



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

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

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

22250004

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Linaaes gate 4A

Postadresse (må fylles ut)

3256 Larvik

Informasjon om selger

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

Hovedselger (Må fylles ut)

Halvor Bøen Nilsen

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Halvor@Nordico-eiendom.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

92846570

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

09.2025

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

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Nei

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

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

- ☒ Ja
☐ Nei

Våtrom

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

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

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

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

- ☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Etablert helt nytt bad og toalettrom

2.2 Årstall

2026

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Rør, elektro, membran/flis og tømrerarbeid

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Håndverker Nordheim, A&M VVS, SAS Elektro

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

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

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

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

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Vinduer, svalgang, ytterdør

4.2 Årstall

2026

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Vinduer, svalgang, ytterdør

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Sveitserhus AS

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

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

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

Hvis ja, beskriv omfanget:

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

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

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

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

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

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

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

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

- ☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten

9.2 Årstall

2026

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

SAS Elektro

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

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

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

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

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

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

Nye vann-/avløpsrør bad, WC og kjøkken

12.2 Årstall

2026

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

Nye vann-/avløpsrør bad, WC og kjøkken

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

A&M VVS AS

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

- ☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

Varmekabler og varmepumpe

15.2 Årstall

2026

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☒ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

Varmekabel og varmepumpe

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

SAS Elektro AS

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

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

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

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

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

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

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

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

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

Planer og godkjenninger

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

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

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

- ☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

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

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

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

- ☐ Ja
☒ Nei

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

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

- ☐ Ja
☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

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

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

27 Er det utført radonmåling?

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

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• risen på orsi ringen av enger av prisantyning. ype • o ig • estemmer vi en promi esats:

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

Kjøp og angreter

- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel. Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10 000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Oslo

Dato: 27.08.2026

Sign Harvor Børn Nilsen

Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

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

Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.

Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Linaaes gate 4A - H0201 - snr 4, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Linaaes gate 4A - H0201 - snr 4 3256 LARVIK Gnr: 3020 Bnr: 82	Leilighet	1900	87 m ²	87 m ²	0 m ²

Befaring / Rapport

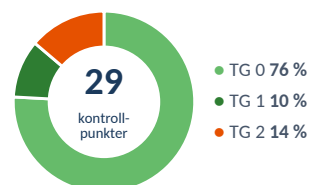
16. september 2026 / 23. september 2026

Tilstede

Selger og undertegnede

Rapportansvarlig

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



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

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



Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt 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 bygningsfagkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

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

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert 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	Leilighet over to plan beliggende i eldre trebygg i Larvik sentrum. Korrekt opprinnelig byggeår er ikke kjent, men for ordens skyld er 1900 satt. I 2025–2026 er det foretatt en betydelig oppussing av leilighetene i bygget, og alle arbeider er oppgitt utført av faglærte. Det presiseres allikevel at dette er et eldre trebygg, og leilighetene er ikke å anse som nye i konstruksjon selv om de er betydelig oppusset. Erfaringsmessig kan det registreres både skjevheter og avvik som verken selger kjente til, eller undertegnede hadde forutsetning for å avdekke pr befaring. Bemerket at etasjedefinisjonen internt i leiligheten ikke nødvendigvis samsvarer med bygget sett utenfra — en leilighet i 2.etg kan således bli omtalt med planløsning i 1.etg, ut fra at det er leilighetens eget 1.etg.
Spesielle betingelser	Dette er en forenklet tilstandsrapport for en leilighet. Det betyr at vurderingen er avgrenset til de delene av boligen som eieren selv rår over og har vedlikeholdsansvar for – i praksis forholdene innenfor leilighetens egne yttervegger, gulv og tak, samt de tekniske installasjonene som betjener leiligheten.
	Bakgrunnen for denne avgrensningen er hvordan ansvaret er fordelt i et sameie eller borettslag. Utgangspunktet er at sameiet eller borettslaget – ikke den enkelte seksjons- eller andelseier – har vedlikeholdsplikten for byggets fellesdeler. Det gjelder for eksempel bærende konstruksjoner, fasader, yttertak, grunnmur, trapperom og felles tekniske anlegg. Siden disse delene ligger utenfor selgerens råderett og ansvar, er de heller ikke undersøkt eller omtalt i denne rapporten. Tilstanden til fellesdelene følges normalt opp gjennom sameiets eller borettslagets egen forvaltning, og kan undersøkes nærmere gjennom for eksempel vedlikeholdsplan, årsberetning, vedtekter og protokoller.
	En slik avgrensning er i tråd med formålet til en tilstandsrapport: å beskrive tilstanden på det boligkjøperen faktisk overtar fra selgeren. Det gjør rapporten mer treffsikker og enklere å forstå, fordi den konsentrerer seg om forhold selgeren har kjennskap til og rår over.
	Det finnes ett viktig unntak. Dersom det følger av vedtekter eller særskilt avtale at eieren av denne leiligheten likevel har vedlikeholdsplikt for bestemte deler av fellesarealet, skal de aktuelle bygningsdelene vurderes som en del av rapporten. Slike tilfeller fremgår i så fall særskilt.
Planløsning	Uavhengig av denne avgrensningen gjelder selgerens opplysningsplikt fullt ut. Selgeren plikter å gi kjøperen opplysninger om forhold ved eiendommen – også fellesdeler – som selgeren kjenner eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få (jf. avhendingslova § 3-7).
	Det var nedbør ved befaringen, med målt regn både på befaringstidspunktet og de foregående døgnene. Regnvær per befaring begrenser isolert sett ikke kontrollmuligheten, men i praksis påvirker det hvorvidt enkelte bygningsdeler lar seg detaljvurdere. Enkelte forhold er derfor vurdert med noe større usikkerhet enn under tørre værforhold.
Byggemetode	Bygget er oppført på ringmur av eldre stein og betongkonstruksjoner, overliggende bjelkelag, yttervegger av stående renseverk- eller grove sperrekskonstruksjoner utvendig kledd med trepanel, samt takverk av sperrekonstruksjoner med utvendig taktekker av betongtakstein. De utvendig konstruksjonsforhold er ikke omtalt i denne lyilighetsrapporten. Vinduer ny i 2026, mens takvinduene i 2.etg er av eldre dato med forventet levetid medgått. Verandaen utenfor inngangspartiet i 2.etg var under arbeid ved befaringen.
Kjøkken og våtrom	Kjøkken med innredning fra 2026, og fremstår i god stand. Ventilasjon over kokesone skjer via ventilator med kullfilter i platetoppen, uten avkast til det fri. Dusjbad i 1.etg er nybygget i 2026. Se eget rapportpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.
Tekniske anlegg	VVS-anlegget på bad, WC og kjøkken er nylig fornyet med nye vann- og avløpsrør utført av faglærte fra A&M VVS AS, og varmekabler er installert av SAS Elektro AS. Oppvarming skjer via varmepumpe og elektrisitet. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være komplett fornyet ved SAS Elektro AS med nytt sikringsskap, og samsvarserklæring fra 2026 foreligger. Pipeløpet er fra byggeår og har ikke tilkoblet ildsted.
Tiltak utført	

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

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

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

Eiendomsopplysninger

Linaaes gate 4A - H0201 - snr 4, 3256 LARVIK

Gnr 3020 / Bnr 82

EIENDOMSFAKTA		
BYGGEÅR 1900	BOLIGTYPE Leilighet	BRA 87 m²
OPPVARMING Varmepumpe og strøm	VENTILASJON Naturlig ventilasjon	VANN / AVLØP Offentlig / Offentlig
HJEMMELSHAVER Se meglers prospekt	OPPDRAKSGIVER Thommas Albrigtsen	TILSTEDE / OPPL. Selger og undertegnede

OMRÅDERISIKO				
FLOMFARE ● Lav eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	JORD-/FJELLSKREDFARE ● Lav ingen registrert skredfare	KVIKKLEIREFARE ● Middels området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	RADON ● Moderat til lav Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 16	VEGTRAFIKKSTØY ● Lav trafikk ÅDT 2000 - 30 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR	
HØYDE OVER HAVET	29 moh
TERRENGVURDERING	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra N (+1.7m), NØ (+1.2m)
VÆR VED BEFARING	14.6 °C, regn, 6.4 m/s (SV), 0.4 mm/t nedbør, 88 % luftfuktighet
NEDBØR	48t: 0.6 mm · 30 dager: 100 mm (10 nedbørsdager)

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

LYD - OG STØYFORHOLD	
FORVENTET LYDISOLASJON	Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår (1900): Oftedårligere enn i boliger bygget etter 1997.
STØYSONE	Ikke vurdert

Dokumentkontroll

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

DOKUMENTSTATUS

Selgers egenerklæring Framlagt via digital dokumentpakke.	Framlagt	Selgers godkjenning av rapporten Godkjent av selger via selgerportalen 23.09.2026. Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.
Godkjente bygningstegninger	Framlagt	
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2026-09-04. Gjelder: Endring av elektrisk anlegg i bolighus – sluttkontroll og kompletterende dokumentasjon for varme (anleggsdel). Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2026-09-08. Gjelder: Komplettering av utstyr belysning, stikkontakter, komfyrvakt, varmefolie, nytt sikringsskap, tilknytningsskap.	Framlagt	
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt	
Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Framlagt	
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Framlagt	
Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt	
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt	
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt	

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

87 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	50 m²	50 m²	—	—	10 m²	—
2. etasje	37 m²	37 m²	—	—	—	—
Sum	87 m²	87 m²	—	—	10 m²	—

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

1. etasje	m²	2. etasje	m²
Stue og kjøkken	29 m²	Stue	25 m²
Soverom 1	7 m²	Soverom 1	10 m²
Dusjbad	6 m²	Toalettrom	2 m²
Gang	8 m²		

Rom uten rømningsvei (§ 2-21) Soverom 1 i overetasjen har kun høytmontert takvindu som potensiell rømningsvei

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

Etasjeskillere	s. 7	TG 2	Vinduer og dører	s. 8	TG 2	Våtrom	s. 8	TG 0
Kjøkken	s. 10	TG 2	Toalettrom	s. 11	TG 0	Andre rom – overflater	s. 12	TG 0
Skadedyr	s. 13	TG 1	Ildsteder og skorsteiner	s. 13	TG 1	Ventilasjon	s. 14	TG 2
VVS	s. 14	TG 0						

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

Tilstandsgradoversikt

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

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	Kjøkken – Ventilasjon: Omluftshette med kullfilter fører luften tilbake i rommet og gir ikke forsert avtrekk av matos og fuktighet ut av boligen.		TG 2
Vedlikehold	Vinduer og dører – Vinduer: Takvinduene isolerglass nærmer seg forventet levetid iht. NS 3600 punkt C.8, mens øvrige vinduer er nye.		TG 2
Vedlikehold	Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller: Trebjelkelag fra oppføringsåret har passert forventet levetid, og materialsvekkelse med gradvis nedbøyning er forenlig med konstruksjonens alder. Bjelkeender innlagt i yttermur er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og avrettede overflater skjuler et eventuelt underliggende planavvik.		TG 2
Vedlikehold	Ventilasjon – Tilluft og luftskifte: Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vindtrykk, og gir variabelt luftskifte gjennom året. I vindstille og milde perioder blir luftskiftet lavere enn dagens krav til luftmengder i TEK17 §13-2 forutsetter.		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.

INNSENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

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

Etasjeskilleren er trolig utført som trebjelkelag over kjeller, i tråd med opprinnelig byggemetode fra byggeår. Gulv på grunn forekommer i deler av bygget med underliggende murkonstruksjon typisk for eldre bebyggelse. Overflatematerialer og oppbygning er ikke nærmere dokumentert utover det som er synlig ved befaringen.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 2

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår, med nylagte overflater der avrettingsarbeider er utført. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.

Årsak til forhøyet TG: Trebjelkelag fra oppføringsåret har passert forventet levetid, og materialsvekkelse med gradvis nedbøyning er forenlig med konstruksjonens alder. Bjelkeender innlagt i yttermur er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og avrettede overflater skjuler et eventuelt underliggende planavvik.

Konsekvens: Skjevheter og videre materialsvekkelse må påregnes over tid. Økende nedbøyning kan gi riss i tilstøtende overflater og bevegelse i gulvbelegget.

Levetid: 158 % • 126/80 år

INNSENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Hoveddelen av vinduer, svalgang og ytterdør opplyses skiftet nylig av faglært firma med foreliggende dokumentasjon, mens takvinduene i 2.etg er av eldre dato.

Vinduer

TG 2

Vinduene opplyses skiftet i 2026 av faglært firma, med dokumentasjon. Fire takvinduer i 2.etg opplyses å være fra 1996 og har en alder på rundt 30 år.

Årsak til forhøyet TG: Takvinduene isolerglass nærmer seg forventet levetid iht. NS 3600 punkt C.8, mens øvrige vinduer er nye.

Konsekvens: Takvinduene kan få dugg mellom glassene og økt varmetap, og utskifting vil komme før de nye vinduene.

Levetid: 0 % • 0/35 år

Dører og terrassedører

TG 0

Ytterdøren opplyses skiftet i 2026 av faglært firma, og åpne- og lukkefunksjon fungerte normalt ved befaring.

Levetid: 0 % • 0/30 år

UTSENDIG

Balkonger og terrasser

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.

Kategorien omfatter verandaen utenfor inngangspartiet i 2.etg, som utgjør bygningens eneste registrerte utendørsareal av denne typen.

Balkong, veranda, terrasse og platting

Veranda på ca. 10 kvm utenfor inngangspartiet, som også utgjør leilighetens tilkomstareal. Arealet er åpent videre mot sideliggende leilighet i 2.etg og er splittet der det ble ansett naturlig. Alt er nytt i 2026. Ferdigattest er iht. egenerklæring ikke utstedt.

INNSENDIG

Dusjbad

TG 0

1. etasje

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

Dusjbad etablert i 2026 med helt nytt bad og toalettrom, utført av faglærte foretak innen rør, elektro, membran/flis og tømrerarbeid. Arbeidet er kontrollert gjennom uavhengig kontroll på byggetidspunktet, og dokumentasjon i form av kontrollrapport og FDV opplyses å foreligge før salg. Rommet fremstår som et gjennomgående nyetablert anlegg uten tidligere historikk å ta hensyn til.

Vegger og himling

TG 0

Vegger av malte plater, med fliser på vegg i dusjonen. Himling av malte plater. Overflatene er nyetablerte og kontrollert uten anmerkning. Belistning var ikke ferdigstilt ved befaringen.

Levetid: 0 % • 0/20 år

Gulv TG 0	Gulv av keramiske fliser med oppkantflis mot vegg. Dusjsonen er senket ca. 10 mm i forhold til øvrig gulv, med målt fall 1,5° til sluk. Utenfor dusjsonen måler fallet 0,6–0,8°, og ved dørterskelen ca. 0,8° mot sluk. Kravet i TEK17 § 13-15 er ivaretatt både for dusjsone (1:50 / 1,146°) og øvrig gulv (1:100 / 0,573°). Levetid: 0 % • 0/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 0	Tettesjiktet er etablert i 2026 og ligger skjult under flisoverflaten. Ved undertegnedes kontrollbefaring i forbindelse med uavhengig kontroll under byggeperioden var fall og oppkant korrekt anlagt. God terskeloppkant registreres ved dør, og selger opplyser at utførende foretak har fotodokumentasjon på at membranoppkant til terskel bak belistning er ivaretatt. Levetid: 0 % • 0/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 0	Avløpsledninger av plast fra 2026. Rørarbeidet er utført av faglært foretak. Avrenning og vannmengde kontrollert uten anmerkning. Levetid: 0 % • 0/50 år
Ventilasjon TG 0	Ventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert på vegg, med tilluftspalte under dørblad. Både avtrekk og overstrømning er ivaretatt.
Utstyr og innredning TG 0	Rommet har vegghengt toalett, doble servanter med servantskap, dusjnisje, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank. Utstyr og innredning er fra 2026 og kontrollert uten anmerkning. Varmtvannsberederen vurderes under VVS. Levetid: 0 % • 0/15 år
Innfelte installasjoner TG 0	Innfelte installasjoner er etablert i 2026 av faglært foretak. Kontrollert uten registrerte varmgangsmerker eller fuktmerker.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 0	Hulltaking er ikke utført, jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2, da rommet er nytt og ubrukt og hulltaking derfor vurderes unødvendig. Våtrommet er i tillegg underlagt uavhengig kontroll under utførelsen.
Dokumentasjon vanntett sjikt	<i>Dokumentasjon foreligger i form av uavhengig kontroll av våtrommet. FDV-dokumentasjon opplyses ferdigstilt og å foreligge før salg. Arbeidet er utført av faglærte innen rør, elektro, membran/flis og tømmerfag.</i>
Diffusjonstetting mot kald sone	<i>Rommet grenser ikke mot kald sone. Utførelsen er omfattet av uavhengig kontroll, og ferdigattest er ifølge selger ikke utstedt på befaringstidspunktet.</i>



Bilde 1 · 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 i åpen løsning med stue, fullstendig fornyet i 2026. Dokumentasjon på FDV eller samsvarserklæring for de utførte arbeidene foreligger ikke. Kjøkkenet fremstår gjennomgående i nyoppusset stand.

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



Bilde 2 · Kjøkken



Bilde 3 · Kjøkken

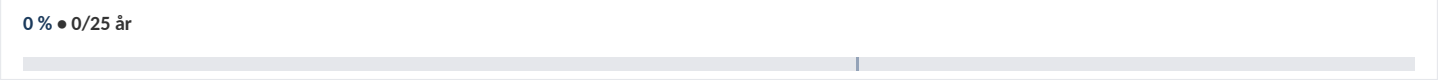
INNSENDIG
Toalettrom

TG 0

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

Toalettrom i 2.etasje er nybygget og opplyst ferdigstilt i 2026. Rommet fremstår i nyoppført stand ved befaringen, uten dokumentasjon som samsvarserklæring eller FDV foreløpig fremlagt.

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



Overflater – Vegger og himling TG 0	Vegger og himling av malte plater i nybygget rom fra 2026. Kontrollert visuelt uten anmerkning.
Overflater – Gulv TG 0	Gulv av laminat, opplyst lagt i 2026. Laminat er ikke et fuktbestandig gulvmateriale.
Ventilasjon	Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på vegg, med tilluftspalte under dørblad. (Se punkt «Ventilasjon» senere i rapporten for samlet vurdering.).
Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 0	Vegghengt toalett med innebygd sistene, samt servant med skap. Sisternen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og rommet har ikke sluk.



Bilde 4 · Toalettrom

INNSENDIG

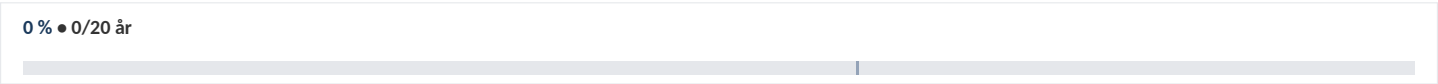
Overflater innvendig

TG 0

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

Innvendige overflater er gjennomgått i tilgjengelige rom. Disse ble oppgitt fornyet i 2026, utført av fagpersoner, og fremstår som et helhetlig oppgradert anlegg uten synlig blanding av eldre og nyere overflater.

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



Overflater - Vegger og himling Vegger og himling av malte plater, utført i 2026. Overflatene fremstår jevne og tørre uten registrerte avvik.
TG 0

Overflater - Gulv Gulv av laminat og fliser fra 2026. Flatene fremstår plane og tørre, uten registrerte skader ved visuell kontroll.
TG 0

INNVEDIG

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.

Kontrollen omfatter tilgjengelige konstruksjoner i leiligheten. Det foreligger ingen dokumentasjon på tidligere skadedyrbekjempelse eller forebyggende tiltak.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Tilgjengelige trekonstruksjoner er visuelt kontrollert uten registrerte fluehull, boremel eller gnagespor. Selger kjenner ikke til skadedyr. Gitt bygningens alder kan eldre angrep av trespisende insekter eller gnagere likevel fremkomme ved åpning av konstruksjoner.

INNVEDIG

Pipe og ildsted

TG 1

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

Pipeløp fra byggeår, uten tilkoblet ildsted. Dokumentasjon på tilsyn eller feiing foreligger ikke.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 1

Pusset pipestokk fra byggeåret med sotluke, synlig gjennom loftsetasjen. Ildsted er ikke montert, og pipeløpet er dermed ikke i bruk. Overflaten fremstår intakt uten synlige sprekker eller fuktskjolder. Pipeløpet innvendig er ikke kontrollert, og dokumentasjon på tilsyn og feiing foreligger ikke.

Levetid: 420 % • 126/30 år



Bilde 5 · Ildsteder og skorsteiner

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 2

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

Ventilasjonsløsningen for leiligheten omfatter kjøkken, bad og øvrige oppholdsrom, med naturlig avtrekk som hovedprinsipp supplert med mekaniske avtrekksløsninger på bad. Anlegget fremstår som opprinnelig, uten dokumenterte oppgraderinger. Det foreligger ingen FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæring for ventilasjonsløsningen.

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

Ventilasjon basert på naturlig avtrekk med ventiler i bruksrommene, supplert med avtrekksvifte på bad. Løsningen er fra byggeåret og forventet levetid for ventilasjonsinstallasjoner er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vindtrykk, og gir variabelt luftskifte gjennom året. I vindstille og milde perioder blir luftskiftet lavere enn dagens krav til luftmengder i TEK17 §13-2 forutsetter.
Konsekvens: Fuktig inneluft kan bli stående i boligen og gi kondens på vinduer og kalde flater, med muggvekst og redusert luftkvalitet over tid.

Toalett og rom med avtrekk

TG 1

Avtrekksvifte registrert på bad. Toalettrom har elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 0

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 på badet, WC og kjøkken er nylig fornyet, med nye vann- og avløpsrør utført av faglærte fra A&M VVS AS, og dokumentasjon foreligger. Varmekabler er tilsvarende installert av SAS Elektro AS med dokumentasjon i orden. Anlegget fremstår samlet som nyoppgradert på disse punktene, mens rørledninger til og fra offentlig nett ikke er del av vurderingsomfanget for leiligheten.

Vannledninger

TG 0

Trykkvannsrør utført som rør-i-rør-system med koblingsskap montert på vegg i bad. Rørene opplyses av selger å være skiftet i 2026 av faglært rørlegger, og dokumentasjon foreligger. Koblingsskapet var låst ved befaring og er ikke kontrollert innvendig.
Levetid: 0 % • 0/30 år (opplyst)

Avløpsledninger

TG 0

Avløpsrør av plast, opplyst skiftet i 2026 sammen med trykkvannsrørene. Synlige rørføringer registreres uten lekkasjespor, og det er ikke registrert lukt fra avløpet ved befaringen.
Levetid: 0 % • 0/30 år (opplyst)

Varmtvannsbereder/
varmesentral

TG 0

Varmtvannsbereder av typen OSO plassert på vaskerom. Tanken fremstår uten avdrypp, fuktskjolder eller synlig korrosjon.
Levetid: 0 % • 0/35 år (opplyst)

Varmepumpe

TG 0

Luft-til-luft varmepumpe montert ny av fagpersoner i september 2026.
Levetid: 0 % • 0/30 år (opplyst)

Vannledninger (utvendig)

Utvendige stikkledninger for forbruksvann er ikke vurdert i denne leilighetsrapporten. Ledningsnett til og fra offentlig nett ligger utenfor seksjonens vurderingsomfang.

Avløpsledninger (utvendig)

Utvendige avløpsledninger er ikke vurdert i denne leilighetsrapporten. Ledningsnett til og fra offentlig nett ligger utenfor seksjonens vurderingsomfang.

Septik/slamavskiller	Eventuelle septik og slamavskiller er ikke vurdert i denne leilighetsrapporten.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 6 - VVS

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget i leiligheten er komplett fornyet, utført av faglærte fra SAS Elektro AS. Sikringsskapet er nytt, med automatsikringer og jordfeilbrytere på samtlige 12 kurser, hovedsikring på 3x40A. Kursfortegnelsen fra SAS Elektro AS viser en detaljert kursoversikt: platetopp (2x25C), stekeovn (2x15), oppvaskmaskin, kjøkken, varme stue 2. etasje, stue 3. etasje, gang/utvendig/lys/stikk stue 2. etasje, soverom 2. etasje, bad, vaskemaskin og varmtvannsbereder (2x10), hver med egne kabeldimensjoner og verneinnstillinger.

Samsvarserklæring for endring av det elektriske anlegget foreligger, utstedt av SAS Elektro AS i henhold til NEK 400:2018. I tillegg er det utført kompletterende sluttkontroll og dokumentasjon knyttet til varmeinstallasjonen, også dette av SAS Elektro AS og i henhold til samme NEK-standard. Egenerklæringen indikerer at hele det elektriske anlegget i leiligheten er skiftet ut, og dokumentasjon på arbeidet foreligger.

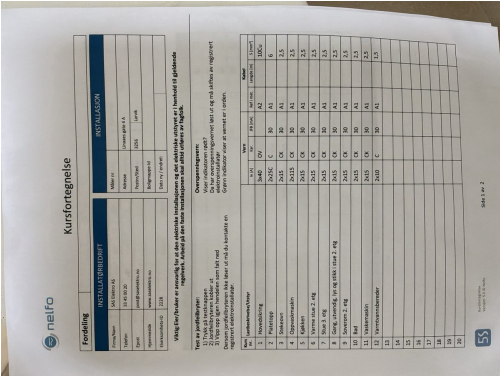
Samlet fremstår anlegget som helt nytt og fullt oppgradert, med dokumentert fagmessig utførelse og komplett kursfortegnelse. Dato for eventuelt el-tilsyn er ikke oppgitt, men gitt at anlegget er nyetablert og godt dokumentert vurderes dette som mindre relevant på nåværende tidspunkt.

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

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



Bilde 7 • Elektrisk anlegg



Bilde 8 • Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branddetektor	Røykvarsler montert.
Slokkeutstyr	Slokkeutstyr er montert.
Rømningsveier	Rømning skjer via vinduer og dører.
Brannceller og brannskille	Boligen utgjør en egen branncelle, men det er ukjent i hvilket omfang brannskillende konstruksjoner er utført fullt ut ved renoveringen i 2026.

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring mot grunnen er ikke anlagt, og radonmåling er ikke fremlagt. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler måling i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå; det er ikke lovkrav om radonmåling i eierbenyttet bolig. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales, og under ventilasjon er det registrert avtrekk uten balansert tilluft, noe som kan bidra til at jordluft trekkes inn.

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

Fagstoff

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

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

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

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

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

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

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

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 Fuksikre 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

Toalettrommet uten sluk: vannet har ingen vei ut

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

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

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

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

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

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

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

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

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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



Adresse

Linaaes gate 4A, 3256 LARVIK

Dato for energimerking

20.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-356567

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

163033747

Gårdsnummer

3020

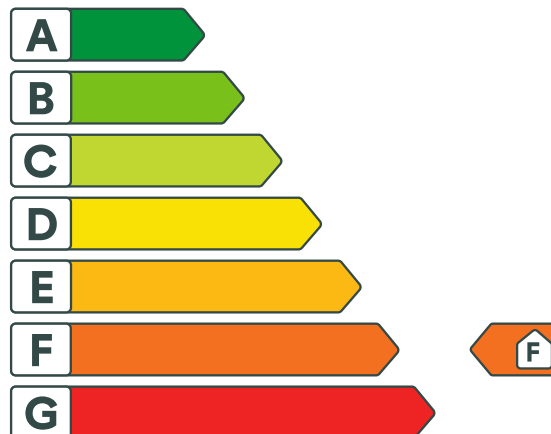
Bruksnummer

82

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0202


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1879

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

87,5 m²

Oppvarmet bruksareal

87,5 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaste kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

321,28



Linaaes gate 4A, 3256 LARVIK

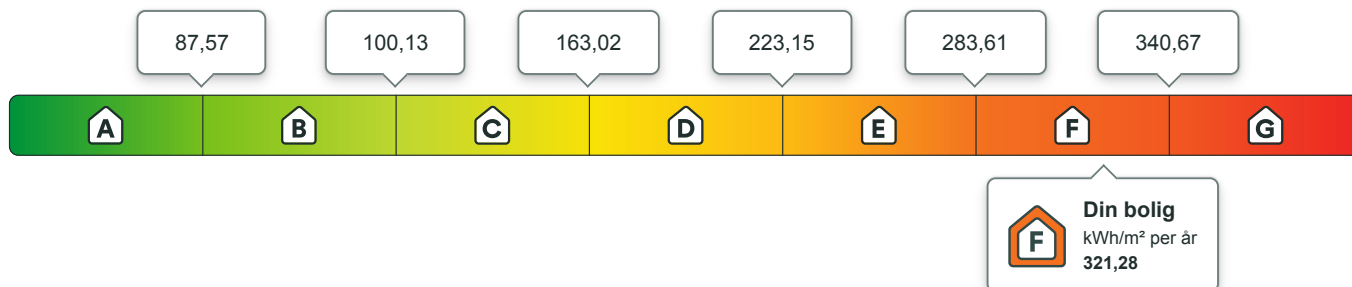


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
28 561,94

kWh/m² per år
326,42

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Linaaes gate 4A, 3256 LARVIK



Detaljering

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

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



Linaaes gate 4A, 3256 LARVIK



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: 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 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

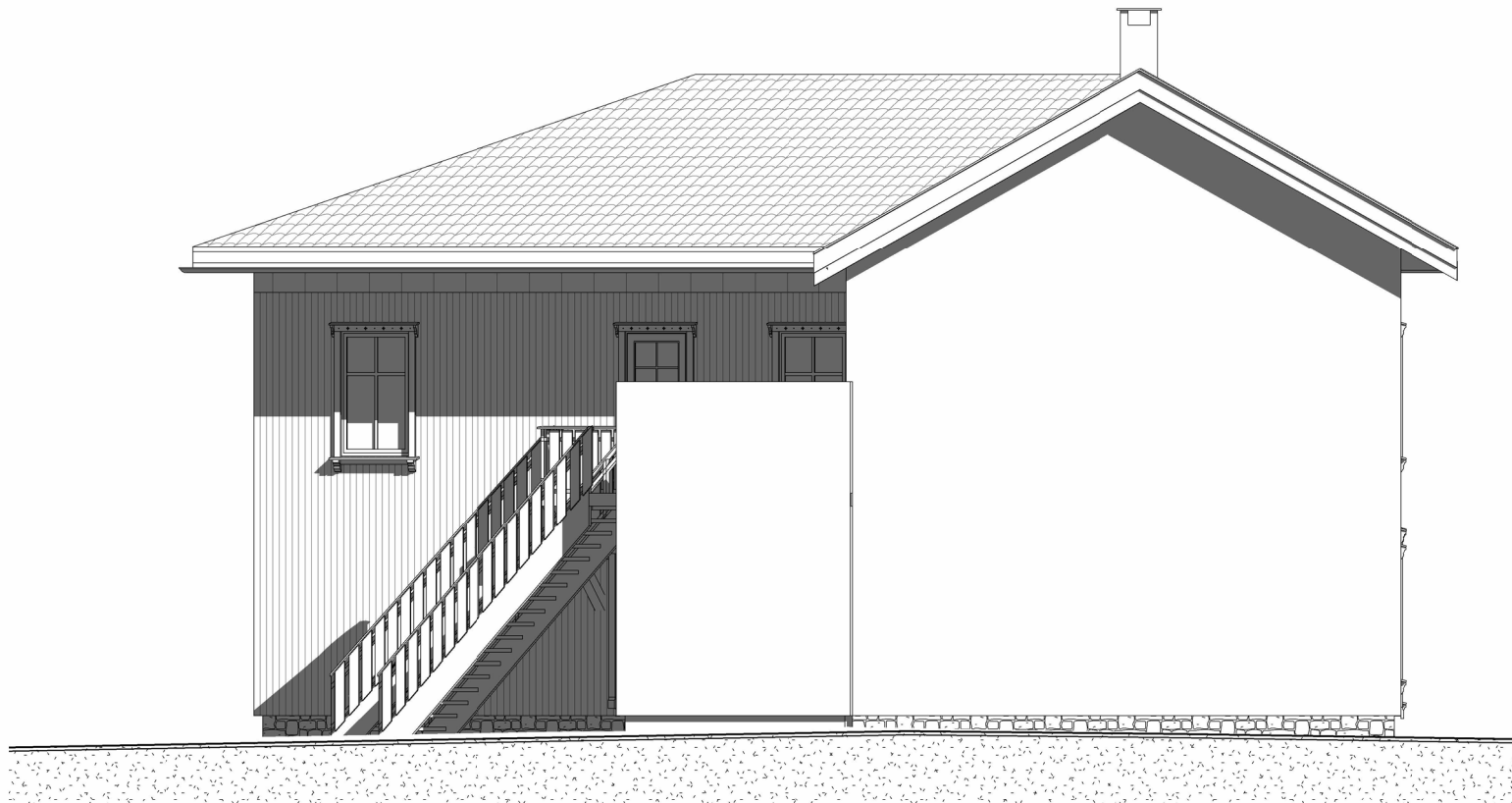
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.



Nord
1 : 100



Øst
1 : 100

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

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

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Nordico AS Brannvaktsgate 17 3020/82		Målestokk	Dato	04.07.2025
		1 : 100	Tegnet	KA
		Arkstørrelse A3	Kontr.	TA
Fasade Nord - Øst		Prosjektnr.	16062025	
		Tegningsnr.	A104	
				Rev.



TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning



Sør
1 : 100

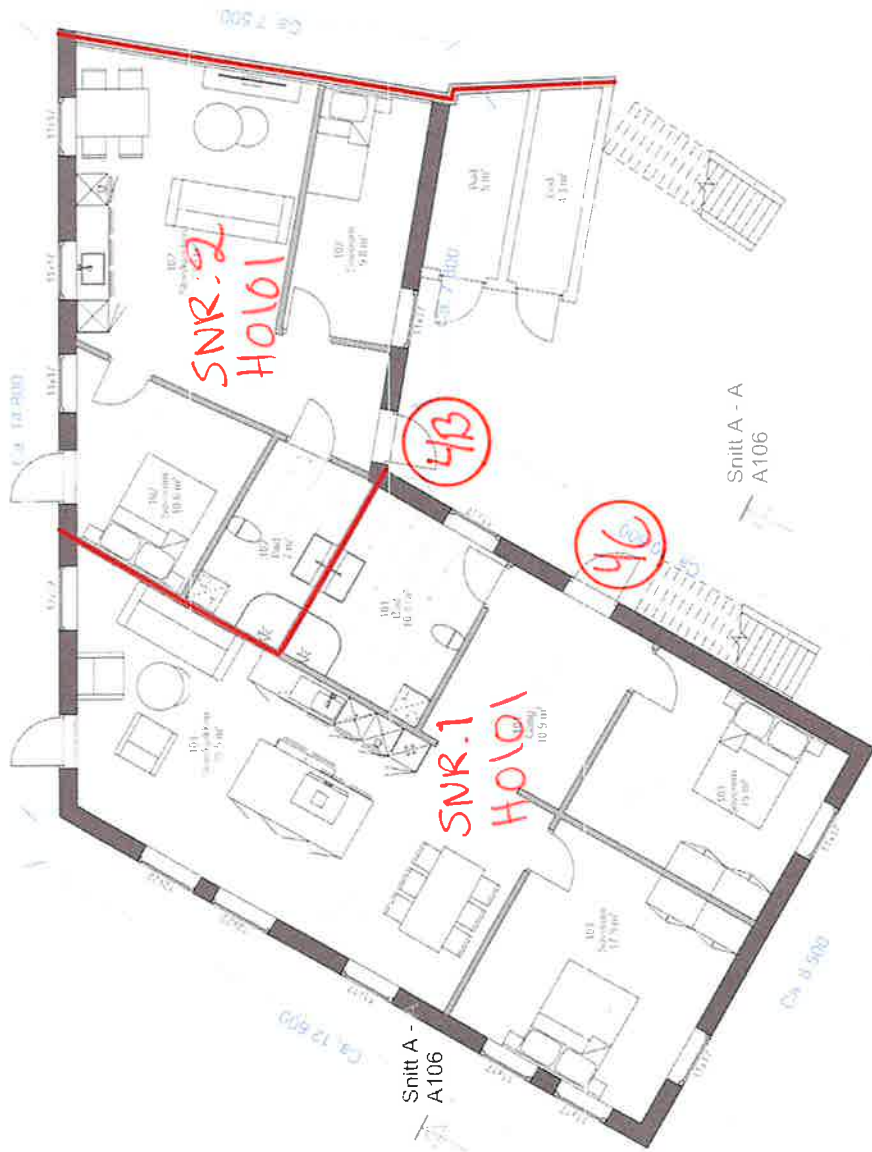


Vest
1 : 100

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

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

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Nordico AS	Målestokk	Dato	04.07.2025
	Brannvaktsgate 17	1 : 100	Tegnet	KA
	3020/82	Arkstørrelse A3	Kontr.	TA
		Prosjektnr.	16062025	
	Fasade Sør - Vest	Tegningsnr.	A105	Rev.

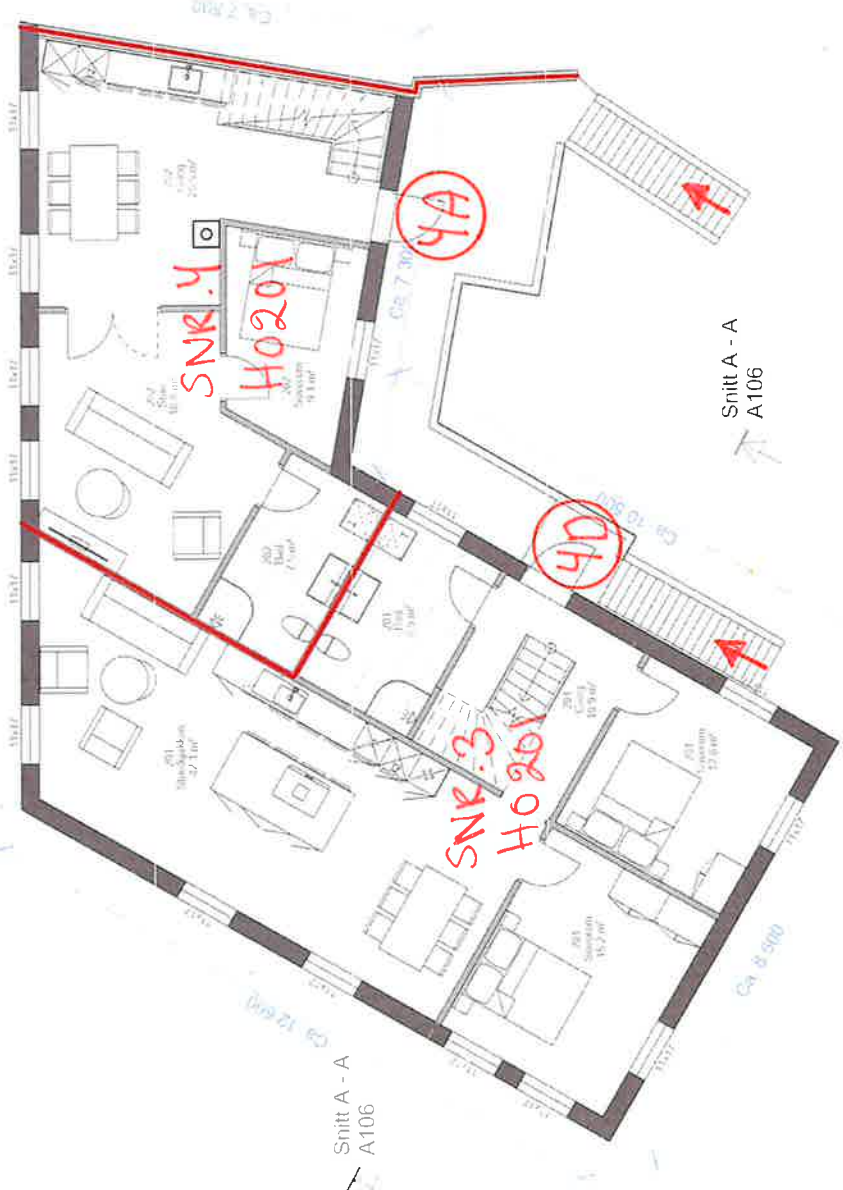


Adressefordeling
Linaaes gate
4A, 4B, 4C og 4D
Darvik kommune
Løst og oppbølling
2018-2025

Rev. 04 - 16.09.2025 Endret farge og etter tillegg av bygning
Rev. 03 - 18.10.2025 Endret etter tillegg av bygning
Rev. 02 - 28.10.2025 Endret etter tillegg av bygning
Rev. 01 - 01.10.2025 Endret vedtak og dører

Rev.	Revisjonen gjelder	Ufret	Kont.	Dato
	Nordico AS	Målestokk	Dato	04.07.2025
	Brannvaktsgate 17	1 : 100	Tegnet	KA
	3020/82	Aksjelerse	Kont.	TA
		A3	Prosjekt	16062025
	Plan 1. etg	Tegningsnr	Rev	
		A101		

Ca. 14.800



Snitt A - A
A106

Snitt A - A
A106

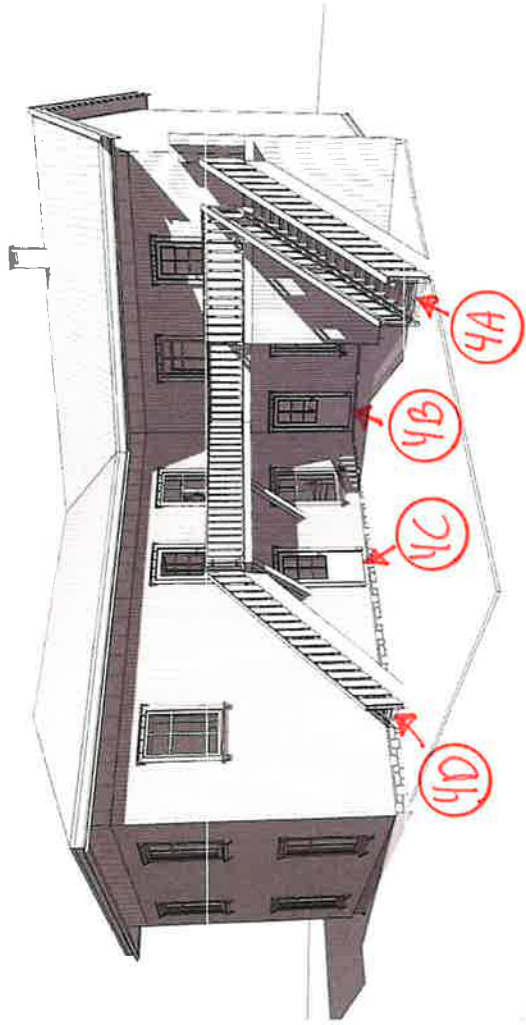
Adresse tildeling
Linnaes gate
4A, 4B, 4C og 4D
Havvik kommune
Kart og oppmåling
Gjøvik

Rev. 04 - 16.06.2025: Endring i tillegg til utarbeidelse av planer.
Rev. 03 - 28.10.2025: Endring i tillegg til utarbeidelse av planer.
Rev. 02 - 28.10.2025: Endring i tillegg til utarbeidelse av planer.
Rev. 01 - 28.10.2025: Endring i tillegg til utarbeidelse av planer.

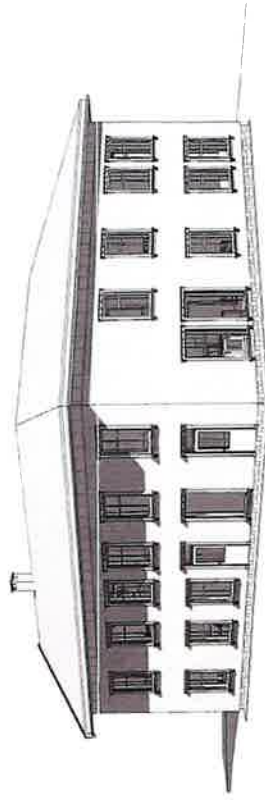
Rev	Revisjonen gjelder	Utført	Kontroll	Dato
	Nordico AS	Målestokk	Dato	04.07.2025
	Brannvaktsgate 17	1 : 100	Tegnet	KA
	3020/82	Arkivering	Kontroll	TA
		Arkivering	Prosjekt	16062025
	Plan 2. etg	Tegningsnr	Rev	
		A102		



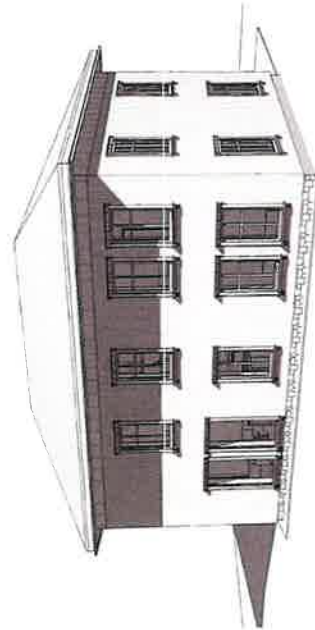
NB: Alle mål er omtrentlige. Enge mål må tas i forbindelse med prosjektering



3D View 1



3D View 2

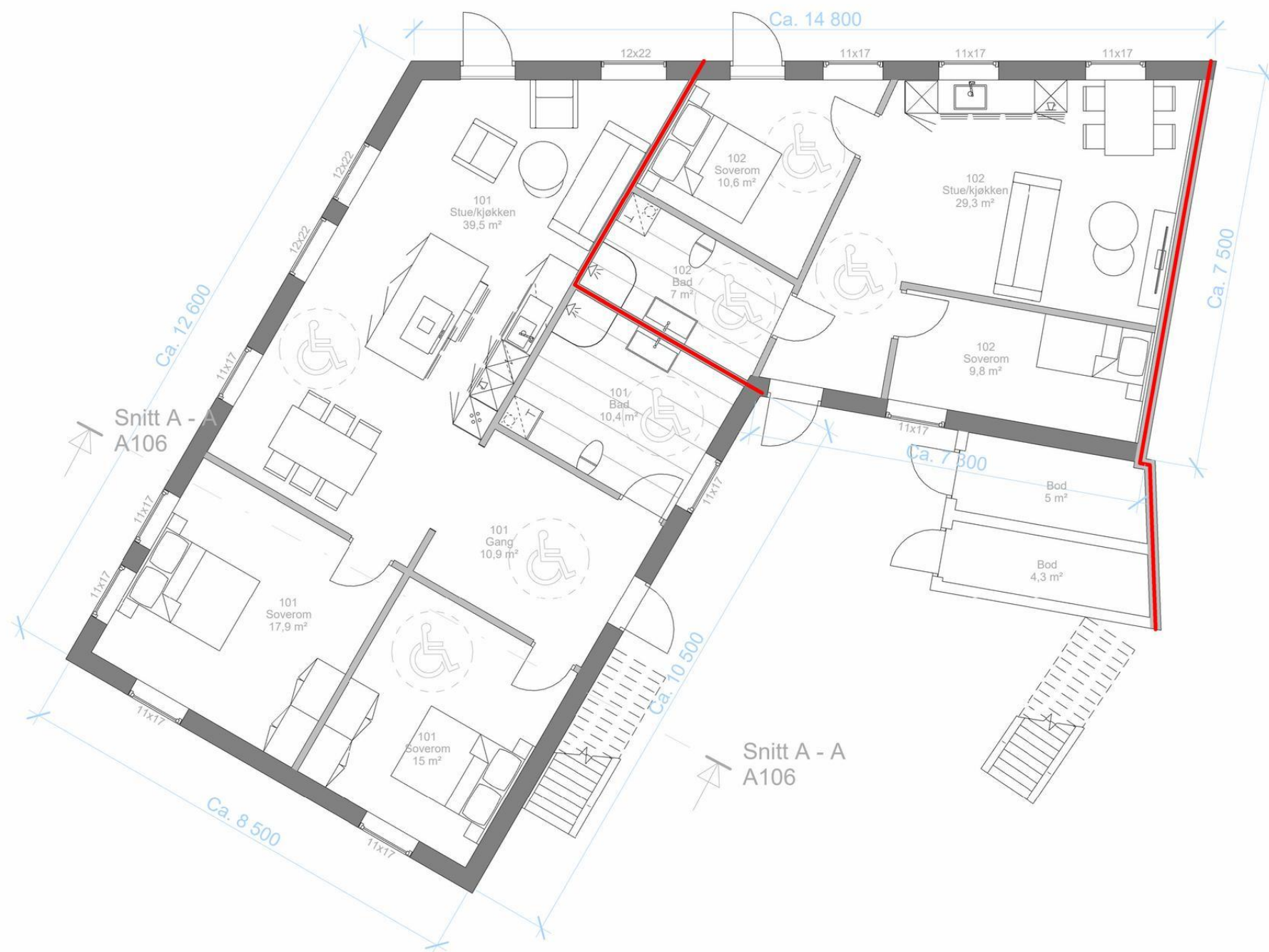


3D View 3

Adressebeholdning
Linaars gate
4A, 4B, 4C og 4D
20/8 2025

Rev-04 16.06.2025 Endelig tegning eller illustrasjon av bygget
Rev-03 18.06.2025 Endelig tegning eller illustrasjon av bygget
Rev-02 28.10.2025 Endelig eller ferdigstilt tegning
Rev-01 06.10.2025 Endelig versjon og drevet

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	Utskrift
	Nordico AS	04.07.2025	
	Brannvaktsgate 17		
	3020/82		
	3D Utsnitt		
	A108		



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

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Nordico AS Brannvaktsgate 17 3020/82		Målestokk	Dato	04.07.2025
		1 : 100	Tegnet	KA
		Arkstørrelse A3	Kontr.	TA
		Tegningsnr. A101	Prosjektnr.	16062025
Plan 1. etg		Rev.		
TA TAKST & EIENDOM AS Takseringstjenester og byggrådgivning				

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

16.06.2026 12:33:38

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/82//1



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		259,90 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6546314,491675	Øst	558837,878698
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6546317,563	558850,843	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	3,31			
2	6546317,628	558850,167	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	0,68			
3	6546324,635	558851,987	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	7,24			
4	6546325,2	558837,011	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	14,99			
5	6546314,759	558830,807	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	12,15			
6	6546306,11	558844,28	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	16,01			
7	6546313,12	558849,36	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,66			
8	6546314,28	558850,42	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,57			



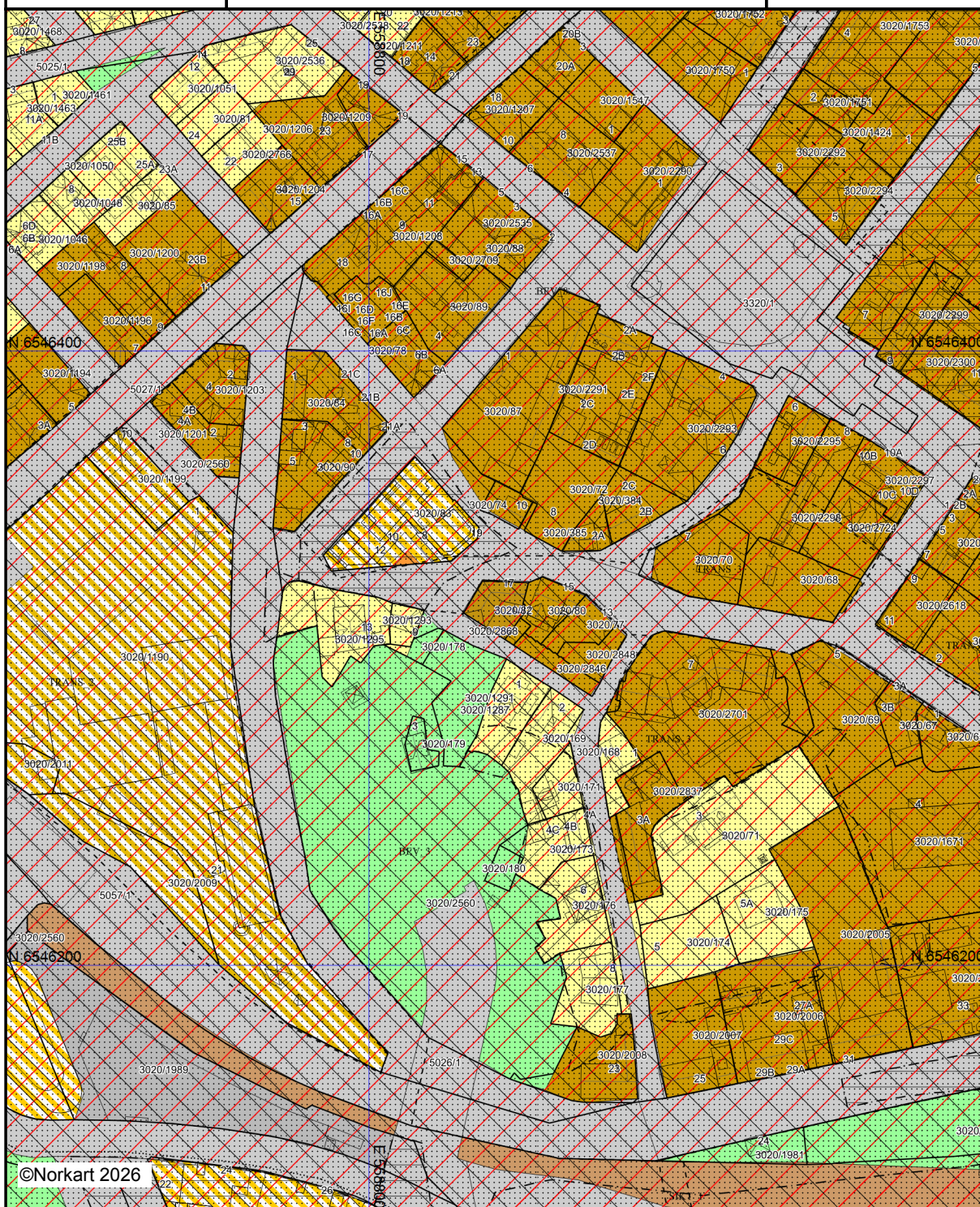
Larvik kommune

Kommuneplankart

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



UTM-32



©Norkart 2026

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
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende
-  Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Småbåthavn - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsynin
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)

-  Bestemmelseområde

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

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Låvebru

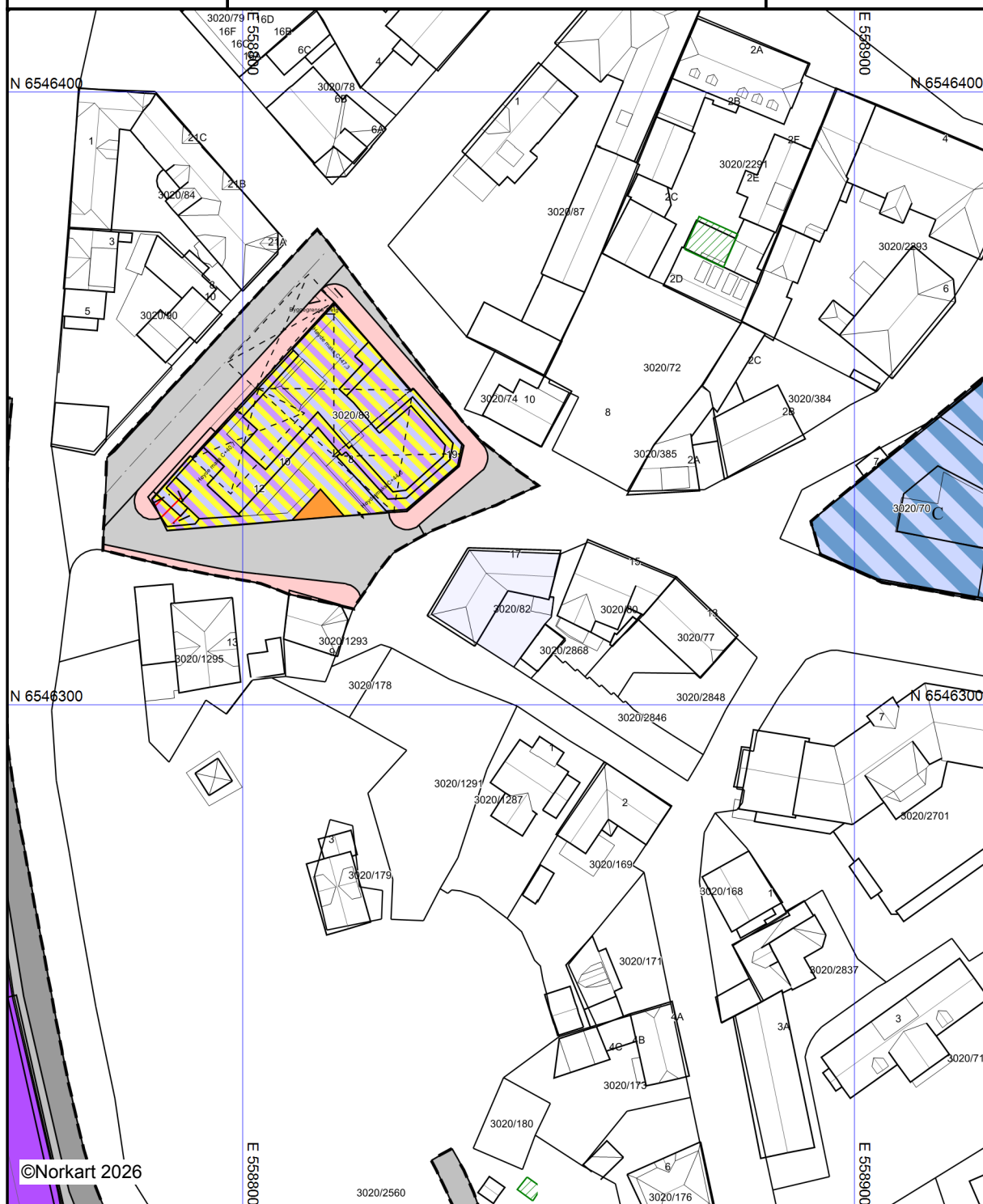


Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/82/0/1
Adresse: Brannvaktsgate 17
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

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

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

Tegnforklaring

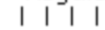
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)  Mønelinje

-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12)

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 12)

-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 12)

-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 12)

-  Forretning/Kontor

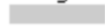
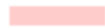
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 12)

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 12)

-  Renovasjonsanlegg
-  Kombinert bolig, forretning og kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

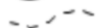
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Tiltak

-  BygningTiltak

Bygninger

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

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

BEV1 - Langestrand

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

BEV2 - Hammerdalen

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

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

BEV3 - Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet

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

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

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

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

BEV4 - Herregården og Tollerodden

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

BEV 5- Torstrand

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

BEV 6 – Svaleveien

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

BEV7 – Bøkelia

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

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

§ 10 HENSYNSSONER

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

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

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

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

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

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

2) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden - H120 1 (Farriskilden)

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

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

1) Naturfare

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

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

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

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 1:

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

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 2:

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

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310 3, H310 4 og H310 5:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310_3, Steinsprang - H310_4 og Jord- og flomskred - H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

5) **Flomfare – H320 1:**

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

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

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410 1.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by, skal ny bygningsmasse større enn 1000 m² BRA og hovedombygging over 1000 m² BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget.

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

Retningslinjer a-d) – Ikke juridisk bindende:

a) Hensyn friluftsliv – H5301.

Områdene som er avsatt med hensyn friluftsliv, er områder som er statlig sikret friluftslivsområder. Tiltak innenfor disse områdene må gjøres i tråd med verneforskriften til vedkommende område.

b) Grønnstruktur- H5401

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

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

c) Hensyn bevaring naturmiljø

Utvalgte naturtyper H5601:

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

Nasjonal laksefjord H5602.

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

Nasjonalt laksevassdrag (Lågen) H5603.

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

Megleropplysninger for Linaaes gate 4A, 3256 Larvik. Seksjon 4 | H0201 | gnr. 3020, bnr. 82, snr. 4, vår ref.: 22250004, 22250005, 22250006 & 22250007

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:

Selger: NORDICO AS.

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

Seksjonseier(e):	NORDICO AS, org.nr. 935 460 190. Hjemmelshaver til seksjon 4.
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? Hvis ja, hvem har sendt varsel?	Nei
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? Hvis ja, hvilke?	Nei
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr.: 40160000 Bygning borettslag og sameie Pluss. Aktivert 10.09.2026.
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Budsjettert a konto kr 3 373 per måned inkl. kommunale avgifter. Virkningstidspunkt må bekreftes.
Eventuelle restanser pr. dato	
Fellesutgiftene inkluderer:	Bygningsforsikring, bank/administrasjon, regnskap/årsavslutning, mindre reparasjoner/kontroller/drift, vann, avløp, renovasjon og buffer. Se revidert budsjett 14.09.2026.
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renter: kr 0. Avdrag: kr 0. Drift inkl. kommunale avgifter: kr 2 792,47. Buffer inkl. avrunding: kr 580,53.
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	Eventuell feiing/branntilsyn er ikke medregnet og må avklares. Direktefakturerte kommunale avgifter trekkes ut av sameiets innkreving. Se budsjettets punkt 5.
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	Foreløpig budsjett revidert 14.09.2026 med kommunale avgifter etter 2026-satser. Beløp og fordeling må avstemmes mot faktura. Vedtaksdato og ikrafttredelse må bekreftes.
Er det sikringsfond? JA/NEI Hvis Ja:	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	Kr 0
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	Kr 0
Vilkår fellesgjeld	Ikke aktuelt. Sameiet har ingen fellesgjeld.
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	Nei. Ingen fellesgjeld.
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	Ikke aktuelt.

Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	Ikke aktuelt.
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	Ikke aktuelt.
Felles formue? JA/NEI	Nei.
Dersom ja, total formue i kr.?	Kr 0.
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	Kr 0.
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	Nei.
Hvis ja, har denne seksjonen benyttet seg av ordningen? JA/NEI Hvis ja, beløp kr.?	Ikke aktuelt. Ingen IN-ordning.
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i sameiets eiendom? JA/NEI	Ikke aktuelt. Ingen IN-ordning.
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Seksjonens formuesverdi primærbolig	kr 780 667.
Seksjonens formuesverdi sekundærbolig	kr 3 122 668.
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? Dersom ja, type	Nei. Seksjonen har ingen rett til P1 eller P2 i bakgården, jf. vedtektene § 3 a. Disse er fordelt til seksjon 1 og 3.
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	Ikke aktuelt. Ingen parkeringsplass følger seksjonen.
Er det mulig for el-bil lading? Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Ja, eierseksjonslovens regler gjelder.
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	Nei
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	Ikke aktuelt. Ingen forkjøpsrett opplyst.
Er utleie tillatt? JA/NEI Dersom ja, vilkår for utleie?	Ja, eierseksjonslovens regler gjelder.
Kreves styregodkjenning av ny eier? Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	Nei
GEBYR	
	Opplysninger kr. Eierskiftegebyr kr. Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Leinaes & Partners

Org. nr.: 980 407 551

Camilla Bjaaland

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: +47 97 19 87 69

E-post: camilla@leinaes.no

Budsjett for felleskostnader

Sameiet Linaaes gate 4 A–D

Budsjettår: 2026 / 2027 Vedtatt dato: 14.09.2026

Revidert 14.09.2026. Foreløpig årsbudsjett med 2026-satser.

1. Årsbudsjett

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

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

2. Fordeling mellom seksjonene

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

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

Grunnlag kommunale avgifter

Forutsatt tre boliger over 70 m² (seksjon 1, 3 og 4) à 18 557 kr og én under 70 m² (seksjon 2) à 15 095 kr: totalt 70 766 kr per år inkl. mva. Beløpene er Larviks publiserte standardsummer for 2026, med stipulert vannforbruk og standard renovasjon.

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

3. Buffer / uforutsette kostnader

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

4. Vedtak

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

Sted/dato: Larvik 14.09.2026

Signatur: 

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Eierseksjonssameiet Brannvaktsgate 17

Dato: 04.09.2026

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

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

1 Konstituering

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

2 Vedtekter og parkeringsrett

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

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

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

3 Styreleder

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

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

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



Thommas Albrigtsen
Møteleder og protokollfører



Halvor Bøen Nilsen
For Nordico AS, eneste seksjonseier

VEDTEKTER

For Eierseksjonssameiet Brannvaktsgate 17

Vedtatt 04.09.2026

- § 1** Sameiet omfatter eiendommen gnr. 3020, bnr. 82 i Larvik kommune, med adressene Linaaes gate 4A, 4B, 4C og 4D. Sameiet består av fire eierseksjoner, seksjon 1, 2, 3 og 4.
- § 2** Sameiets styre skal bestå av ett medlem, som er styreleder. Styrelederen velges av årsmøtet.
- § 3** Utearealer på bakkeplan er å regne som fellesarealer, med eksklusiv bruksrett til parkeringsplassene som fastsatt i § 3 a. Terrasser, verandaer og plattinger som er i direkte tilknytning til den enkeltes seksjon skal anses som private utearealer.
- § 3 a** Seksjon 1 og seksjon 3 gis hver eksklusiv bruksrett til én av de to parkeringsplassene i sameiets bakgård på gnr. 3020, bnr. 82, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Plassene fordeles slik, sett inn i bakgården fra innkjøringen:
- P1 - venstre parkeringsplass: seksjon 1 (Linaaes gate 4C, 1. etasje).
P2 - høyre parkeringsplass: seksjon 3 (Linaaes gate 4D).
- Seksjon 2 og seksjon 4 har ingen parkeringsrett til disse plassene. Parkeringsarealet forblir fellesareal og inngår ikke som tilleggsdel til seksjonene.
- Bruksretten er knyttet til den enkelte seksjon og følger seksjonen ved eierskifte. Retten gjelder i 30 år fra vedtaksdatoen 04.09.2026. Eierskifte gir ikke ny løpetid. Videreføring etter utløpet krever nytt gyldig vedtak etter gjeldende lov.
- Parkeringen skal holdes innenfor den tildelte plassen og må ikke hindre inn- og utkjøring, felles ferdsel, rømningsveier eller nødvendig adkomst til bygningen. Lovbestemte rettigheter til tilrettelagt parkering etter eierseksjonsloven § 26 går foran plassfordelingen.
- Etableringen krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten. Senere endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres, i tillegg til lovens øvrige krav til vedtektsendringer.
- § 4** Ved eierskifte i seksjonssameiet skal det innen rimelig tid avholdes årsmøte med styrevalg og avklaring vedrørende kostnadsnøkkel, størrelse og betalingsintervall for fellesutgifter.
- § 5** For øvrig skal eierseksjonsloven gjelde.

Vedtaksdato: 04.09.2026

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

Søknad om seksjonering

Kartverket.	
resse	Kontaktperson <i>Anne Euh Grøn</i>

1. Opplysninger om innsenderen

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

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

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	22	B	13				25				37				49			
2	B	14	B	14				26				38				50			
3	B	35	B	15				27				39				51			
4	B	29	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 100				Nevner = 100															

Dato <i>19.06.26</i>	Innsenderens underskrift <i>Halvor Been Nilsen</i>
-------------------------	---

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

19.06.26

Innsenderens underskrift

Halvor Børn Nilsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato Larvik 19.06.26	Hjemmelshavers underskrift Halvor Børn Nilsen	Gjenta navn med blokkbokstaver HALVOR BØRN NILSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr. 3909	Kommunens navn LARVIK	Gårdsnr. 3020	Bruksnr. 82	Festenr.
Dato 14/7-26	Underskrift Anne-Elin Gran	Stempel  Larvik kommune Kart og oppmåling		

Dato 19.06.26	Innsenderens underskrift Halvor Børn Nilsen
------------------	--

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)													
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato 19.06.26	Isensenderens underskrift Halvor Børn Nibea
------------------	--



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614926799
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

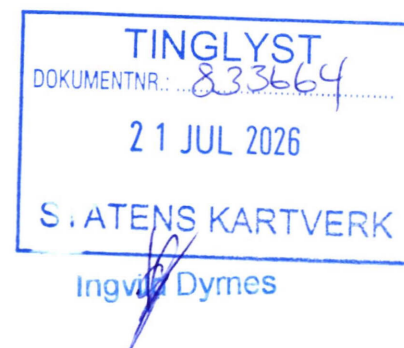
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3909	3020	82

Nye seksjoner

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Side 1 av 4

Gbnr. 3020/82

8

N 6546350

N 6546325

N 6546300

E 558825

3020/1291



Larvik
kommune



Nordpil

Oversiktskart

Dato: 13.07.2026

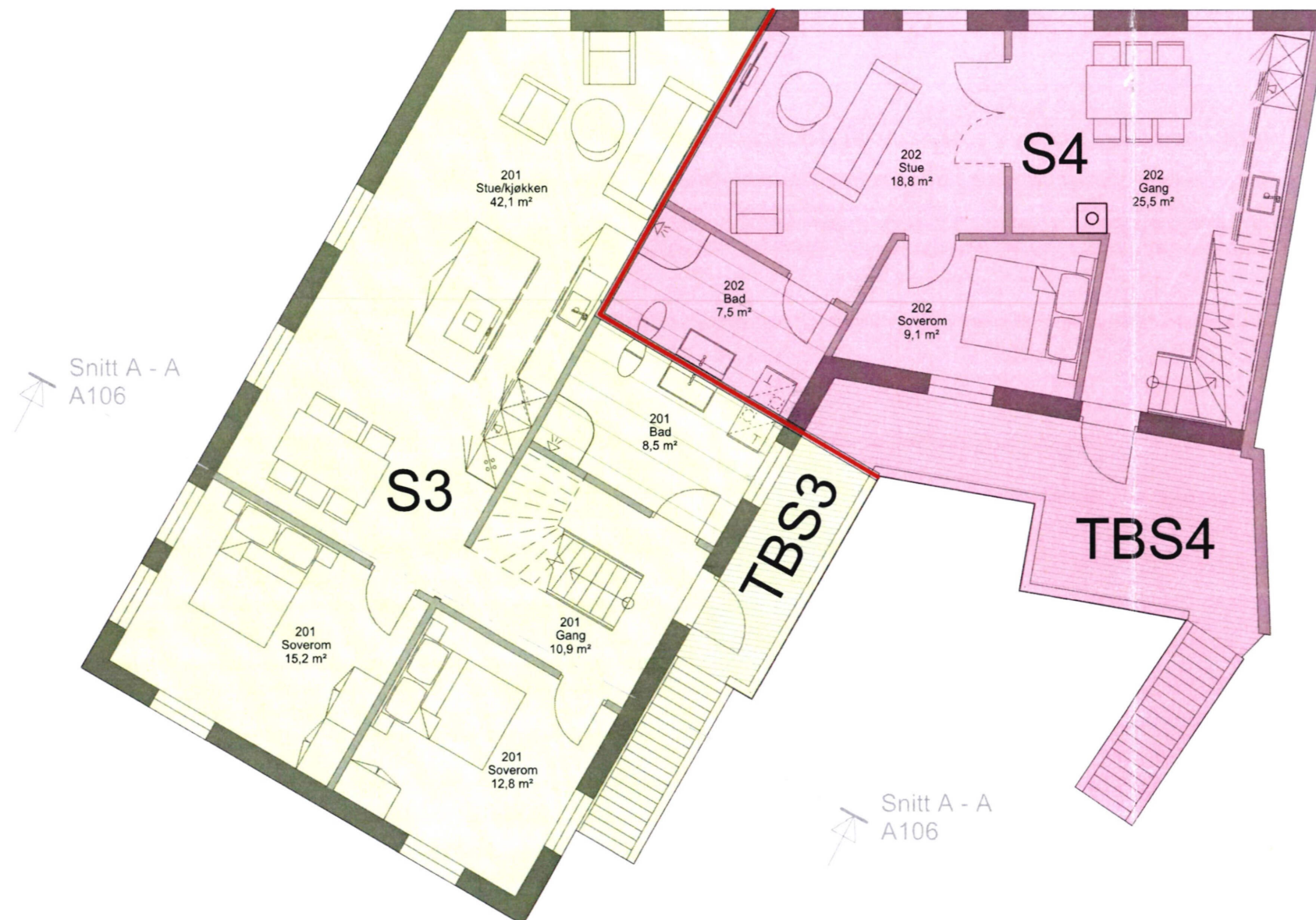
Målestokk: 1:250

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



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

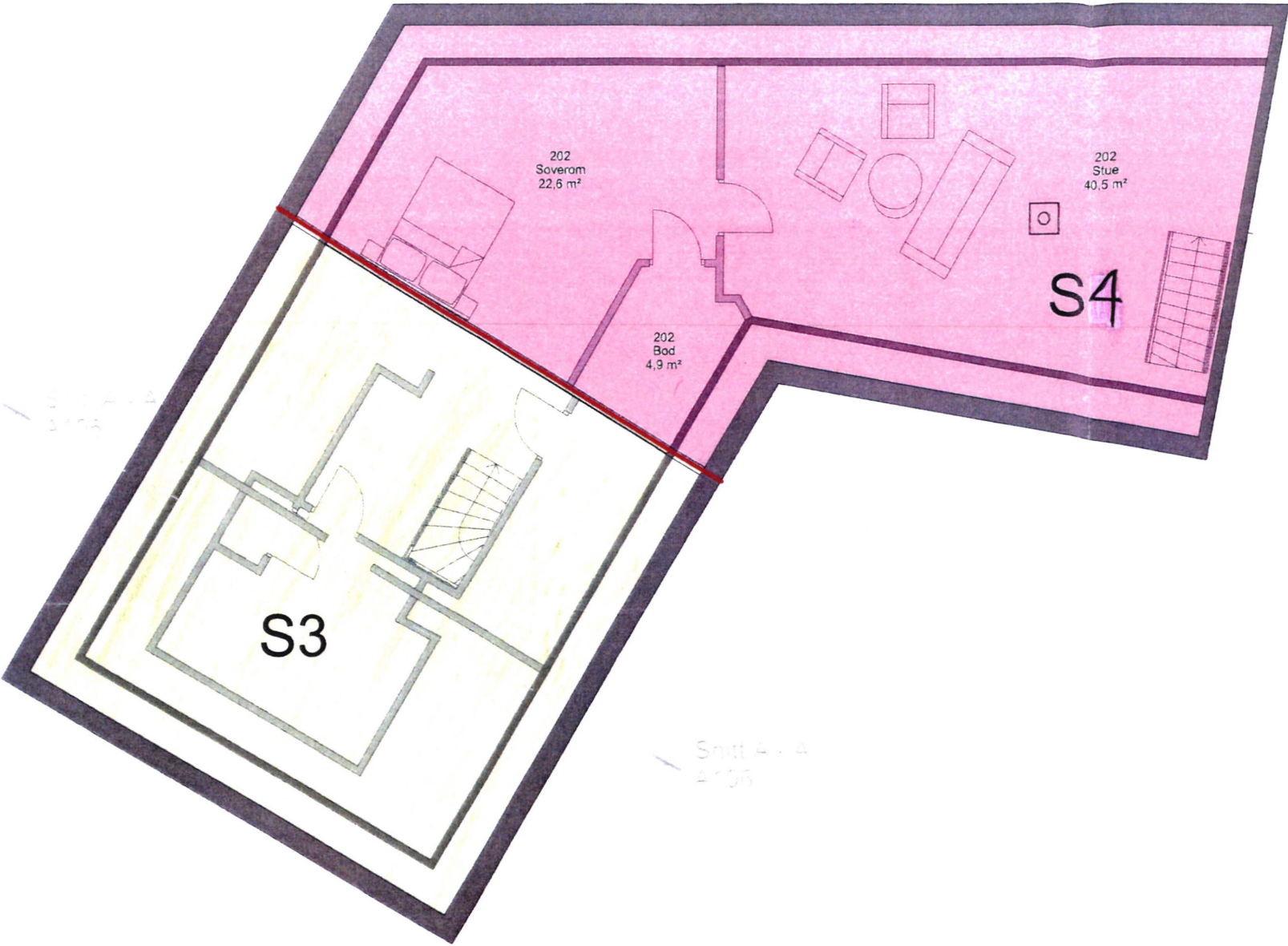
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Nordico AS Brannvaktsgate 17 3020/82		Målestokk	Dato	16.06.2026
		As indicated	Tegnet	KA
		Arkstørrelse A3	Kontr.	TA
Seksjonstegning 1. etg		Prosjektnr.	16062025	
		Tegningsnr.	S101	
		Rev.		



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

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Nordico AS Brannvaktsgate 17 3020/82		Målestokk	Dato	16.06.2026
		As indicated	Tegnet	KA
		Arkstørrelse A3	Kontr.	TA
Seksjonstegning 2. etg		Prosjektnr.	16062025	
		Tegningsnr.	S102	
		Rev.		
TAKST & EIENDOM AS Takseringstjenester og byggrådgivning				

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



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



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

© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

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



**Larvik
kommune**

Nordico As

c/o Halvor Bøen Nilsen Eliesons gate 4
3044 Drammen

Samfunnsforvaltning

Kart og oppmåling

Saksbehandler Anne-Elin Gran

Deres ref.

Vår ref. 26/82710

Arkiv 26/11671

Vår dato 14.07.2026

Deres dato

Vedtak - Tillatelse til seksjonering - gbnr.3020/82

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

Boligseksjonene har tilleggsareal bygning. Utearealet er fellesareal.

Fakta i saken

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

Bygningen er en eldre bygning som opprinnelig besto av én boenhet/leilighet og et næringslokale i første etasje, samt to boenheter/leiligheter i andre etasje. Den 14.10.1997 ble det gitt tillatelse til innredning av loft som tillegg til eksisterende boenhet (snr. 4). Loftet til den andre boenheten (snr. 3) er uinnredet loft/lagringsplass.

Det er gitt tillatelse til sammenslåing av to boenheter til én boenhet i andre etasje den 06.12.2022, og senere den 22.12.2023 ble det gitt tillatelse til bruksendring av butikklokale i første etasje til bolig.

Den 19.12.2025 ble det gitt igangsettingstillatelse til oppdeling av to boenheter til fire boenheter, og det er disse som nå søkes seksjonert i fire boligseksjoner. Alle boligseksjonene har tilleggsareal bygning, og alt uteareal er fellesareal.

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

Vurderinger

Seksjoneringen tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Klage

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

Andre opplysninger

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

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

Med hilsen

Anne-Elin Gran
saksbehandler
98 23 18 65

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

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

Kopi til:

Ta Takst Og Eiendom As	Storgata 33	3256	Larvik
------------------------	-------------	------	--------

Brannvaktsgate 17

Nabolaget Larvik sentrum - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Bøkkerfjellet, Larvik	1 min	🚶
Recharge Kiwi Hammerdalen	4 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

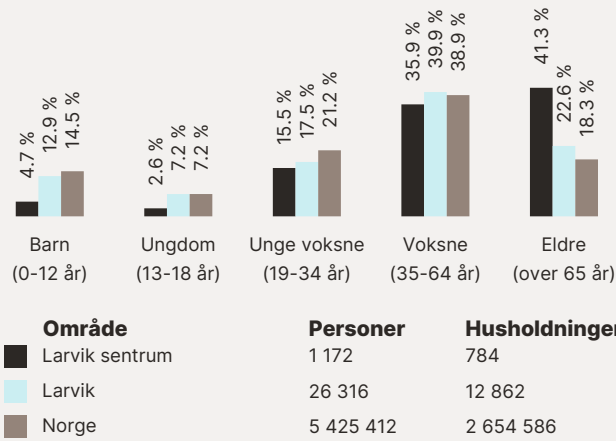


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Gateparkering

Lett 76/100

Sport

- 

Indre Havn Basketballbane

Ballspill

6 min

0.6 km
- 

Bergeløkka Balløkke

Ballspill

9 min

0.6 km
- 

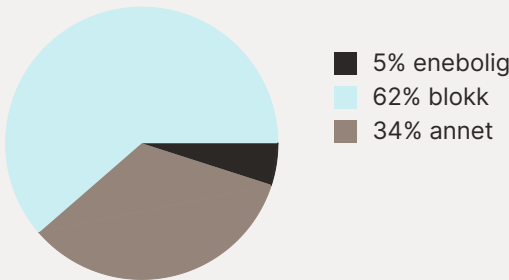
Mudo Larvik

5 min
- 

Spenst Larvik Sentrum

8 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

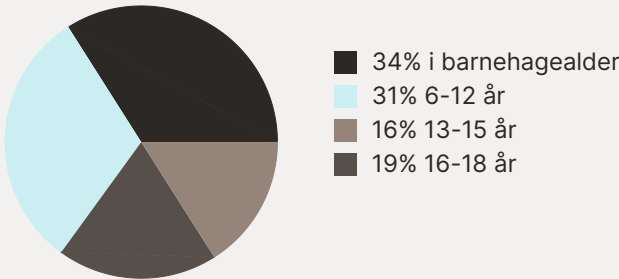
AMFI Larvik

5 min
- 

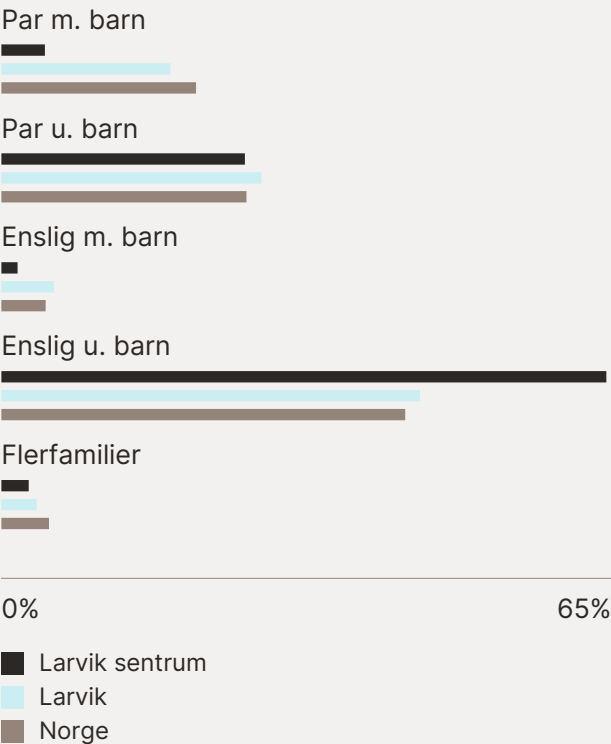
Apotek 1 Ørnen Larvik

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

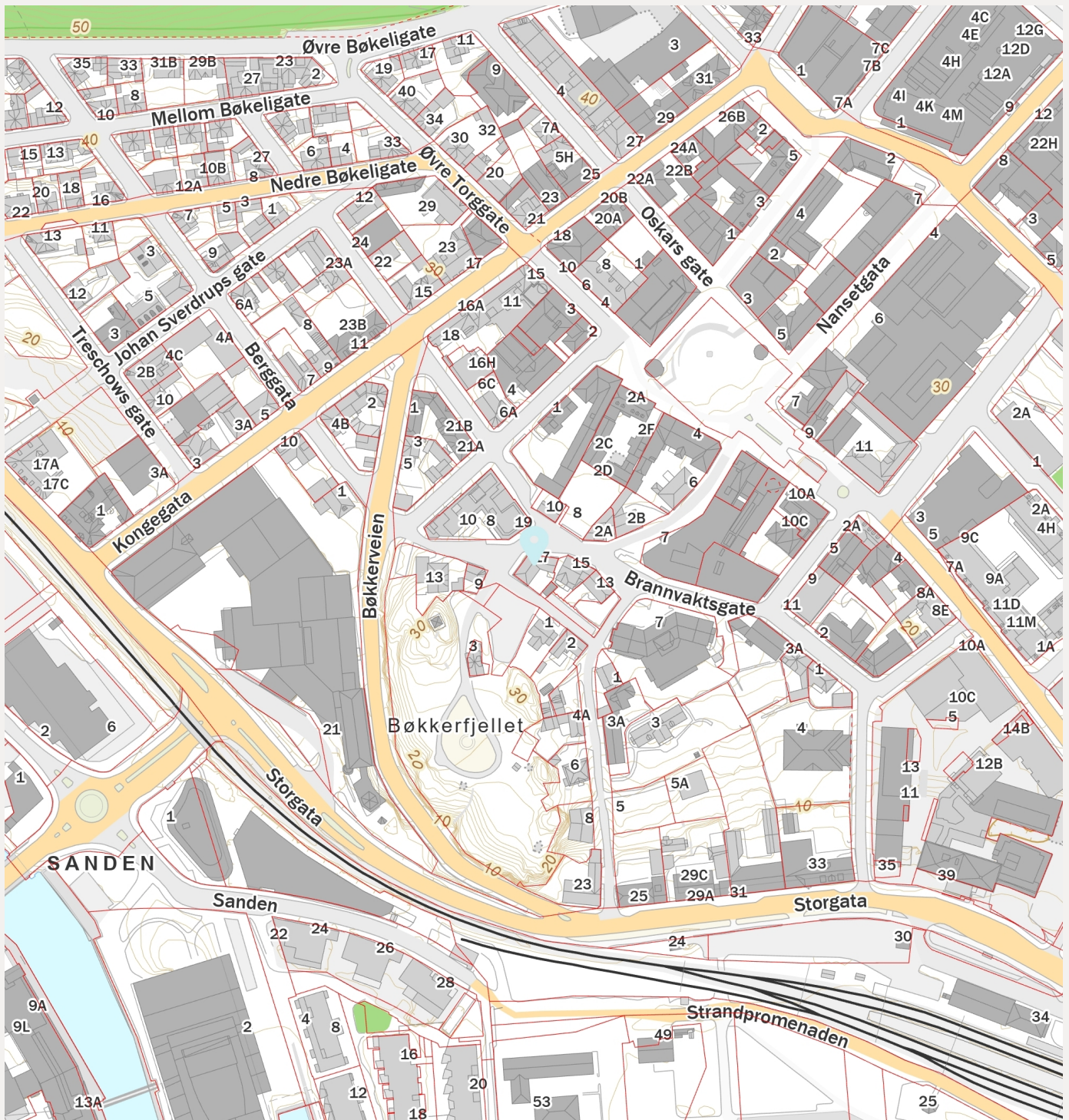


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.