparten av forventet levetid er medgått.

Levetid: **54 %** • 19/35 år

Dører og terrassedører
TG 2

Tofløyet terrassedør i stue fra 2008 fremstår OK. Tilsvarende dør i sokkeletasje har montert katteluke — dette gir teoretisk kondensrisiko i dørblad. Enkeltfløyet terrassedør på soverom i 2.etg har påbegynt fuktsvell i nedre del av fyllingsfelt i trefiber utvendig. Dør til utebod har fuktskade i nedre del av dørblad med synlig materialsvell og oppsprekking.
Årsak til forhøyet TG: Trefiber og MDF-lignende materialer i nedre dørfelt er utsatt for fuktopptak nedenfra. Manglende eller nedbrutt overflatebehandling langs nedre kant gir langvarig fuktpåvirkning.
Konsekvens: Utskiftning av berørte dører må påregnes på sikt.

Levetid: **60 %** • 18/30 år

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

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

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer



Bilde 3

INNVENDIG

Takkonstruksjon/loft

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 takstoler fra byggeår — loftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Tilkomst og konstruksjonsoppbygging er ikke verifisert.

FAGSTOFF

Hvorfor nedfelte spotlights i taket kan gi fuktskader på loftet

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

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

UTVENDIG

Taktekke og beslag

TG 1

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.

Taket er tekket med profilert betongtakstein fra byggeår. Takrenner og nedløp er av plastisert stål fra byggeår. Snøfangere og stigetrinn er montert. For utluftingshatt over bad i loftsetasje foreligger dokumentasjon fra Larvik Kobber og Blikk AS.

Taktekning/belegg **TG 1**	Profilert betongtakstein fra byggeår fremstår uten synlige sprekker eller forskyvninger. Noe begroing og lav på steinoverflaten - bør rengjøres. **Levetid:** **47 %** • 14/30 år
Beslag og gjennomføringer **TG 1**	Utluftingshatt over bad i loftsetasje ble ifølge eier byttet i 2020 av Larvik Kobber og Blikk AS, og dokumentasjon foreligger. Selger opplyser at utett utluftingshatt ved slagregn forårsaket fukt på takplate i bad i loftsetasje, og at dette ble utbedret som forsikringssak i 2020. Øvrige beslag og gjennomføringer er ikke nærmere beskrevet i tilgjengelig dokumentasjon. **Levetid:** **20 %** • 6/30 år
Nedløp og takrenner **TG 1**	Takrenner og nedløp av plastisert stål fremstår uten synlige deformasjoner. **Levetid:** **60 %** • 18/30 år
Takstiger og snøfangere (HMS) **TG 1**	Snøfangere av lakkert stål er montert på takflate mot veranda og gårdsplass og fremstår intakte med god innfesting. Stigetrinn til pipe er montert.

FAGSTOFF

Hvorfor taket har to tette sjikt

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

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



Bilde 4

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 1

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

Boligen har tre utvendige oppholdsarealer fra byggeår: balkong i 2. etasje utenfor soverom, veranda i 1. etasje utenfor stue med trapp til terreng, samt takoverbygget platting på mark utenfor sokkeletasjen nybygget i 2011. Uteområdene fremstår samlet sett i OK stand..

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 1

Eiendommer har tre utearealer - balkong på anslagsvis 4,5 kvm i 2.etg utenfor soverom, veranda på anslagsvis 47 kvm i 1.etg utenfor stue med trapp til terreng, samt takoverbygget platting på anslagsvis 33 kvm på mark utenfor sokkeletasjen. Gulvdekke av beisede, impregnerte terrassebord på balkong og veranda, rillefresede terrassebord på platting. Rekkverk av stående spilebord, målt til 92 cm på balkong og veranda.

Levetid: **75 %** • 15/20 år

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

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

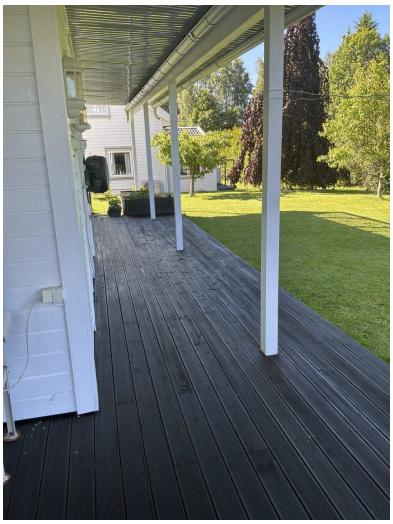
Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)



Bilde 5



Bilde 6



Bilde 7

INNVENDIG

Vaskerom — Kjeller/u.etg

TG 2

Kjeller/underetasje

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

Vaskerom i kjeller/underetasje er i opprinnelig stand fra byggeår. Overflater på vegger er av MDF-panel, gulv av keramiske fliser og himling av Takess-plater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med skapinnredning, varmtvannstank, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel samt koblingsskap for rør-i-rør-system. Vannfordelingsskap med innmat, varmtvannsbereder og vannstoppventil opplyses montert i 2026 av Varme og Bad Sandefjord, og dokumentasjon for disse arbeidene foreligger.
For øvrig foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt eller øvrige opprinnelige arbeider i rommet - dette er i opprinnelig stand fra oppføringsåret.

Vegger og himling
TG 1

Vegger av MDF-panel i våtsone - selger opplyser at MDF-platene er impregnert og godkjent brukt i våtrom. Fuktmåling med piggelektrode i panelet avdekket ikke fuktavvik, og det er ikke synlige tegn til fuktsvell ved befaring.

Levetid: **90 %** • 18/20 år

Gulv
TG 1

Gulv av keramiske fliser med to sluk — ett under dusj og ett ved varmtvannstank. Målt fall: 1,6° ved sluk, 0,5° i senter av gulv og 0,6° ved terskel. Fallet i senter av gulv er under TEK17-kravet på 1:100 (0,57°).

Levetid: **90 %** • 18/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Plastsluk med stålrist. Tilstand på membran kan ikke sies med sikkerhet, men framstår OK basert på det synlige i sluk. Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke.
Årsak til forhøyet TG: Brorparten av forventet levetid for membran er medgått.
Konsekvens: Påregn oppgradering på sikt.

Levetid: **100 %** • 18/18 år

Vann- og avløpsledninger
TG 1

Rør-i-rør-system med koblingsskap. Nytt vannfordelingsskap med innmat, ny varmtvannsbereder og vannstoppventil er ifølge eier montert i 2026 av Varme og Bad Sandefjord. Dokumentasjon foreligger.

Levetid: **0 %** • 0/50 år

Ventilasjon
TG 1

Rommet ventileres via boligens ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil i himling fremstår uten anmerkning.

Utstyr og innredning
TG 1

Dusjkabinett, servant med skapinnredning, varmtvannstank samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Utstyr fremstår i tilfredsstillende stand uten registrerte funksjonelle avvik.

	Levetid: **120 %** • 18/15 år
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking og fuktmåling inne i vegg bak våtsone var ikke trygt å gjennomføre. Det er foretatt fuktmåling med piggelektrode i MDF-panel i rommet — fuktavvik ble ikke avdekket. Tilstanden bak overflater i bruksvannssonen er ikke verifisert. Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Ingen mulighet for hulltaking og fuktmåling inne i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling med piggelektrode i mdf-panel i i våtrommet, fuktavvik ikke avdekket. **Årsak til forhøyet TG:** Konstruksjonen er ikke åpnet. **Konsekvens:** Tilstanden bak MDF-panel ikke evaluert, men fuktmåling i veggplater er foretatt i våtrommet.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Ingen dokumentasjon fra håndverker foreligger, men selger ha framvist fotodokumentasjon fra legging av membran.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Det er ikke fremlagt dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone.*

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

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

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



Bilde 8



Bilde 9



Bilde 10

INNVENDIG

Bad — 2.etg

TG 2

2. etasje

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

Baderom i 2. etasje er fra byggeår og fremstår i hovedsak i opprinnelig stand. Selger opplyser at Takess-plater i himling ble skiftet i 2020. Dokumentasjon på membran, samsvarserklæring og FDV foreligger ikke - men selger har framlagt fotodokumentasjon som viser membranutførelsen. Rommet er utstyrt med hjørneboblebadekar, dusjnisje med glassdør, vegghengt toalett og servant med skapinnredning.

Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av keramiske fliser fra byggeår og Takess-plater i himling. Selger opplyser at Takess-plater på badet ble skiftet i 2020 etter fuktskade rundt utluftingshatt. Overflater fremstår OK. **Levetid:** **90 %** • 18/20 år
Gulv TG 2	Gulv av keramiske fliser med to gulvsluk. Målt fall til sluk under badekar: 0,4° — under TEK17-grense på 0,573° (1:100). Fall i dusjsone: 1,8° — oppfyller krav. Fall utenfor dusjsone og i senter av rommet: 0,6° — oppfyller 1:100 men ikke 1:50. Det bemerkes at rommet har flere vinkler og soner, og at avrenningssikkerheten antas godt ivaretatt med to sluk. **Årsak til forhøyet TG:** Fall under badekar oppfyller ikke TEK17 §13-15 (krav 1:100 / 0,573°). **Konsekvens:** Bruksvann kan bli stående under badekar. Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres. **Levetid:** **90 %** • 18/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 2	To gulvsluk — ett i dusjnisje og ett under badekar. Sluk i dusjsone fremstår med rist og synlig klemring. Sluk under badekar mangler rist og klemring — korrugert slange er ført direkte ned i slukskål uten mansjett eller tetting. Fuger rundt slukåpning under badekar er sprukket. Ingen synlig tilslutning mellom tettesjikt og sluk under badekar. **Årsak til forhøyet TG:** Brorparten av forventet levetid for membran er medgått. **Konsekvens:** Påregn oppgradering på sikt. **Levetid:** **100 %** • 18/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Rør ikke synlig eksponert. Avrenning og vannmengde er kontrollert uten registrerte avvik. Rørinstallasjonene er fra byggeår og har anslagsvis 36 % av forventet levetid brukt. **Levetid:** **36 %** • 18/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Avtrekksfunksjon er kontrollert uten registrerte avvik.
Utstyr og innredning TG 2	Vegghengt toalett med innbygget sisterne, servant med skapinnredning, hjørneboblebadekar og dusjnisje med glassdør. Utstyr og innredning er fra byggeår og har overskredet forventet levetid på 15 år. **Årsak til forhøyet TG:** Levetiden er utgått for sanitærutstyr og innredning fra byggeår. **Levetid:** **120 %** • 18/15 år
Innfelte installasjoner TG 2	Innfelt downlight montert i himling over dusjsone. Tetting rundt armatur er ikke verifiserbar ved visuell inspeksjon. **Årsak til forhøyet TG:** Innfelt armatur i våtsone krever diffusjonstett gjennomføring i himling. Utførelsen er ikke dokumentert. **Konsekvens:** Manglende tetting kan gi fuktinntrengning i himlingskonstruksjonen over tid.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Fuktmåling med piggelektrode er utført i himling under sluk, fra kjøkken, samt på to lokasjoner i trappesjakt tilstøtende dusjsone. Måling viser 15,5 %WME treverk i underliggende himling under dusj/sluk og veggplate i trappesjakt mot dusj. Verdien ligger innenfor normalområdet for konstruksjonstreverk. Hulltaking er ikke utført grunnet nivå i trappesjakt og dertil usikkerhet knyttet til konkrete lokasjon for svill, samt rørføringer i den respektive veggen. Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Foretatt fuktmåling med piggelektrode i himling under sluk, fra kjøkken, samt på to lokasjoner i trappesjakt tilstøtende dusjsone.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon på membran fra fagpersoner foreligger ikke, men selger besitter fotodokumentasjon er framlagt. Rommet er fra byggeår.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone er ikke fremlagt.*

Fuktmålinger

Avlesninger fra fuktmåler (Wood Moisture Equivalent). Vurderingen er en faglig tolkning av måleverdien.

MÅLING	VURDERING	PLASSERING
15,5 % WME	**Normalt**	Takess-plate og vegglist i tilstøtende konstruksjon (trappesjakt)



Bilde 11



Bilde 12



Bilde 13



Bilde 14



Bilde 15



Bilde 16



Bilde 17

INNVENDIG

Kjøkken

TG 2

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

Kjøkken med innredning fra byggeår oppgradert med maling i 2022 ifølge eier. Gulv av parkett, vegger av malt MDF-panel og himling av Takess-plater. Innredningen fremstår i hovedsak i god stand.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malt MDF-panel og himling av Takess-plater fremstår uten registrerte avvik.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett fremstår uten registrerte avvik.
Ventilasjon TG 1	Ventilator med utblåsning til friluft.
Vann-/avløp TG 2	Fuktføler ikke observert under vask. Stoppekraner er tilgjengelige og avløpsopplegg i plast er synlig i underskap. **Årsak til forhøyet TG:** Fuktføler ikke montert. Kravet kom med TEK10. **Konsekvens:** Risiko for fuktbelastning i underskap ved lekkasje.
Innredning og utstyr TG 1	Innredning ifølge eier oppgradert form av maling av fronter. Skrog og benkeplate av foliert spon. Begynnende avflassing av folie langs forkant benkeplate ved oppvaskmaskin. **Levetid:** **16 %** • 4/25 år

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

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

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



Bilde 18



Bilde 19



Bilde 20

INNVENDIG

Toalettrom

TG 1

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

Separat toalettrom fra byggeår, uten dokumentert oppgradering. Rommet fremstår i opprinnelig stand.

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

72 % ● 18/25 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av stående panelplater og himling av plate fremstår uten fuktskjolder eller misfarging av vesentlighet.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av keramiske fliser fremstår intakte uten synlige sprekker i fliser eller fuger.
Ventilasjon	*Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.*
Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 1	Gulvmontert toalett og vegghengt servant fremstår uten synlige riss eller avskalling. Sanitærutstyr har en alder på anslagsvis 18 år og har passert halvparten av forventet levetid.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1	Avtrekksventil i himling fremstår uten synlige skader eller misfarging.

FAGSTOFF

Toalettrommet uten sluk: vannet har ingen vei ut

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

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner (TEK17) (2017)



Bilde 21



Bilde 22



Bilde 23

INNVENDIG

Overflater innvendig

TG 1

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

Innvendige overflater fremstår i tilfredsstillende stand. Vegger ble ifølge eier malt i 2024.

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

10 % ● 2/20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av MDF-panelplater og himling av Takess-plater. Jevnt over hele og pene med moderat slitasjegrad. Vegger opplyses malt i 2024.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett. Fremstår med moderat slitasjegrad, uten registrerte deformasjoner eller fuktskjolder.

INNVENDIG

Rom under terreng

TG 2

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

Sokkeletasjen er innredet og delvis under terreng, med ulik eksponering på de to langveggene. Ifølge selger er gårdsplassen fylt opp med grove, drenerende steinmasser mot veggen under terreng - dette bør begrense fuktbelastningen mot murer.

Vegger og himling TG 2	Langvegg mot veien har tilbakefylte masser utvendig, mens langvegg mot skogen ligger åpent eksponert uten tilbakefylte masser. I tilbygget utebod er det registrert tegn til fuktopptak fra grunn via betong, forenlig med utilstrekkelig drenering rundt denne konstruksjonen. Det er ikke registrert avvikende lukt i sokkeletasjen ved inspeksjonstidspunktet. **Årsak til forhøyet TG:** Fukt fra grunnen trekkes oppover gjennom betongkonstruksjonen i tilbygget utebod, forenlig med sviktende drenering rundt tilbygget. Innredet areal under terreng er generelt en risikokonstruksjon — fukt kan trenge gjennom betong og bli stående i lukkede, påforede konstruksjoner. **Konsekvens:** Vedvarende fuktopptak i tilbygget kan gi skader på tilstøtende konstruksjoner. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.

Tilfaregulv og utforede vegger	Fuktmåling i påforede overflater mot langvegg under terreng viser ingen negative fuktavvik. Slik overflatemåling representerer ikke nødvendigvis fuktnivået i veggen som helhet. Innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon — fukt fra terreng kan trenge gjennom betongkonstruksjonen og bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner uten at dette er synlig ved visuell inspeksjon.

FAGSTOFF

Rom under terreng — hvorfor fukt gjemmer seg bak overflatene

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

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

Nedbør siste 30 dager: *63 mm (normal) fordelt på 14 nedbørsdager.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

INNVENDIG

Skadedyr

TG 1

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

Boligen er inspisert i tilgjengelige områder for tegn på skadedyr, herunder bod i underetasjen.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 1	Skadedyr er ikke avdekket ved befaring. Selger opplyser om tidvise skrukketroll i bod i underetasjen.

INNVENDIG

Pipe og ildsted

TG 1

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

Lecapipe fra byggeår med Jøtul-ovn montert i stue. Tilsynsrapport fra Larvik kommune foreligger.

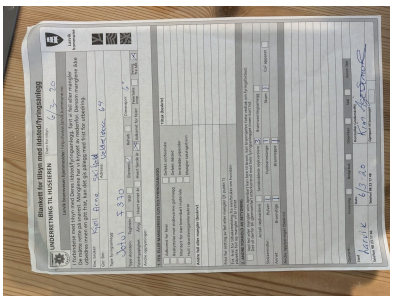
Pipe og ildsted – Samlet vurdering TG 1	Lecapipe fra byggeår med Jøtul-ovn i stue. Glassplate som ildfast underlag er til stede foran ildsted. Sotluke i sokkeletasjen mangler ildfast plate under. Tilsynsrapport fra Larvik kommune datert 6/3-2020 foreligger uten anmerkninger. **Levetid:** **60 %** • 18/30 år

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

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

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



Bilde 24



Bilde 25



Bilde 26

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 2

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

Balansert ventilasjonsanlegg av typen Flexit SL4R er montert i teknisk rom og er fra byggeår. Selger opplyser at reim til rotor ble skiftet i 2023 og motor samt kretskort er byttet av Foss Elektro i 2020. Kjøkken har egen ventilator. FDV-dokumentasjon for anlegget foreligger ikke.

Tilluft og luftskifte TG 2	Balansert ventilasjonsaggregat av typen Flexit SL4R er montert fra byggeår og er anslagsvis 18 år gammelt. Iht. NS 3600:2025 Tabell C.8 har komponenten begrenset gjenværende brukstid etter 15 år. Selger opplyser at reim til rotor og motor samt kretskort er byttet av Foss Elektro. **Årsak til forhøyet TG:** Anlegget har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600. Vurderingen er aldersbasert, men understøttes av påbegynt komponentsvikt. **Konsekvens:** Oppgradering må på sikt påregnes.
Toalett og rom med avtrekk TG 1	Avtrekk fra våtrom og boligrom er ivaretatt via Flexit SL4R balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår, anslagsvis 18 år gammelt. Iht. NS 3600:2025 Tabell C.8 har komponenten begrenset gjenværende brukstid etter 15 år.

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

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

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt



Bilde 27



Bilde 28

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 2

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

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.
VVS-anlegget er sammensatt med komponenter av ulik alder. Vannfordelingsskap med innmat ble ifølge eier skiftet i 2026 av Varme og Bad Sandefjord, og dokumentasjon foreligger.
Varmtvannsbereder er opplyst levert og montert i 2026.
Fujitsu-varmepumpen ny i 2014, Panasonic-anlegget i loftsetasje er fra 2019. Anlegget fremstår samlet sett med blandet alder og varierende dokumentasjonsstatus.

Vannledninger
TG 1

Innvendige trykkvannsrør av PEX i rør-i-rør-system. Fordelerskap med TECE-fordeler er tilgjengelig i underetasjen. Sensor med vannstopper er montert i vannskapet. Kobberrør synlig nederst i vannskap. Utvendig stoppekran er synlig og tilgjengelig mellom garasje og veien. Vannfordelingsskap med innmat ble ifølge eier skiftet i 2026 av Varme og Bad Sandefjord, dokumentasjon foreligger. Merk - vannskap på bad i 2.etg er fra byggeår og har således en mer begrenset forventet restlevetid.

Levetid: **0 %** • 0/30 år

Avløpsledninger
TG 1

Avløpsrør av plast/PVC. Ingen kjente avvik.

Levetid: **60 %** • 18/30 år

Varmtvannsbereder/ varmesentral
TG 1

OSO varmtvannsbereder opplyst levert og montert i 2026. Plassert i rom med sluk i gulvet. Fremstår uten avdrypp eller fuktskjolder. Typeskilt angir dato 01.12.2025 og kapasitet 190 liter.

Levetid: **0 %** • 0/35 år

Varmepumpe TG 2	To luft-luft varmepumper er registrert. Fujitsu-anlegget på kjøkken har utedel produsert i 2013 — anslagsvis 12 år gammel, montert i 2014. Kjølemiddel R410A, som ikke lenger tillates produsert etter 2020-regelverket. Selger opplyser at Fujitsu-varmepumpe har hatt regelmessig service, seinest april 2025. Metallstativet til utedelen viser tydelig rust på ben og festepunkter. Dokumentasjon fra installasjon foreligger ikke. Panasonic-anlegget i loftsetasje er produsert juni 2019 — anslagsvis 6 år gammelt, med kjølemiddel R32. Fremstår uten synlige mekaniske skader. **Årsak til forhøyet TG:** Fujitsu-anlegget har passert halvparten av forventet levetid uten dokumentert service. Kjølemiddel R410A kan ikke etterfylles ved lekkasje, da produksjon er stanset etter 2020-regelverket. **Konsekvens:** Manglende service og utfaset kjølemiddel innebærer begrenset gjenværende brukstid for Fujitsu-anlegget. Ved kjølemiddellekkasje vil anlegget ikke kunne repareres med samme kjølemiddel. **Levetid:** **40 %** • 12/30 år
Vannledninger (utvendig) TG 1	Hovedvannledning fra kommunalt nett er av plast. Utvendig stoppekran er synlig og tilgjengelig mellom garasje og veien. **Levetid:** **45 %** • 18/40 år
Avløpsledninger (utvendig)	Utvendige avløpsledninger er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelig for vurdering. Avløpsrør fra kommunalt nett er av plast.
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

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

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



Bilde 29



Bilde 30



Bilde 31



Bilde 32



Bilde 33



Bilde 34

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Sikringsskap i metallkabinett med 23 kurser, automatsikringer og jordfeilbrytere.
Overspenningsvern (63A) er montert på kurs 20.
Selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er installert.
Kursfortegnelse er håndskrevet og utarbeidet av Elektro 4 (anlegg nr. 22022008, 3+N fase).
Kurs 21–23 fremstår som senere tillegg og dekker varmepumper (kjøkken og loftstue) samt elbillader (32A).

Flere samsvarserklæringer foreligger for arbeider utført av Faugstad Elektro AS, PEC Elektrikern og Arild Andersen Elektro AS — seneste datert i 2026.
Dato for siste el-tilsyn er ukjent.
Komfyrvakt er ikke registrert montert.

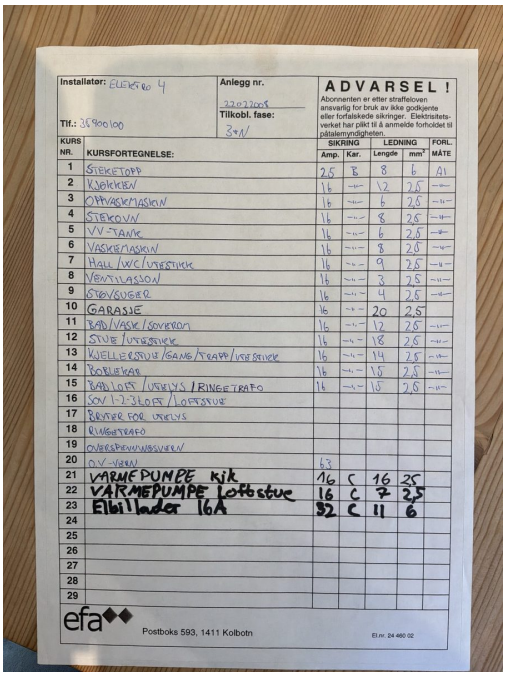
Det elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.

FAGSTOFF

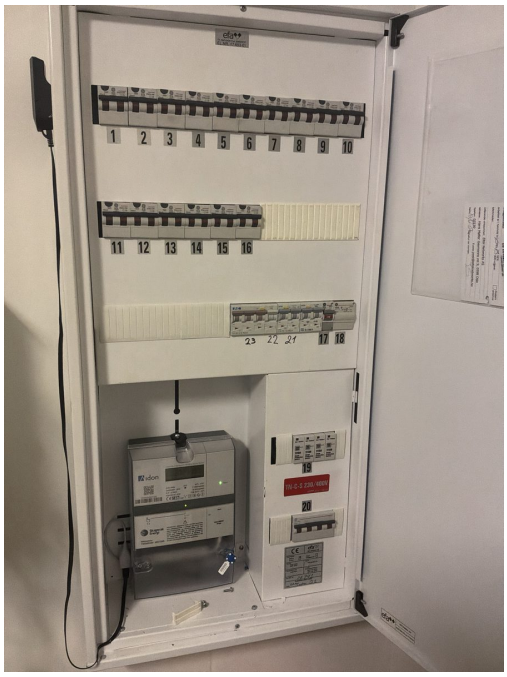
Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

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

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



Bilde 35



Bilde 36

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Batteridrevne røykvarslere montert.*
Slokkeutstyr	*Brannslange på trommel (NOHA) montert i underskap på kjøkken. Skumslukker (Fireout 24, 6L AFFF, klasse 21A 183B) registrert — plassert på gulv uten veggfeste. Trykkmåler viser utslag i grønn (OK) sone. Siste kontroll registrert 2013 — 5-årsservice er forfalt.*
Rømningsveier	*Rømningsveier via vinduer og dører. Brannstige montert på sørveggen.*
Brannceller og brannskille	*Ingen brannskillekonstruksjon registrert.*

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

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

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



Bilde 37



Bilde 38



Bilde 39

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløper	*Rekkverk på veranda er målt til 92 cm — tilfredsstillende for byggeåret (TEK07 krav: 90 cm), men under gjeldende krav på 100 cm for utvendig rekkverk (TEK17 § 12-15). Lysåpning og stabilitet er ikke registrert med avvik.*
Varmtvannssikring	*Ny varmtvannsbereder er ifølge eier montert i 2026. Varmtvannssikring er ikke særskilt kontrollert ved befaringen.*
Andre HMS-avvik	*Det er ikke registrert andre HMS-avvik ved befaringen.*

FAGSTOFF

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

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

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

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring er ikke anlagt i boligen. Radonmåling opplyses å være utført med sporfilm i 2010 - selger husker ikke måleverdien, men at denne skal ha vært godt under tiltaksgrensen.

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

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

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

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.

UTVENDIG

Garasje/uthus

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.22.8 — Dekker frittstående bygninger som garasje, carport og uthus med kontroll av konstruksjon, taktekking og vegger. Port, dører og brannskille mot boligen vurderes.

Frittstående garasje med salltak og loftsrom, oppført i 2010. Konstruksjonen har trekledning utvendig, betongtakstein og støpt betongplate som gulv.
Stort loftrom til lagringsformål.
Montert to stk el.bil-ladere.

Bygget benyttes ikke til varig opphold og er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600. Samlet fremstår garasjen med enkelte vedlikeholdsbehov etter sin alder.

Garasje, bod, naust (uten varig opphold)
TG 2

Betongplate har skjevhet i bakkant grunnet sig i grunn. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 — dette er kun en enkel beskrivelse.
Årsak til forhøyet TG: Setning i grunnen under betongplaten har ført til skjevhet.
Konsekvens: Selger opplyser at grunnen under garasjedekke er stabil - avviket skal ha oppstått ved bygging. Basert på selgers opplysninger skal det således ingen være pågående konsekvenser som resultat av avviket.

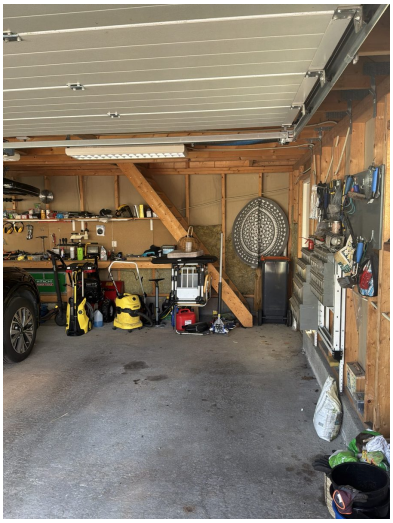
Levetid: **40 %** • 16/40 år

FAGSTOFF

Garasjeskillet: en brann- og gassbarriere, ikke bare en vegg

Er garasjen bygget inn i eller sammen med boligen, er skilleveggen mot oppholdsrom mer enn en vegg — den er en brann- og gassbarriere. En bilbrann utvikler kraftig røyk og giftige gasser svært raskt, og selv ved vanlig bruk kan eksos og CO trekke inn. For en innebygd garasje i samme boenhet (inntil 50 m²) er den preaksepterte løsningen et gasstett skille i godt ventilert garasje, slik at eksos og branngasser ikke trenger inn; er garasjen større enn 50 m² eller tilhører den en annen boenhet, kreves brannmotstand (typisk EI 30) og selvlukkende dør. En frittstående garasje eller carport har ikke dette kravet, men vurderes for bæreevne og fukt i den lette konstruksjonen. Mye av skillet ligger skjult i vegg og over himling, og mangler i skillet eller skjult råte i lette konstruksjoner lar seg ikke fullt ut avdekke visuelt.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 11-8. Brannceller (TEK17) (2017)



Bilde 40



Bilde 41



Bilde 42

Andre forhold utvendig

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Veldreløkka 64, 3267 LARVIK**	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311876**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **25076389**
Gårdsnummer **4063**	Bruksnummer **334**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2008**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **223,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **223,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **133,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **135,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 198 kWh**



Veldreløkka 64, 3267 LARVIK

Detaljering

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

Veldreløkka 64, 3267 LARVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

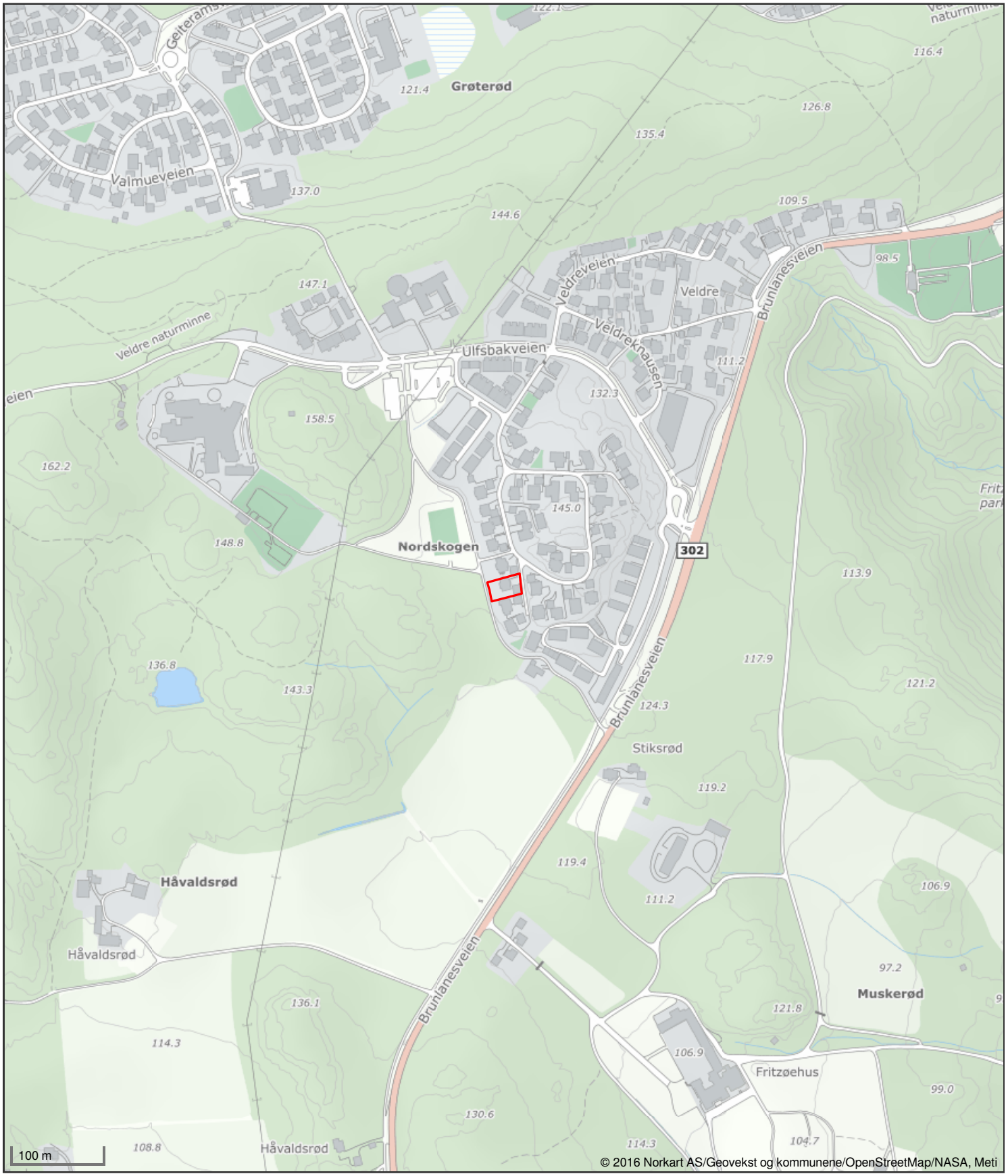
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 09.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4063/334//



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

Plan Byggesak Landbruk og Miljø

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:	Deres dato:
Kristin Kolstad Telefon: 33 17 18 85		08/23932	GB-4063/334	16.04.2008	

Larvik kommune

Telemark Vestfold Entreprenør as
Myren 28

3718 SKIEN

Veldreløkka 64, gbnr. 4063/334. Nybygg enebolig. Midlertidig brukstillatelse.

Gbnr	4063 / 334 /			
Tiltakshaver	Telemark Vestfold Entreprenør as	Myren 28	3718	SKIEN
Søker	Telemark Vestfold Entreprenør as	Myren 28	3718	SKIEN

Midlertidig brukstillatelse			
Saksnr 07/8062		JournalpostID 08/23932	
Eiendom/byggested Veldreløkka 64			
Bygningsnummer 25076389			
Gnr 4063	Bnr 334	Festenr	Seksjonsnr
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nybygg enebolig			
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket			
Vedtak fattet av Plan og byggesak	Vedtak dato 06.07.2007	Saksnr 636/07	
Merknader Følgende gjenstående arbeider må være ferdigstilt før det søkes om ferdigattest: -Terrengarbeider utvendig -Montering av trapp fra terrasse. (Utgangen er i henhold til dokumentasjonen sikret med sperring).			
Vilkår			
	Den midlertidige brukstillatelsen gjelder frem til 01.06.2008		

Med hilsen

Kristin Kolstad
byggesaksbehandler

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Tom Mangelrød Telefon: 33 17 18 87		12/59318	GBR-4063/334	11.09.2012

Larvik kommune

Kjell Arne Skifjeld
Veldreløkka 64
3267 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1187/12	Planutvalget delegerte saker	11.09.2012

Vedtak - ferdigattest - Veldreløkka 64 - gbr. 4063/334

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 11/5077		JournalpostID 11/54982	
Eiendom/byggested Veldreløkka 64			
Bygningsnummer 25076389-1			
Gnr 4063	Bnr 334	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato 2.9.2011		Delegert saksnr. 1227/11
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Utebod som tilbygg til enebolig			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

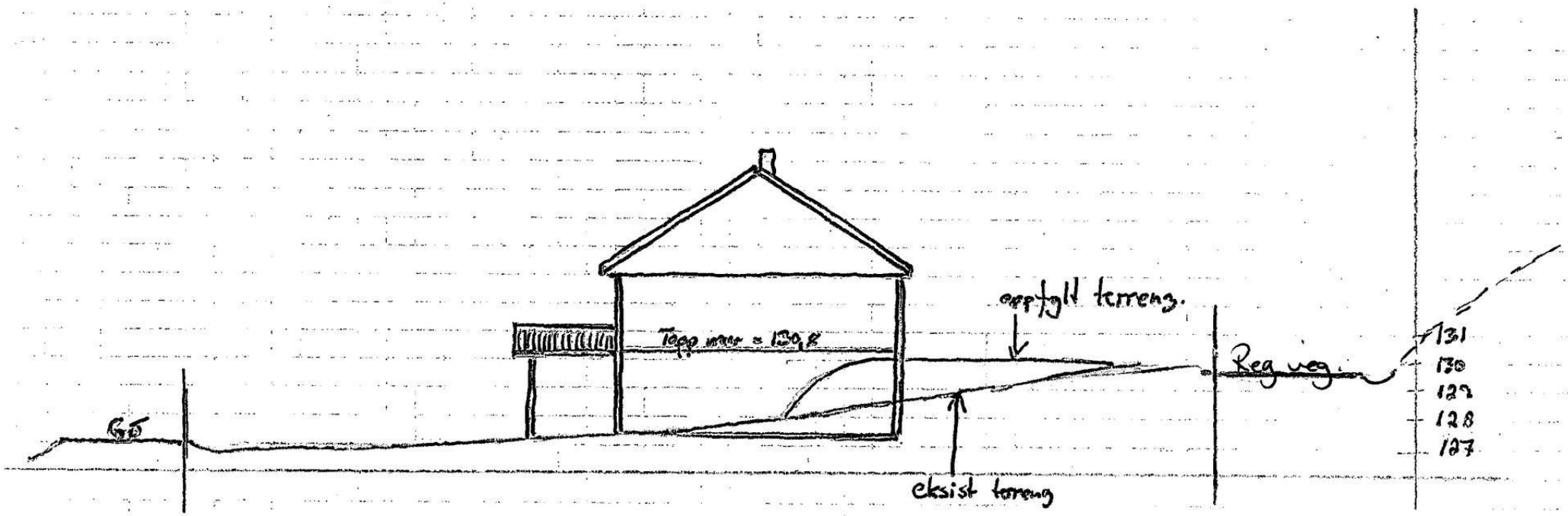
Klage
Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Tom Mangelrød
bygningsinspektør

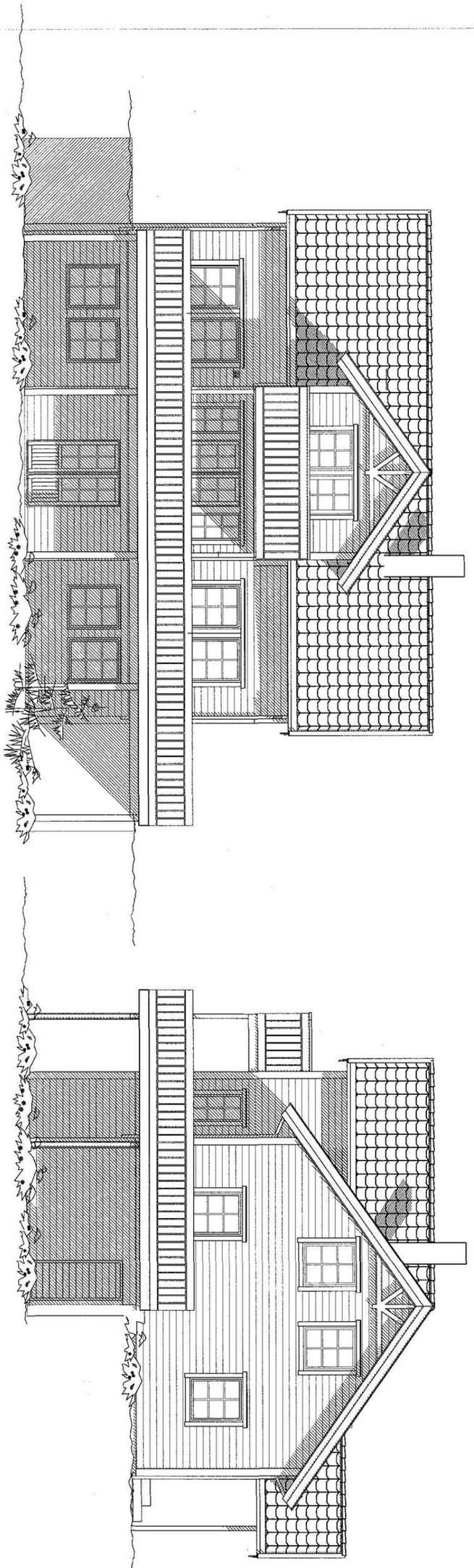
Veldrebakken: Veldrelokka 64

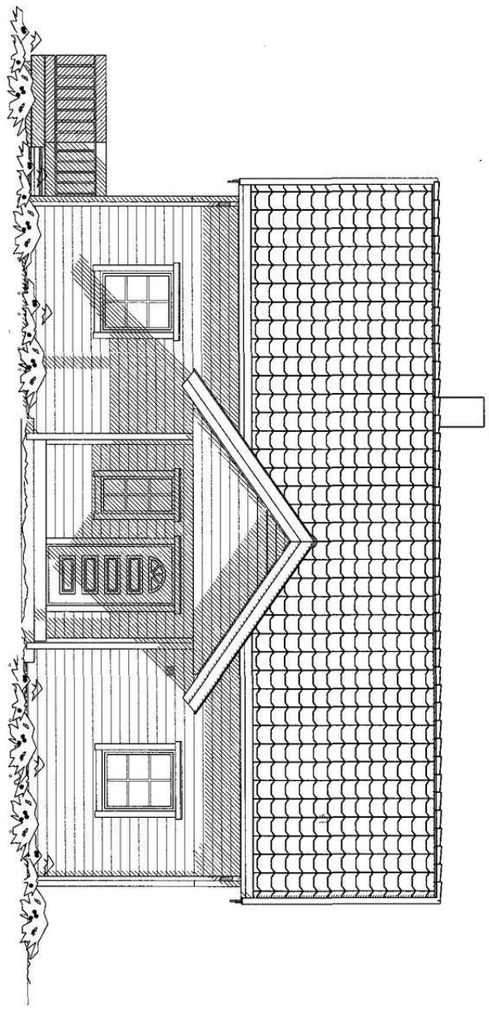
4063/334

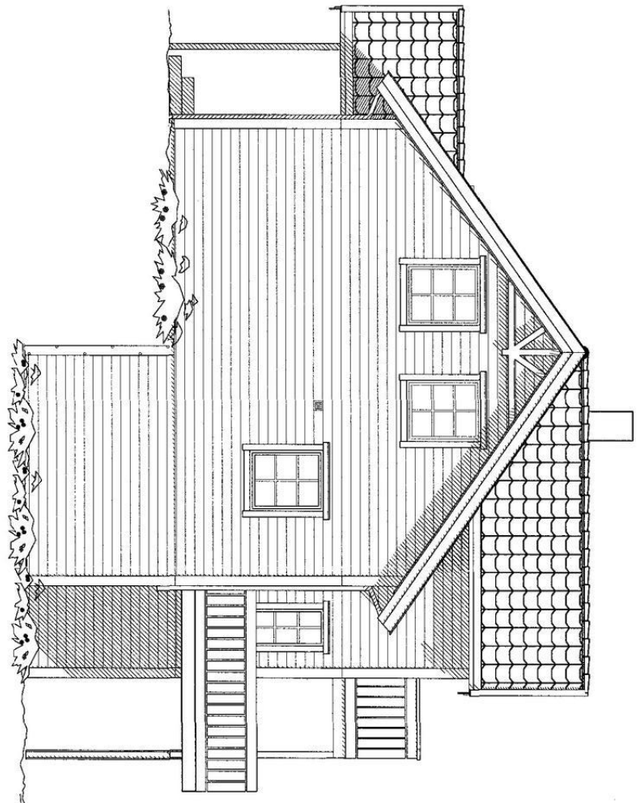


1:20

DATA DESIGN SYSTEM







Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato :	Kontr.:
F	Utvidet balkong og flyttet søyler	jvm	jvm	07.06.07	
E	Senket tak 30 cm	jvm	jvm	06.06.07	
D	Understøttet balkong	jvm	jvm	06.06.07	
C	Endret dør i U-etg.	jvm	jvm	05.06.07	
B	Tak over inngang	jvm	jvm	05.06.07	
A	Tak senket	jvm	jvm	05.06.07	

Kvelberg

E1

NORDBOHUS

Byggherre : Kjølberg / Skifjell

Byggeplass : Veldreløkka 64

Kommune : Larvik

Kontr.:

Dato: 05.06.07

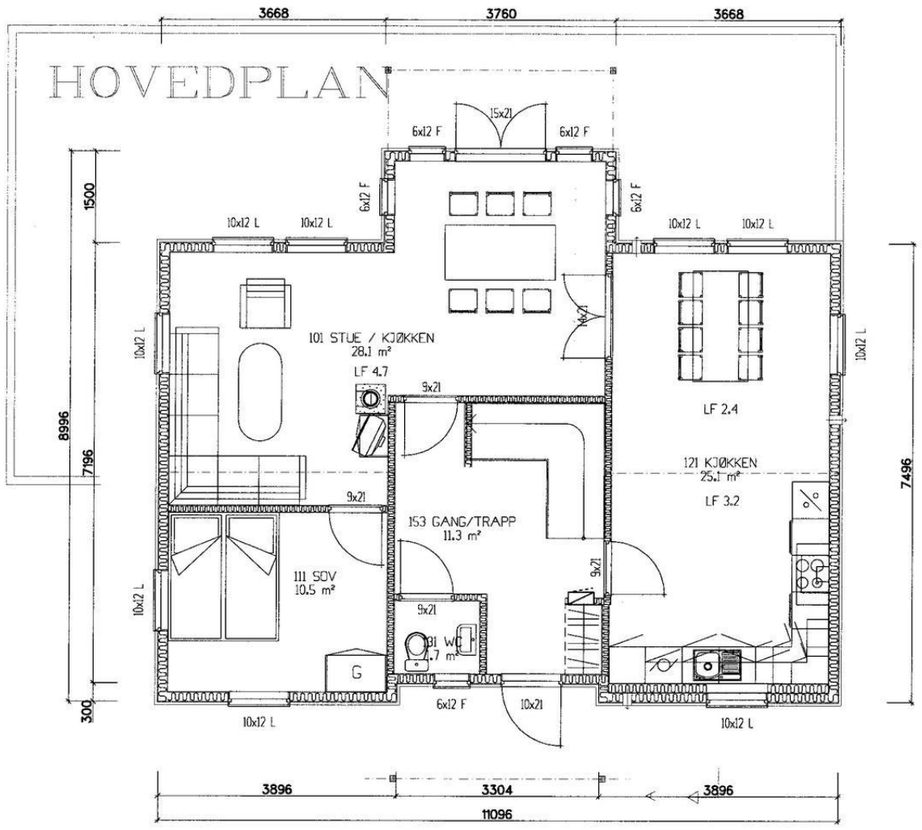
Hustype	Tegning	Mål:	Tegn.	Dato:	Arkiv:	Nr.
LYRA, VAR	FASADER	1 : 100	JVM	04.06.07	12230	A05+

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

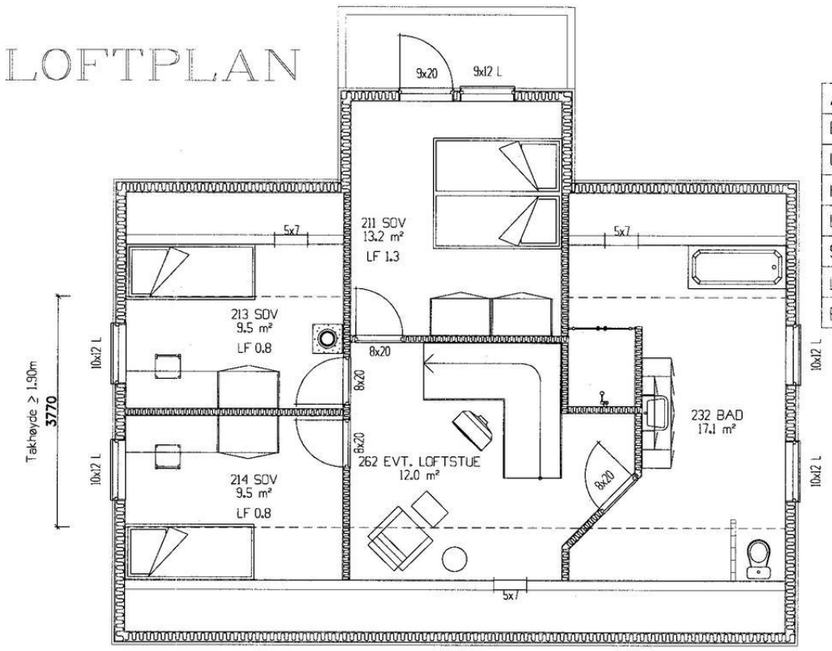
Vedlegg E2

DATA DESIGN SYSTEM

HOVEDPLAN

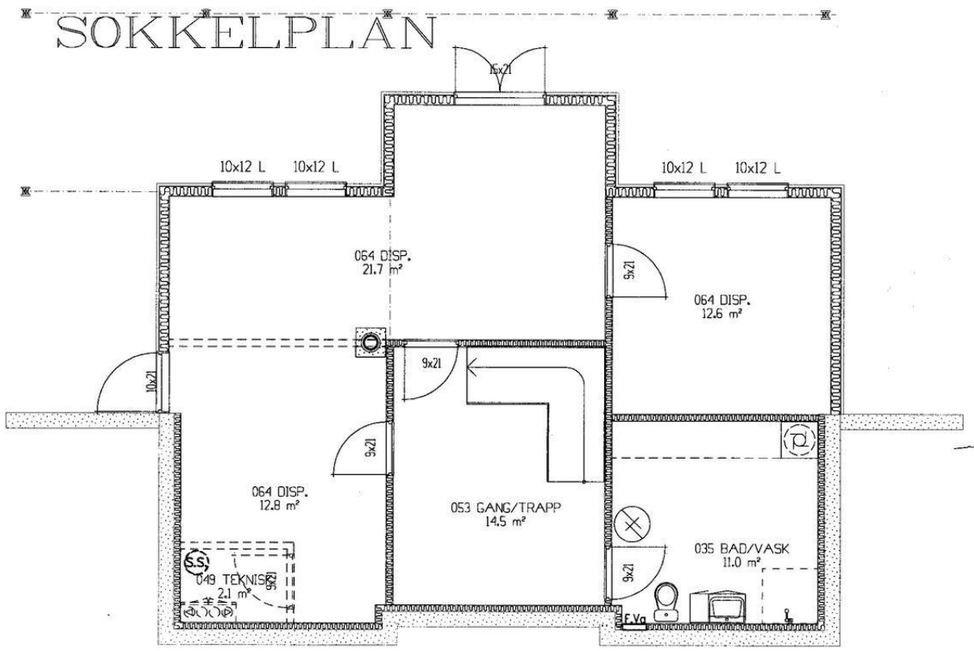


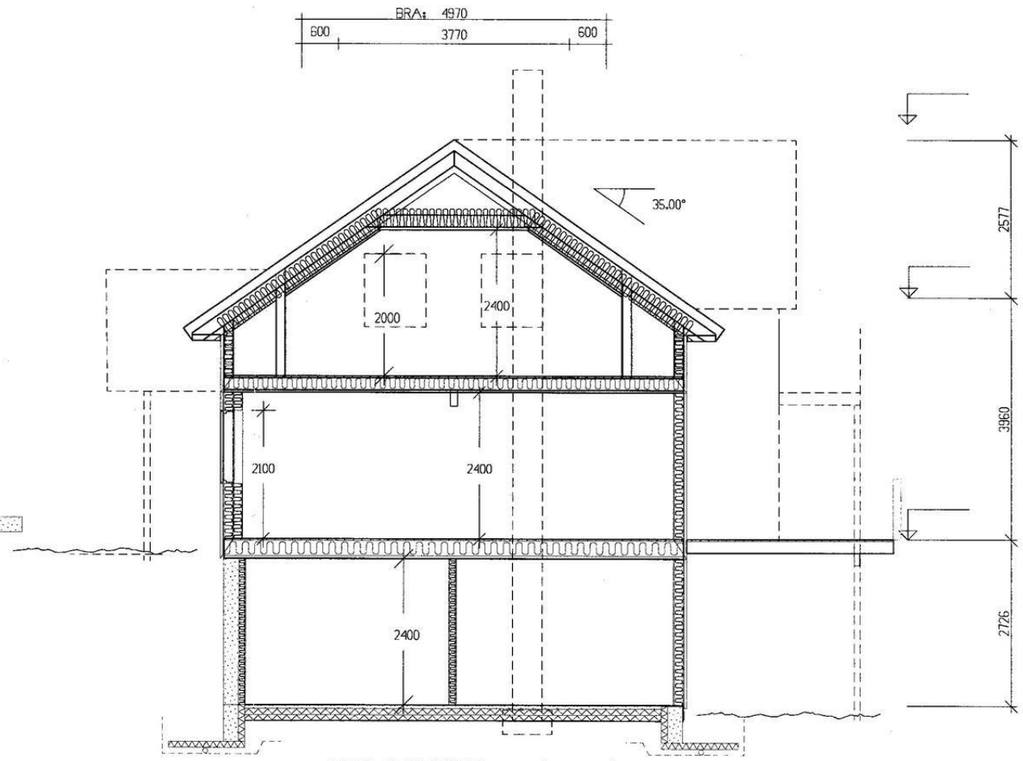
LOFTPLAN



AREAL	BRA
Bileilighet.	
Underetasje/Kjeller	77.8
Hovedplan/1.etg.	80.9
Loftplan/2.etg.	62.6
SUM Hovedleilighet.	221.3
Loft-bredde ved 1,9m høyde :	3.770
Bebygd areal, BYA :	136.1

SOKKELPLAN





SNITT A-A

Romareal på loft er målt helt ut til kneveggene

Rev.nr.	Rev.:	Endret inndeling bad / vask sokkel
6		
5		Understøttet balkong

Byggherre : Kjølberg / Skifjell
Byggeplass : Veldreløkka 64
Kommune : Larvik

Dato: 07.06.07 Kontr.:
Dato : 06.06.07 Kontr.:
Tegn.: JVM Dato: 05.06.07

Mål: 1 : 100 | Tegn. JVM | Dato: 04.06.07 | Arkiv: 12230 | Nr. A01+

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

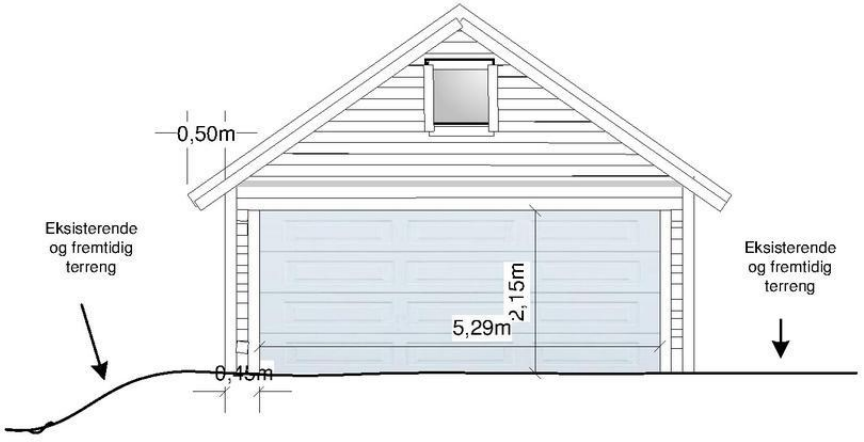
NORDBOHUS

Hustype LYRA, VAR

Tegning PLAN, SNITT

Vedlegg E1

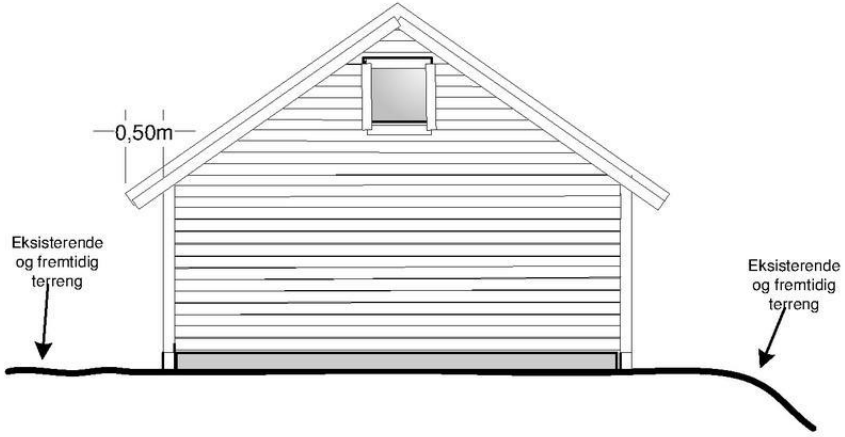
Fasade nord



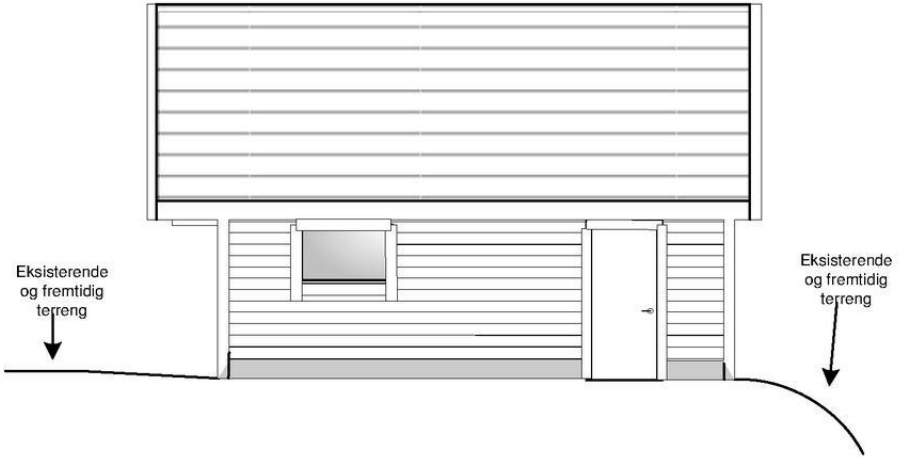
Fasade øst



Fasade sør



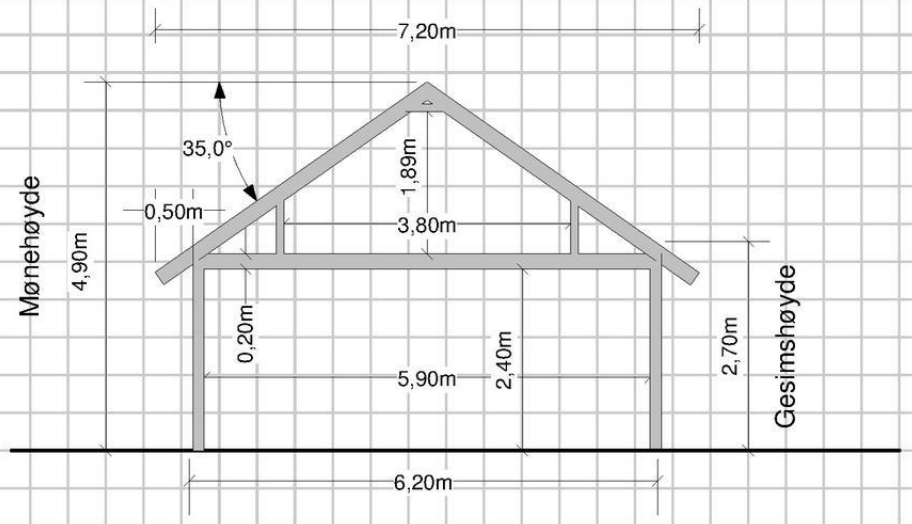
Fasade vest



Gnr. 4060, Bnr 334
Veldreløkka 64, 3265 LARVIK
Garasje, Tegning nr E1, 06.05.09
Målestokk 1:100

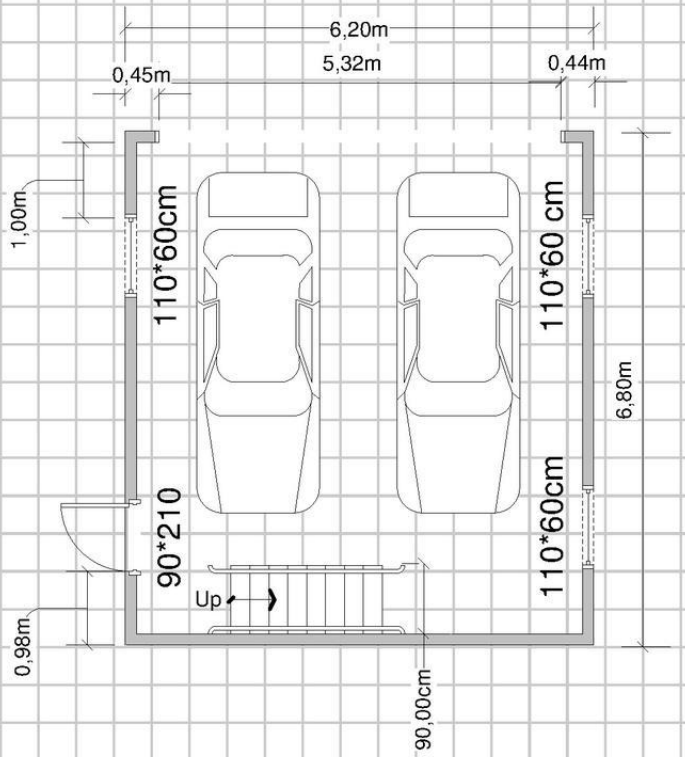
Vedlegg E2

Tverrsnitt

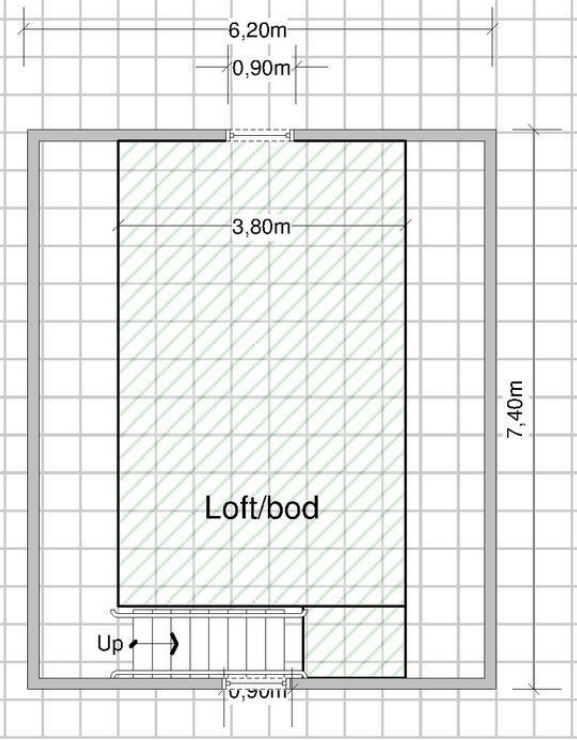


Gnr. 4060, Bnr 334
Veldreløkka 64, 3265 LARVIK
Garasje, Tegning E2, 06.05.09
Målestokk 1:100

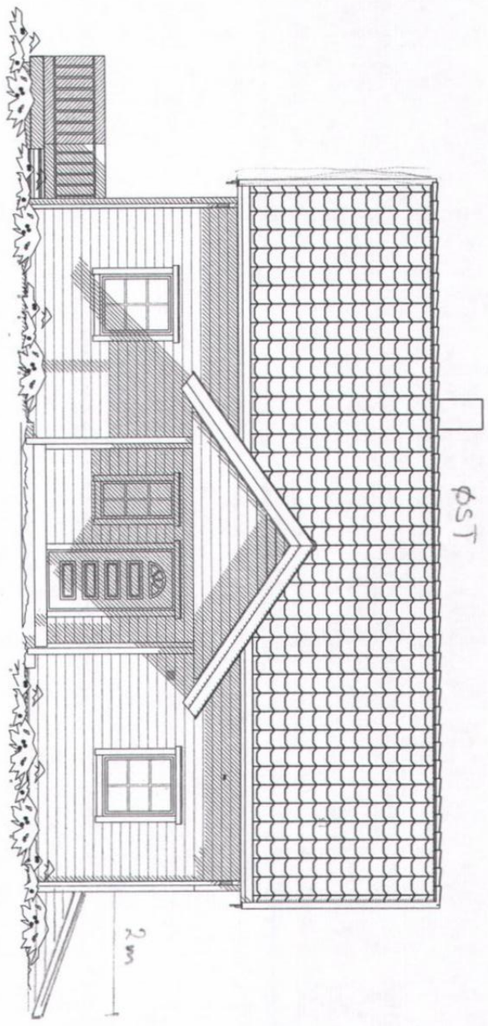
Plan 1

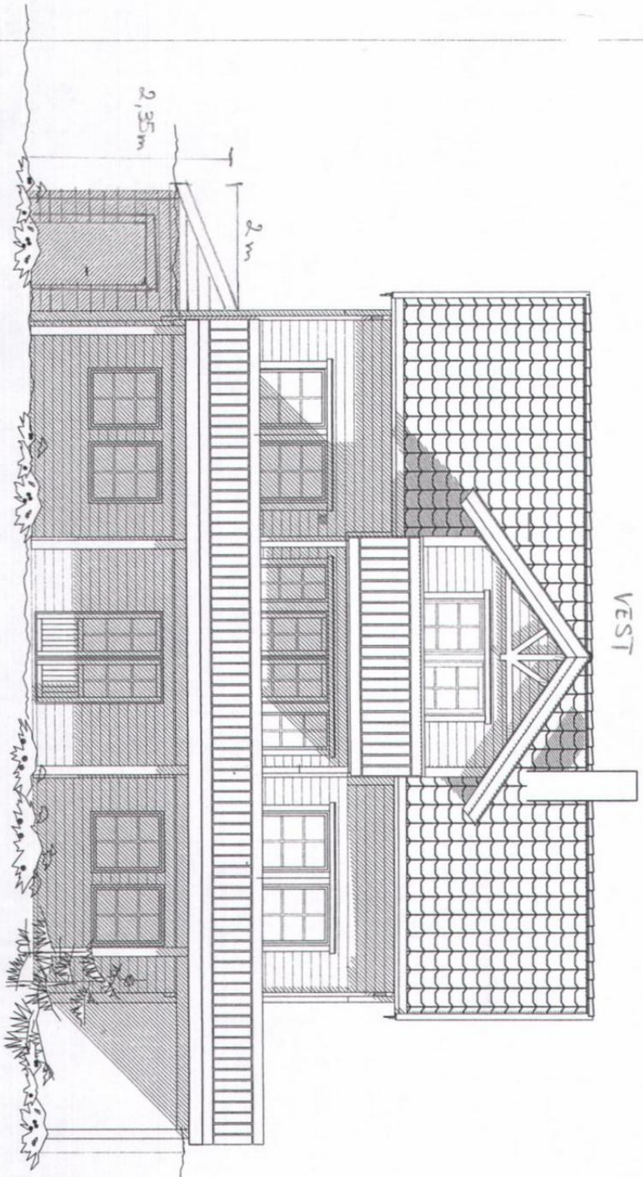


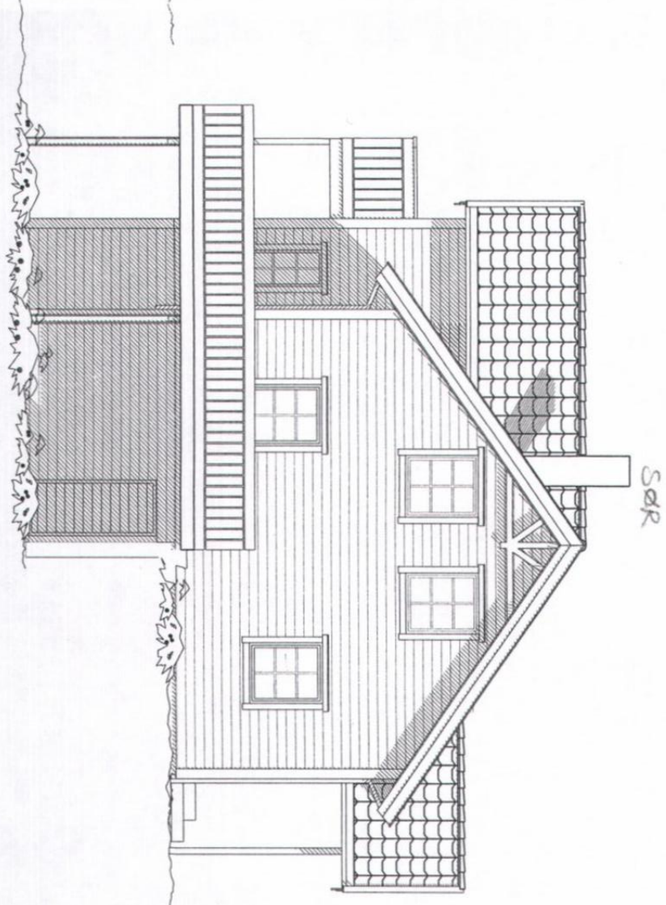
Loft

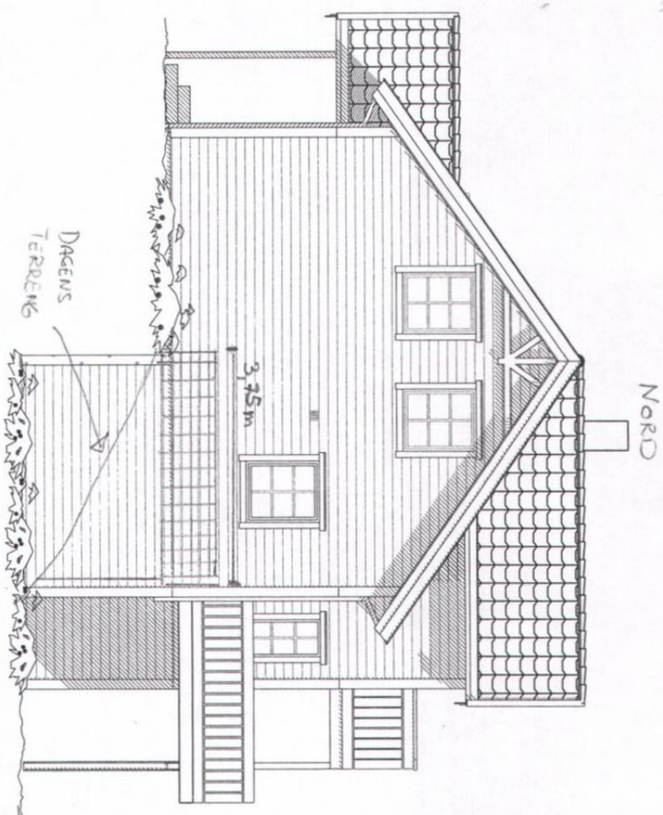


DATA DESIGN SYSTEM









Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:		Dato :	Kontr.:
F		Utvidet balkong og flyttet søyler	jvm		07.06.07	
E		Senket tak 30 cm	jvm		06.06.07	
D		Understøttet balkong	jvm		06.06.07	
C		Endret dør 1 U-etg.	jvm		05.06.07	
B		Tak over inngang	jvm		05.06.07	
A		Tak senket	jvm		05.06.07	

NORDBOHUS

Byggherre : Kjølberg / Skifjell
Byggeplass : Veldreløkka 64
Kommune : Larvik

Kontr.:
Dato: 05.06.07

Hustype	Tegning	Mål:	Tegn.	Dato:	Arkiv:	Nr.
LYRA, VAR	FASADER	1 : 100	JVM	04.06.07	12230	A05+

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Utskriftsdato: 11.06.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	334	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Veldreløkka 64, 3267 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig Brukstillatelse/Ferdigattest 2008	2008	228 m^2	1	☒
Tilbygg for utebod Ferdigattest 2012	2012	8m^2		☒
Garasje/uthus/anneks	godkjent 2010	39m^2		☒
		m^2		☐
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.

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	334	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Veldreløkka 64, 3267 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 782 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 782 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	147.06
Navn	Veldrebakken
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2716/MVE_3_Bestemmelser_1231.pdf
Delarealer	**Delareal** 780 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF14

Id	2002.01.01
Navn	Ny ungdomsskole - Ulfsbakk
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1985/2002.01.01_Bestemmelser_1038.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

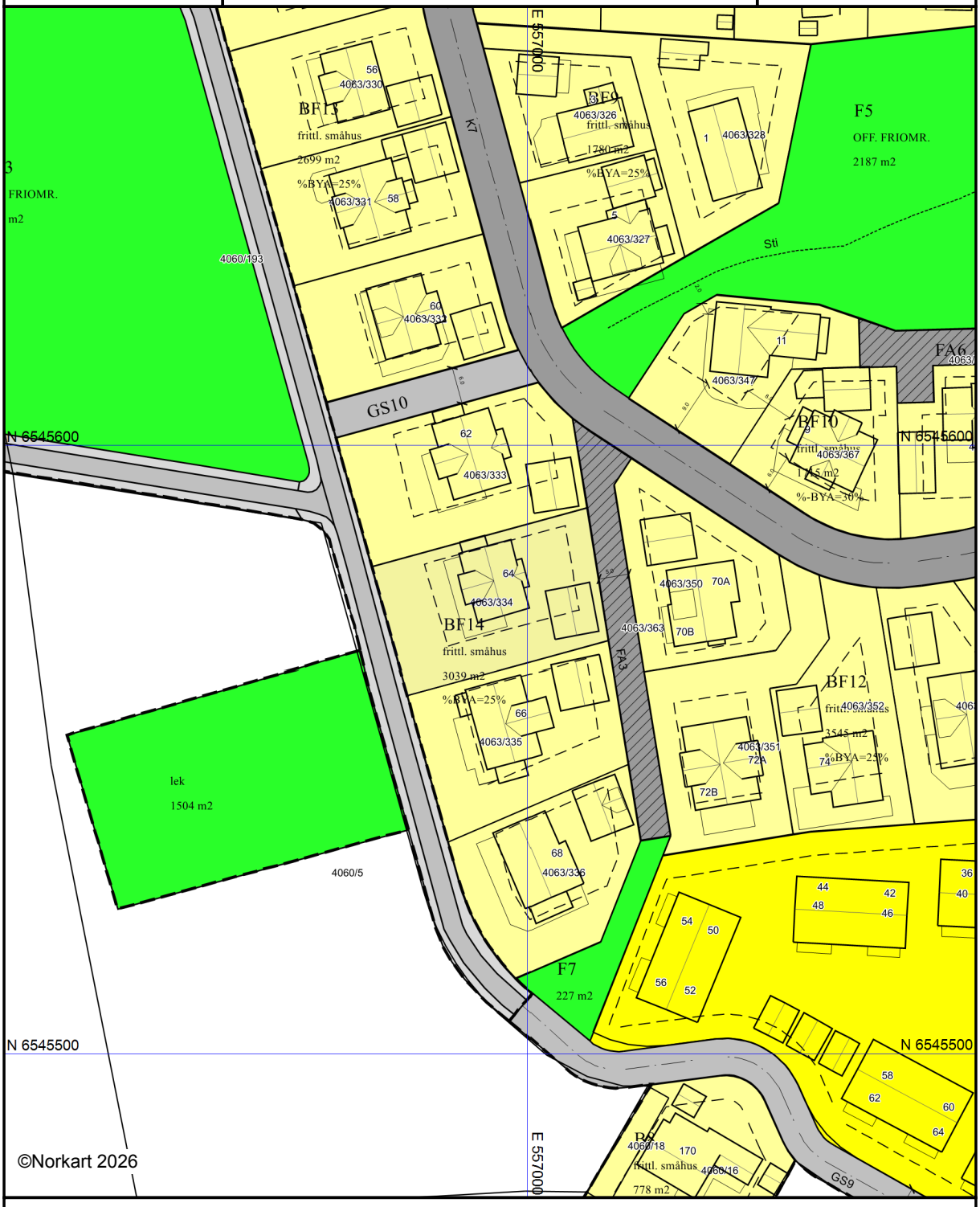
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4063/334
Adresse: Veldreløkka 64
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

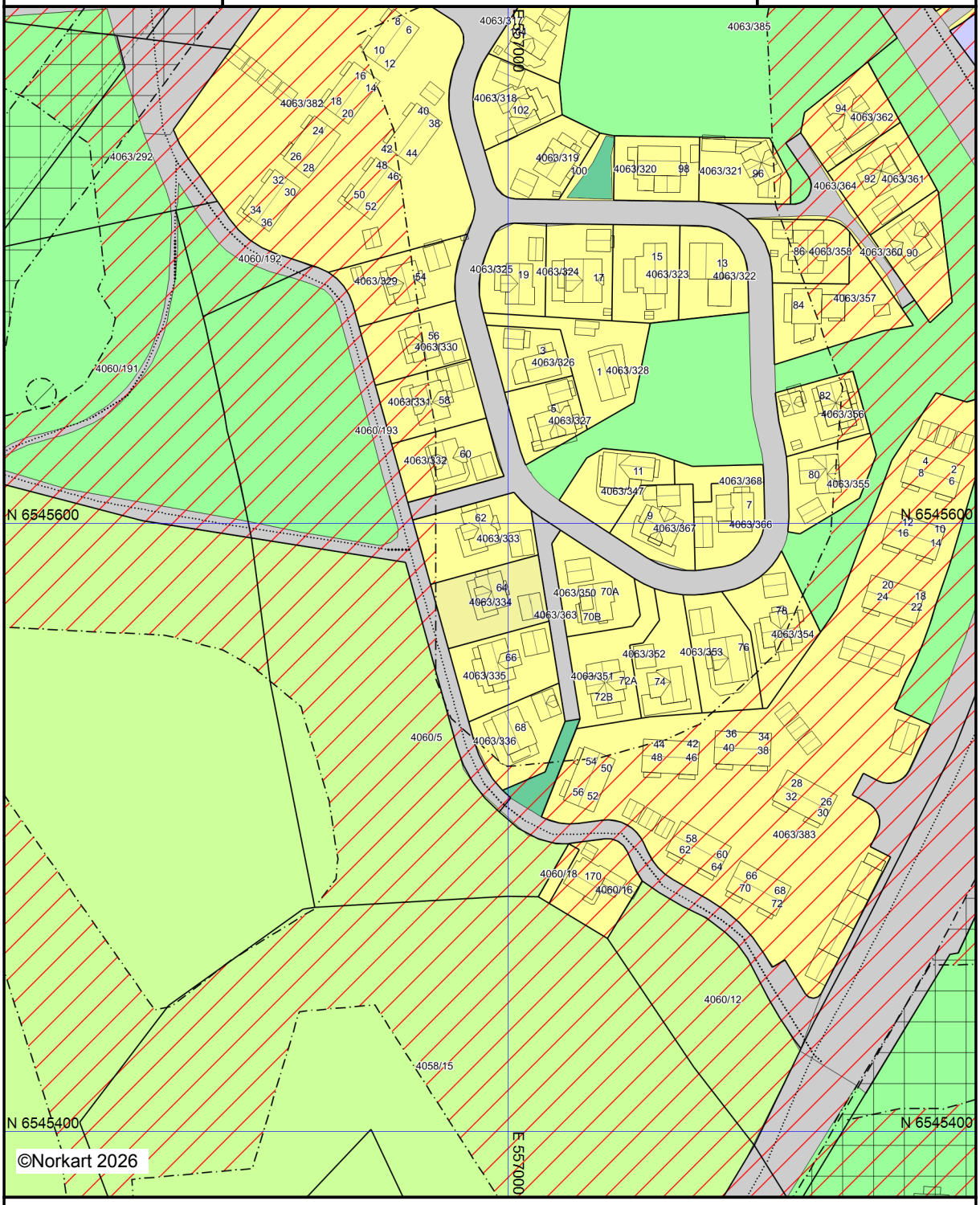
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4063/334
Adresse: Veldreløkka 64
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Forretninger - eksisterende

Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - eksisterende

Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Båndlegging etter lov om naturvern - eksister

Båndlegging etter andre lover - eksisterende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Båndleggінggrense

Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

7) Sikring av larvikittforekomster – H190_1
Det er avsatt hensynssoner rundt Larvikittbruddene som skal sikre forekomstene. Byggetiltak som ikke er knyttet til steinindustrien, bør ikke tillates i hensynssonene.

8) Sikring av mineralforekomster – H190_2
Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonene skal sikres.

§ 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 hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

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

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310_3, H310 4 og H310_5:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310_3, Steinsprang - H310_4 og Jord- og flomskred - H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

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

6) Skytebane – H360_1:
Det kan ikke iverksettes tiltak uten at disse er avklart i en reguleringsplan.

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR VELDREBAKKEN LARVIK KOMMUNE

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.01.08, 30.01.08 i hht planutvalgets vedtak 22.01.08.
Godkjent i planutvalget: 22.01.08

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000. Delfelt BF10, BF16 og BF17 er vist som egne plankart i målestokk 1:500.

1. PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for utbygging av et boligområde der bygg og anlegg utformes på en mest mulig naturtilpasset måte slik at boligfeltet får et attraktivt særpreg. Det er særlig viktig å ta vare på koller og vegetasjon i silhuett, og grønnstrukturen skal gi tilgjengelighet til eksisterende leke- og friluftsarealer.

Planen er en detaljert reguleringsplan der byggetiltak som er i samsvar med planen kan byggemeldes direkte uten bebyggelsesplan. Dersom det ønskes utbygging av deler av området som er vesentlig annerledes enn illustrasjonene på plankartet, skal det utarbeides bebyggelsesplan.

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Boliger (B1-B8)
- Boliger – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF17)
- Boliger – Konsentrert småhusbebyggelse (BK4 - 6, BK9 - 12)
- Offentlig – Trafo (O1)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Gangveg (GS1- GS11)
  - Kjøreveg (K1-K9)

- Annen veggrunn (AV1- AV2)

FRIOMRÅDER

- ***LEKEPLASS (F3- F9)***
- ***TURVEG (FT1-FT2)***

FAREOMRÅDER

- ***HØYSPENNINGSANLEGG (FH1-FH3)***

SPESIALOMRÅDER

- Bevaring av bygninger (BB1)
- Friluftsområde og bevaring av landskap og vegetasjon (BL1)
- Friluftsområde (FL1)
- Frisiktsone (FS1)

Fellesområder

- Felles avkjørsel (FA1-FA6)

3. GENERELLE BESTEMMELSER

Utomhusplan
For områder med konsentrert småhusbebyggelse (BK4 - 6 og BK9 - 12) skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200 som viser ny bebyggelse, parkering, garasjer, utforming og møblering av leke- og oppholdsareal, terrengbehandling med gammelt og nytt terreng, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, søppelstativer, gangarealer, beplantning og belysning.

Anleggsmelding
Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Fornminner

Dersom en ved tiltak i marka skulle støte på automatisk freda kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles.

Radonfeller
Det skal installeres radonfeller i boligene som sikrer at konsentrasjonen av radon ikke overstiger 200 Bq/m3 i rom for varig opphold. Plan for nødvendige tiltak skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Krav om samtidighet
Før nye boliger tas i bruk skal nødvendige adkomstveger, tekniske anlegg og lekearealer være opparbeidet for hver utbyggingsetappe / delfelt.

Før boliger på BK11 og BK12 tas i bruk skal det etableres støyskjerming på AV2 og BK12. Skjermingen skal fortrinnsvis utformes som jordvoll/natursteinmur og kombineres med beplantning. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges fram støyvurderinger som viser at tiltakene gir tilfredsstillende støyforhold ute og inne for boligene på BK11 og BK12.

4. BYGGEOMRÅDER

4.1 Generelt for byggeområdene (B, BF, BK)

Byggegrenser, plassering av bygninger, utforming
Der det er vist byggegrenser på plankartet skal boligbygg plasseres innafor disse. Boligbygg kan ellers plasseres 1 m fra nabogrense dersom brannkrav ivaretas. Verandaer og utvendige trapper kan tillates plassert utafor byggegrensene. Bygninger som er vist på plankartet er illustrasjoner og ikke bindende for plassering eller utforming.

Der det er minst 1,5 m fall på tvers av huset kan det tillates underetasje.
Det kan bygges med inntil 2 etasjer med innredet loft, eller en etasje + underetasje med innredet loft. På BK12 kan det bygges med 2 etasjer + underetasje, uten innredet loft.
BF10 kan bebygges med 2 etasjer, uten boligrom på loft.

Garasje inntil 50m2 kan plasseres 2 meter fra formålsgrense mot adkomstveg dersom innkjøringen er parallell med vegen, og 1 m fra nabogrense. Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

Takoppbygg, arker og lignende skal ikke være større enn 1/3 av takflatens lengde.

Bebyggelsen skal utformes i robuste materialer, i vår tids formspråk. Dominerende fasademateriale skal være treverk. Bebyggelsen skal ha saltak med 27-35 °, med lik takvinkel i samme felt.

Beregning av BYA
BYA beregnes etter NS3940 i forhold til netto tomteareal. Parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av BYA.

Parkering
Følgende parkeringskrav gjelder:
Frittliggende eneboliger: 3 plasser pr. bolig, inkl. garasje.
Konsentrert småhusbebyggelse: 2 plasser pr. bolig, inkl. garasje.
Leiligheter på BK12: 1,5 plasser pr. bolig.
BF16 og BF17: 2 plasser pr. bolig, inkl. garasje.
En del av parkeringsplassen som er opparbeidet like nordvest for planområdet tilhører utbyggingsområdet, og kan benyttes av boligene i feltene B9 og B10 for å dekke behovet for gjesteparkering.

4.2 Boliger – eksisterende boligtomter (B1 - B8)
På eksisterende boligtomter kan det tillates tiltetting med boliger, enten som frittliggende eneboliger eller som konsentrert småhusbebyggelse der forholdene ligger til rette for det.

Max BYA = 30%.

Max gesims- og mønehøyder:

	B1, B3-B8	B2
Max gesimshøyde	6 m	4,5 m
Max mønehøyde	9 m	8 m

Gesims- og mønehøyder skal måles i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

Ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse (ikke frittliggende eneboliger eller tettstilte eneboliger) skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeplassene i området, opparbeides minst 20 m^2 leke- og oppholdsareal pr. bolig på tomta, evt. felles for flere eiendommer, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn.

4.3 Boliger – Konsentrert småhusbebyggelse (BK4 – 6, BK9 - 12)
Området kan brukes til boliger med tilhørende garasjer og boder. Det kan bygges konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, to- eller 4-mannsboliger eller lignende.
Max BYA = 35%. Max gesimshøyde = 6 m, maks mønehøyde = 9 m, målt i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

Innafor hvert byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (ikke frittliggende eneboliger eller tettstilte eneboliger) skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeplassene i området, settes av min. 20 m^2 felles uteareal pr. bolig, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn. Arealet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Det skal settes av plass for en garasje pr. boligenhet som skal vises på situasjonsplan og utomhusplan.

4.4 Boliger – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF17)
Områdene kan brukes til eneboliger med tilhørende garasjer, boder og lignende.
For BF1 – BF9 og BF11- BF15 er maks BYA=25 %. For BF 10, BF16 – BF17 er maks BYA=30 %. Maks gesimshøyde = 6 m, maks mønehøyde = 9 m, målt i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.
BF 10 kan bebygges med 2 etasjer, uten boligrom på loft.

Der det bygges en etasje + underetasje kan det tillates boligrom i loftsetasje, men ikke der det bygges i to fulle etasjer.

Garasje skal vises på situasjonsplan ved byggemelding, selv om den ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

Garasjer kan plasseres på utsiden av byggegrenser.

Felles uteareal BF16 og BF17

For BF16 og BF17 skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeplassene i området, settes av min. 20 m^2 felles uteareal pr. bolig, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn. Arealet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Bevaring av vegetasjon på BF13 og BF14

På BF13 og BF14 skal vegetasjon av varmekjær lauvskog i sonen mellombyggegrense og tomtegrense i vest, tas vare på, som en skjerm mellom boliger og gs-veg.

Spesielle bestemmelser for BF7, BF11 og BF12

Bebyggelsen på de tre feltene skal planlegges med en felles utforming innenfor hvert felt når det gjelder hovedformer, materialer og farger. Boligene skal ha møneretning som vist på plankartet. Evt. fløyer eller utbygg skal være på innsiden av bygget, mot adkomstvegen.

Max gesimshøyde = 3,5 m og max mønehøyde 7 m i forhold til eksisterende terreng på den siden som vender mot adkomstvegen.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent felles utomhusplan i målestokk 1:200 for alle tomtene i feltet som viser plassering av bebyggelse, uteplasser, gammelt og nytt terreng med høyder, eksisterende og ny vegetasjon, samt evt. murer, trapper og gjerder. Eksisterende trær i sonen mellom byggegrense og tomtegrense på den siden som vender bort fra adkomstvegen skal bevares.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Avkjørsler

- RV 302 og samlevegen K4 skal være avkjørselfrie. Fra de øvrige vegene kan det etableres avkjørsler forutsatt at de har en trafikksikker utforming.
- GS1 er gs-veg som også kan brukes som kjøreadkomst for B2, B4 og B6, med utkjøring til RV 302 for eksisterende bebyggelse og adkomst fra K1.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Spesialområde – Bevaring av bygninger (BB1)

Ved behandling av byggesaker skal kommunen passe på at kulturhistoriske og antikvariske verdier ved den enkelte bygning og anlegg og tilstøtende område tas vare på. Dette gjelder også for detaljer som rekkverk, belysning, belegg m.m.

Alle meldepliktige arbeider i bevaringsområdet skal forelegges kommunens kulturetat til uttalelse før søknaden behandles. Eventuell dispensasjon fra bestemmelsene skal forelegges fylkeskonservatoren til vurdering.

Bygninger som er regulert til bevaring
Verneverdige bygninger (med tykk strek) kan ikke tillates revet.

Ved reparasjoner og ombygginger skal eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til sitt dominerende utseende. Fasadekledning, fasadedetaljer, taktekking, piper, vinduer, farger m.m. skal være kopier av de opprinnelige. Så langt det er mulig skal opprinnelige bygningsdeler brukes.

Evt. tilbygg skal utformes i samme stil og med samme detaljering som hovedhuset.

Andre bygninger i bevaringsområdet
Ved utbedring av andre eksisterende bygninger i bevaringsområdet (uten tykk strek) skal fasadeutforming, detaljer, materialbruk og farger tilpasses den verneverdige bebyggelsen. Dette gjelder også uthus og garasjer. Ved tilbakeføring skal den stiltype huset opprinnelig har tilhørt legges til grunn.

Evt. tilbygg skal utformes i samme stil og med samme detaljering som hovedhuset.

Nybygg i bevaringsområdet
Evt. nybygg skal utføres i robuste materialer i vår tids formspråk, men tilpasses bebyggelsen i strøket når det gjelder dimensjon, hovedform, materialvalg og farger. Dette gjelder også uthus og garasjer.

6.2 Spesialområde – Friluftsområde og bevaring av landskap og vegetasjon (BL1)
Bevaringsområdet skal fungere som en buffersone for verneområdet "Veldre naturminne". Arealet mellom naturminne og byggeområde skal beholde særpreg i terreng og vegetasjon og fungere som skjerming og buffer for det tilliggende naturminnet. Det kan ryddes og beplantes etter en godkjent detaljplan.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsler (FA1-FA6)

- FA1 skal være felles avkjørsel for B3, B4 og B5.
- FA2 skal være felles avkjørsel for BK5 og BK6.
- FA3 skal være felles avkjørsel for BF12 og BF14.
- FA4 skal være felles avkjørsel for BF6, BF7 og BF15.
- FA5 skal være felles avkjørsel for BF16 og BF17.
- FA6 skal være felles avkjørsel for BF10.

Felles avkjørsler kan nyttes til allmenn bruk for adkomst til fri- og lekeområder.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 30.01.08

Lars W. Solheim
Seksjonsleder plan

Utskriftsdato: 09.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4063/334//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	781,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6545565,05	**Øst**	556983,59	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6545571,05	556976,82	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,31	
2	6545558,84	556980,21	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,67	
3	6545567,88	557013,34	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,34	
4	6545589,71	557009,82	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,11	
5	6545580,02	556974,33	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,79	

Larvik kommune

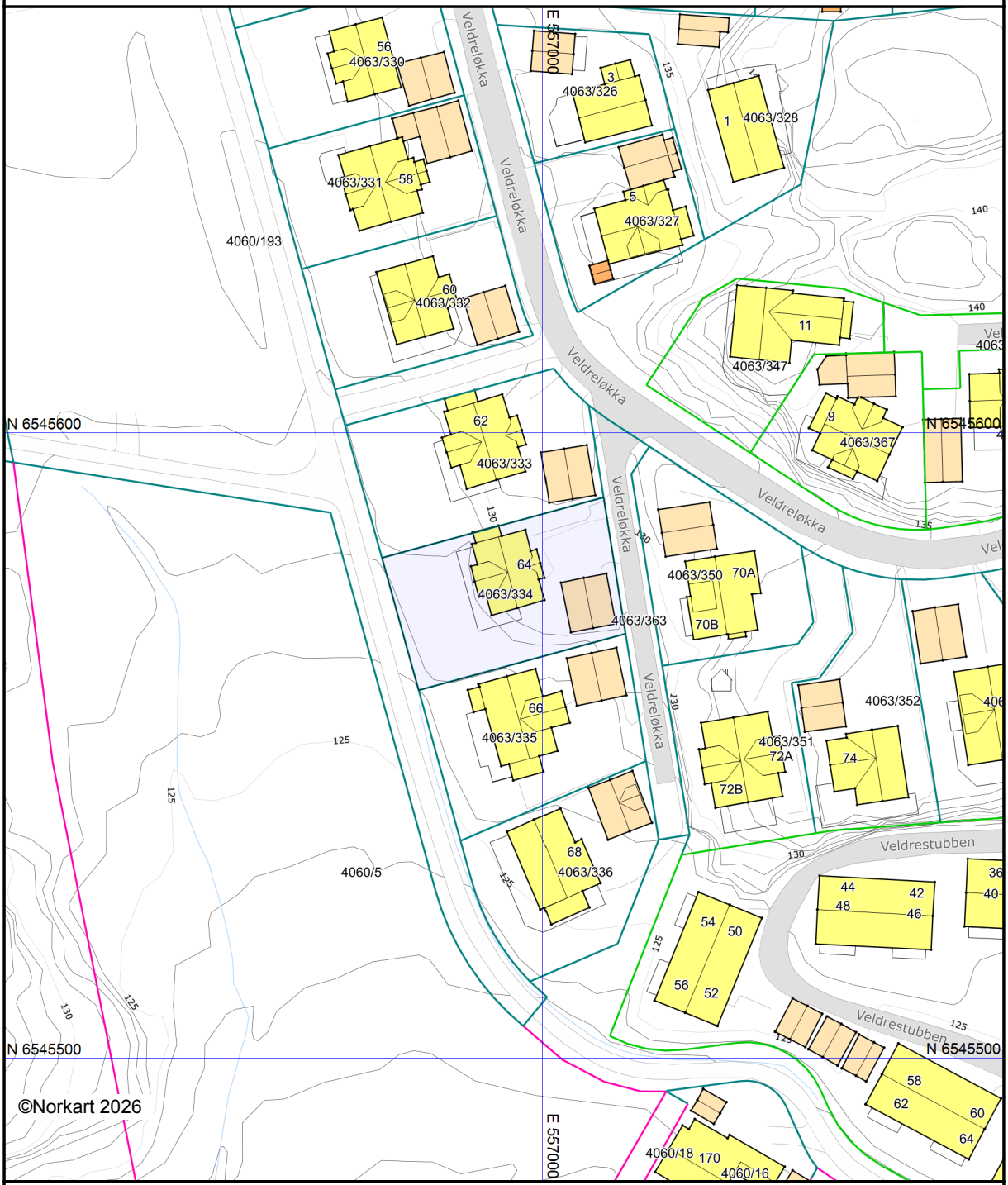
Grunnkart

Eiendom: 4063/334
Adresse: Veldreløkka 64
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	334	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Veldreløkka 64, 3267 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 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.

Larvik kommune

Ledningskart

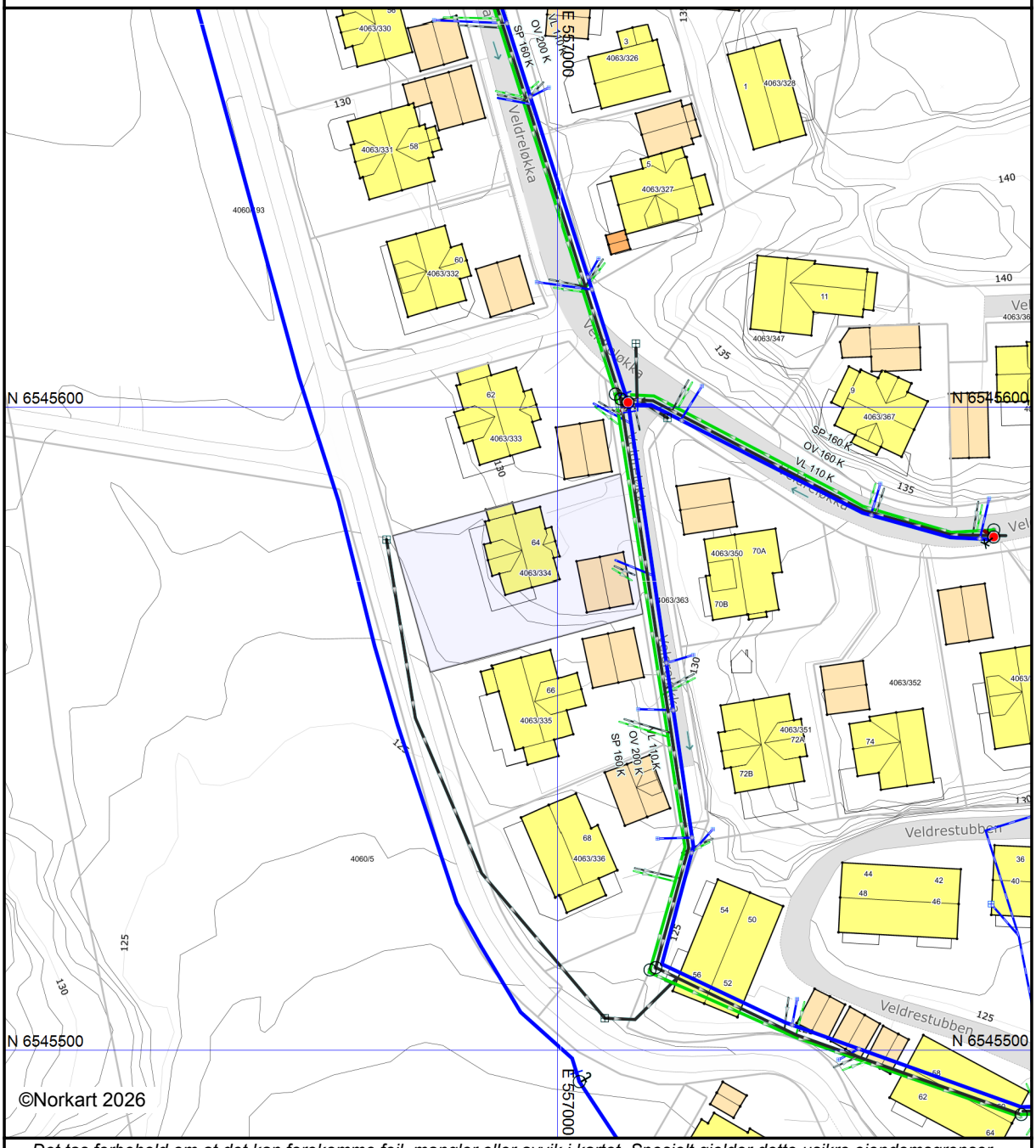
Eiendom: 4063/334
Adresse: Veldreløkka 64
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

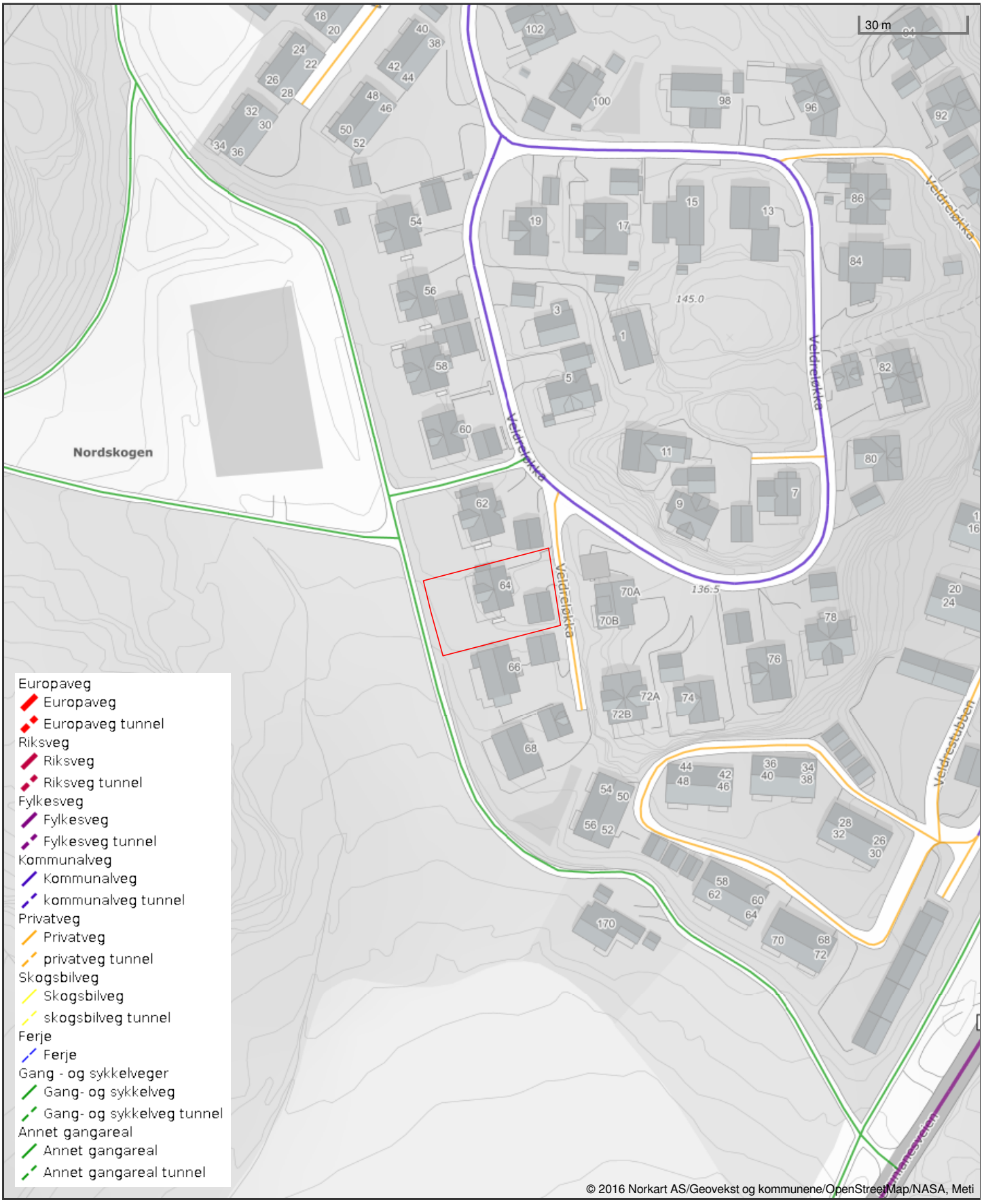
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4063/334//



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: 09.06.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	334	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6271369506	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	25076389	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	Veldreløkka 64, 3267 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6271369506.

BruksenhetId	202538318	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	25076389	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Veldreløkka 64, 3267 LARVIK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.03.2020	Tilsyn	10.03.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202538318

BruksenhetId	328453878	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300118358	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak registrer tiltak	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 328453878.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	334	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Veldreløkka 64, 3267 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 >70m²	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>70m²	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 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.

Veldreløkka 64

Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Ra ungdomsskole Linje 207	5 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	19 min 1.7 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	12 min 5.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 17.5 km

«Barnevennlig og fint. Godt samhold. Nære byen og fine turområder i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

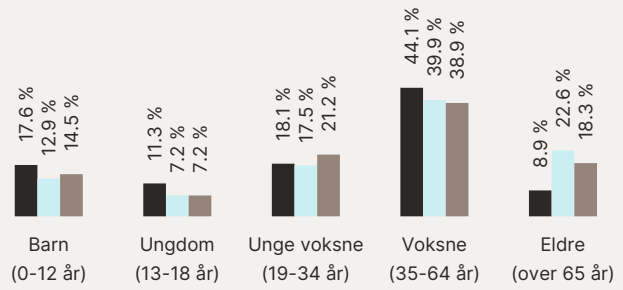
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveteneåsen	1 292	505
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 93 barn	15 min 1.3 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 35 barn	15 min 1.3 km
Skattekista barnehage (0-5 år) 52 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Veldrebakken PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Farriseidet Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

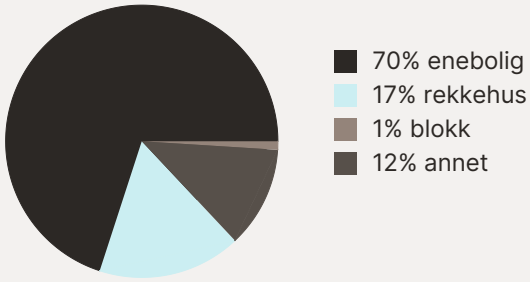
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Ra U-skole Ballgård Ballspill	5 min 0.4 km
Sky barneskole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km
Family Sports Club Langestrand	5 min
Mudo Larvik	7 min

Boligmasse



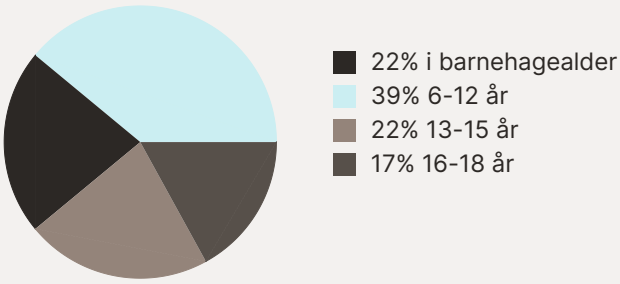
«Stille og rolig nabolag med greie naboer. Kort vei til barnehager, skoler, bussforbindelse, og kun ca. 5 min. til byen»

Sitat fra en lokalkjent

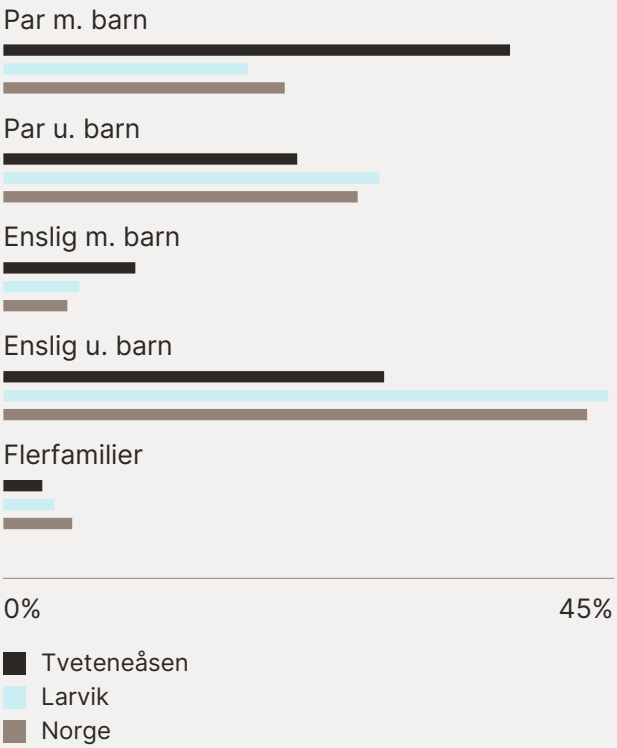
Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	6 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



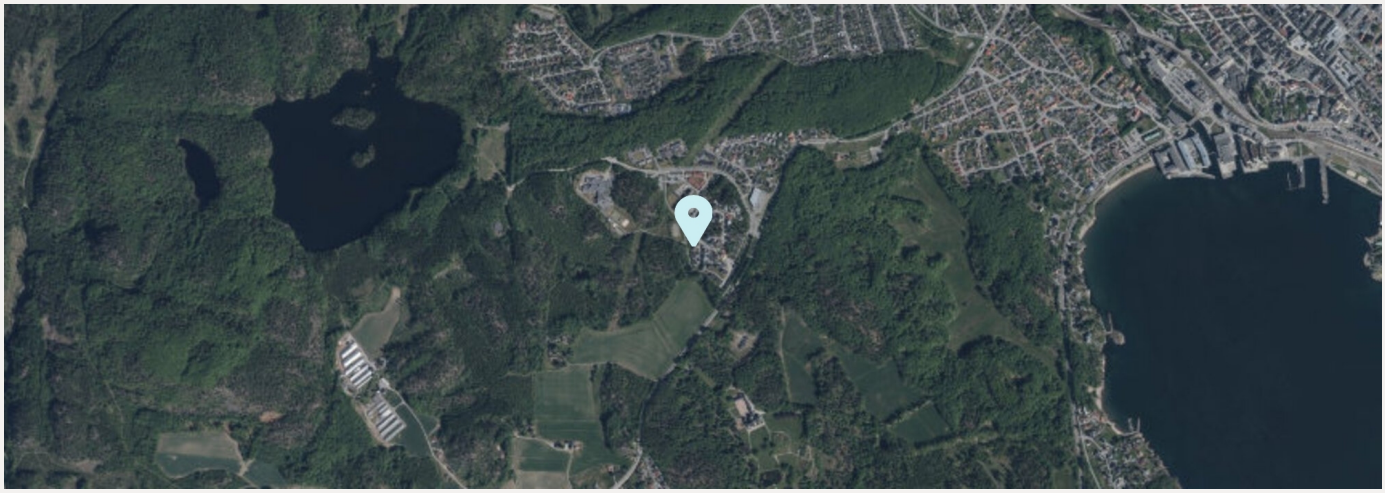
Familiesammensetning

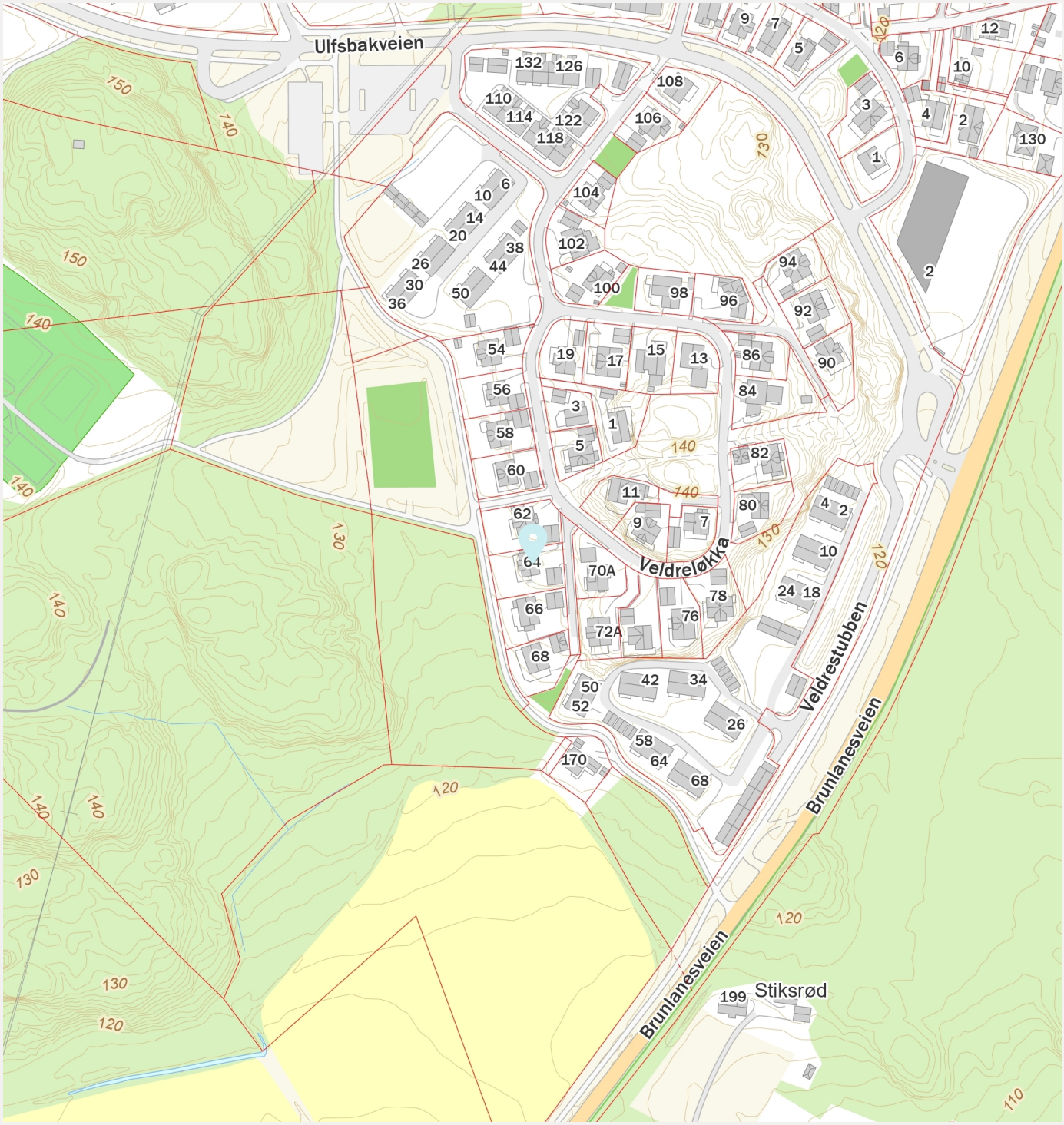


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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




Ulfsbakveien
Veldreløkka
Veldrestubben
Brunlanesveien
Brunlanesveien
Stiksrød
199
132
126
110
114
122
118
108
106
104
102
100
98
96
94
92
90
86
84
82
80
78
76
72A
70A
68
66
64
62
60
58
56
54
50
52
42
34
26
24
18
10
4
2
1
3
5
7
9
11
13
15
17
19
12
6
10
4
2
130
2
1
3
5
7
9
6
10
14
20
26
30
36
38
44
50
54
56
58
60
62
64
66
68
170
64
58
50
52
42
34
26
24
18
10
4
2
1
3
5
7
9
11
13
15
17
19
86
84
82
80
78
76
72A
70A
68
66
64
62
60
58
56
54



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.