

# Dr Knudtzons vei 6

Nabolaget Nanset vest - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|  |                          |        |  |
|--|--------------------------|--------|--|
|  | Skrivergården            | 3 min  |  |
|  | Linje 03, 011, 214, 215  | 0.3 km |  |
|  | Larvik stasjon           | 13 min |  |
|  | Linje RE11, RX11         | 1.1 km |  |
|  | Sandefjord lufthavn Torp | 20 min |  |

## Skoler

|                                   |         |  |
|-----------------------------------|---------|--|
| Mesterfjellet skole (1-10 kl.)    | 16 min  |  |
| 515 elever, 40 klasser            | 1.4 km  |  |
| Fagerli skole (1-7 kl.)           | 22 min  |  |
| 602 elever, 28 klasser            | 1.8 km  |  |
| Langestrand skole (1-7 kl.)       | 6 min   |  |
| 98 elever, 6 klasser              | 2.3 km  |  |
| Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)    | 20 min  |  |
| 363 elever, 23 klasser            | 1.8 km  |  |
| Thor Heyerdahl videregående skole | 5 min   |  |
| 1620 elever                       | 2.5 km  |  |
| Sandefjord videregående skole     | 18 min  |  |
| 1880 elever                       | 16.8 km |  |

## Ladepunkt for el-bil

|  |                     |       |  |
|--|---------------------|-------|--|
|  | Circle K Nansetgata | 3 min |  |
|  | Larvik Bibliotek    | 4 min |  |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

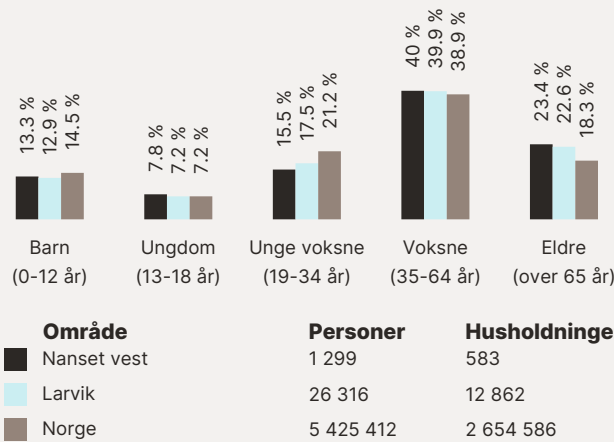


Kvalitet på skolene  
Bra 75/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                  |        |  |
|----------------------------------|--------|--|
| Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) | 6 min  |  |
| 27 barn                          | 0.5 km |  |
| Villa-Kulla barnehage (1-5 år)   | 6 min  |  |
| 19 barn                          | 0.5 km |  |
| Borgejordet barnehage (0-5 år)   | 7 min  |  |
| 68 barn                          | 0.6 km |  |

## Dagligvare

|                     |        |  |
|---------------------|--------|--|
| Coop Extra Larvik   | 6 min  |  |
| PostNord            | 0.5 km |  |
| Rema 1000 Olavsgate | 7 min  |  |
| Post i butikk       | 0.6 km |  |



Primære transportmidler

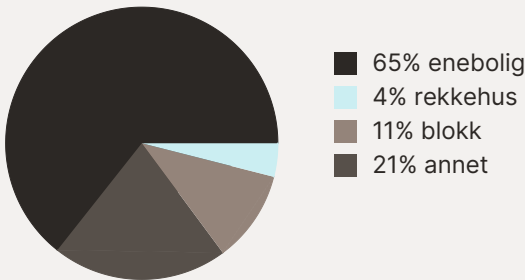
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100
-  Gateparkering  
Lett 87/100
-  Støynivået  
Lite støynivå 87/100

Sport

-  Bøkeløkka Ballbane  
Ballspill 5 min   
0.4 km
-  Borgejordet balløkke  
Ballspill 7 min   
0.6 km
-  Spenst Larvik Sentrum 8 min 
-  Mudo Larvik 10 min 

Boligmasse



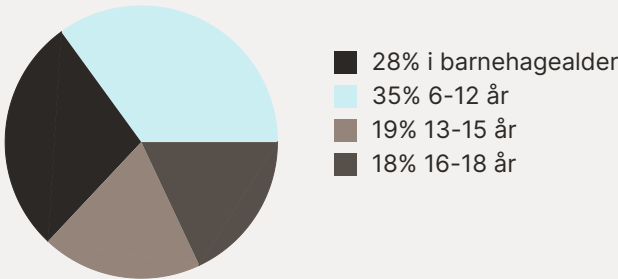
«Allsidig nabolag med uendelige muligheter»  
Sitat fra en lokalkjent



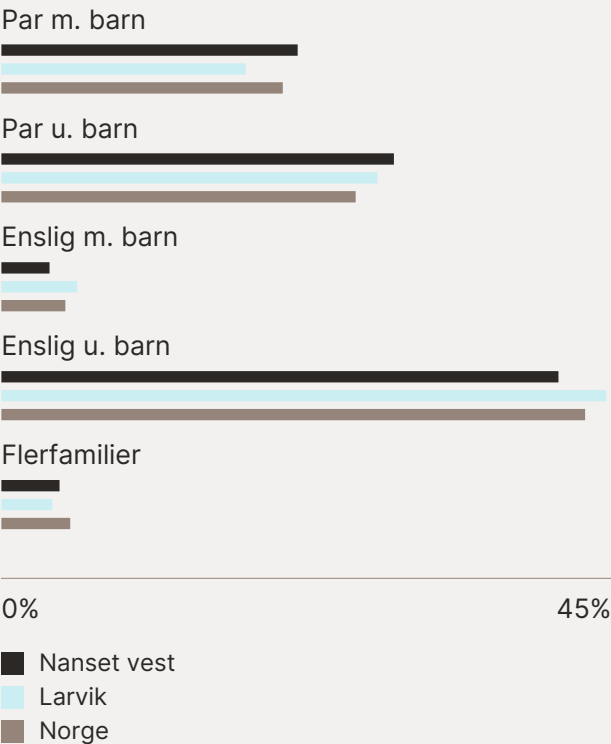
Varer/Tjenester

-  AMFI Larvik 7 min 
-  Vitusapotek Svanen - Larvik 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



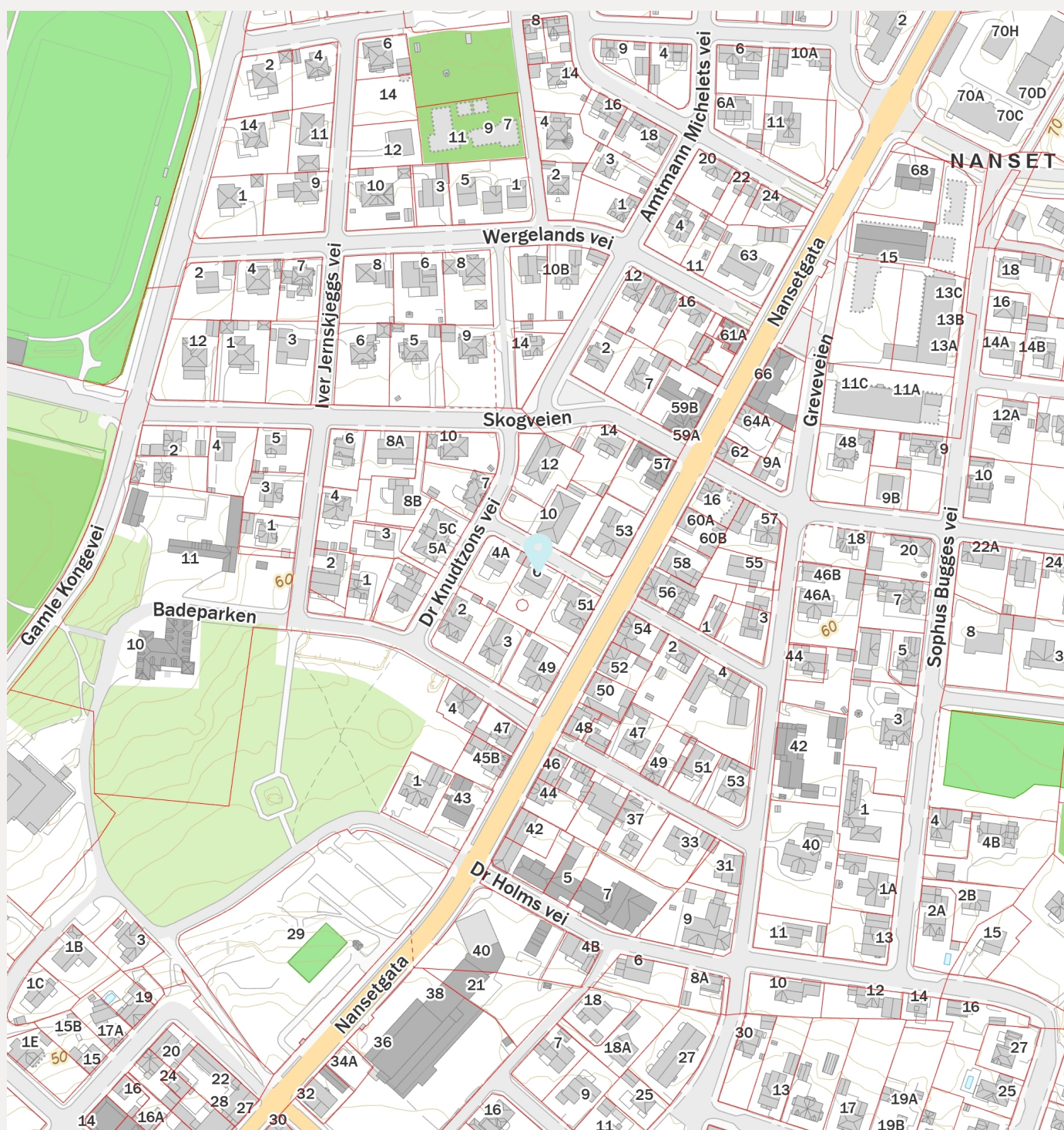
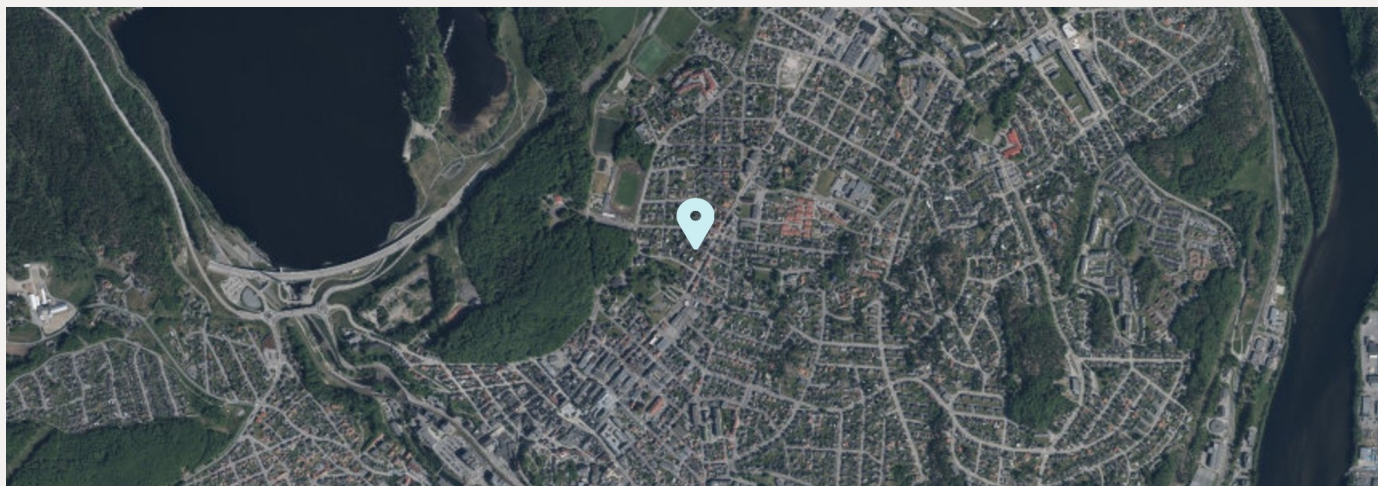
Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |





# Egenerklæring

Dr Knudtzons vei 6, 3256 LARVIK

29 Aug 2026

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Dr Knudtzons vei 6

**Postadresse**

Dr Knudtzons vei 6

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**☐ Ja ☒ Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Desember 1982

**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.

Fra desember 1982

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Svendsen, Ellen Berit Klaastad

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.





## Våtrom

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

30+

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad med varmekabler og fliser ble utført av faglærte firma.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Terje Larsen vvs AS

2.1.6 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

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

2001

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak, herunder takpapp, sløyfer, lekter, glasert takstein og mønestein, vindskier, forkantbord, kobber takrenner, kobber luftehatt, kobber pipebeslag, kobber pipehatt. Stigtrinn til pipe, snøfangere over inngang, Herman Nilsen & Sønner AS utførte blikkenslagerarbeid.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Tom Skjønhaug

4.1.6 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

### Beskriv omfanget

Noe saltutslag i vaskerommet i kjeller.

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

usikker

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Løpende vedlikehold og utbedringer i løpet av eiertiden. Alle arbeider er utført av faglærte.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faugstad Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

## Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stikkledninger fra kommunalt nettverk for vann og avløp ble skiftet i perioden 2020 - 2024, som del av kommunens arbeid med utskifting av ledningsnett i området.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kaare Mortensen AS

13.1.6 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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er tømt og fjernet.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert luft til luft varmepumpe av merke Toshiba.





16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FeH Kjøleteknikk AS Finn Egil Hansen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2006

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert ny peisovn fra Hwam Heat Design. Brukt kun ett par ganger.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varmefag Larvik

16.2.6 **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**

Noe riss og sprekker i innvendig puss, stedvis avflassing av puss, noen få sprekker. Ingen kjente setninger.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Ny peisovn, se punkt om varmeanlegg.

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Noe råde under karnapp vindu som ble utbedret av faglærte i 2025.

**22 Har det vært mugg, sopp eller råde 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

**24.1.1 Navn på arbeid**

Bygd oppholdsrom i kjeller.

**24.1.2 Årstall**

30+

**24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innredet deler av kjeller til oppholdsrom / kjellerstue. Satt inn rømnings vindu i vaskerom.

**24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Tor Jan Odberg AS

**24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

**24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Andre opplysninger

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 22491193**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Ellen Berit K Svendsen**

Date

**2026-08-29**

Identification



**Ellen Berit K Svendsen**



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

# Dr Knudtzons vei 6, Larvik



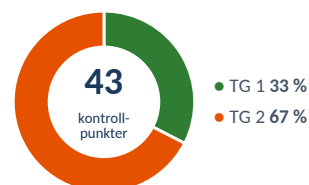
| Eiendom            | Bygning  | Byggeår | BRA                | BRA-i              | BRA-e             |
|--------------------|----------|---------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Dr Knudtzons vei 6 | Enebolig | 1958    | 154 m <sup>2</sup> | 154 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  |
| 3256 LARVIK        |          |         |                    |                    |                   |
| Gnr: 2011 Bnr: 430 | Garasje  | 2014    | 28 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>   | 28 m <sup>2</sup> |

**Befaring / Rapport**

27. august 2026 / 17. september 2026

**Rapportansvarlig**

Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



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

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



Skann for digital rapport



## Om tilstandsrapporten

### Rapportens rammer

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

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

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

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

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

### Informasjon fra takstmannen

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

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

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplagte faktum at dagens

krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

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

### Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

### Om levetidsindikatorene

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

#### Slik leser du den

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

#### Verdier over 100 %

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

#### Kilder

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

### Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- 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.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
- Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
- Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befarringsdato, 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 over ett plan og kjeller beliggende på nedre del av Gamle Nanset nær Larvik Sentrum. Bygget ble opprinnelig oppført i 1958, og selger opplyser at alt bygningsteknisk vedlikehold er utført av fagpersoner — noe som også gjenspeiles i flere av konstruksjonene. Uavhengig av de utførte tiltakene er faktum likevel at brorparten av forventet levetid for mange bygningsdeler er medgått. Ny eier må således påregne tiltak både inn- og utvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Spesielle betingelser | Befaringen ble utført etter en relativt tørr periode (30 mm nedbør fordelt på 7 nedbørsdøgn siste 30 dager). Fuktrelaterte forhold ved tak, drenering, rom under terreng og utvendige flater kan være mindre synlige under slike forhold. Fravær av observert fuktinntrengning er derfor ikke i seg selv bevis for at slik svakhet ikke finnes. Fuktmåling anbefales som kompenserende dokumentasjon der forholdene tilsier det.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Planløsning           | <p>Kjeller/underetasje inneholder trappegang, bod, innredet rom og vaskerom. 1.etg har tv-stue, stue, gang, entré/trappegang, dusjbad, 2x soverom og kjøkken.</p> <p>De innvendige overflatene ble ifølge eier vesentlig oppgradert i perioden 1994–1996 med utskifting av gulv, tapetsering og maling. Overflatene består av parkett på gulv, tapetserte plater på vegger og himlinger av Takess-plater, og framstår samlet som et enhetlig oppgradert anlegg fra denne perioden. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard — oppussing er foretatt over tid, men med slitasjemerker som i enhver bolig av respektive alder. Forventet levetid på overflatene er passert, og oppgradering må påregnes.</p>                                                                                                                                                                                                                     |
| Byggemetode           | <p>Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Grunnmur av betongblokker, yttervegger av stenderverk med utvendig tømmermannspanel, samt saltak med kaldt loft over hovedetasjen.</p> <p>Gavelveggen mot Nansetgata fikk ny kledning i 2016, en nødvendig utbedring ettersom denne fasaden er den mest klimatisk belastede. Fasadene består derfor av kledning med noe ulik alder.</p> <p>Vinduer og dører har varierende alder etter flere separate utskiftinger. Hovedparten av vinduene og terrassedøren i stue opplyses å være fra midten av 1990-tallet, mens et par vinduer på gavelvegg mot Nansetgata ble skiftet i 2016. Godt over halvparten av forventet levetid er medgått på de eldste vinduene.</p> <p>Taktekket av glasert takstein ble lagt ca. 2004 av fagpersoner, og har god forventet restlevetid. Undertaket står i opprinnelig utførelse, mens tekke, beslag og nedløp er fornyet samtidig med taket.</p> |
| Kjøkken og våtrom     | <p>Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra Drømmekjøkken montert i 1982. Forventet levetid er medgått, men brukstilstanden er grei.</p> <p>Dusjbad i 1.etg ble renovert ca. 1996, og forventet levetid er medgått. Påregn renovering. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tekniske anlegg       | <p>Vann- og avløpsledninger til og fra kommunalt nett opplyses skiftet i sin helhet i 2023-24, mens de innvendige føringene i kjeller består av en kombinasjon av eldre rør fra byggeår og nyere partier. Varmtvannsberederen er fra 2015. Ventilasjonen er fra byggeår, med naturlig avtrekk som dekker oppholdsrom, våtrom og kjeller — forventet levetid er medgått, og oppgradering må påregnes.</p> <p>El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være delvis oppgradert i nyere tid.</p> <p>Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, luft-til-luft varmepumpe installert i 2025, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk. Ildstedet er montert etter 2010 og oppgitt å være minimalt bruk, mens pipestokken av teglstein er fra byggeår.</p>                                                                                                                                   |
| Sidebygninger         | 29 kvm stor, frittliggende garasje oppført som nybygg i 2014. Gulvdekke av støpt betong, vegger av stenderverk kledd med stående trepanel som boligen, takverk av fagverkstakstoler og tak tekket med glasert takstein. Bred garasjeleddport er montert. God forventet restlevetid — normalt vedlikehold nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### Tiltak utført

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

|      |                                              |
|------|----------------------------------------------|
| 1982 | ● Kjøkken oppgradert med ny innredning       |
| 1990 | ● Sikringsskap fornyet                       |
| 1994 | ● Bad i hovedetasjen renovert av fagpersoner |

- 1995 • Tofløyet terrassedør montert
- 1994 • 1996 - Boligen innvendig oppusset med ny parkett, tapetsering og maling
- 2004 • Ny glasert takstein på tak
- 2014 • Garasje oppført som nybygg
- 2015 • Ny varmtvannstank
- 2016 • Gavelvegg mot Nansetgata oppgradert med ny kledning og vinduer
- 2023 • 2024 - Nye avløpsledninger til og fra kommunalt nett skiftet
- 2025 • Luft-til-luft varmepumpe installert
- 2026 • Utført branntilsyn og utført el.kontroll av Faugstad Elektro

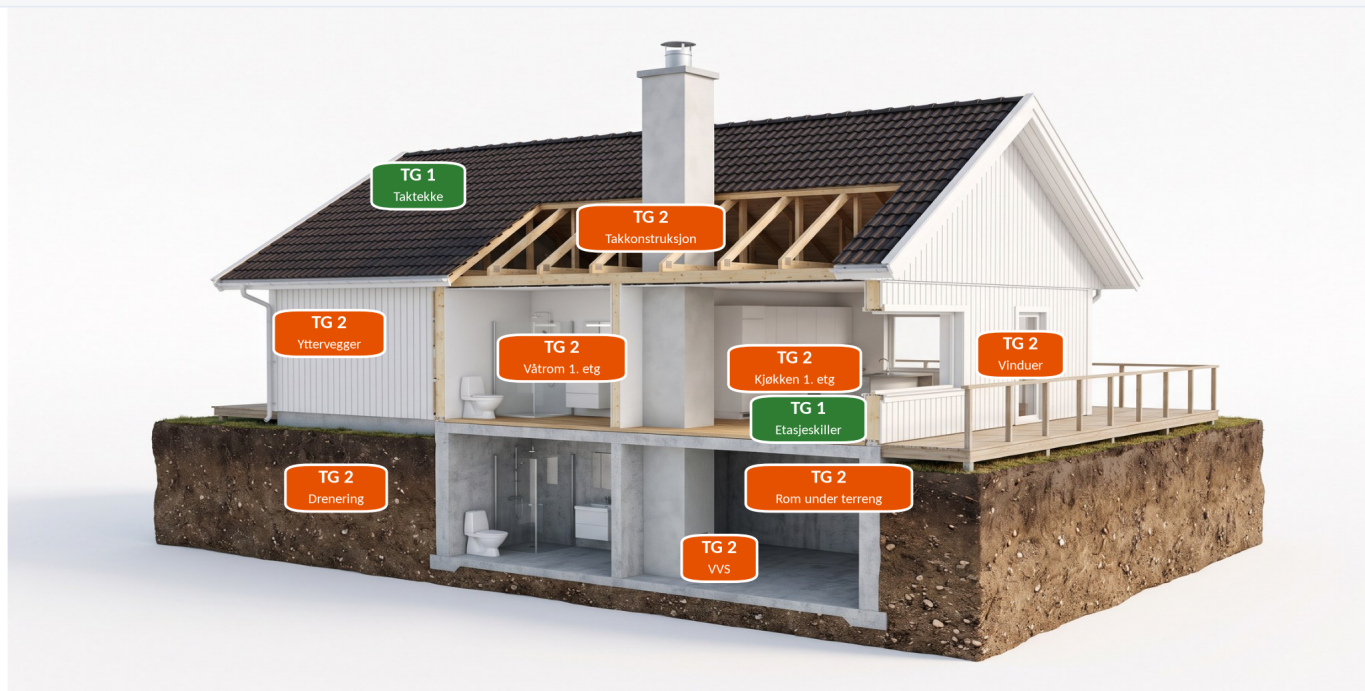
## TILSTANDSBILDE

Flere vesentlige og alvorlige avvik registrert.

29 × TG 2

14 × TG 1

43 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. Markørens plassering er skjematisk.

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

Eiendomsopplysninger

Dr Knudtzons vei 6, 3256 LARVIK

Gnr 2011 / Bnr 430

| EIENDOMSAKTA                                                                 |                                                   |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| BYGGEÅR<br>1958 (BF49)                                                       | BOLIGTYPE<br>Enebolig                             | BRA<br>154 m²                              |
| TOMTEAREAL<br>655 m²                                                         | OPPVARMING<br>Varmepumpe, vedfyring og panelovner | VENTILASJON<br>Naturlig ventilasjon        |
| VANN / AVLØP<br>Offentlig / Offentlig                                        | HJEMMELSHAVER<br>Ellen Berit Svendsen             | OPPDRAKSGIVER<br>Kjersti Klaastad Svendsen |
| BYGGEMÅTE<br>Grunnmurer av betongblokker. Bærende yttervegger i stenderverk. |                                                   |                                            |

| OMRÅDERISIKO                                                                   |                                                             |                                                                                                                                                |                                                                    |                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| FLOMFARE<br>● Lav<br>eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder | JORD-/FJELLSKREDFARE<br>● Lav<br>ingen registrert skredfare | KVIKKLEIREFARE<br>● Middels<br>området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten | RADON<br>● Moderat til lav<br>Aktsomhetsnivå (NGU)<br>Omtale s. 29 | VEGTRAFIKKSTØY<br>● Lav trafikk<br>ÅDT 2000 · 30 km/t |

| GRUNN, TERRENG OG VÆR   |                                                                            |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| HØYDE OVER HAVET        | 60 moh                                                                     |
| TERRENGVURDERING        | Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon. |
| TERRENGFALL MOT EIENDOM | Fra NØ (+1.9m), NV (+1.8m), N (+1.7m)                                      |
| FALL MOT GRUNNMUR       | N-vegg: 3.6%                                                               |
| VÆR VED BEFARING        | 18.6 °C, delvis skyet, 2.8 m/s (Ø), 68 % luftfuktighet                     |
| NEDBØR                  | 48t: 32.9 mm · 30 dager: 30 mm (7 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 (1958): Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger. |
| STØYSONE               | Ikke vurdert                                                                                                                                                                                                                            |

Dokumentkontroll

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

| DOKUMENTSTATUS |
|----------------|
|----------------|

|                                                                      |               |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Selgers egenerklæring                                                | Ikke framlagt |
| Godkjente bygningstegninger                                          | Ikke framlagt |
| Innsynsbegjæring sendt Larvik kommune 23.08.2026, svar ikke mottatt. |               |
| Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)                                 | Ikke framlagt |
| Kursfortegnelse (§ 2-18)                                             | Framlagt      |
| Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)                                   | Ikke framlagt |
| FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)                                     | Ikke framlagt |
| Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)                                  | Framlagt      |
| Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2026-09-07.               |               |
| Radonmåling (§ 2-14)                                                 | Ikke framlagt |
| Energiattest (Energimerkeforskriften)                                | Framlagt      |

Selgers godkjenning av rapporten

Rapporten er godkjent på vegne av selger, utført av takstmannen 11.09.2026.

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

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

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

154 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

| Etasje              | BRA    | BRA-i  | BRA-e | BRA-b | TBA   | GUA |
|---------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-----|
| Kjeller/underetasje | 51 m²  | 51 m²  | —     | —     | —     | —   |
| 1. etasje           | 103 m² | 103 m² | —     | —     | 15 m² | —   |
| Sum                 | 154 m² | 154 m² | —     | —     | 15 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) · Målereglar iht. NS 3940:2023

| Kjeller/underetasje | m²    |
|---------------------|-------|
| Innredet rom        | 18 m² |
| Vaskerom            | 8 m²  |
| Trappegang          | 13 m² |
| Bod 1               | 12 m² |

| 1. etasje          | m²    |
|--------------------|-------|
| TV-stue            | 9 m²  |
| Stue               | 35 m² |
| Kjøkken            | 13 m² |
| Soverom 1          | 14 m² |
| Soverom 2          | 9 m²  |
| Dusjbad            | 6 m²  |
| Gang               | 11 m² |
| Entrè / trappegang | 6 m²  |

| Sidebygninger / uthus | m²    |
|-----------------------|-------|
| Garasje               | 29 m² |

## Sidebygninger

### Garasje

28 m<sup>2</sup> · byggeår 2014

Frittliggende garasje oppført som nybygg i 2014. Gulvdekke av støpt betong, vegger av stenderverk kledd med stående trepanel som boligen, takverk av fagverkstakstoler og tak tekket med glasert takstein. Montert bred garasjeleddport.



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. 14 | TG 1 |
| Innvendige trapper               | s. 14 | TG 2 | Yttervegger / fasade | s. 14 | TG 2 | Vinduer og dører         | s. 15 | TG 2 |
| Takkonstruksjon/loft             | s. 16 | TG 2 | Taktekke og beslag   | s. 17 | TG 1 | Balkonger / terrasser    | s. 19 | TG 2 |
| Våtrom                           | s. 20 | TG 2 | Kjøkken              | s. 21 | TG 2 | Andre rom – overflater   | s. 23 | TG 2 |
| Rom under terreng                | s. 24 | TG 2 | Skadedyr             | s. 24 | TG 1 | Ildsteder og skorsteiner | s. 25 | TG 2 |
| Ventilasjon                      | s. 26 | TG 2 | VVS                  | s. 26 | 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 | Dusjbad – Sluk, membran og tettesjikt: Vanntett sjikt med oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid har redusert elastisitet og svekket tilslutning i overganger. Rørgjennomføring i våtsone er et erfaringsmessig svakt punkt der tettingen svikter først.                                                           |         | TG 2 |
| Vedlikehold | Dusjbad – Gulv: Begrenset fall i dusjsonen gir treg avrenning av bruksvann. Sprekkene i flisene er forenlig med bevegelse i underliggende konstruksjon, og slitte fuger reduserer overflatens tetthet.                                                                                                            |         | TG 2 |
| Vedlikehold | Dusjbad – Vegger og himling: Slitasje over tid i hardfuger gir svekket tetthet i den mest vannbelastede delen av veggen. Sprekkmønsteret er forenlig med volumendring i underlaget bak flisene, og svak avtrekksventilasjon i rommet forlenger tiden overflatene står fuktbelastet etter dusjing.                 |         | TG 2 |
| Vedlikehold | Dusjbad – Ventilasjon: Naturlig avtrekk uten forsert vifte og uten tilluftsåpning gir svak luftveksling i rommet. Fuktbelastningen etter dusjing blir derfor stående lenge i romluften.                                                                                                                           |         | TG 2 |
| Vedlikehold | Kjøkken – Innredning og utstyr: Innredningen har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C. Hengsler er slitasjedeler som mister justering ved lang bruk, og sponplatekjernen i benkeplate og skrog taper fuktbestandighet i skjøter og ved kum.                                                            |         | TG 2 |
| Vedlikehold | Kjøkken – Overflater – Gulv: Vinylbelegget har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C. Belegg og skjøter blir sprøere med alderen og slipper lettere vann ned i underlaget.                                                                                                                              |         | TG 2 |
| Vedlikehold | Kjøkken – Overflater – Vegger og himling: Overflatematerialene har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C. Tapet og plateoverflater taper heft og fuktbestandighet i utsatte soner ved benk og vask.                                                                                                     |         | TG 2 |
| Vedlikehold | Kjøkken – Ventilasjon: Avtrekksenheten har passert forventet levetid. Vifte, filter og kanalføring taper kapasitet med alderen, blant annet ved fettavsetning i kanalen.                                                                                                                                          |         | TG 2 |
| Vedlikehold | Innvendige overflater – Overflater – Vegger og himling: Tapet og himlingsplater fra oppussingen har passert forventet levetid, og vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Under dusjbadet er det registrert svikt i tettesjiktet, noe som kan gi fuktbelastning på tilstøtende vegger over tid. |         | TG 2 |

| Prioritet   | Avvik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kostnad | TG   |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| Vedlikehold | <b>Vinduer og dører – Dører og terrassedører:</b> Utett anslag mellom dørbbladene er forenlig med at tetningslistene har hardnet og satt seg etter over 30 års bruk. Midtpartiet i tofløyede dører er særlig utsatt for at bladene trekker seg fra hverandre over tid.                                                                                 |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Vinduer og dører – Vinduer:</b> Kantforseglingen i isolerruter degraderes gradvis gjennom hele levetiden, og malt rammeverk fra midten av 1990-tallet har aldersrelatert slitasje i overflatebehandling og tetningslister. Under fasade er det registrert avvik som kan gi fuktbelastning rundt vindusinnsettingen.                                 |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Rom under terreng – Gulv:</b> Gulv på grunn fra byggeåret er lagt uten kapillærbrytende sjikt, slik forskriftene for byggeåret ikke krevde. Fuktpress nedenfra tas opp i betongen og kan vandre videre til oppforet tregulv.                                                                                                                        |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Rom under terreng – Vegger og himling:</b> Grunnmur under terreng fra oppføringsåret uten kjent kapillærbrytende sjikt. Datidens asfaltbaserte smøremembran har normalt slitt bort, slik at fukt fra grunnen kapillært kan trekkes inn gjennom murverket.                                                                                           |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Rom under terreng – Ventilasjon:</b> Naturlig avtrekk uten tilstrekkelig tilluft gir svak luftbevegelse i rom under terreng, samtidig som fuktavgivelse fra betong mot grunnen belaster romluften. Tilsvarende fuktbelastning er registrert flere steder i boligen og har sammenheng med ventilasjonssituasjonen samlet.                            |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Innvendige trapper – Trapper – Samlet vurdering:</b> Trappen er utført etter kravene som gjaldt på byggetidspunktet, og håndløper på den ene siden inngikk ikke i den opprinnelige løsningen.                                                                                                                                                       |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Takkkonstruksjon/loft – Konstruksjon:</b> Konstruksjonen er i opprinnelig utførelse, og isolasjonstykkelser svarer til byggeårets praksis uten isolasjonskrav. Sammensunket mineralull er forenlig med setning i materialet over tid.                                                                                                               |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Takkkonstruksjon/loft – Lufting av takverk:</b> Manglende luftespalte ved takfot gir ingen gjennomstrømming fra raft til møne, og gavelventilene alene fjerner ikke fuktbelastningen. Svertesoppen er forenlig med kondensering på kald undertaksflate når fuktig inneluft lekker opp gjennom utettheter i himlingen.                               |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Takkkonstruksjon/loft – Innfelte installasjoner mot kald sone:</b> Himlingskonstruksjonen er fra byggeår, da det ikke forelå krav til dampsperre. Utette gjennomføringer og skjøter i himlingen gir konvektiv fukttransport, der fuktig inneluft strømmer opp og kondenserer mot den kalde undertaksflaten.                                         |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:</b> Sot- og fuktstripene under sotluken er forenlig med utetthet i lukens tilslutning, der kondensat og sotpartikler trekkes ut i pussflaten. Rissene over luken indikerer bevegelse i pussjiktet.                                                                                   |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:</b> Naturlig ventilasjon drives av termisk oppdrift og vindtrykk, og gir i vindstille og milde perioder for lavt luftskifte til å fjerne fukten som produseres innendørs. Kjellerens beliggenhet under terreng gir liten oppdrift og forsterker forholdet.                                                     |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Ventilasjon – Toalett og rom med avtrekk:</b> Naturlig avtrekk gir variabel kapasitet avhengig av årstid og vindforhold, og fjerner ikke fuktig luft raskt nok etter dusjing. Under våtrom er det registrert forhold som er forenlig med vedvarende fuktbelastning.                                                                                 |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>VVS – Avløpsledninger:</b> Støpejernsavløp fra byggeåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5. Materialet tæres innenfra ved grafittkorrosjon, der jernet gradvis løses opp mens røret utvendig kan fremstå intakt.                                                                                                                |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>VVS – Vannledninger:</b> Eldre kobberføringer er lagt direkte i konstruksjonen uten varerør, slik det var vanlig for anlegg fra byggeåret. Kobber tæres innenfra ved groptæring, en lokal korrosjon som over tid kan gi små hull uten synlig ytre skade.                                                                                            |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:</b> Kledning montert direkte mot bakvegg uten drenert og ventilert luftrom gir ingen uttørkingsvei for fukt som slår inn — en løsning som var vanlig for byggeåret, men som avviker fra dagens krav om totrinnstetting. Nedbrutt overflatebehandling på endevend gir fukt lettere inngang i treverket. |         | TG 2 |
| Vedlikehold | <b>Yttervegger / fasade – Yttervegg – Konstruksjon:</b> Byggeårets standard var uisolerte eller tynt isolerte yttervegger, og konstruksjonen fremstår uendret fra opprinnelig utførelse. Kalde flater i hjørner og ved dekkforkant gir kondens på innvendig overflate når fuktbelastningen i boligen er høy.                                           |         | TG 2 |

| Prioritet   | Avvik                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kostnad | TG   |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| Vedlikehold | Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering: Manglende bortledning av takvann fra grunnmur, kombinert med terrengutforming som leder overflatevann inn mot veggen fremfor bort fra den. Under rom under terreng er det registrert fuktforhold som er forenlig med denne belastningen. |         | TG 2 |
| Vedlikehold | Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering: Gudron-sjiktet må erfaringsmessig forventes å være nedbrutt, slik at murens fuktsikring ikke lenger er ivaretatt. Drensrør av betong eller tegl fylles over tid med finstoff og røtter og mister avledningsevne.                          |         | TG 2 |
| Vedlikehold | Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og grunnmur: Blokkmur og puss fra byggeåret har passert forventet levetid. Avflassing er forenlig med fuktbelastning i pusslaget kombinert med fryse-tine-påkjønning, som gradvis sprenger pussens løst fra underlaget.                                   |         | TG 2 |
| Vedlikehold | Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting: Skiferdekke murt direkte på betongdekke uten dokumentert tettesjikt. Fuger og settelag har mer enn tre ganger forventet levetid bak seg, og åpne fuger i overgangen mot fasaden er et kjent inntrengningspunkt for fukt.               |         | 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.

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 betongblokker fra byggeår, i opprinnelig utførelse uten senere oppgradering av fuktsikring eller drenering. Dokumentasjon på utført drenerings- eller tetningsarbeid foreligger ikke.

Fundament og grunnmur

TG 2

Grunnmur av betongblokker fra byggeår, innvendig pusset. Stedvis registreres riss og sprekker i innvendig puss, med begrenset omfang. Utvendig registreres avflassede partier i betongpussen, samt enkelte sprekker som går dypere enn pussoverflaten — blant annet under ett kjellervindu. Forventet levetid er passert, og utførelsen under terreng er ikke undersøkt.

**Årsak til forhøyet TG:** Blokkmur og puss fra byggeåret har passert forventet levetid. Avflassing er forenlig med fuktbelastning i pusslaget kombinert med fryse-tine-påkjønning, som gradvis sprenger pussens løst fra underlaget. Sprekker som går dypere enn pussens indikerer bevegelse i selve murverket; under kontrollpunktene for innvendige trapper og innvendige overflater er det registrert forhold som kan ha sammenheng med bevegelse i bygningskroppen. Kartdata viser løsmasser av fyllmasse og terrengfall mot bygningen fra nord, forhold som kan ha bidratt til ujevn setning. De registrerte sprekkenes vurderes i lys av at eiendommen ligger i eller nær kartlagt kvikkleire-aktsomhetsområde, på løsmasser kartlagt som fyllmasse, med terrengfall mot bygget — forhold som er forenlige med setningsbevegelse. Videre oppfølging (nivellering over tid, ev. geoteknisk vurdering ved fortsatt bevegelse) anbefales.

**Konsekvens:** Sprekker i grunnmuren gir vei for fukt inn i konstruksjonen, og avflasset puss vil fortsette å løsne. Dersom bevegelsen pågår, kan sprekkenes utvikle seg videre og gi skjevheter i gulv, dører og vinduer over. Sprekkene er samtidig en inntrengningsvei for radonholdig jordluft.

**Tiltak:** Løs og avflasset puss fjernes, og gjennomgående sprekker tettes. Sprekkene under kjellervinduet bør merkes og følges over tid for å avklare om bevegelsen pågår; ved fortsatt utvikling må grunnundersøkelse og fundamentforsterkning påregnes.

## Fuktsikring og drenering

TG 2

Det er ikke registrert oppgradert drenering eller fuktsikring rundt grunnmuren. Basert på boligens alder antas grunnmuren utvendig fuktsikret med Gudron — datidens asfaltbaserte smøremembran — og grunnen drenert med betong- eller teglsteinsrør. Løsningen er langt forbi forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.6. Under rom under terreng er det registrert avvik som indikerer redusert funksjon. Vurderingen er i hovedsak aldersbasert, da utførelsen under terreng ikke er undersøkt.

**Årsak til forhøyet TG:** Gudron-sjiktet må erfaringsmessig forventes å være nedbrutt, slik at murens fuktsikring ikke lenger er ivaretatt. Drensrør av betong eller tegl fylles over tid med finstoff og røtter og mister avledningsevne. Kartdata viser at terrenget faller mot bygningen fra nord, noe som gir økt overvannsbelastning mot grunnmuren på denne siden. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NØ og NV og N — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring.

**Konsekvens:** Fukt fra grunnen kan trekke inn i grunnmuren og videre til tilstøtende trekonstruksjoner, med saltutslag, avskalling og fuktskader innvendig som følge. Sprekker og utettheter i muren gir samtidig vei for radonholdig jordluft inn i boligen.

**Tiltak:** Omlegging av drenering med ny utvendig fuktsikring må påregnes. I mellomtiden føres takvann fra nedløp bort fra arealet langs grunnmuren, og terrenget mot nord gis fall fra bygningen.

**Levetid:**  272 % • 68/25 år

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

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



Bilde 1 · Fundament, grunnmur og drenering



Bilde 2 · Fundament, grunnmur og drenering



Bilde 3 · Fundament, grunnmur og drenering

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.

Terrenget rundt eneboligen er fra byggeår og består av naturlig terreng med varierende fall mot grunnmuren.

Byggteknisk forskrift: Eldre boliger kan ha mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur, uten drenerende masser og membran slik dagens krav forutsetter. Kravet («Utvendig fuktsikring av grunnmur») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

**Terrengforhold, fall og  
overvannshåndtering****TG 2**

Terrenget faller mot bygningen, og grusdekke ligger inntil grunnmur uten etablert fall bort fra vegg. Taknedløp avsluttes i løs slange lagt på bakken inntil grunnmur, uten tilkobling til overvannssystem. Ved motstående nedløp føres vannet ut i løs singel inntil grunnmuren. Mot nord og nordøst ligger kommunal vei med nye kummer for overvann, noe som avlaster den siden. Kartverkets høydedata viser fall mot bygget fra nord, nordøst og nordvest.

**Årsak til forhøyet TG:** Manglende bortledning av takvann fra grunnmur, kombinert med terrengutforming som leder overflatevann inn mot veggen fremfor bort fra den. Under rom under terreng er det registrert fuktforhold som er forenlig med denne belastningen. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra nordøst og nordvest og nord — overvann tilføres da tomtensiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.

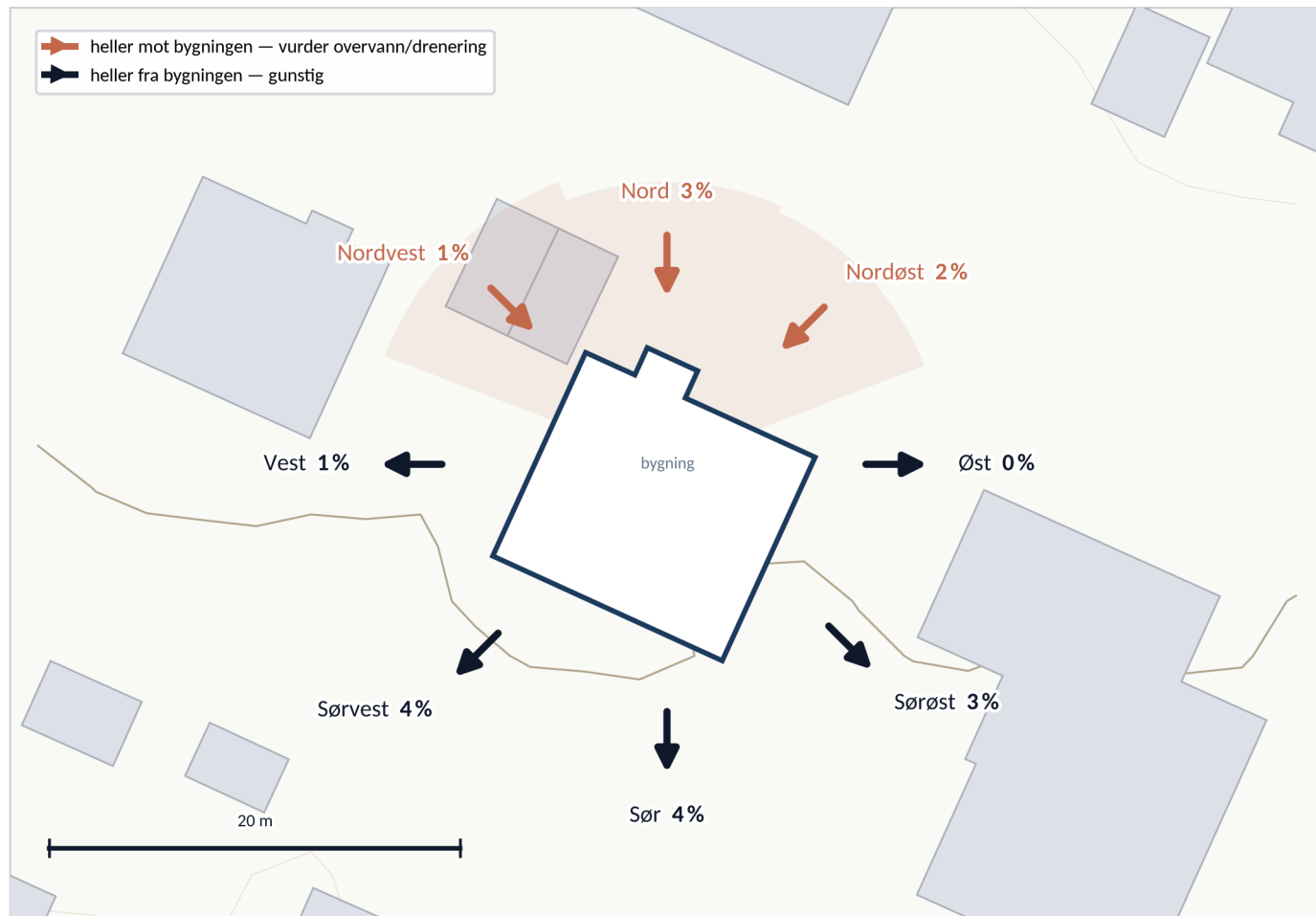
**Konsekvens:** Konsentrert vannmengde ved grunnmuren kan trekke inn i muren og gi fuktskader i kjeller og på tilstøtende trekonstruksjoner. Vedvarende vannbelastning gir også økt belastning på dreneringen, som med sin alder har begrenset restkapasitet.

**Tiltak:** Taknedløpene tilknyttes fast bortledning til overvannssystem eller føres i rør et stykke fra grunnmuren. Terrenget nærmest veggen gis fall bort fra bygningen ved neste vedlikehold.

TOMT OG TERRENG

## Terrengfall og overvann

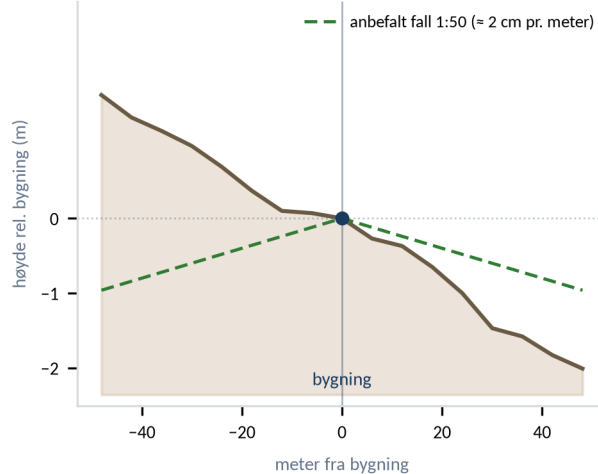
Terrenget faller mot bygningen fra nord, nordøst, nordvest. Fallet er merkbart; overvannshåndtering bør likevel vurderes på disse sidene. Fra de øvrige 5 retningene er fallet bort fra bygningen.



### Terrengfall — alle 8 retninger

| Retning  | Fall  | Vurdering                      |
|----------|-------|--------------------------------|
| Nord     | 2,8 % | merkbart fall, mot bygningen   |
| Nordøst  | 1,9 % | svakt fall, mot bygningen      |
| Nordvest | 0,9 % | svakt fall, mot bygningen      |
| Sør      | 4,3 % | merkbart fall, fra bygningen   |
| Sørvest  | 3,7 % | merkbart fall, fra bygningen   |
| Sørøst   | 2,8 % | merkbart fall, fra bygningen   |
| Vest     | 1,2 % | svakt fall, fra bygningen      |
| Øst      | 0,4 % | tilnærmet flatt, fra bygningen |

### Terrengprofil — bratteste fall (Sør)



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



INNSENDIG

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.

Etasjeskiller mellom 1.etg og underliggende gulv på grunn, fra byggeår. Konstruksjonen er ikke senere dokumentert oppgradert eller utbedret, og fremstår som opprinnelig i sin oppbygning.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 1

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvflatene fremstår jevnt over plane ved kontroll, uten registrerte skjevheter eller setninger av betydning. Det registreres ikke merkbar fjæring eller rystelser ved gange, og bjelkelaget vurderes som tilstrekkelig dimensjonert for bruken.

Levetid: 85 % • 68/80 år

INNSENDIG

Innvendige trapper

TG 2

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

Innvendig trapp fra byggeår forbinder 1.etg og 2.etg. Dokumentasjon på senere ombygging eller vedlikehold av trappen foreligger ikke.

Trapper – Samlet vurdering

TG 2

Rettløpet tretrapp med teppe på trinnene. Rekkverk av tre med sprosser på åpen side. Håndløper er kun montert på én side av trappeløpet, og løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til håndløper i innvendig trapp, jf. TEK17 §12-14. Trappen fremstår stabil ved belastning, og teppebelegget er helt uten synlig slitasje. Trekonstruksjonen har lengre restlevetid, mens forventet levetid for belegget er passert.

Årsak til forhøyet TG: Trappen er utført etter kravene som gjaldt på byggetidspunktet, og håndløper på den ene siden inngikk ikke i den opprinnelige løsningen.

Konsekvens: Med gripemulighet på kun én side blir ferdelsen i trappen mindre sikker, særlig for barn og eldre, og faren for fall øker.

Tiltak: Håndløper monteres på den frie siden av trappeløpet ved neste vedlikehold. Bjelkeopplegg mot kjellervegg åpnes og kontrolleres for nedbrytning innen få år.

Levetid: 170 % • 68/40 år

UTSENDIG

Fasade/yttervegger

TG 2

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

Yttervegger i stenderverk med utvendig tømmermannspanel, i hovedsak fra byggeår. Deler av gavelveggen mot Nansetgata skal ha fått ny kledning i 2016, slik at fasaden samlet sett består av kledning med noe ulike alder. Dokumentasjon på nevnte kledningsarbeid er ikke 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 2

Yttervegger oppført i stenderverk, antatt isolert med om lag 10 cm — dette lar seg ikke bekrefte uten å åpne konstruksjonen. Konstruksjonen er ikke synlig bak kledningen og er kun vurdert visuelt utvendig. Isolasjonsnivået ligger under dagens krav i TEK17 § 14-3. Under Overflater innvendig er det registrert svertesopp i yttervegghjørner, som kan ha sammenheng med kuldebro i veggkonstruksjonen.

**Årsak til forhøyet TG:** Byggeårets standard var uisolerte eller tynt isolerte yttervegger, og konstruksjonen fremstår uendret fra opprinnelig utførelse. Kalde flater i hjørner og ved dekkeforkant gir kondens på innvendig overflate når fuktbelastningen i boligen er høy.

**Konsekvens:** Kalde yttervegghjørner kan gi gjentakende soppvekst på innvendige overflater og økt varmetap. Over tid kan fukt i konstruksjonen svekke treverket i veggen.

**Tiltak:** Isolasjonsutførelse ved dekkekant og hjørner må påregnes kartlagt ved åpning eller overflatetemperaturmåling. Etterisolering av yttervegg må påregnes ved neste større fasadearbeid.

**Levetid:**  85 % • 68/80 år

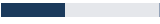
Yttervegg – Kledning  
TG 2

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel. Store deler er eldre og antas å være fra byggeår, men fremstår overordnet i god stand sett i lys av alderen. Enkeltbord er i dårligere forfatning, og det registreres tørrsprekker samt endebord med behov for overflatebehandling. Kledningen er montert uten luftespalte mot bakvegg. Gavelveggen mot Nansetgata opplyses oppgradert med ny kledning i 2016.

**Årsak til forhøyet TG:** Kledning montert direkte mot bakvegg uten drenert og ventilert luftrom gir ingen uttørkingsvei for fukt som slår inn — en løsning som var vanlig for byggeåret, men som avviker fra dagens krav om totrinnstetting. Nedbrutt overflatebehandling på endevend gir fukt lettere inngang i treverket.

**Konsekvens:** Fukt som blir stående bak kledningen kan over tid gi råte i panelbord og videre inn i bunnsvill og stenderverk. Endebord uten behandling vil brytes ned raskere enn resten av fasaden.

**Tiltak:** Overflatebehandling av endebord og partier med tørrsprekker må påregnes ved neste vedlikehold. Enkeltbord i dårligst forfatning må påregnes skiftet. Ved en fremtidig utskifting av kledningen må utlekting med luftespalte påregnes.

**Levetid:**  40 % • 10/25 år (opplyst)

INNSENDIG  
Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og dører har blandet alder som følge av flere separate utskiftinger over tid. Hovedparten av vinduene og terrassedøren i stue opplyses å være fra midten av 1990-tallet, mens et par vinduer på gavelvegg mot Nansetgata opplyses skiftet i 2016. Dokumentasjon på øvrige, eldre utskiftinger er ikke fremlagt.

Vinduer  
TG 2

Brorparten av vinduene er fra 1994–1996 med tolags isolerglass og malt rammeverk i tre, og fremstår med tilsvarende slitasje både innvendig og utvendig. To vinduer på gavelvegg mot Nansetgata opplyses skiftet i 2016 - disse er levert av Nordan og av type alutre med utvendig aluminiumsbeslag. For hovedparten nærmer isolerglassenes forventede levetid seg utløp iht. NS 3600 punkt C.8, og gjenstående brukstid vurderes som begrenset.

**Årsak til forhøyet TG:** Kantforseglingen i isolerruter degraderes gradvis gjennom hele levetiden, og malt rammeverk fra midten av 1990-tallet har aldersrelatert slitasje i overflatebehandling og tetningslister. Under fasade er det registrert avvik som kan gi fuktbelastning rundt vindusinnsetningen.

**Konsekvens:** Dugg mellom glassene og trekk langs rammene kan oppstå i årene som kommer, med økt varmetap som følge. Der overflatebehandlingen utvendig er nedslitt, får fukt adgang til treverket i karm og ramme. Kalde vindusflater samler kondens fra inneluften, noe som henger sammen med de fuktrelaterte funnene under ventilasjon og innvendige overflater.

**Tiltak:** Vedlikehold av utvendig overflatebehandling må påregnes ved neste vedlikehold. Utskifting av vinduene fra 1990-tallet må påregnes innen få år.

**Levetid:**  86 % • 30/35 år

Dører og terrassedører  
TG 2

Tofløyet terrassedør i stue med tolags isolerglass og malt rammeverk fra 1995. Luftlekkasje mellom dørbladene er synlig ved befarig. Forventet levetid for dørtypen er passert iht. NS 3600 punkt C.8, og gjenstående brukstid vurderes som begrenset.

**Årsak til forhøyet TG:** Utett anslag mellom dørbladene er forenlig med at tetningslistene har hardnet og satt seg etter over 30 års bruk. Midtpartiet i tofløyede dører er særlig utsatt for at bladene trekker seg fra hverandre over tid.

**Konsekvens:** Trekk og varmetap ved dørpartiet i stuen. Kald luft mot innvendige flater rundt døren kan gi kondens og over tid misfarging på tilstøtende overflater.

**Tiltak:** Tetningslister og justering av anslaget mellom dørbladene må påregnes utbedret ved neste vedlikehold. Utskifting av dørpartiet må påregnes innen få år.

Levetid:  103 % • 31/30 år

INNSENDT

Takkonstruksjon/loft

TG 2

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

Kaldt loft over hovedetasjen, tilgjengelig som del av takkonstruksjonen fra byggeår. Konstruksjonen er i original utførelse uten dokumentasjon på senere oppgradering av lufting eller isolasjon. Samlet fremstår takkonstruksjonen som aldersbetinget, typisk for byggeperioden.

Konstruksjon

**TG 2**

Grov sperrekonstruksjon i tre med opplegg på yttervegger og bærelinje i møne. Sperrer og bordkledd undertak fremstår tørre uten synlig råte eller vesentlige skjevheter. Isolasjon av mineralull i loftsbjelkelaget ligger ujevnt og er sammensunket med tynnere dekke i partier. Eldre, tørre fuktskjolder registreres i undertaket rundt pipegjennomføringen, uten aktiv fukt ved befaringen. Vurderingen er i hovedsak aldersbasert; forventet levetid for konstruksjonen er passert.

**Årsak til forhøyet TG:** Konstruksjonen er i opprinnelig utførelse, og isolasjonstykkelsen svarer til byggeårets praksis uten isolasjonskrav. Sammensunket mineralull er forenlig med setning i materialet over tid. Fuktskjoldene ved pipen er forenlig med tidligere fuktvandring i teglløpet, og under pipe og ildsted er det registrert avvik som kan gi fortsatt fukttilførsel.

**Konsekvens:** Ujevn og sammensunket isolasjon gir økt varmetap og kaldere flater i himlingen under. Får treverket rundt pipen ny fukttilførsel, kan det over tid svekkes av råte.

**Tiltak:** Etterisolering av loftsbjelkelaget må påregnes ved neste vedlikehold. Treverket rundt pipegjennomføringen kontrolleres for ny oppfukting etter at avviket på pipen er utbedret.

Levetid:  136 % • 68/50 år

Lufting av takverk

**TG 2**

Lufteventiler i gavelvegger, men konstruksjonen er for øvrig minimalt ventilert. Verken innvendig eller utvendig registreres tegn til lufting ved takutstikk. Svertesopp registreres i undertaket nær takutstikk.

**Årsak til forhøyet TG:** Manglende luftespalte ved takfot gir ingen gjennomstrømming fra raft til møne, og gavelventilene alene fjerner ikke fuktbelastningen. Svertesoppen er forenlig med kondensering på kald undertaksflate når fuktig inneluft lekker opp gjennom utettheter i himlingen. Under ventilasjon er det registrert avvik som gir høyere fuktbelastning i boligen.

**Konsekvens:** Fukten kan bli stående i undertak og isolasjon, med soppvekst og over tid råte i treverket.

Innfele installasjoner mot kald sone

**TG 2**

Ingen innfele downlights eller andre tilsvarende installasjoner registreres i himlingen mot kald sone. Dampspærre er ikke registrert i de tilgjengelige delene av loftsbjelkelaget, og gjennomføringen for pipeløpet står uten tettesjikt mot loftet. Svertesopp i undertaket nær takutstikk indikerer luftlekkasje opp gjennom himlingen.

**Årsak til forhøyet TG:** Himlingskonstruksjonen er fra byggeår, da det ikke forelå krav til dampspærre. Utette gjennomføringer og skjøter i himlingen gir konvektiv fukttransport, der fuktig inneluft strømmer opp og kondenserer mot den kalde undertaksflaten.

**Konsekvens:** Fuktig inneluft som lekker opp i kald sone gir vedvarende soppvekst i undertaket og over tid råte i treverket. Isolasjonen kan oppfuktes og miste isolasjonsevne, med økt varmetap som følge.

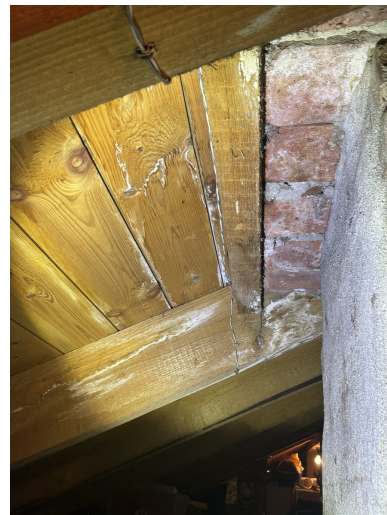
**Tiltak:** Tetting av gjennomføringer og himlingsskjøter mot kald sone må påregnes innen få år, sett i sammenheng med etterisolering av loftet.



Bilde 4 • Takkonstruksjon/loft



Bilde 5 • Takkonstruksjon/loft



Bilde 6 • Takkonstruksjon/loft



Bilde 7 • Takkonstruksjon/loft

#### UTVENDIG

### Taktekke og beslag

TG 1

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

Saltak med taktekke av glasert takstein, utført ca. 2004. Arbeidet opplyses utført av fagpersoner, men skriftlig dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Takkonstruksjonen har innslag av ulik alder, ettersom undertaket er fra opprinnelig byggeår mens tekke, beslag og nedløp er fornyet i senere tid.

Byggteknisk forskrift: Gjeldende isolasjonskrav for tak ble skjerpet med TEK10. Eldre tak har typisk tynnere isolasjon og høyere varmetap. Kravet («Energikrav til tak ( $U \leq 0,18$ )») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

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

73 % • 22/30 år

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taktekning/belegg</b><br><b>TG 1</b>             | Saltak tekket med glasert takstein, kontrollert fra terrengnivå. Taktekkingen opplyses lagt i 2004 og fremstår intakt uten forskyvninger, sprekker eller mosegroing på de synlige takflatene. Om lag to tredeler av forventet levetid gjenstår.                                                                                                                       |
| <b>Beslag og gjennomføringer</b><br><b>TG 1</b>     | Pipebeslag av mørk metallplate registreres uten synlige deformasjoner eller korrosjon ved kontroll fra terrengnivå. Under pipe og ildsted er det imidlertid registrert nedrennende sot- og fuktstriper på pipestokken innvendig, noe som kan ha sammenheng med tettingen ved taggjennomføringen. Beslagets tilslutning mot pipestokk er ikke besiktiget på nært hold. |
| <b>Nedløp og takrenner</b><br><b>TG 1</b>           | Takrenner og nedløp av kobber uten synlig korrosjon, deformasjoner eller skjevheter i helningen. Kobber har lang forventet levetid, og anlegget fremstår funksjonelt ved kontroll fra terrengnivå.                                                                                                                                                                    |
| <b>Undertak/ventilasjon</b>                         | Undertak og luftespalte er ikke tilgjengelig for direkte kontroll fra takflaten. Undertaket er fra byggeåret og har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.4. Undertak og lufting omtales ytterligere under kontrollpunkt Takkonstruksjon.                                                                                                                   |
| <b>Takstiger og snøfangere (HMS)</b><br><b>TG 1</b> | Snøfangere er montert på takflaten, og stigetrinn er lagt fra takfot til pipe som tilkomst til skorstein. Utstyret fremstår forsvarlig innfestet uten synlige skader eller deformasjoner ved kontroll fra terrengnivå.                                                                                                                                                |



Bilde 8 · Taktekke og beslag



UTVENDIG

## Balkonger og terrasser

TG 2

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

Terrasse/balkong tilhørende eneboligen, med konstruksjon og materialvalg fra byggeår. Detaljert tilstandsvurdering fremgår av underpunktet for balkong, veranda, terrasse og platting.

### Balkong, veranda, terrasse og platting

TG 2

Veranda på ca. 14,5 kvm utenfor stuen med skiferheller murt til underliggende betongkonstruksjon. Murvegg med glassfelt mot nord, for øvrig smijernsrekkverk med målt høyde 70 cm. Trapp med fem trinn til terreng, også med skiferdekke over betong. Konstruksjonen fremstår stabil ved visuell kontroll, uten synlige sprekker eller løse heller. Underliggende tettesjikt er ikke kontrollert og antas å være fra oppføringsåret med forventet levetid passert. Rekkverkshøyden avviker fra dagens krav på minimum 100 cm og rapporteres under HMS.

**Årsak til forhøyet TG:** Skiferdekke murt direkte på betongdekke uten dokumentert tettesjikt. Fuger og settelag har mer enn tre ganger forventet levetid bak seg, og åpne fuger i overgangen mot fasaden er et kjent inntrengningspunkt for fukt. Under terrengforhold er det registrert fall mot bygningen, noe som kan bidra til fuktbelastning ved verandaens fundament og trappekonstruksjon.

**Konsekvens:** Vann som trenger ned gjennom fuger kan gi frostsprengning i settelag og løse skiferheller, og over tid armeringskorrosjon i betongdekket med avskalling på undersiden. Fukt i overgangen mot fasaden kan trekke inn i veggkonstruksjonen bak.

**Tiltak:** Fuger og overgang mot fasade må påregnes tettet ved neste vedlikehold. Ved omlegging av skiferdekket etableres tettesjikt med fall utover og dryppkant ved dekkets forkant.

**Levetid:** 340 % • 68/20 år



Bilde 9 · Balkonger / terrasser



INNSENDT

Dusjbad

TG 2

1. etasje

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

Dusjbad i hovedetasjen ble renovert av fagpersoner ifølge selger på 1990-tallet, med en samlet alder på anslagsvis 30 år for de fleste flater og installasjoner. Dokumentasjon på utført arbeid foreligger.

Byggteknisk forskrift: Boliger bygget før kravet kan mangle vanntett membran på gulv og vegger, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Kravet («Membran på gulv og vegger») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Vegger og himling

TG 2

Vegger av keramiske fliser og himling av Takess-plater fra oppussingen. Fugene fremstår gjennomgående slitt, og i dusjsonen registreres sprekker i veggfuger som isolert sett kan tilsi fuktekspansjon i bakenforliggende vegg. Overflatene har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.2.

**Årsak til forhøyet TG:** Slitasje over tid i hardfuger gir svekket tetthet i den mest vannbelastede delen av veggen. Sprekkmønsteret er forenlig med volumendring i underlaget bak flisene, og svak avtrekksventilasjon i rommet forlenger tiden overflatene står fuktbelastet etter dusjing.

**Konsekvens:** Vann fra dusjbruk kan trekke inn bak flisene og over tid gi fuktskade i veggkonstruksjonen. Skadeomfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.

**Tiltak:** Sprukne veggfuger i dusjsonen må påregnes utbedret innen få år. Ved åpning av vegg i dusjsonen kontrolleres underlaget bak flisene.

**Levetid:** 160 % • 32/20 år

Gulv

TG 2

Gulv av keramiske fliser med støpt fall målt til ca. 0,6° i dusjsonen. Fallet oppfyller 1:100 (0,573°), men ikke kravet på 1:50 (1,146°) innenfor dusjsonen i dagens krav i TEK17 § 13-15. Sprekkdannelse registreres i minst tre gulvfliser midt på gulvet, og gulvfugene fremstår gjennomgående slitt.

**Årsak til forhøyet TG:** Begrenset fall i dusjsonen gir treg avrenning av bruksvann. Sprekkene i flisene er forenlig med bevegelse i underliggende konstruksjon, og slitte fuger reduserer overflatens tetthet.

**Konsekvens:** Bruksvann kan bli stående lenger på gulvet og trenge ned gjennom sprukne fliser og slitte fuger. Over tid kan dette gi fuktskade i gulvkonstruksjonen under.

**Tiltak:** Sprukne gulvfliser og slitte fuger må påregnes utbedret innen få år. Fall i dusjsonen kan ikke bedres uten at overflate og tettesjikt tas opp; omfanget avgjøres av tettesjiktets tilstand.

**Levetid:** 160 % • 32/20 år

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Tettesjiktet er fra oppussingen og har en alder på cirka 30 år — forventet funksjonstid iht. NS 3600 Tabell C.1 er passert. Gulvsluk i dusj har ikke synlig membran under klemring, uten at det utelukker at membran finnes. Terskeloverhøyden ved dør er god, men det er ukjent om membranoppkant er ført opp. Trykkvannsrør til dusj er ført opp gjennom gulvet, og tetting av membran rundt rørgjennomføringen kan ikke verifiseres.

**Årsak til forhøyet TG:** Vanntett sjikt med oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid har redusert elastisitet og svekket tilslutning i overganger. Rørgjennomføring i våtsone er et erfaringsmessig svakt punkt der tettingen svikter først.

**Konsekvens:** Vann kan trenge gjennom sluk- og rørgjennomføring og ned i gulvkonstruksjonen, med fuktskade i etasjeskilleren under som følge. Slike skader oppstår skjult og oppdages ofte først når de er omfattende.

**Tiltak:** Tettesjiktet må påregnes utbedret i sin helhet innen få år, medregnet ny tilslutning mot sluk og rørgjennomføring. Rørgjennomføringen i gulvet legges om til en løsning som kan tettes mot membran.

**Levetid:** 178 % • 32/18 år

Vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann- og avløpsledninger er fra oppussingen med rundt 30 års alder, og om lag to tredeler av forventet levetid er medgått. Normal avrenning og vannmengde ved befaringen.

**Levetid:** 64 % • 32/50 år

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon i form av ventil med naturlig avtrekk i himling. Vifte er ikke montert, og dørbladet mangler tilluftspalte.

**Årsak til forhøyet TG:** Naturlig avtrekk uten forsert vifte og uten tilluftåpning gir svak luftveksling i rommet. Fuktbelastningen etter dusjing blir derfor stående lenge i romluften.

**Konsekvens:** Fuktig luft fjernes langsomt etter dusjing, noe som gir grobunn for svertesopp i fuger og himling. Samme fuktoverskudd er registrert som kondens og muggvekst også andre steder i boligen.

**Tiltak:** Mekanisk avtrekk må påregnes montert ved neste vedlikehold. Tilluftspalte utføres i dørblad.

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utstyr og innredning<br>TG 1          | Rommet har nyere toalett, servant med skapinnredning og dusjhjørne med skyvedører. Normal funksjon ved befaringen uten registrerte skader på sanitærutstyret.<br><br>Levetid: <div><div></div><div></div><div></div></div> 213 % • 32/15 år                                                                                                   |
| Kontroll i tilliggende konstruksjoner | Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2) av tilgjengelighetshensyn pr befaring. Det er foretatt kompenserende måling i rommet, samt i underliggende kjeller himling rundt sluk lokasjon. Fukt er der ikke avdekket. Tilstanden i konstruksjonen bak fliser og tettesjikt er ukjent. |
| Dokumentasjon vanntett sjikt          | Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke . Arbeidene opplyses utført av fagpersoner ved oppussingen på 1990-tallet, men utførelsen av tettesjiktet lar seg ikke verifisere. Forholdet inngår i vurderingen under punktet «Sluk, membran og tettesjikt».                                                                                |
| Diffusjonstetting mot kald sone       | Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone foreligger ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                             |



Bilde 10 • Dusjbad

INNSENDIG

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 Drømmekjøkken oppgitt fra 1982, samt ble frontene og skrog malt og spraylakkert v/ Malermester Kvivesen og Eliassen for noen år tilbake.

Komfyrvakt er montert, mens vannstopper ikke er installert — sistnevnte var ikke et krav da kjøkkenet ble innredet, og kravet om komfyrvakt etter TEK10 § 13-3 kom først til i 2010, lenge etter kjøkkenets etableringsår. Ingen av disse er å anse som forskriftsbrudd for kjøkken bygget i 1982. Kjøkkenet fremstår samlet i god og pent behandlet stand, med aldersbetinget slitasje som hovedbilde.

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Overflater – Vegger og himling</div> <div>TG 2</div> | <p>Vegger av tapetserte plater og himling av Takess-plater. Overflatene fremstår pent behandlet, uten synlige riss, sprekker eller fuktmerker ved visuell kontroll. Forventet levetid er likevel passert, og vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Overflatematerialene har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C. Tapet og plateoverflater taper heft og fuktbestandighet i utsatte soner ved benk og vask.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Vannsøl mot vegg ved benk kan trekke inn i plateunderlaget og over tid gi svelling og misfarging i overflaten.</p> <p><b>Tiltak:</b> Utskifting av overflatene må påregnes ved neste oppussing.</p>                                                                                                                                  |
| <div>Overflater – Gulv</div> <div>TG 2</div>              | <p>Gulvdekke av vinylbelegg. Belegget er helt, uten synlige fuktskjolder eller svelling i utsatte soner ved vask og hvitevarer. Forventet levetid er passert, og vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Vinylbelegget har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C. Belegg og skjøter blir sprøere med alderen og slipper lettere vann ned i underlaget.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Vannsøl ved vask eller hvitevarer kan trenge ned gjennom skjøtene og over tid gi fuktskade i gulvkonstruksjonen.</p> <p><b>Tiltak:</b> Utskifting av belegget må påregnes ved neste oppussing.</p>                                                                                                                                                                                           |
| <div>Ventilasjon</div> <div>TG 2</div>                    | <p>Avtrekkshette montert over komfyr, og komfyrvakt er på plass. Hetten fremstår eldre og har passert forventet levetid. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Avtrekksenheten har passert forventet levetid. Vifte, filter og kanalføring taper kapasitet med alderen, blant annet ved fettavsetning i kanalen. Det er registrert fuktrelaterte funn flere steder i boligen som samlet peker mot begrenset luftutskifting.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Redusert avtrekk gir matlukt og fuktbelastning i tilstøtende rom, og fettavsetning i kanalen øker brannbelastningen.</p> <p><b>Tiltak:</b> Utskifting av avtrekksenheten må påregnes innen få år; kanal og filter rengjøres i mellomtiden.</p>                                                                                  |
| <div>Vann-/avløp</div> <div>TG 1</div>                    | <p>Avløp med vannlås av plast under kjøkkenvask. Skapet under vask er åpnet og kontrollert uten synlige lekkasjetegn, korrosjon eller fuktmerker. Vannstopper er ikke montert, noe som ikke var krav da kjøkkenet ble innredet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <div>Innredning og utstyr</div> <div>TG 2</div>           | <p>Innredningen har fronter, skrog og benkeplate av foliert spon og er ifølge eier fra 1982. Enkelte skapdører henger noe, forenlig med slitte hengsler. Innredningen er for øvrig pent behandlet og fungerer, men forventet levetid er passert med god margin.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Innredningen har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C. Hengsler er slitasjedeler som mister justering ved lang bruk, og sponplatekjernen i benkeplate og skrog taper fuktbestandighet i skjøter og ved kum.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Hengende dører gir økende funksjonssvikt i skapene, og vannsøl ved kum kan gi svelling i sponplatekjernen.</p> <p><b>Tiltak:</b> Hengsler justeres eller skiftes; utskifting av innredningen må påregnes innen få år.</p> <p><b>Levetid:</b> <div><div></div></div> 176 % • 44/25 år</p> |



Bilde 11 · Kjøkkenen



Bilde 12 · Kjøkkenen

#### INNVEDIG

### Overflater innvendig

TG 2

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

Innvendige overflater i boligen ble ifølge eier vesentlig oppgradert i perioden 1994–1996, med utskifting av gulv, tapetsering og maling. Dokumentasjon i form av kvitteringer eller fakturaer fra arbeidet er ikke fremlagt.

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

150 % • 30/20 år (opplyst)

#### Overflater – Vegger og himling

TG 2

Vegger av tapetserte plater og himling av Takess-plater fra oppussingen. Overflatene fremstår hele og tørre ved visuell kontroll, med moderat slitasjegrad sett i forhold til alderen. Forventet levetid for overflatebehandlingen er passert iht. NS 3600 Tabell C.

**Årsak til forhøyet TG:** Tapet og himlingsplater fra oppussingen har passert forventet levetid, og vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Under dusjbadet er det registrert svikt i tettesjiktet, noe som kan gi fuktbelastning på tilstøtende vegger over tid.

**Konsekvens:** Overflatene vil fortsette å slites ned, og oppussing må påregnes. Fukt fra våtrommet kan gi misfarging og flassing på veggen som grenser til badet.

**Tiltak:** Oppussing av vegg- og himlingsflater må påregnes ved neste vedlikehold. Flatene mot dusjbadet holdes under oppsyn inntil tettesjiktet der er utbedret.

#### Overflater – Gulv

TG 1

Gulv av parkett fra 1996. Slitesjiktet fremstår moderat slitt i gangsoner, hensyntatt alderen. Selger opplyser at parketten aldri er slitt, ergo bør det kunne gjøres som rehabilitering. Forventet levetid for overflatebehandlingen er passert.

INNSENDIG

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.

Kjeller under deler av boligen, delvis innredet og delvis grovareal. Ingen dokumentasjon på senere drenering eller oppgradering av konstruksjonen er fremlagt. Rommet under terreng representerer en eldre konstruksjon der overordnet stand vurderes som aldersbetinget risikokonstruksjon, uten at dette er basert på konkret påvist skade.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Vegger og himling</div> <div>TG 2</div> | <p>Kjeller under deler av boligen, delvis innredet og delvis grovareal. I grovarealet er vegger og himling med betongoverflater, mens den innredede delen har panel påforet grunnmuren. Tilgjengelige flater fremstår tørre, og saltutslag eller fuktskjolder er ikke registrert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Grunnmur under terreng fra oppføringsåret uten kjent kapillærbrytende sjikt. Datidens asfaltbaserte smøremembran har normalt slitt bort, slik at fukt fra grunnen kapillært kan trekkes inn gjennom murverket.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Fukt fra grunnen kan over tid trenge gjennom veggen og gi saltutslag, avlassing og muggvekst på innvendige flater. Bak påforet panel kan slik fukt bli stående uten å bli oppdaget.</p> <p><b>Tiltak:</b> Fuktforholdene følges over tid; ved fuktmerker eller avvikende lukt må åpning av påforet vegg påregnes innen få år.</p>                                                |
| <div>Gulv</div> <div>TG 2</div>              | <p>Gulv av betong i grovarealet, mens den innredede delen har heltrebord foret opp fra betongdekket. Gulvene framstår tørre og uten registrerte fuktavvik. Selger opplyser at det ikke har vært fuktproblemer eller fritt vann i kjelleren. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Innredet areal under terreng i eldre bygg uten ny drenering er og forblir en risikokonstruksjon hvor avvik må forventes.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Gulv på grunn fra byggeåret er lagt uten kapillærbrytende sjikt, slik forskriftene for byggeåret ikke krevde. Fuktpress nedenfra tas opp i betongen og kan vandre videre til oppforet tregulv.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Fukt fra grunnen kan samle seg i hulrommet under det oppforede gulvet og over tid gi råte i tilfarere og gulvbord. Skaden vil ikke være synlig fra oversiden før den er kommet langt.</p> <p><b>Tiltak:</b> Fuktnivået kontrolleres jevnlig; ved utslag må oppforet gulv åpnes for kontroll av tilfarere.</p> |
| <div>Ventilasjon</div> <div>TG 2</div>       | <p>Ventilasjon av kjelleren skjer med naturlig avtrekk. Gjennomstrømningen vurderes som svak, og kjelleren kan med fordel få forbedret ventilasjon.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Naturlig avtrekk uten tilstrekkelig tilluft gir svak luftbevegelse i rom under terreng, samtidig som fuktavgivelse fra betong mot grunnen belaster romluften. Tilsvarende fuktbelastning er registrert flere steder i boligen og har sammenheng med ventilasjonssituasjonen samlet.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Luftfuktigheten kan stige over tid og gi kondens samt mugg- og soppvekst på overflater, med dårligere inn klima som følge.</p> <p><b>Tiltak:</b> Ventilasjonen i kjelleren må påregnes forbedret med økt tilluft og avtrekk innen få år.</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |

Nedbør siste 30 dager: 30 mm (normal) fordelt på 7 nedbørsdager.  
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

INNSENDIG

Skadedyr

TG 1

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

Det er ikke registrert spesifikke tiltak eller installasjoner mot skadedyr og fuktkrevende insekter ved eiendommen. Grunnmur og kryperom er ikke visuelt tilrettelagt for utvidet kontroll utover ordinær befarings.

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Skadedyr og fuktkrevende insekter</div> <div>TG 1</div> | <p>Tilgjengelige trekonstruksjoner er kontrollert visuelt for fluehull, boremel, gnagespon og mauraktivitet. Overflatene fremstår intakte med fast struktur. Selger opplyser å ikke kjenne til skadedyr på eiendommen. Skjulte angrep i utilgjengelige konstruksjoner kan ikke utelukkes.</p> |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



INNSENDIG

## Pipe og ildsted

TG 2

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

Pipeanlegg med frittstående vedovn plassert i gang. Pipestokken av teglstein er fra byggeår, mens ildstedet ble montert i 2010. Det foreligger nylig gjennomført branntilsyn av anlegget.

### Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 2

Ildstedet fra Hwam Heat Design opplyses montert etter 2010 og skal ha vært lite brukt, mens pipestokken er fra byggeår med forventet levetid i stor grad medgått. Pusset og malt pipestokk av teglstein med sotluke. Nedrennende sot- og fuktstriper på pussflaten under sotluken, samt riss i puss over luken. Frittstående ildsted med glassfelt i dør står på glassplate på gulv. Rapport fra forebyggende branntilsyn utført av Larvik brann og redning mandag 7. september 2026. Ingen avvik funnet. 3 anmerkninger. Anmerkninger er forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

**Årsak til forhøyet TG:** Sot- og fuktstripene under sotluken er forenlig med utetthet i lukens tilslutning, der kondensat og sotpartikler trekkes ut i pussflaten. Rissene over luken indikerer bevegelse i pussjiktet.

**Konsekvens:** Brorparten av pipas forventede levetid er medgått - i henhold til rammeverk for statistisk forventet levetid må oppgraderinger påregnes på sikt. Denne opplysningen gis til tross for at Brannmyndigheten ikke avdekket avvik.

**Tiltak:** Sotluken og risset i puss over luken må påregnes utbedret med tett tilslutning innen få år. Innsatsrør i skorsteinstoppen fjernes.

Levetid:  23 % • 16/70 år



Bilde 13 · Ildsteder og skorsteiner



Bilde 14 · Ildsteder og skorsteiner — peisovn



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.

Ventilasjonsanlegget dekker boligens oppholdsrom, våtrom og kjeller, og er fra byggeår uten dokumentert oppgradering til mekanisk system. Det foreligger ingen FDV-dokumentasjon eller annen skriftlig oppfølging av anlegget.

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

Tilluft og luftskifte

TG 2

Kun naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og opplufting gjennom vinduer, uten mekanisk tilluft. Avtrekk via ventilator på kjøkken. Løsningen er fra oppføringsåret og forventet levetid er passert. Svakere luftskifte registreres i kjeller.

**Årsak til forhøyet TG:** Naturlig ventilasjon drives av termisk oppdrift og vindtrykk, og gir i vindstille og milde perioder for lavt luftskifte til å fjerne fukten som produseres innendørs. Kjellerens beliggenhet under terreng gir liten oppdrift og forsterker forholdet.

**Konsekvens:** For lite luftskifte kan gi fuktoppbygning med kondens og muggvekst på kalde flater, og dårligere innneklima over tid. Det er registrert fuktrelaterte funn på innvendige overflater og i takkonstruksjonen som er forenlig med samme forhold.

**Tiltak:** Luftskiftet må påregnes forbedret innen få år, med økt tilluft i oppholdsrom og eget avtrekkspunkt i kjeller.

Toalett og rom med avtrekk

TG 2

Avtrekk i våtrom og toalettrom skjer via ventil med naturlig oppdrift, uten mekanisk avtrekkspunkt. Løsningen er fra oppføringsåret og forventet levetid er passert.

**Årsak til forhøyet TG:** Naturlig avtrekk gir variabel kapasitet avhengig av årstid og vindforhold, og fjerner ikke fuktig luft raskt nok etter dusjing. Under våtrom er det registrert forhold som er forenlig med vedvarende fuktbelastning.

**Konsekvens:** Fuktig luft kan bli stående i rommet og gi kondens, renn- og fuktmerker på vegger og himling, samt muggvekst i fuger over tid.

**Tiltak:** Mekanisk avtrekk med avkast til det fri må påregnes montert i våtrom og toalettrom innen få år.

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 2

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

VVS-anlegget i kjeller er av blandet alder. Vannledninger og avløpsledninger til og fra kommunalt nett opplyses skiftet i sin helhet i 2023-2024, mens de innvendige føringene i kjeller består av en kombinasjon av eldre og nyere rør fra byggeår og senere.

Varmtvannsberederen er fra 2015, og luft-til-luft varmepumpe opplyses installert i 2025. Dokumentasjon i form av samsvarserklæring eller kvittering for arbeidet i 2020 er ikke fremlagt.

Vannledninger

TG 2

Innvendige trykkvannsrør av kobber synlig i kjeller, med en kombinasjon av eldre og nyere føring. Hovedstoppekran med rød vrider er plassert i luke i kjellervegg ved inntaket for kommunal vannledning og er tilgjengelig og funksjonsdyktig. Innvendig del av inntaksrøret er av eldre utførelse, mens stikkledningen utenfor muren ifølge eier ble tilkoblet nytt kommunalt trykkvannsnett i 2020. Anlegget er ikke utført som rør-i-rør-system, og lekkasje fra skjulte føring vil derfor ikke bli synliggjort eller ledet til sluk.

**Årsak til forhøyet TG:** Eldre kobberføring er lagt direkte i konstruksjonen uten varerør, slik det var vanlig for anlegg fra byggeåret. Kobber tæres innenfra ved groptæring, en lokal korrosjon som over tid kan gi små hull uten synlig ytre skade.

**Konsekvens:** En lekkasje fra de eldste føringene kan pågå skjult i vegg eller gulv over lang tid før den oppdages, og gi fuktskade i etasjeskiller og innvendige overflater.

**Tiltak:** De eldste kobberføringene må påregnes skiftet innen få år. Montering av lekkasjestopper på tilførselen kan utføres ved neste vedlikehold.

**Levetid:** 20 % • 6/30 år

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Avløpsledninger</div> <div>TG 2</div>                 | <p>Innvendige avløpsrør av støpejern fra byggeår, med synlig montert stakeluke i kjeller. Grønnbelegg registreres på flenser. Rørene føres ned i grunnen og er derfra tilkoblet nyere ledning ut til kommunalt nett.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Støpejernsavløp fra byggeåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5. Materialet tæres innenfra ved grafittkorrosjon, der jernet gradvis løses opp mens røret utvendig kan fremstå intakt.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Utette skjøter eller porøse rørvegger kan over tid gi fuktbelastning på tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner.</p> <p><b>Tiltak:</b> Gjenværende støpejernsavløp må påregnes skiftet innen få år.</p> <p><b>Levetid:</b> <div><div></div></div> 20 % • 6/30 år</p> |
| <div>Varmtvannsbereder/ varmesentral</div> <div>TG 1</div> | <p>Varmtvannsbereder OSO Super S på 200 liter, iht. typeskilt produsert i 2015 og cirka 11 år gammel. Berederen står i kjellerrom med sluk i gulv og er tilkoblet strøm via fast anlegg med bryter. Om lag en tredel av forventet levetid iht. NS 3600 punkt C.8 er medgått.</p> <p><b>Levetid:</b> <div><div></div></div> 31 % • 11/35 år</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <div>Varmepumpe</div> <div>TG 1</div>                      | <p>Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba. Anlegget opplyses installert i 2025 og er dermed av ny dato.</p> <p><b>Levetid:</b> <div><div></div></div> 227 % • 68/30 år</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <div>Vannledninger (utvendig)</div> <div>TG 1</div>        | <p>Stikkledning for forbruksvann fra kommunalt nett opplyses skiftet i sin helhet i 2023-24. Innvendig inntakspunkt med stoppekran er tilgjengelig i luke i kjellervegg. Ledningen har med sin alder på cirka 6 år vesentlig gjenstående levetid iht. NS 3600 Tabell C.5.</p> <p><b>Levetid:</b> <div><div></div></div> 8 % • 3/40 år</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <div>Avløpsledninger (utvendig)</div> <div>TG 1</div>      | <p>Stikkledning for spillvann ut til kommunalt nett ble ifølge eier skiftet i 2023-24. Overgangen fra innvendig støpejern til nyere ledning ligger i grunnen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ledningens tilstand under bakken er ikke kontrollert ved rørinspeksjon.</p> <p><b>Levetid:</b> <div><div></div></div> 8 % • 3/40 år</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <div>Septik/slamavskiller</div>                            | <p>Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <div>Oljetank (utvendig)</div>                             | <p>Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



Bilde 15 · VVS



Bilde 16 · VVS



Bilde 17 · VVS

TEKNISK ANLEGG

## Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er montert på vegg i trappegang mot kjeller, med automatsikringer fordelt på tre rekker og jordfeilvarsling. Anlegget er utstyrt med selvinnmeldende, digital strømmengdemåler, og samsvarserklæring for installasjonen av denne er fremlagt fra Eltel Networks AS. Håndskrevet kursfortegnelse, utarbeidet av ABB, viser 21 kurser i bruk med hovedsikring på 63A og angitt kabeltverrsnitt for hver kurs; enkelte kurser (nr. 8 og 11) er rettet og overskrevet i etterkant, noe som tyder på at anlegget er endret etter opprinnelig oppsett. Jordfeilbryter er ført opp for bad (kurs 18), og jordfeilvarsling for loft (kurs 13). Fordelingen opplyses fornyet på 1990-tallet.

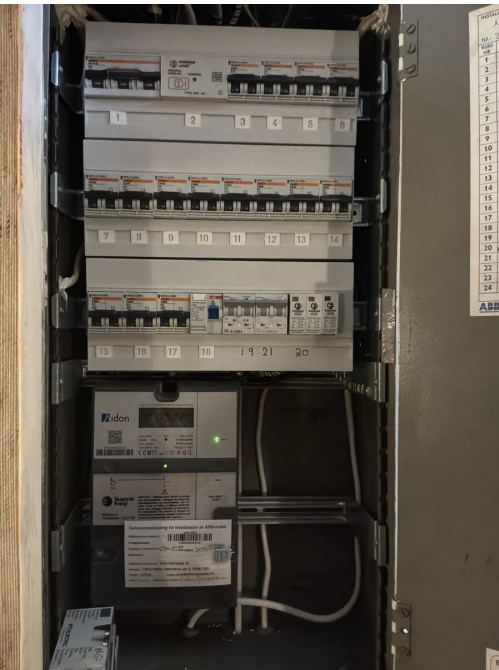
Samsvarserklæring foreligger fra Eltel Networks AS, men gjelder kun installasjonen av strømmengdemåleren.

Boligkontroll av det elektriske anlegget ble utført av Faugstad Elektro den 4. september 2026. Ingen avvik funnet. Ingen TG 3 eller TG2. Det ble gitt TG 1 på grunn av det mangler dokumentasjon for arbeider som er utført på elektrisk anlegg fra 1999 og frem til dd. Alt er utført av fagfolk. Siste tilsyn utført av Skagerak Energi var 9. november 2017 og konklusjonen var: «Vi vil med dette brevet informere om at det ved stikkprøve ikke ble funnet feil eller mangler som vil gi noe vedtak om utbedring.»

Eldre kabel- og kontaktpunkter er registrert i kjeller. Samlet fremstår anlegget som en kombinasjon av en oppgradert sikringsskapsdel fra 1990-tallet og eldre installasjoner fra 1970-tallet, hvor sistnevnte ikke er fullstendig dokumentert eller fornyet.

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

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



|                      |  |                                       |  |                                                                                                                                                                                 |           |
|----------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| INSTALLATOR:<br>MIAS |  | ANLEGG NR.:                           |  | ADVARSEL!                                                                                                                                                                       |           |
| TLF: 33117311        |  | TILKOBLT FASE:                        |  | Abonnementet er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forbeholdne sikringer. Elektriskarbeidet har punkt til å anmelde kundesett til påseesendeplassen. |           |
|                      |  | INNTAKSKABEL:                         |  |                                                                                                                                                                                 |           |
|                      |  | mm²                                   |  | SIKRING                                                                                                                                                                         | KLEMMER   |
| KURS NR.             |  | KURS FORTegnelse:                     |  | AMPERE                                                                                                                                                                          | mm²       |
| 1                    |  | Hovedsikring                          |  | 63A                                                                                                                                                                             | 3x16      |
| 2                    |  | Jordfeilvarsling                      |  |                                                                                                                                                                                 |           |
| 3                    |  | Varme ledg                            |  | 20A                                                                                                                                                                             | 2x4       |
| 4                    |  | Varme - stikkelse stue                |  | 16A                                                                                                                                                                             | 2x2,5     |
| 5                    |  | Stikkelse suveron 7                   |  | 16A                                                                                                                                                                             | 2x2,5     |
| 6                    |  | Komputer                              |  | 25A                                                                                                                                                                             | 2x4       |
| 7                    |  | Varmt vanns tank                      |  | 16A                                                                                                                                                                             | 2x2,5     |
| 8                    |  | SOVEROM KJELLER                       |  | 13A                                                                                                                                                                             | 2x2,5     |
| 9                    |  | Vaskemaskin - tørketrommel            |  | 16A                                                                                                                                                                             | 2x2,5     |
| 10                   |  | Oppvaskmaskin                         |  | 16A                                                                                                                                                                             | 2x2,5     |
| 11                   |  | Stikkelse kjøkken <sup>Overgang</sup> |  | 16A                                                                                                                                                                             | 2x2,5     |
| 12                   |  | Frøsebeholder                         |  | 13A                                                                                                                                                                             | 2x1,5     |
| 13                   |  | Loft - jordfeilvarsling               |  | 13A                                                                                                                                                                             | 2x1,5     |
| 14                   |  | Inngang parti - kjeller               |  | 13A                                                                                                                                                                             | 2x1,5     |
| 15                   |  | del stue                              |  | 13A                                                                                                                                                                             | 2x1,5     |
| 16                   |  | Lys kjøkken - korridor gang           |  | 13A                                                                                                                                                                             | 2x1,5     |
| 17                   |  | Bad - sov 7 - sov 2 - stue            |  | 13A                                                                                                                                                                             | 2x1,5     |
| 18                   |  | Jordfeilbryter Bad                    |  |                                                                                                                                                                                 |           |
| 19                   |  | GARAGE                                |  | 16A                                                                                                                                                                             | 2x2,5     |
| 20                   |  | OVERSPENNING VERN                     |  |                                                                                                                                                                                 |           |
| 21                   |  | Varme Pumpe                           |  | 15A                                                                                                                                                                             | 2x2,5 13m |
| 22                   |  |                                       |  |                                                                                                                                                                                 |           |
| 23                   |  |                                       |  |                                                                                                                                                                                 |           |
| 24                   |  |                                       |  |                                                                                                                                                                                 |           |

|                                                    |  |
|----------------------------------------------------|--|
| NB! SKRU SIKRINGENE GODT TIL MINST EN GANG I ÅRET! |  |
|----------------------------------------------------|--|

**ABB**  
LOW VOLTAGE

ABB Distribusjon AS

Divisjon Løsingsinstallasjoner  
FREDRIKSTAD

Bilde 18 · Elektrisk anlegg

Bilde 19 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

|                              |                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Røykvarsler og branndetektor | Røykvarslere er registrert montert. Type, strømtilkobling og seriekobling er ikke verifisert, og funksjonstest er ikke utført ved befaringen. Dagens krav er minst én varsler per etasje, hørbar på soverom med lukket dør. |
| Slokkeutstyr                 | Håndsløkker av typen pulverapparat med 6 kg ABC-pulver, klassifisert 34A 183B C. Apparatet står løst på gulv uten veggfeste. Trykkmåler viser nål i grønt felt, og merket dato er 03-2007.                                  |
| Rømningsveier                | Rømning skjer via vinduer og dører.                                                                                                                                                                                         |
| Brannceller og brannskille   | Det er ikke registrert brannskille i boligen; boligen utgjør én branncelle.                                                                                                                                                 |

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rekkverk og håndløper | Trappeløpet mellom etasjene har håndløper kun på den ene siden. Rekkverk på veranda har lav høyde og tilfredsstiller ikke dagens krav i TEK17 §12-15 (min. 1,0 m for balkong). Montering av håndløper på begge sider og heving av verandarekkverket må påregnes om dagens krav skal tilfredsstilles. |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring er ikke anlagt i konstruksjon mot grunn, og det forelå ikke krav om radonsperre ved byggetidspunktet. Radonmåling er ikke fremlagt. Kjelleretasjen benyttes til opphold, og det er under rom under terreng registrert utettheter mot grunnen som også utgjør mulige transportveier for radonholdig jordluft. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, noe som gir mindre kontroll på trykkforholdene mot grunnen enn balansert løsning. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonmåling utføres i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Det er ikke krav til radonmåling i eierbenyttet bolig. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ og grenseverdien 200 Bq/m³ (Strålevernforskriften § 6).

**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

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.

Fagstoff

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

FAGSTOFF

Hvorfor fukt trekkes oppover i grunnmuren

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

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

FAGSTOFF

Slik fungerer drenering

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

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

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

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

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

FAGSTOFF

Trappen som ble til før dagens sikkerhetskrav

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

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

FAGSTOFF

Slik beskytter luftespalten fasaden mot slagregn

Slagregn er nedbør som vinden driver skrått inn mot veggen, og gir en større fuktbelastning på fasaden enn regn som bare faller rett ned. Moderne kledning løses derfor med totrinnstetting: ytterkledningen tar av det meste av vannet, mens en luftespalte bak kledningen drenerer og tørker ut det som likevel kommer gjennom, før det når vindperre 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 Totrinnstetting mot slagregn på fasader. Luftede kledninger og fuger (2013)



FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

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

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

FAGSTOFF

Hvorfor nedfelte spotlights i taket kan gi fuktskader på loftet

Et kaldt loft er skilt fra den oppvarmede boligen med en dampsperre som skal hindre fuktig inneluft i å trekke opp i den kalde loftskonstruksjonen. Nedfelte spotlights monteres ofte ved å kutte hull i denne dampspærren, og hvert hull som ikke er tett 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 dampspærren, ikke bare et hull med lampen stukket gjennom. Skadene utvikler seg inne i takkonstruksjonen på et kaldloft som ofte bare er delvis tilgjengelig, og er derfor vanskelige å oppdage tidlig.

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

FAGSTOFF

Hvorfor taket har to tette sjikt

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

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

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

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

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

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

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

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



FAGSTOFF

Rom under terreng — hvorfor fukt gjemmer seg bak overflatene

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

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

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

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

Eldre boliger er ofte bygget for naturlig avtrekk: luft strømmer ut gjennom kanaler drevet av temperaturforskjeller og vind, mens frisk luft kommer inn gjennom utettheter og ventiler. Nyere boliger har oftere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, der vifter styrer luftsiftet 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 luftsiftet og fuktigheten kan øke. Selve luftmengden og tilstanden i skjulte kanaler lar seg ikke avlese med øyet, men krever måling for å tallfestes.

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

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

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

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

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

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

FAGSTOFF

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

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

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

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)

## Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

## Om NS 3600:2025

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

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

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



Adresse

**Dr Knudtzons vei 6, 3256 LARVIK**

Dato for energimerking

**27.08.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-340122**

Bygningstype

**Småhus**

Bygningstype

**478067**

Gårdsnummer

**2011**

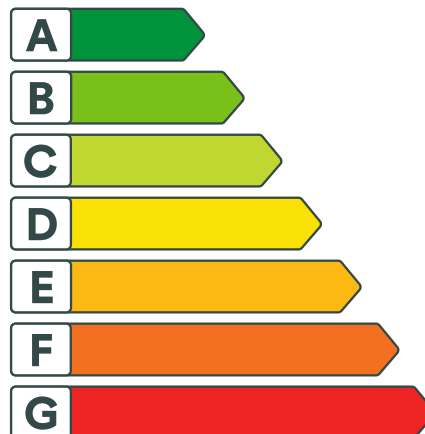
Bruksnummer

**430**

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

**1958**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**154,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**154,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**255,83 kWh/m²**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**259,76 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**40 003 kWh**



# Dr Knudtzons vei 6, 3256 LARVIK



## Detaljering

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



## Dr Knudtzons vei 6, 3256 LARVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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



## Tiltak 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

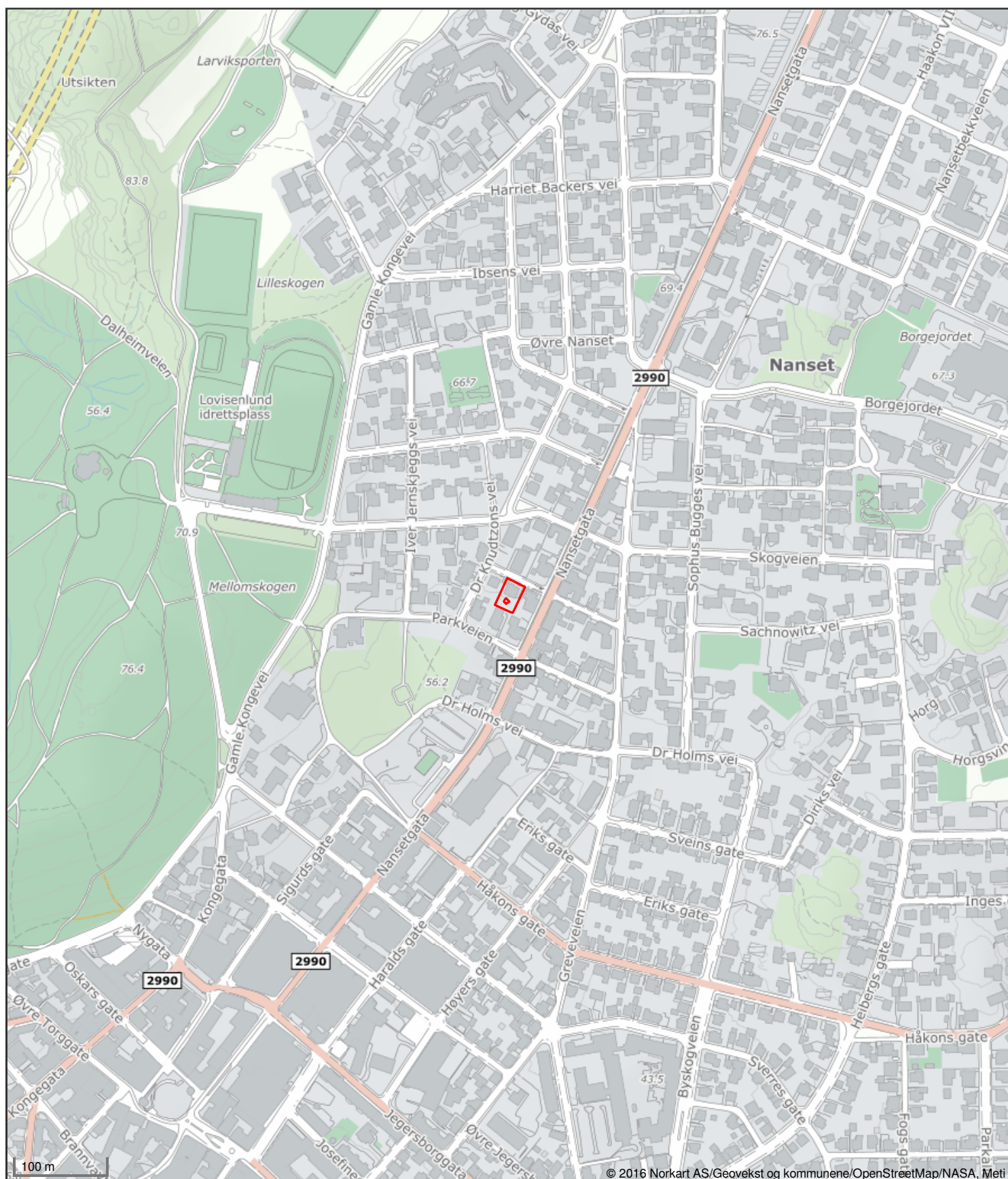
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



## Oversiktskart for eiendom 3909 - 2011/430//





## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                                 |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                            | <b>Gårdsnr.</b> | 2011 | <b>Bruksnr.</b> | 430 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Dr Knudtzons vei 6, 3256 LARVIK |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |

### Bygningsopplysninger

| Bygningstype                         | Bygningsår          | Bruksareal          | Boenheter | Omsøkt                              |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------|-------------------------------------|
| Enebolig                             | tatt i bruk<br>1955 | 160 m <sup>2</sup>  | 1         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| garasje/uthus/anneks felles med nabo | ikke oppgitt        | 27,5 m <sup>2</sup> |           | <input type="checkbox"/>            |
| tilbygg og heving av møne            | godkjent<br>2013    | 4 m <sup>2</sup>    |           | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                      |                     | m <sup>2</sup>      |           | <input type="checkbox"/>            |
| Kommentarer                          |                     |                     |           |                                     |

### Andre opplysninger

#### FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.



## Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                                 |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                            | <b>Gårdsnr.</b> | 2011 | <b>Bruksnr.</b> | 430 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Dr Knudtzons vei 6, 3256 LARVIK |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |

|                                                             | Ja                       | Nei                                 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kommentarer:                                                |                          |                                     |

### Andre opplysninger

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

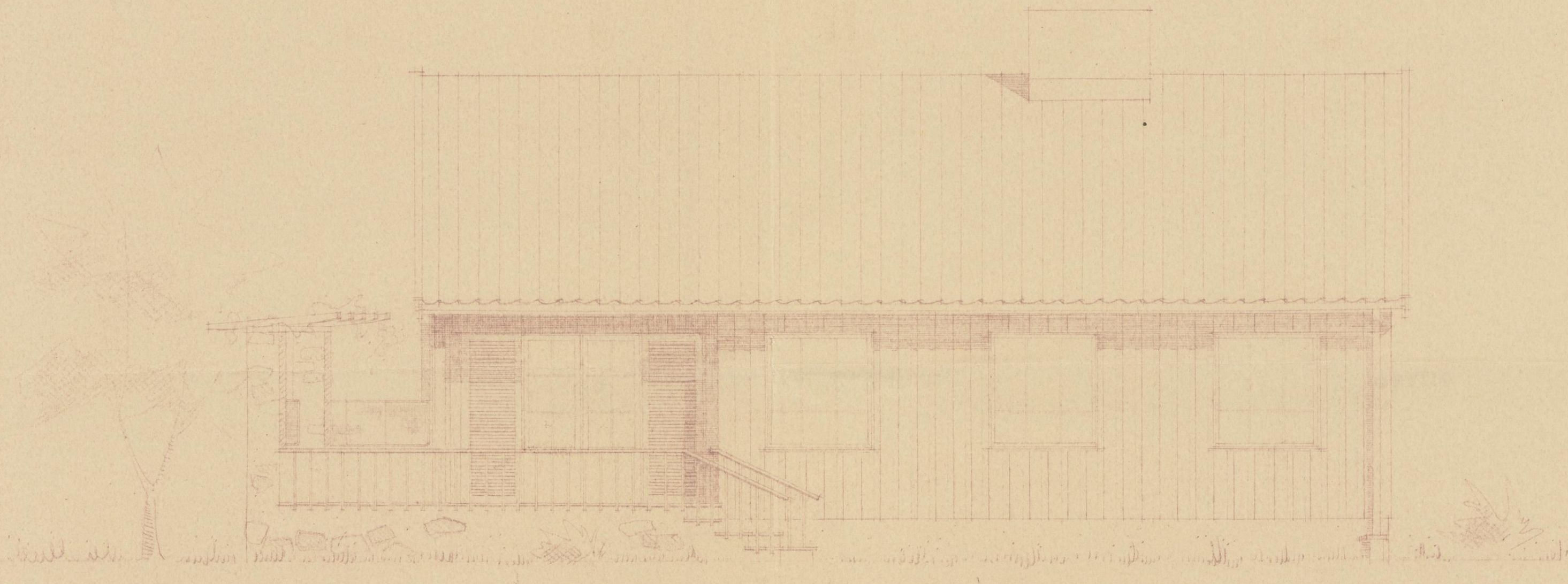
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.







ENEBOELIG FOR HERR  
MASKINSJEF E. BJERKHOLDT  
OG FRUE, HANSET



FASADE MOT SYD-VEST  
MÅL 1:50

Nansen bygn.råd  
Sak nr. 66/54

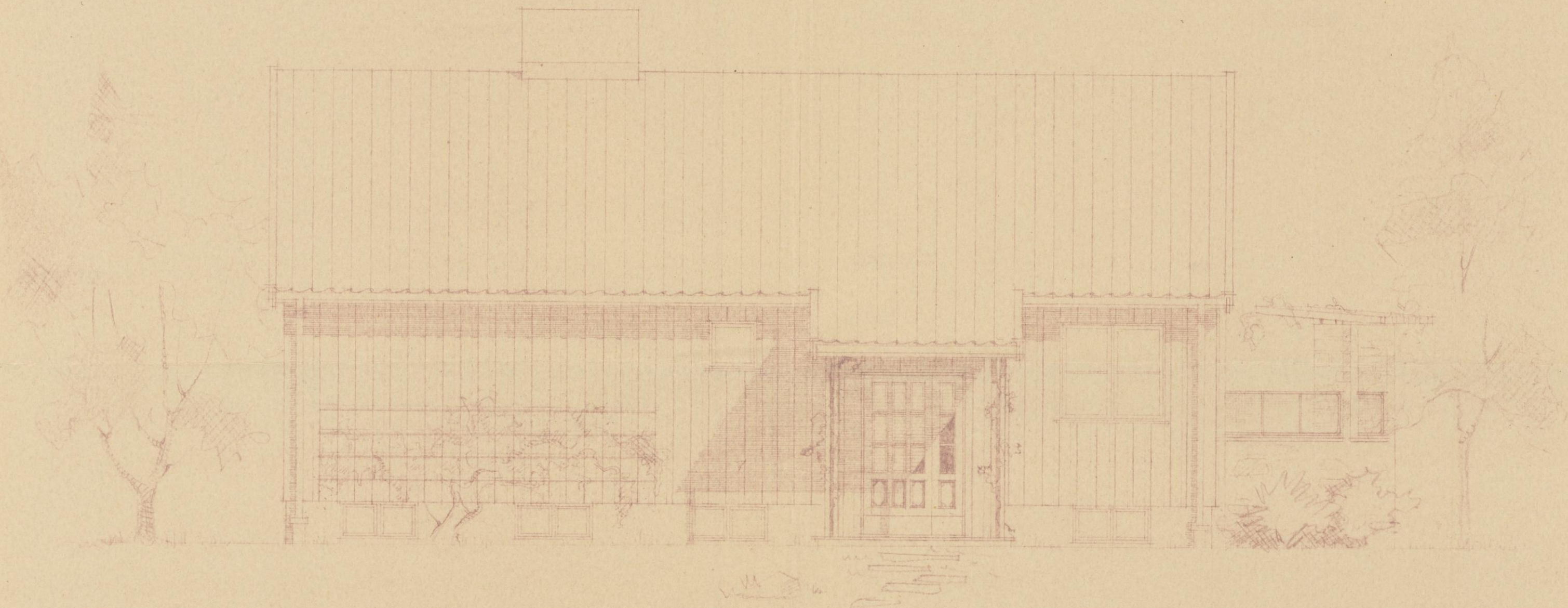
LARVIK 1 JULI -54

ARKITEKT M.N.A.L.

*Tom Hestmark*



ENEBOLIG FOR HERR  
MASKINSJEF F. BJERKHOLDT  
OG FRUE, NANSET



FASADE MOT NORD-ØST  
MÅL 1:50

Nanset bygn.råd  
Sak nr. 66154

LARVIK 1 JULI -54

ARKITEKT M.N.A.L.

*Signe Hestmark*



ENEBOLIG FOR HERR  
MASKINSTEIER BIERKHOLDT  
OG FRUE. NANSET



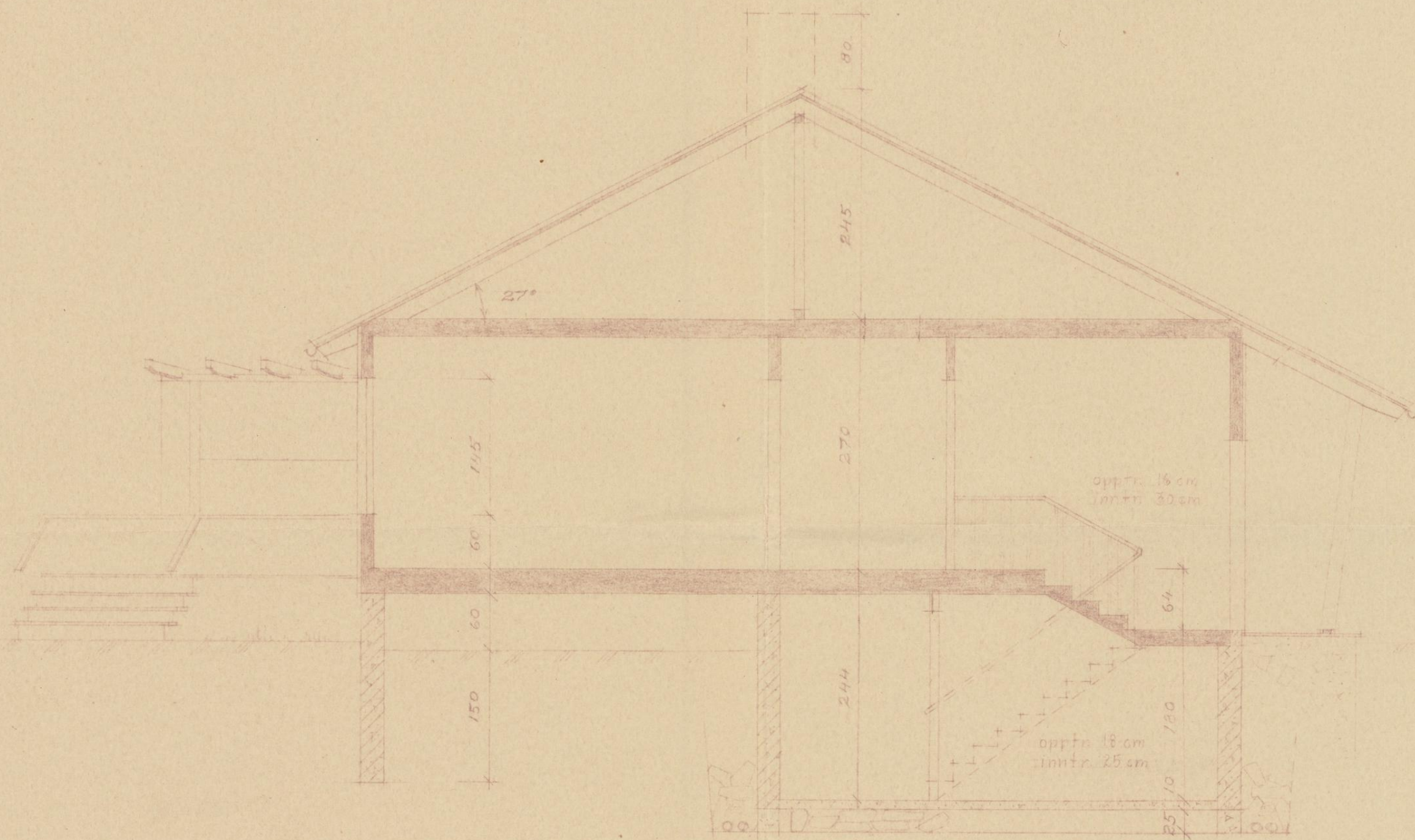
FASADE MOT SYD-ØST  
MÅL 1:50

Nansen bygn.råd  
Sek. nr. 66 34

LARVIK 1 JULI -54

ARKITEKT M. N. A. L.





SNITT  
MÅL 1:50

TENEBOLIG FOR HERR  
MASKINSJEF F. BJERKHOOLDT  
OG FRUE, NANSET

Nanset bygn.råd  
Sak nr. 66154

LARVIK 1 JULI -54

*M. N. A. L.*

ARKITEKT M.N.A.L.

*Per H. Thomsen*



ENEBOELIG FOR  
HERR MASKINSJEF  
F. BJERKHOOLDT  
OG FRUE, NANSET

skjerm av trådglass

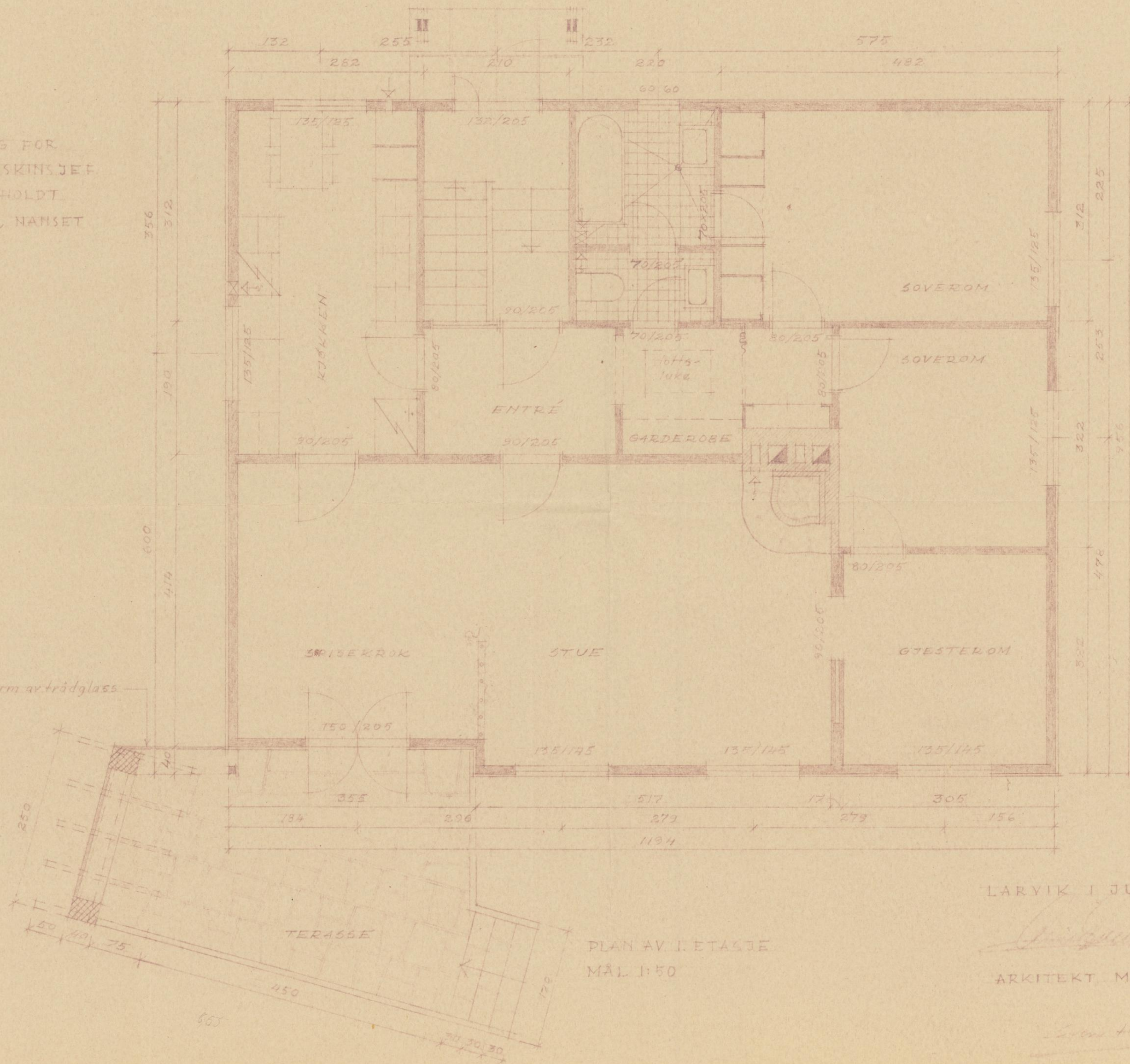
Nanset bygn.råd  
Sak nr. 6654

LARVIK 1 JULI -54

PLAN AV I. ETASJE  
MÅL 1:50

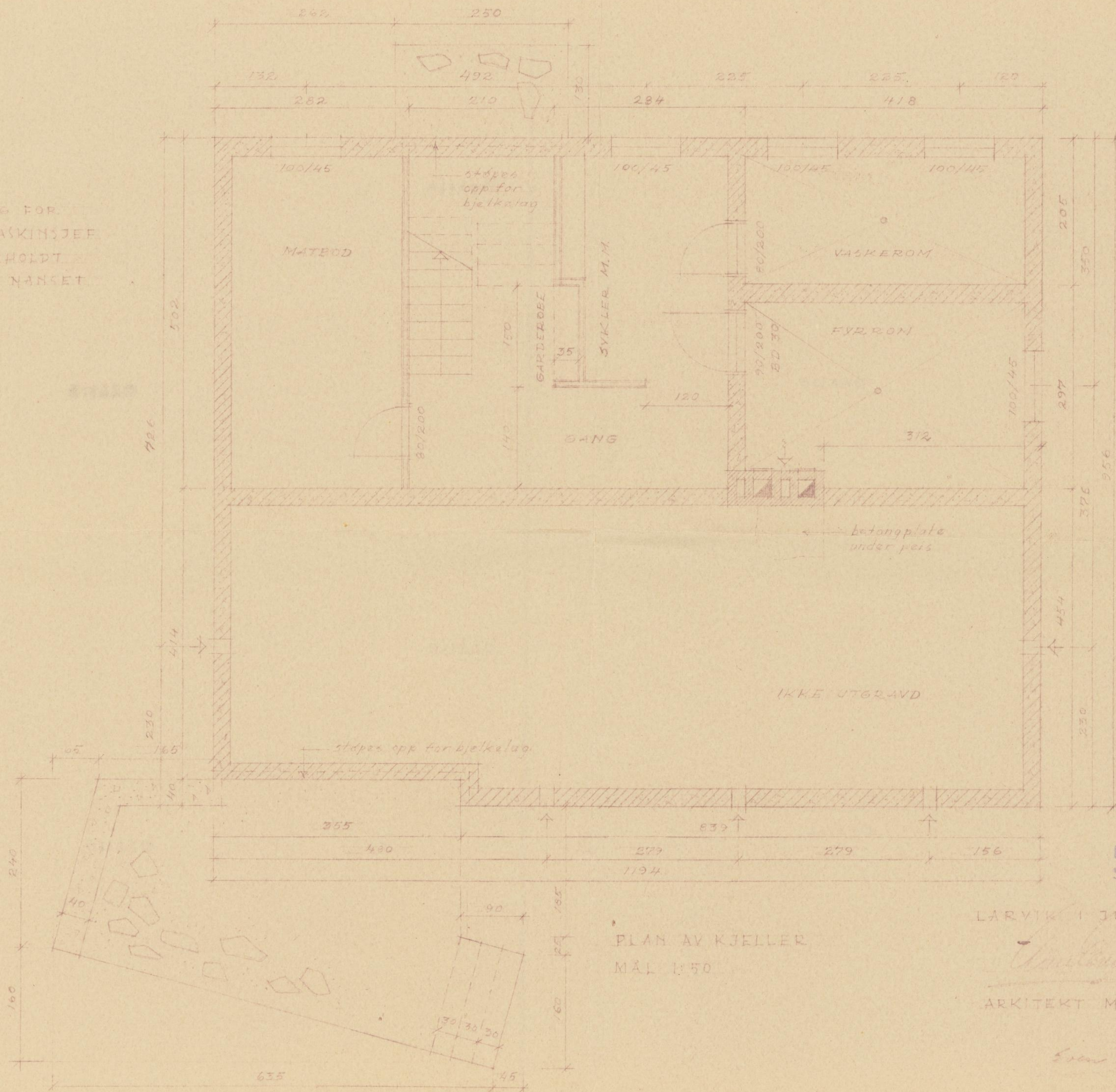
ARKITEKT M.N.A.L.

*Sven Høsten*





ENEBOLEIG FOR  
HERR MASKINSEJER  
F. BJERKHOEDT  
OG FRUE, NÅNSET



PLAN AV KJELLER  
MÅL 1:50

LARVIK 1 JULI -54

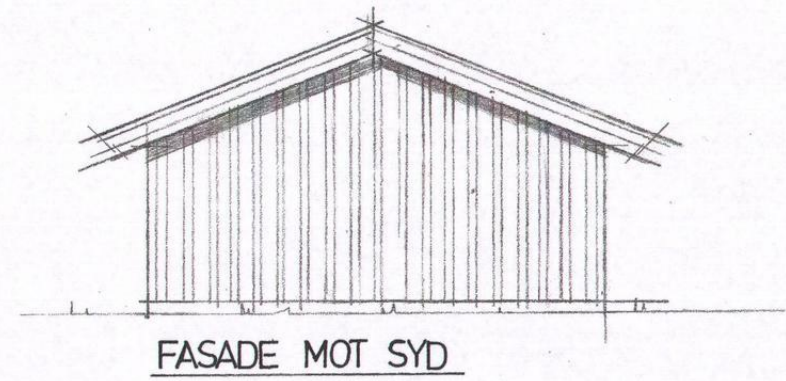
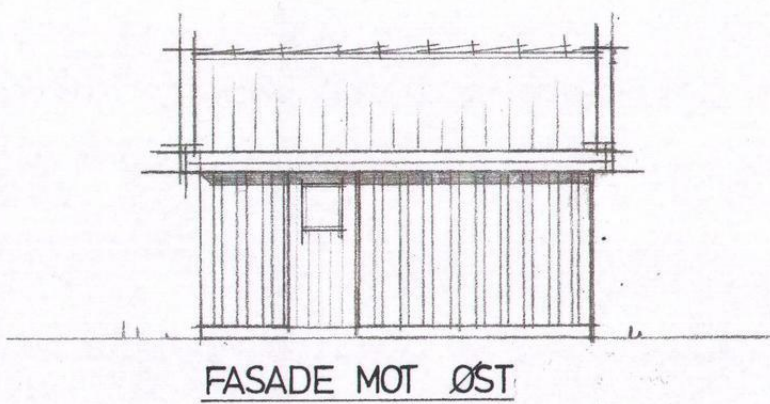
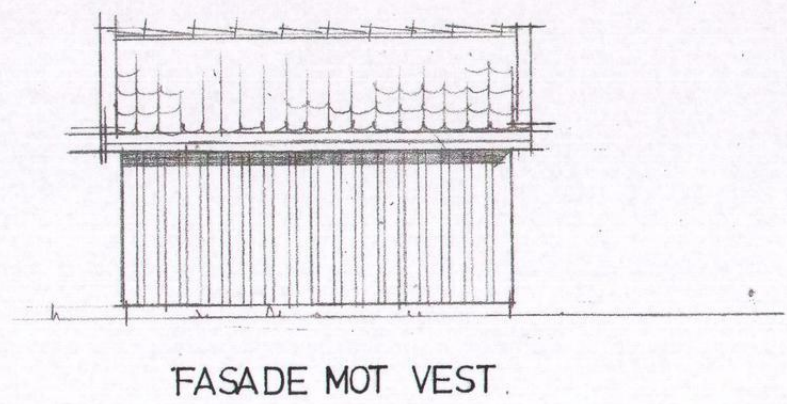
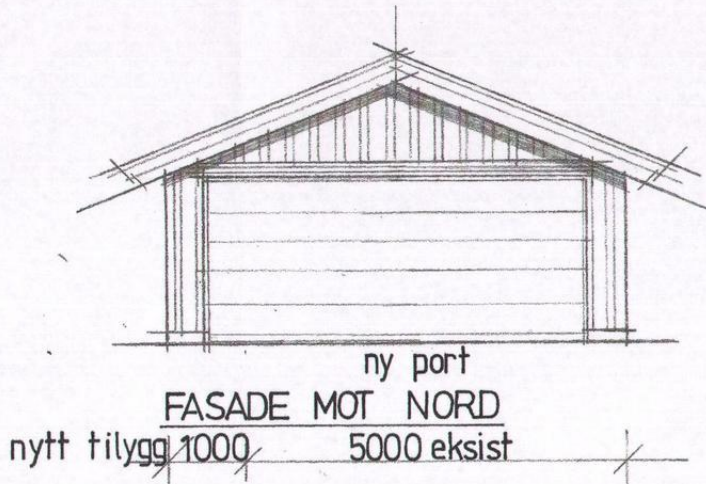
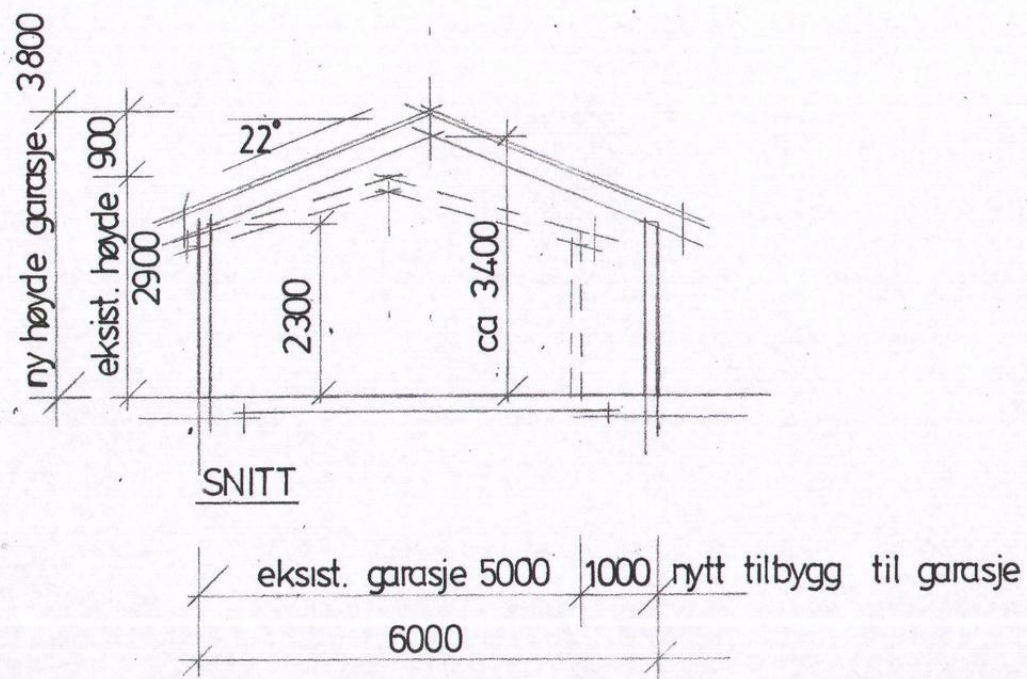
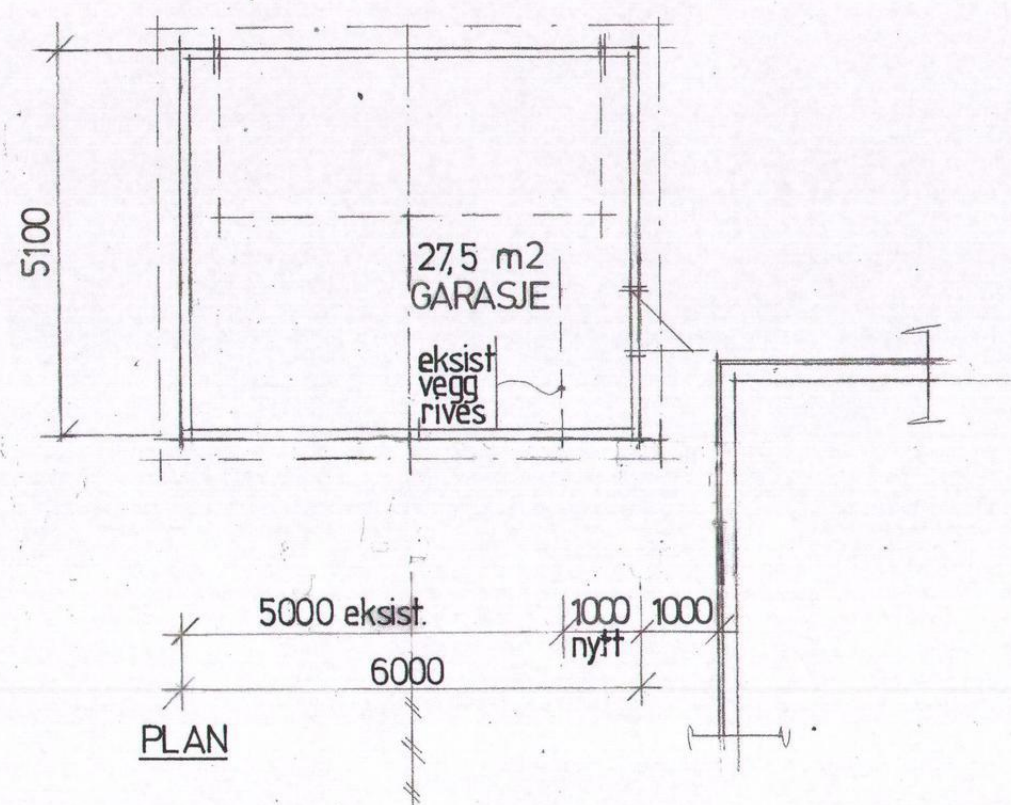
ARKITEKT M.H.A.L.

Nansen bygn.  
Sak nr 66/54

Ernst M.H.A.L.



grense til nabo



|     |                 |         |
|-----|-----------------|---------|
| BRA | eksist. garasje | 23,5 m2 |
| BRA | nytt tilbygg    | 4,0 m2  |
| BRA | totalt          | 27,5 m2 |

|     |                 |         |
|-----|-----------------|---------|
| BYA | eksist. garasje | 25,5 m2 |
| BYA | nytt tilbygg    | 5,1 m2  |
| BYA | totalt          | 30,6 m2 |

tilbygg til garasje

|                        |                     |                                                                                                 |           |
|------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Rev                    | Revisjonen gjelder: | Saknr.: 13.18                                                                                   | Tegn. nr. |
| Fresjeveien 2 A        |                     | Dato: 04.06.2013                                                                                | 1         |
|                        |                     | Tegnet av: BN                                                                                   |           |
|                        |                     | Målestokk: 1:100 A3                                                                             |           |
| plan, snitt og fasader |                     | numme<br>ARKITEKTKONTOR<br>Niels Backersgate 2 3290 Stavern<br>bente@nummarkitekt.no 934 96 700 |           |





## Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

| Kommunenr. | 3909                            | Gårdsnr. | 2011 | Bruksnr. | 430 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|---------------------------------|----------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Adresse:   | Dr Knudtzons vei 6, 3256 LARVIK |          |      |          |     |          |  |             |  |

### Andre opplysninger

#### Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 26.10.1953. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

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

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

#### Retting i matrikkel:

Ut ifra skylddelingsforretninger fra 1929 og 1932, kan det se ut som at en gammel utgått eiendom gbnr. 2011/243 fortsatt ligger registrert i Matrikkelen og grunnbok inne på gbnr. 2011/430.

Larvik kommune ønsker å foreta en retting i matrikkelen for å rette opp i dette etter Matrikkelforskriften § 10b.

Etter retting er foretatt i Matrikkelen vil arealet av gbnr. 2011/243 på 24,2 m<sup>2</sup> bli lagt til gbnr. 2011/430 som eiendomskartet viser på 655m<sup>2</sup>. Samlet areal blir da 679,2 m<sup>2</sup>.

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

#### FORBEHOLD VED UTOVERING 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.



## Eiendomskart for eiendom 3909 - 2011/430//



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    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktteste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet                |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                       |            |                       |                 |        |                  |     |          |
|----------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|-----------------|--------|------------------|-----|----------|
| Areal                |            | 655,00 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad          |                 |        |                  |     |          |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem       |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                 | Nord   | 6546982,1        | Øst | 559283,6 |
| Grensepunkter        |            |                       |            |                       |                 |        | Grenselinjer (m) |     |          |
| #                    | Nord       | Øst                   | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde | Radius           |     |          |
| 1                    | 6546979,11 | 559278,76             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 2,23   |                  |     |          |
| 2                    | 6546977,02 | 559277,96             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 2,24   |                  |     |          |
| 3                    | 6546974,97 | 559278,86             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 2,24   |                  |     |          |
| 4                    | 6546974,17 | 559280,95             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 2,24   |                  |     |          |
| 5                    | 6546975,08 | 559283                | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 2,24   |                  |     |          |
| 6                    | 6546977,17 | 559283,8              | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 2,24   |                  |     |          |
| 7                    | 6546979,21 | 559282,89             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 2,23   |                  |     |          |
| 8                    | 6546980,01 | 559280,8              | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 2,24   |                  |     |          |
| 9                    | 6547001,99 | 559281,15             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 21,24  |                  |     |          |
| 10                   | 6546972,4  | 559268,38             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 32,23  |                  |     |          |
| 11                   | 6546965,52 | 559284,38             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 17,42  |                  |     |          |
| 12                   | 6546964,11 | 559287,73             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 3,63   |                  |     |          |
| 13                   | 6546993,4  | 559300,58             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 31,98  |                  |     |          |



Eiendom: 2011/430  
Adresse: Dr Knudtzons vei 6  
Dato: 22.08.2026  
Målestokk: 1:1000



*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.*





## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                                 |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                            | <b>Gårdsnr.</b> | 2011 | <b>Bruksnr.</b> | 430 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Dr Knudtzons vei 6, 3256 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.

|                       |                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 202402                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Navn</b>           | Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037                                                                                                                                                                                  |
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 10.12.2025                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 15 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende                                                                                                                                                     |
|                       | <b>Delareal</b> 655 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> BEV_9 Nanset<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø                                                             |
|                       | <b>Delareal</b> 640 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                                        |

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| <b>Delareal</b>         | 498 m <sup>2</sup> |
| <b>KPHensynsonenavn</b> | H310_1             |
| <b>KPFare</b>           | Ras- og skredfare  |

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 202402                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Navn</b>           | Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037                                                                                                                                                                                  |
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 10.12.2025                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 498 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                      |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b> H310_1                                                                                                                                                                                          |
|                       | <b>KPFare</b> Ras- og skredfare                                                                                                                                                                                         |
|                       |                                                                                                                                                                                                                         |
|                       | <b>Delareal</b> 655 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                      |
|                       | <b>BestemmelseOmrådenavn</b> BEV_9 Nanset                                                                                                                                                                               |
|                       | <b>KPBestemmelseHjemmel</b> hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø                                                                                                                                                |
|                       | <b>Delareal</b> 15 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |
|                       | <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende                                                                                                                                                                                          |
|                       | <b>Delareal</b> 640 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                      |
|                       | <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                                                                              |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 181.01                                                                                                                                          |
| <b>Navn</b>           | Nanset vest                                                                                                                                     |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                           |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 14.10.1976                                                                                                                                      |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3999/181.01_Best.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3999/181.01_Best.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 655 m <sup>2</sup>                                                                                                              |
|                       | <b>Formål</b> Boliger                                                                                                                           |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



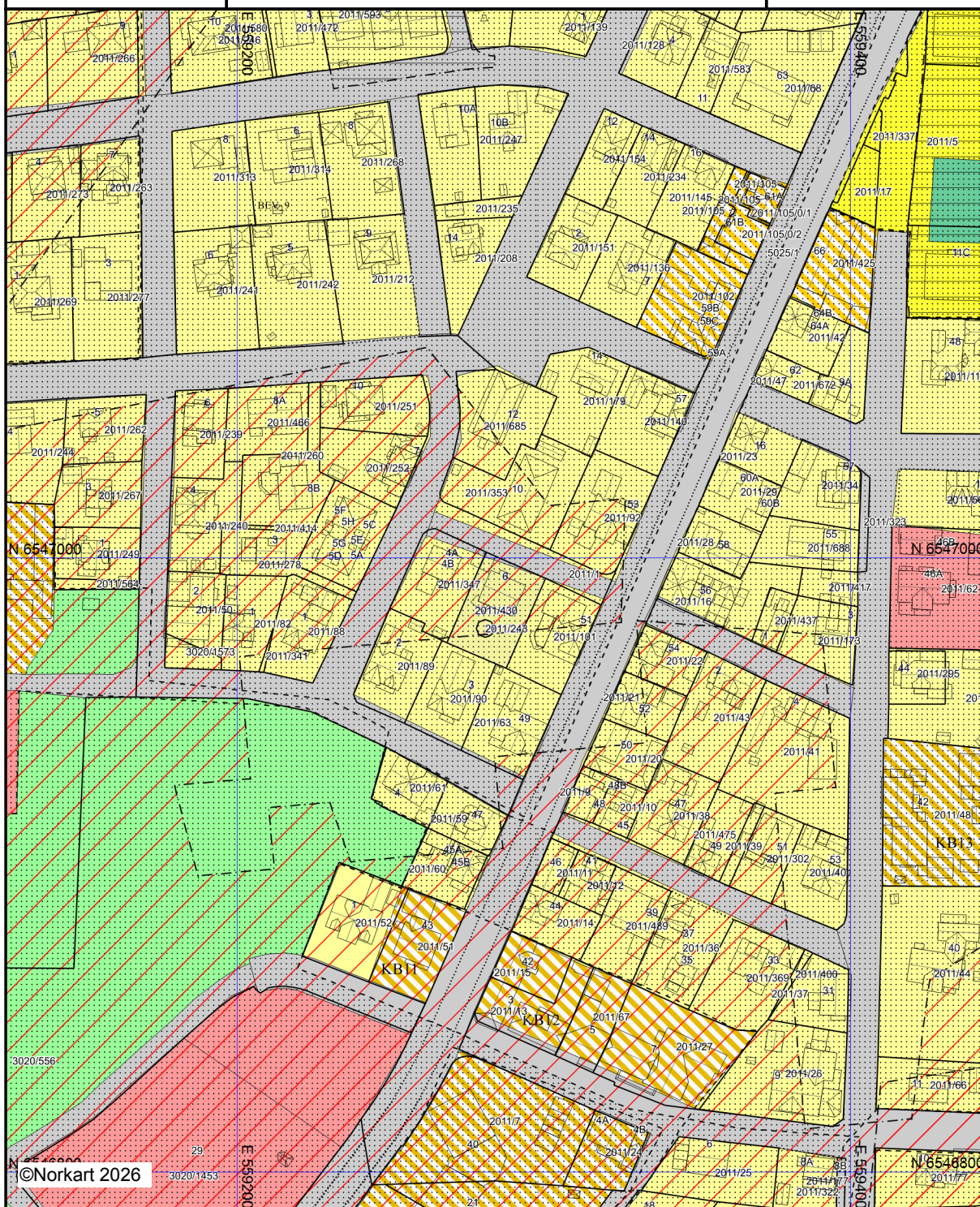
Larvik kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 2011/430  
Adresse: Dr Knudtzons vei 6  
Dato: 22.08.2026  
Målestokk: 1:2000



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 (PBL2008 §11-1)*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)*

-  Naturområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)*

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift areal

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Sør for Nedre Bøkeliggate skal bygninger utformes i murpuss eller tegl. Nord for Nedre Bøkeliggate skal bygninger utformes i tre.

BEV8 – Torget

Ved planlegging og tiltak i området skal gateløp, grøntområder og bebyggelsesstruktur bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for byens videre utvikling.

BEV9 Nanset

Bebyggelsesstruktur og bygninger og hager fra 1900–1938 skal bevares. Gjeldende byggelinje mot Nansetgata skal opprettholdes. Hagene skal ikke fortettes.

BEV10 Hovland gård

Hovedbygningen på Hovland er fredet etter kulturminneloven og har egne fredningsbestemmelser. Utenfor selve gårdstunet kan det tillates nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses gårdstunet og eksisterende bygg med hensyn til plassering, høyder, materialvalg, form og farge.

Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner. Uttalelse fra kulturminnemyndigheten skal innhentes dersom det søkes om å gjøre noe innenfor bevaringsområdet. Eksisterende allé skal bevares som kulturhistorisk element og landskapselement. Ved behov for å felle trær i alleen skal dette vurderes av arborist, og trær som må felles skal erstattes med tilsvarende trær av samme antall.

Bebyggelsen i tunet kan brukes til bolig og kontorer. Eksisterende uthusbygninger øst for tunet kan nyttes til mindre håndverksbedrifter, bolig, kontorer eller lager dersom dette ikke er til sjenanse for naboer.

BEV11 Vestre Halsen

Trehusbebyggelsen med sin skala og sitt volum skal bevares.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Innenfor område BEV4 Herregården og Tollerodden skal kart T2-2 Eksisterende strukturer og Verdikart T3-1 i Kulturhistorisk stedsanalyse for Tollerodden–Herregården (DIVE), datert april 2020, benyttes som veiledende i plan- og byggesaker inntil ny reguleringsplan for området foreligger.

## § 10 HENSYNSSONER

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

1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110\_1 (Farris)

Tiltak innenfor 100-metersgrensen for Farrisvannet, er ikke tillatt.

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

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

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

2) Sikring av injeksjonsområde for Farrisilden – H120\_1 (Farrisilden)

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

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

1) Naturfare

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

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

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

2) Ras og skredfare: Kvikkleire – H310\_1:

I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor 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.

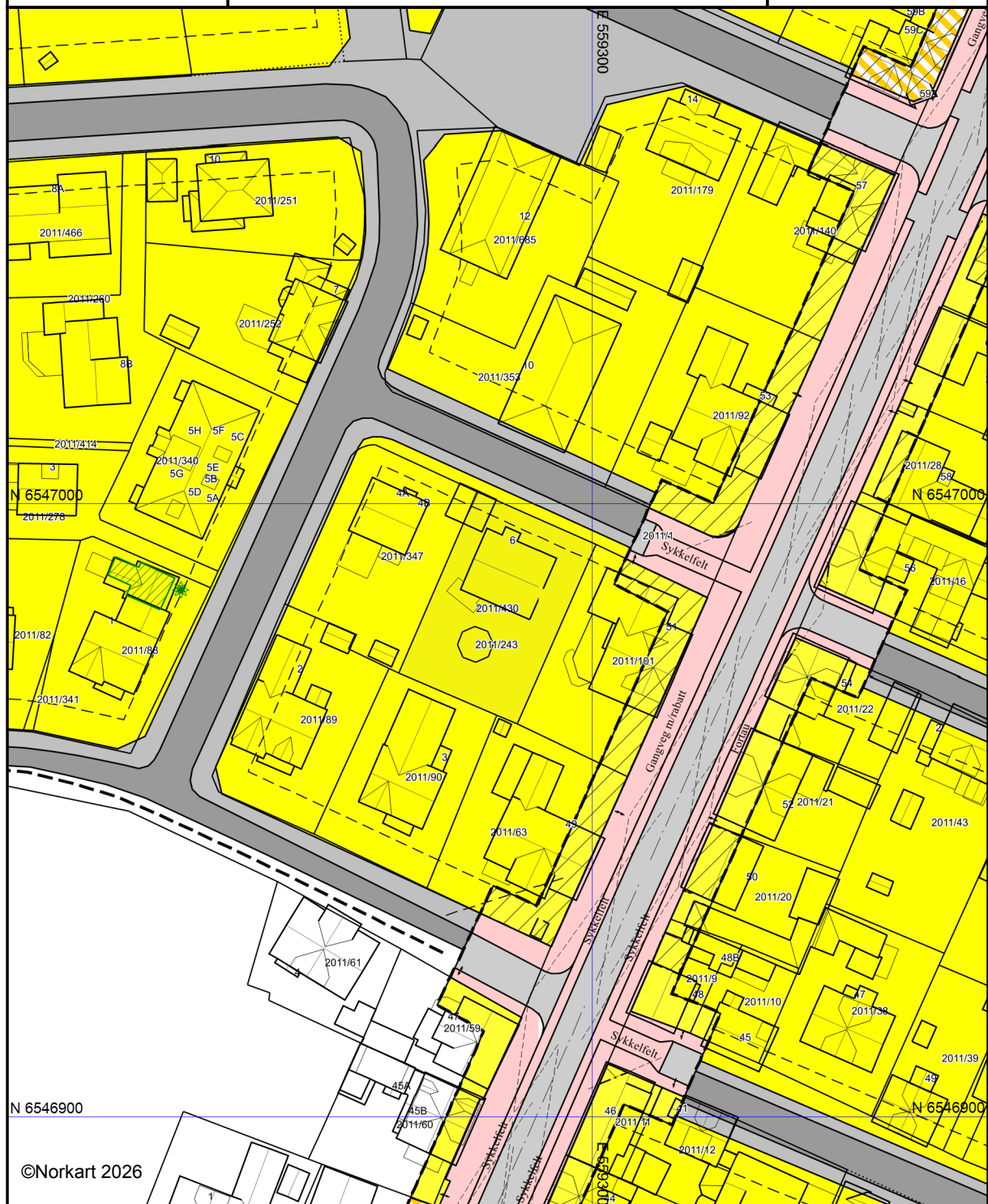
4) Ras og skredfare: Skred i bratt terreng – H310\_3, H310\_4 og H310\_5:

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.





Eiendom: 2011/430  
Adresse: Dr Knudtzons vei 6  
Dato: 22.08.2026  
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Offentlig administrasjon
-  Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner

-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Bensinstasjon eller vegserviceanlegg
-  Energianlegg
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg, gangareal eller gågate
-  Sykkelanlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Parkeringsplasser

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Park

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift plantilbehør

### Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

### Tiltak

-  Rive bygning
-  BygningTiltak

### Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR NANSET VEST I HEDRUM KOMMUNE

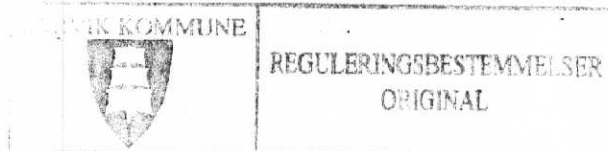
§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I de enkelte kvartaler skal ny bebyggelse plasseres innenfor de viste byggelinjer. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen rammes bare av byggelinje ved brann og hovedombygging.

§ 2

Arealet er regulert til:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder



§ 3

Byggeområder for boliger

I området kan oppføres frittliggende helårs bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.

Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet tillate mindre handels- og servicevirksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke vil forårsake noen vesentlig ulempe for naboer eller den offentlige ferdsel. For slik eventuell handels- og servicevirksomhet gjelder også §§ 4, 6 og 7.

På eiendommer som grenser mot Nansetveien kan handels- og servicevirksomheter som er etablert ved planens stadfesteelse opprettholdes i de eksisterende lokaler.

Bruksendring, utvidelse og/eller ombygging må ikke foretas uten tillatelse fra bygningsrådet.

Virksomhet som etter rådets skjønn vil være til vesentlig ulempe for naboer eller offentlig ferdsel tillates ikke.

Utnyttelsesgraden for det enkelte kvartal skal ikke overskride 0,25. Innenfor denne ramme kan bygningsrådet tillate en utnyttelse på inntil 0,30 for den enkelte tomt når særlige grunner foreligger.

Gesimshøyden for 1-etasjes hus må ikke være over 4 m. For 2-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

Bygningene bør ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme kvartal eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup>. De skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Hvor forholdet tilsier det, kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasje som på tilsvarende måte til-



passer bolighuset.

Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjer som oppføres vinkelrett på veg, må plasseres minimum 5 m fra vegkant. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. For hver bolig/leilighet skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje og oppstillingsplass for minst 1 bil.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

#### § 4

##### Byggeområder for forretninger, kontorer m.v.

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer på inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på inntil 7 m.

Største tillatte utnyttelsesgrad er 0,50.

Bygningsrådet kan tillate at en del av bebyggelsen brukes som bolig.

På arealet avgrenset av Greveveien, forlengelsen av Ibsens vei og Nansetveien - og som på reguleringskartet er farget blått - er det fortsatt tillatt med bilsalg, service- og tilhørende verkstedsdrift.

Bygningsrådet kan forby at det etableres virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for naboer eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Den enkelte bedrift/grunneier skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.

Lagring må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsrådet kan sette vilkår for å tillate lagring.

#### § 5

##### Byggeområder for offentlig formål

I områdene kan oppføres henholdsvis bygninger for barneskole og eldresenter i inntil 2 etasjer, samt barnehage/barnepark i 1 etasje.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhegning m.v. skal for hvert område godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

På området avsatt til barnehage/barnepark skal det være ballplass/lekeplass.

§ 6

Trafikkområder

Til Nansetveien og Gamle Kongevei skal det ikke være direkte avkjørsler fra eiendommer uten spesiell tillatelse fra bygningsrådet og vegmyndighetene.

Tverrvegene til Nansetveien og Gamle Kongevei kan, når bygningsrådet eller vegmyndighetene krever det og etter at kommunestyret har uttalt seg, bli stengt - og ny atkomst kan bli anvist via det øvrige vegnett.

Bilkjøring på de regulerte gang- og sykkelveger tillates bare for de eiendommer som får anvist disse som atkomstveg.

§ 7

Felles bestemmelser

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at ny bebyggelse/tilbygg får en god form og materialbehandling, og at det tilpasses bebyggelsen i kvartalet også med hensyn til takvinkel og materialer. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

I frisiktsonen tillates ikke vegetasjon høyere enn 80 cm over vegbanen.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Hedrum kommune.

Fylkesmannen i Vestfold  
Tønsberg, den 14.2.1977

*Bjørn Torkildsen*  
Bjørn Torkildsen  
e.f.

Reguleringsbestemmelsene er korrigert i overensstemmelse med Miljøvern-departementets brev av 8.8.1978 til fylkesmannen i Vestfold.

Tønsberg, den 18.8.1978  
Etter fullmakt

*Bjørn Torkildsen*  
Bjørn Torkildsen



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 22.08.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                                 |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                            | <b>Gårdsnr.</b> | 2011 | <b>Bruksnr.</b> | 430 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Dr Knudtzons vei 6, 3256 LARVIK |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

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

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

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





Larvik kommune

## Ledningskart

Eiendom: 2011/430  
Adresse: Dr Knudtzons vei 6  
Dato: 22.08.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

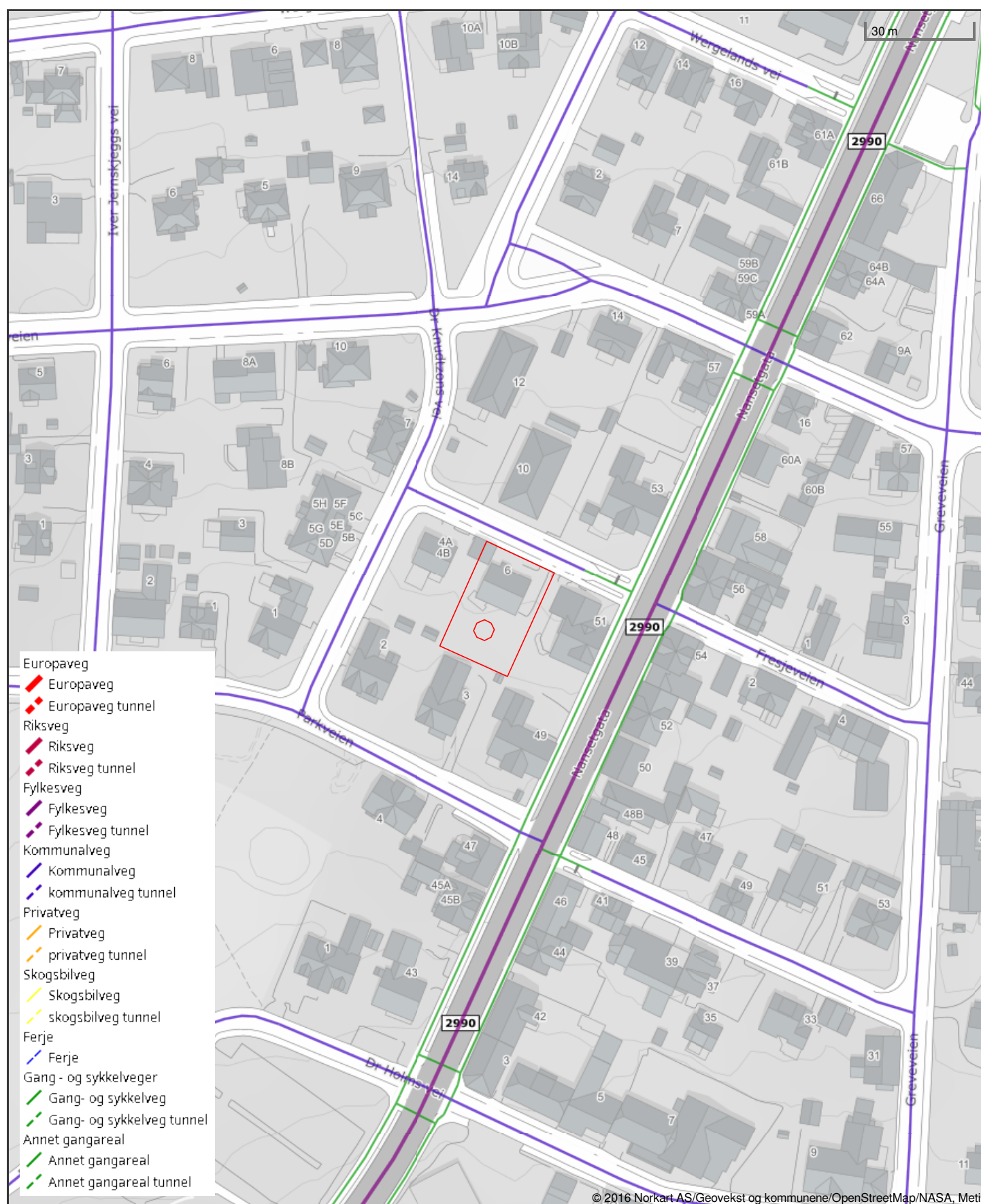
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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



# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2011/430//



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: 22.08.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |      |          |      |          |     |          |  |             |  |
|------------|------|----------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr. | 2011 | Bruksnr. | 430 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|

|                |             |                    |                                 |
|----------------|-------------|--------------------|---------------------------------|
| BruksenhetId   | 202401550   | Bygningstype       | Bolig                           |
| Bygningsnummer | 478067      | Bruksenhetsnummer  | H0101                           |
| Bygningstatus  | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Dr Knudtzons vei 6, 3256 LARVIK |

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 0            | 2     | 0             | 3      | 0    | 0     |

### Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent         | Modell        |
|------------|------|-------------------|---------------|
|            | Ved  | Scandia Varmer AS | Scandia Orion |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 17.01.2023                      | Tilsyn | 28.03.2022                   | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202401550

|                |           |                   |            |
|----------------|-----------|-------------------|------------|
| BruksenhetId   | 463732762 | Bygningstype      | Unummerert |
| Bygningsnummer | 162918915 | Bruksenhetsnummer | 0000       |



**Bygningstatus**      Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 463732762.

**BruksenhetId**      202627669

**Bygningstype**      Unummerert

**Bygningsnummer**   162918915

**Bruksenhetsnummer**   0000

**Bygningstatus**      Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202627669.

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

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



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 22.08.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                                 |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                            | <b>Gårdsnr.</b> | 2011 | <b>Bruksnr.</b> | 430 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Dr Knudtzons vei 6, 3256 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            |
| <b>Sum</b> | <b>18 155,76 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                           | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år   |
|--------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Forbruk Vann >70m <sup>2</sup> | 15% | 1 ab     | 3017.60    | 1/1   | 0 %        | 3 017,60 kr         | 1 760,29 kr         |
| Abonnement Vann                | 15% | 1 ab     | 2781.85    | 1/1   | 0 %        | 2 781,85 kr         | 1 622,72 kr         |
| Forbruk Avløp>70m <sup>2</sup> | 15% | 1 ab     | 3476.45    | 1/1   | 0 %        | 3 476,45 kr         | 2 027,96 kr         |
| Abonnement avløp               | 15% | 1 ab     | 5240.55    | 1/1   | 0 %        | 5 240,55 kr         | 3 056,99 kr         |
| Standard Avfallsgebyr          | 25% | 1 ab     | 4042.50    | 1/1   | 0 %        | 4 042,50 kr         | 2 358,13 kr         |
| Feie- og tilsynsgebyr          | 0%  | 1 stk    | 400.00     | 1/1   | 0 %        | 400,00 kr           | 233,31 kr           |
|                                |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>18 958,95 kr</b> | <b>11 059,40 kr</b> |

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

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

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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.





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**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](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).