

# Tilstandsrapport

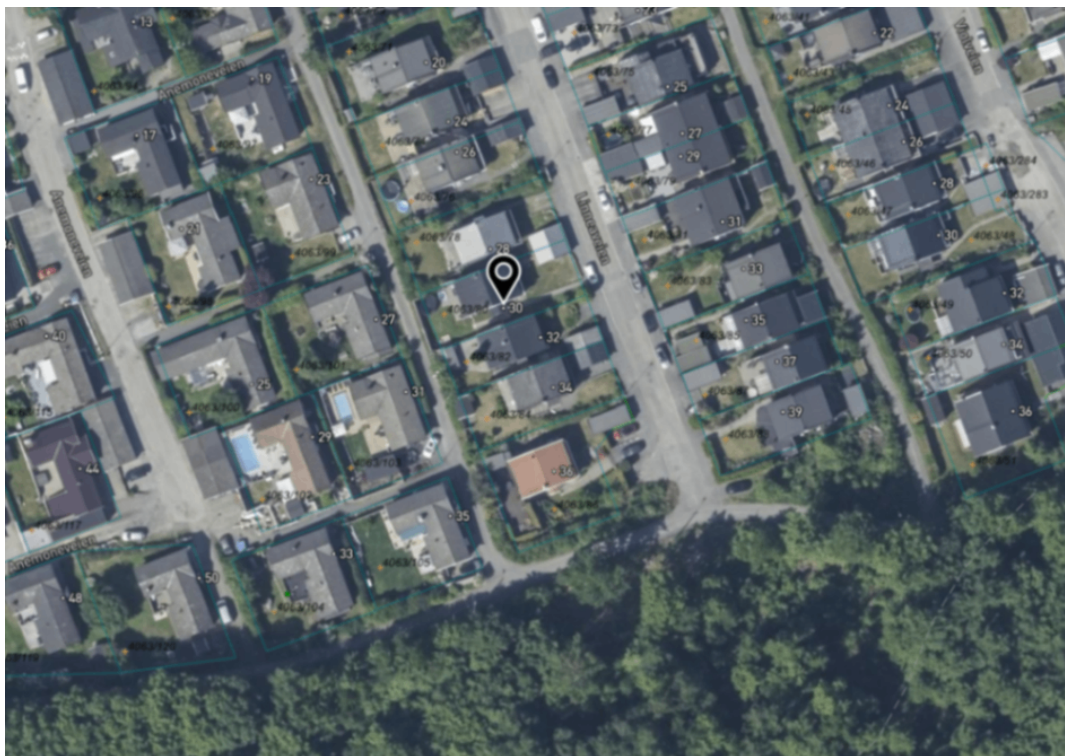
 Enebolig

 Linneaveien 30, 3268 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 4063, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20166-2293

Referansenummer: ZQ1895

Autorisert foretak: Schau Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau



**schau|takst as**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Schau Takst AS

Schau Takst AS er et uavhengig, lokalt selskap som leverer bygningstekniske ingeniørtjenester og et bredt spekter av taksering- og tilstandsvurderinger. Siden oppstarten i 2009 har vi levert et betydelig antall tilstandsrapporter i forbindelse med boligsalg, primært i søndre Vestfold og deler av Telemark.

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.

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

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

## Rapportansvarlig



Einar Schau

Uavhengig Takstingeniør

einar@schau.no

480 48 000

schau|takst as

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## GENERELT

Normalt godt fungerende enebolig beliggende i veletablert boligfelt på Veldre. Boligen er bygget i 1976 og er både under dagens- og tidligere eierskap gitt flere oppgraderinger.

## SIDEBYGG

Frittstående garasje i gjennomgående slitt stand. Jordtrykkskader i grunnmurer. Garasjen har en verdi som bod, men har opplagte avvik som på sikt må utbedres.

## BYGGEMETODE

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Grunnmurer av betong- og lettklingeblokker. Fuktsikring og drenering er oppgitt skiftet i 2004, dog skal det presiseres at over 50% av forventet levetid for denne er medgått.

Yttervegger av isolerte standåerverkskonstruksjoner. Stående trekledning montert uten lufting på minst én fasade - dette var praksis i byggeår, dog kreves det i dag at kledningen skal være luftet. Kledningen framstår overordnet i god stand.

Alle vinduer i 2.etg skiftet, samt ny terrasseskyvedør på kjøkken, tre nye vinduer fra 2007 i boligens 1.etg, øvrige fra byggeår med dertil utgått forventet levetid.

Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil fra 2009 - lekter og sløyfer skal være skiftet samme tid i følge forrige eier. 31kvm stor terrasseplattning utenfor stue 2.etg, samt 10kvm balkong utenfor stue retning sjøen/byen, samt 9kvm stor plattning ved inngangsparti. Snødekke pr befaring begrenser kontrollomfang av utearealet.

## KJØKKEN OG VÅTROM

Ny kjøkkeninnredning i 2021, kjøkkenøy montert ny i 2021, samt skiftet benkeplate, fronter, vaskekum og blandebatteri i 2023.

Bad oppusset sist gang i 2008, samt ny innredning og dusjkabinett i 2023. Se eget punkt for ytterligere omtale av vtråmnet.

Vaskerom beliggende i boligens 1.etasje. Rommet er i opprinnelig stand fra byggeår / eldre. All statistisk forventet levetid er medgått.

## TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Rørføringer i opprinnelig stand fra byggeår - ingen kjente lekkasjer.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være en kombinasjon av eldre og nyere; flere tiltak foretatt i 2023. Alle arbeider foretatt i dagens eierskap er foretatt av Faugstad Elektro med tilhørende dokumentasjon.

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, luft-til-luft varmepumpe, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Følgende er en 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

2004-Ny drenering (i følge tidligere salgsdokumentasjon)

2007-Tre stk nye soveromsvinduer i 1.etg

2008-Bad oppusset, ny innredning og dusjkabinett i 2023.

2009-Nytt taktekke av stålplater

2010-Ny luft-til-luft varmepumpe

2011-Skiftet deler av kutvendig trekledning

2015-Foretatt godkjent el.tilsyn (i følge tidligere salgsdokumentasjon)

2018-Nytt laminatgulv i 2.etg, samt på soverom i 1.etg

2012-Ny kjøkkeninnredning, kjøkkenøy montert ny i 2021

2017-Montert ny terrassemarkise

2018-Ny peisovn i stue (montert av fagperson)

2019-Ny terrasseplattning og høyt gjerde mot nabo i bakkant, samt ble plattning utenfor inngangsparti og tilhørende trapp oppført i 2021.

2020-Kledning sist gang malt/overflatebehandlet, samt skiftet enkeltbord med råteskader

2021-Ny varmtvannstank

2022-Service varmepumpe

2023-Alle vinduer i 2.etg skiftet, samt ny terrasseskyvedør på kjøkken

2023-Nye fronter, benkeplate, vaskekum og blandebatteri på kjøkken

2023-Nye veggoverflater i 2.etg

2025-Ny kjøkkenkomfyr

Det skal påminnes at bygget er ca 50 år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

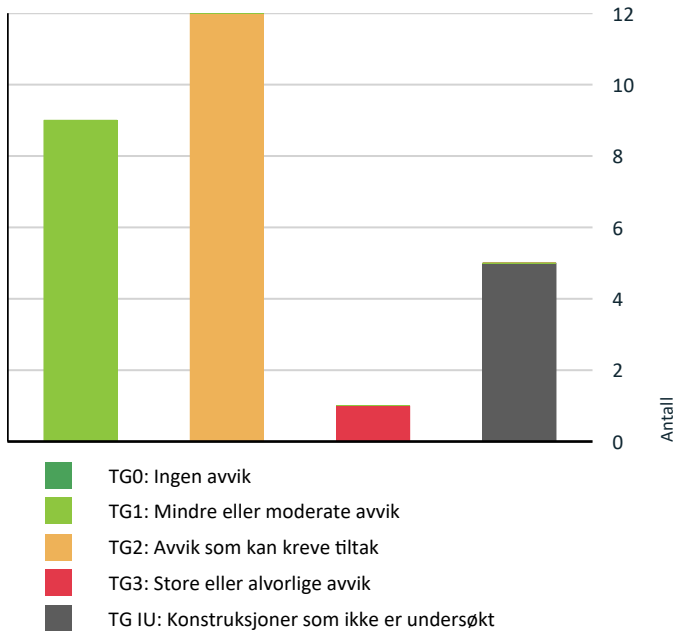
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

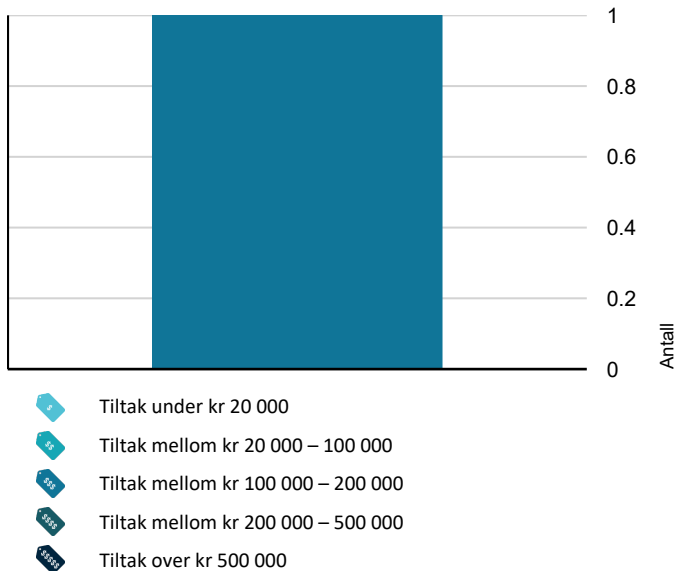
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >  
Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1976

### Kommentar

Byggeår oppgitt av selger

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil fra 2009 - lekter og sløyfer skal være skiftet samme tid i følge forrige eier.

**Årstall:** 2009

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp anslås å være skiftet samtidig med taktekket, dog uten at dette kan sies med absolutt sikkerhet. Foreta kontroll når eiendommen er snøfri.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.

Ytterveggene vurderes til å ha 10 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Stående trekledning montert uten lufting på minst én fasade - dette var praksis i byggeår, dog kreves det i dag at kledningen skal være luftet. Kledningen framstår overordnet i god stand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon og derfor ikke inspisert pr befaring. Oppbygningen består av taksperrer av tre med underliggende limtrebjelker. Det er ikke funnet tegn til setninger eller store nedbøy i konstruksjonen og den antas å være korrekt dimensjonert etter byggetidens krav.

Lufting ikke vurdert grunnet mangel av tilgjengelighet.

### Vinduer

# Tilstandsrapport

Alle vinduer i 2.etg skiftet, samt ny terrasseskyvedør på kjøkken og enkeltfløyet dør i stue fra 2023.

I soverom finnes husmorvinduer med isolerglass fra 2007. Vinduene fremstår hele og har god restlevetid.

Enkelte eldre vinduer fra byggeår - begrenset antall - disse bør påregne skiftet. TG:2

Årstall: 2023

## TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

10kvm stor balkong utenfor stue 2.etg. 92cm høyt rekkverk av stående spilebord. Gulvdekke av rillefresede, impregnerte bord som er delvis snødekket pr befaring.

9kvm stor plattning ved inngangsparti. Delvis snødekket.

31kvm stor terrasseplattning utenfor stue 2.etg. Totalt snødekket pr befaring, ergo kan oppgitte areal fravike noe fra det faktiske. Selger har bygget plattningen som egeninnsats og opplever den som stabil og godt fungerende.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## INNVENDIG

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk opp mot 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspan i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår med feieluke i 1.etg. Pipa er pusset og malt utvendig og fremstår hel. Pipeløpet er ikke teknisk vurdert av takstmann da dette er utenfor hans fagområde.

Peisovn i stue montert ny av fagpersoner i 2018.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligens sokkeletasje har tilbakefylte masser mot bakvegg og deler av sidevegg. Rom under terreng vil typisk være ekstra utsatt for fuktbelastning utenfra. Boder uten påforede overflater er kontrollert - noe skjolder som resultat av fuktbelastning er registrert, dog er ikke omfang større enn hva som må forventes for en slik løsning.

Ventilering av rom under terreng vil alltid være viktig og god gjennomtrekk anbefals.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet mur/betong.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktskjolder på betongvegg.

Risiko knyttet til innredet areal i rom under terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig, men vegger og gulv i grovboder bør kontrolleres for fukt i perioder med mye nedbør.

## VÅTROM

### 1.ETG > DUSJBAD

#### Generell

Dusjbad i boligens 1.etg ble i følge tidligere salgsdokumentasjon sist gang oppusset i 2008. Nytt dusjkabinett, speile og servantinnredning fra 2023.

Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 1.ETG > DUSJBAD

#### 🔴 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av malt MDF-panel. Fuktopptak i nedre del av plater på flere lokasjoner - dette er typisk for MDF brukt i våtrom.  
Himling av trepanel..

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Gjelder nedre del av MDF-panel på vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

\*Merk; ordlyden at platene MÅ utbedres eller skiftes er en standardtekst i rapportformularet. Omfanget av svell i plater er mindre enn at dette anses som akutt. Utskiftninger må på sikt påregnes.

### 1.ETG > DUSJBAD

#### 🔴 TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Terskelhøyde ved dør OK.  
Ikke korrekt fall retning sluk.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### 1.ETG > DUSJBAD

#### 🔴 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast hvor membran/mansjett er synlig, dog er ikke denne montert under slukets klemring

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke konstateres at membran er montert under slukets klemring.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feilmontasje av membran mot sluk kan medføre lekkasjer.



## 1.ETG > DUSJBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjkabinett, servant med skapinnredning, samt toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## 1.ETG > DUSJBAD

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft. Mangler tilluftspalte under dørblad, men kan luftes via vindu.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1.ETG > DUSJBAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har to yttervegger, hvor tappevannstallasjoner er montert, en vegg mot annet våtrom, samt en vegg mot gang. Vegg mot gang har ingen vanninstallasjoner; hulltaking ikke foretatt.

Foretatt alternativ overflatefuktsøk - ingen avvik registrert pr befaringdag.

## 1.ETG > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom beliggende i boligens 1.etasje. Rommet er i opprinnelig stand fra byggeår / eldre. All statistisk forventet levetid er medgått.

Gulv av løst vinylbelegg over betong. Lokaltstøpt fall retning sluk - dog ikke konsekvent for hele rommet. God terskelhøyde ved dør, dog ingen membranoppkant.

# Tilstandsrapport

Vegger av malt betongpuss.  
Himling av trepanel.

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, innredning, samt vaskekum i stål.

Vinylbelegget er ikke korrekt montert under klemring - ergo vil lekkasjer her kunne oppstå.

Rommet er ikke ventilert. Det finnes hull i vegg for ventil, men dette er benyttet til ventilasjon via slange fra tilstøtende bodrom.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETG > VASKEROM

### TEIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murvegger medfører at hulltaking for fuktmåling ikke er foretatt.  
Rommet må påregnes oppgradert.

## KJØKKEN

### 2. ETG > KJØKKEN

#### TE1 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i boligens 2. etg har innredningsskrog fra 2012, for øvrig vesentlig oppgradert og utvidet i 2021 og 2023.

Gulv av laminat.  
Vegger av malte plater.  
Himling av malt panel.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av foliert sponkjerne.  
Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning. Ny komfyr i 2025.

Det registreres noe, minimalt fuktsvell i en skuff-front der hvor gis damptrykk fra oppvaskmaskin.

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Brukstilstanden oppleves god.

Ikke krav til vannstopper/komfyrvakt pr byggeår.

**Årstall:** 2021

# Tilstandsrapport

## 2.ETG > KJØKKEN

### TE 1 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

Innvendige trykkvannsrør av kobber er delvis eksponert som åpent anlegg i blant annet underetasjen. Ingen lekkasjer registrert. Selger kjenner heller ikke til noen form for lekkasjeproblematikk ved anlegget.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Disse har erfaringsmessig god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TE 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekk på kjøkken og bad, forøvrig kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.

### TE 1 Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank fra 2021 plassert i rom med sluk. Tilkoblet strøm via fast anlegg med bryter.

Tanken har statistisk god forventet restlevetid.

Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

# Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg som opplyses å være oppgradert gjennom flere tidsperioder - totaliteten i dag er et anlegg bestående av både eldre og nyere elementer. Det opplyses om godkjent el.tilsyn anno 2015.

Alle arbeider foretatt i dagens eierskap er foretatt av Faugstad Elektro eller Sommerfelt med tilhørende dokumentasjon.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ja, i følge selger**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn ikke kjent med sikkerhet, men så vidt undertegnede kjenner til består grunnet av morenemasser.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmuren er oppgitt drenert med perforerte drenerør og drenerende masser langs grunnmur. Som fuktsikring er det brukt Platon med påmontert topplist. Selger opplyser at dreneringen er utbedret i 2004.

Dreneringen er over 20år gammel og således er over 50% av forventet levetid medgått.

Årstall: 2004

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er bygget av lettklinkerblokker og pusset utvendig. Det er ikke funnet synlige tegn til store sprekker eller setningskader på grunnmuren. I bod i første etasje er det registrert en del saltutslag og fuktskjolder, trolig fra tidligere fuktinntrengning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre riss registrert - begrenset omfang.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig.

## TG IU Terrengforhold

Terrengforhold ikke vurdert grunnet snø.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Innvendig stoppekran tilkoblet hovedvannledning av plast finnes tilgjengelig i vaskerom 1.etg. Avløp av plast fra byggeår.

Ingen kjente lekkasjer.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Avvikene omhandler hovedsakelig avvik mellom dagens krav og tekniske krav pr byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav til radonmåling i eneboliger pr idag.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg	69			69	9
2.etg	66			66	41
<b>SUM</b>	<b>135</b>				<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad, vaskerom, bod 1, bod 2		
2.etg	Stue, kjøkken		

### Kommentar

1.etg  
Gang: 13.3kvm  
Soverom1: 7.3kvm  
Soverom2: 7.3kvm  
Soverom3: 11kvm  
Dusjbad: 11kvm  
Vaskerom: 12kvm  
Innebod1: 2.8kvm  
Innebod2: 2.8kvm

2.etg  
Stue og kjøkken: 67kvm

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ja, enkelte arbeider utført av fagpersoner. Se innledende årstallsversikt.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Einar Schau	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4063	80		0	344.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Linneaveien 30

### Hjemmelshaver

Hovde Hedda, Hovde Sondre

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1976

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Byggeår oppgitt av selger

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2026	
2	24.02.2026	Korreksjon etter info fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Egenerklæring

Linneaveien 30, 3268 LARVIK

27 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Linneaveien 30	Linneaveien 30	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Bodd i boligen siden kjøp.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79

## Informasjon om selger

---

Selger

Hovde, Hedda

Selger

Hovde, Sondre

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2023

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet baderomsinnredning, dusjkabinett og servant. Utført med egeninnsats.

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2021

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Ny varmtvannstank på vaskerommet, montert ved egeninnsats.

**2.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.3.2 Årstall**

2020

**2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Montert ny hovedstoppekran av rørlegger Terje Larsen AS.

**2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Terje Larsen VVS AS

**2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**2.4.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.4.2 Årstall**



2023

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Tilkobling av nytt lysspeil og montering av stikkontakt på badet. Utført av Sommerfelt Elektro AS.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfelt Elektro AS.

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2021

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Montert sikkerhetsbryter til ny varmtvannstank av Sommerfelt Elektro AS.

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfelt Elektro AS.

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

2.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**

2008

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Badet pusset opp av tidligere eier, det er ukjent for oss om arbeidet ble utført av faglærte eller ufaglærte

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023



4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

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

Utskiftning av alle vinduer, terrassedør og skyvedør i 2 etg.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørum trevare

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2009

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

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

Nytt taktekke av taksteinimiterte stålplater gjort av tidligere eier. Har ikke informasjon om det er gjort av faglært eller ufaglært

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2009

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

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

Nye nedløp og takrenner. Gjort av tidligere eier. Har ikke informasjon om det er gjort av faglært eller ufaglært

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2020

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

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

Malt hele huset.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2007

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

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

Skifet vinduer på soverommene i 1. etg. Gjort av tidligere eier.

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**



2025

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Skrappt og malt gelender på balkong og levegg ved terrassen.

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja     Nei

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2004

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Oppgradert deler av dreneringen. Utført av tidligere eier, ukjent om dette er utført av faglærte eller ufaglærte.

## Elektrisitet

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært



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

Skiftet kabler, nye brytere og stikkontakter i stue og på kjøkken. Nytt utelys ved inngangsparti. Montert lysspeil og stikk på badet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faugstad Elektro.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Montet Elbillader i garasjen.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfelt elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Byttet termostater til varmekabler i 1. etg.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfelt elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Montert sikkerhetsbryter til varmtvannstanken.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfelt Elektro.

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Rør

---

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**  
2023
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Tilkobling av ny kran og kum på kjøkkenet.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Larvik Rørservice
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 13.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.2.2 **Årstall**  
2023
- 13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Skifet dusjkabinett, kran og vask på badet.

## Ventilasjon og oppvarming

---

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



16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Service på varmpumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfelt Elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2010

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Montert luft-til-luft varmpumpe av tidligere eier. Ukjent om dette er utført av faglærte eller ufaglærte.

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Nytt ildsted i stua i 2018. Fjernet murpeis fra byggeår, skiftet ut med en rentbrennende Aduroovn. Arbeidet utført av Muremester Manglerød.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Små svarte maur inne i vintermånedene. Lagt ut mauråte.

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



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Elektrisk terrassemarkise fra 2017

Terrasse bygget på egeninnsats 2019.

Gjerde bygget på egeninnsats 2019.

Platting og støttemur ved inngangsparti utetrapp bygget på egeninnsats 2021



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 45711386**

# Egenerklærings skjema

Name  
Karlsen, Hedda Torp

Date  
2026-01-27

Name  
Hovde, Sondre

Date  
2026-01-27

Identification  
 **bankID** Karlsen, Hedda Torp

Identification  
 **bankID** Hovde, Sondre



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Karlsen, Hedda Torp  
Hovde, Sondre

27/01-2026  
20:40:58  
27/01-2026  
20:46:10

BANKID  
BANKID



Adresse

**Linneaveien 30, 3268 LARVIK**

Dato for energimerking

**25.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-263244**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**162921940**

Gårdsnummer

**4063**

Bruksnummer

**80**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1976**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**135,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**135,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**224,16 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**227,22 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**32 874 kWh**



## Linneaveien 30, 3268 LARVIK



### Detaljering

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



# Linneaveien 30, 3268 LARVIK



## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 5: 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 6: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 11: 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 12: 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 varmelementer 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 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: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**FERDIGATTEST** midlertidig brukstillatelse.

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Veldref, etappe 1.			63	80	tomt 30 gate 2
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	6.10.76	dato 15.10.76	sak	509/76
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Per <del>Lian</del> Haugen	Liane 87, 3900 Porsgrann				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
<del>Bart</del> - - -	- - -				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Byggherrens Bart Knipmejer	Linneast. 32, 3250 Larvik				

Arbeidet er besikttet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Larvik den 10.12.76

E.f.

D. Verbitzen

bygnings sjefen

i.h.

Følgende arbeider gjøres færdig:

~~Utross av vegg i bad og innsetting av ventiler i bad~~~~Avlufting av bad og WC med utfør i henhold til bygnings forskrifter.~~~~Rehabilitering med oppsett v. trapp i stue.~~

✓ Understøttelse av takoverbygg v. inngang.

✓ Takoverbygg må tillesles.

Disse arbeider må være utført innen 1. mai 1977.

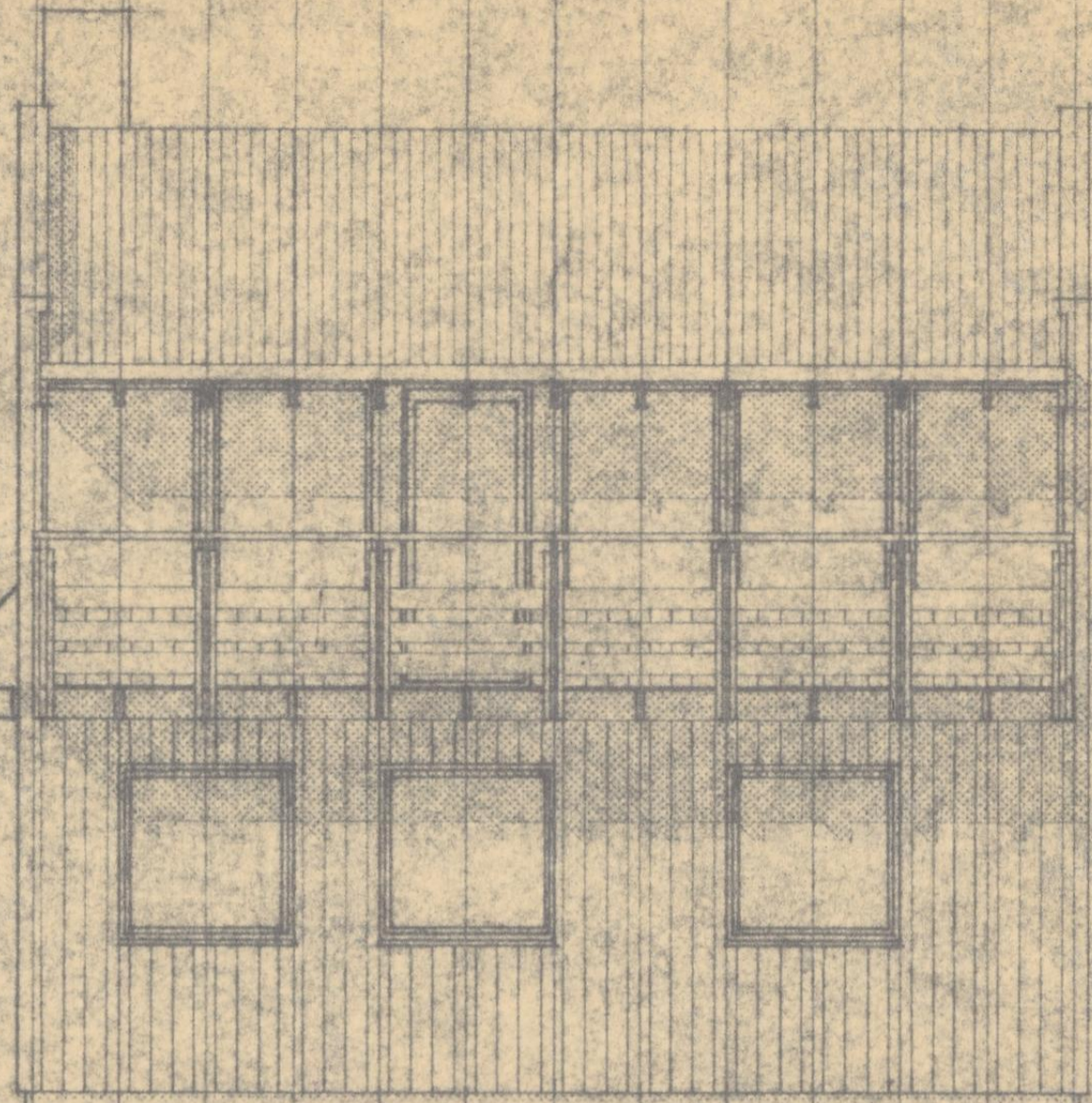
Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 

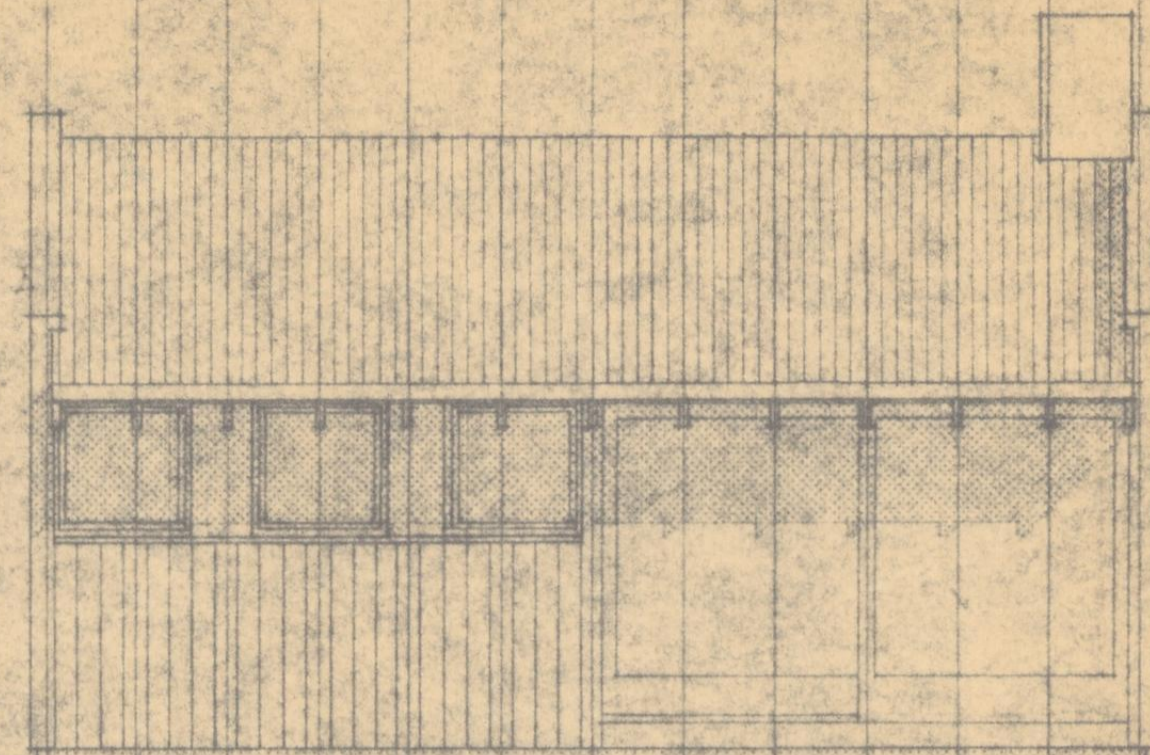
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Mottatt - 6 OKT. 1976

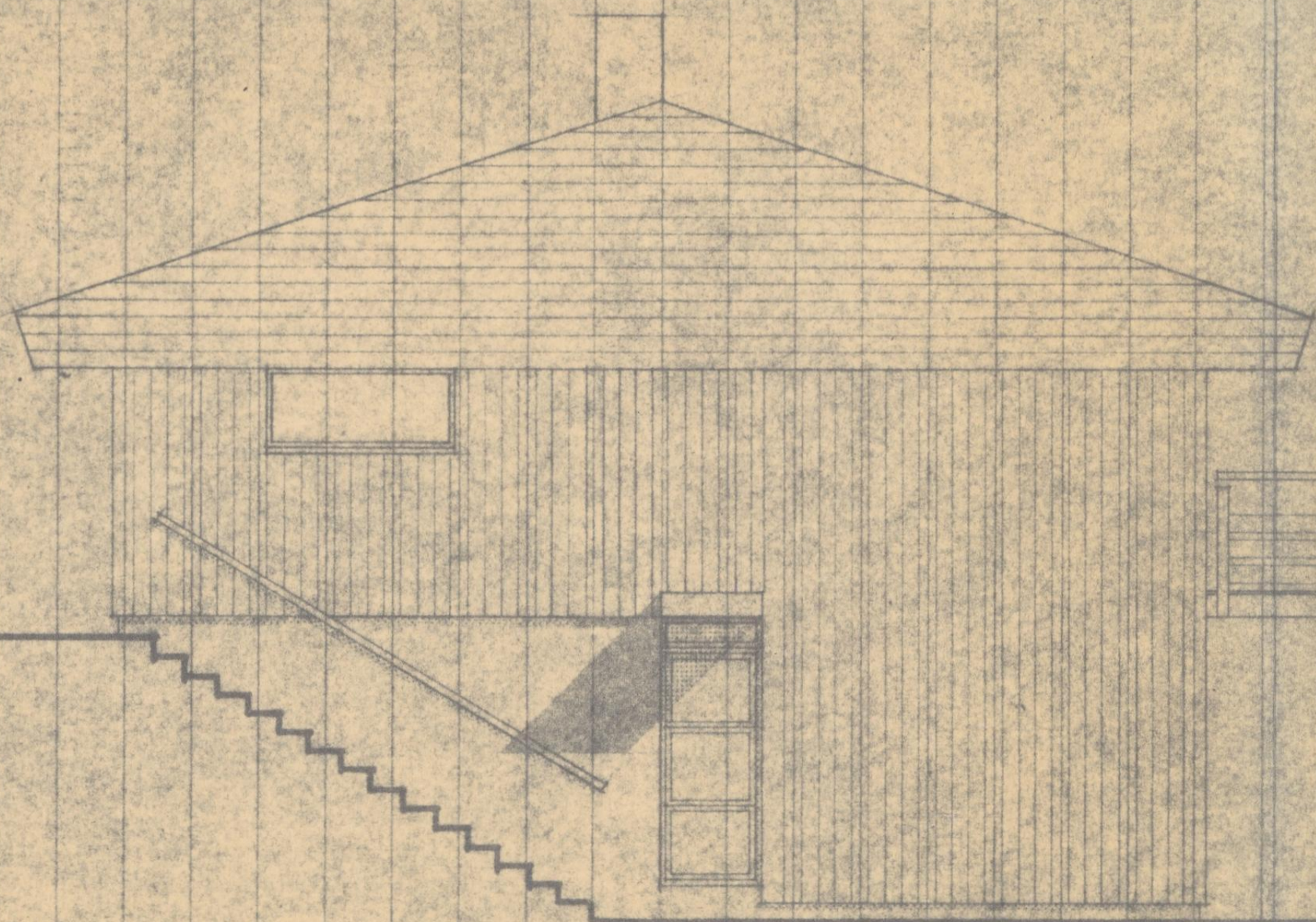
BRUNNEN BYGNINGSRÅD 22/10-76



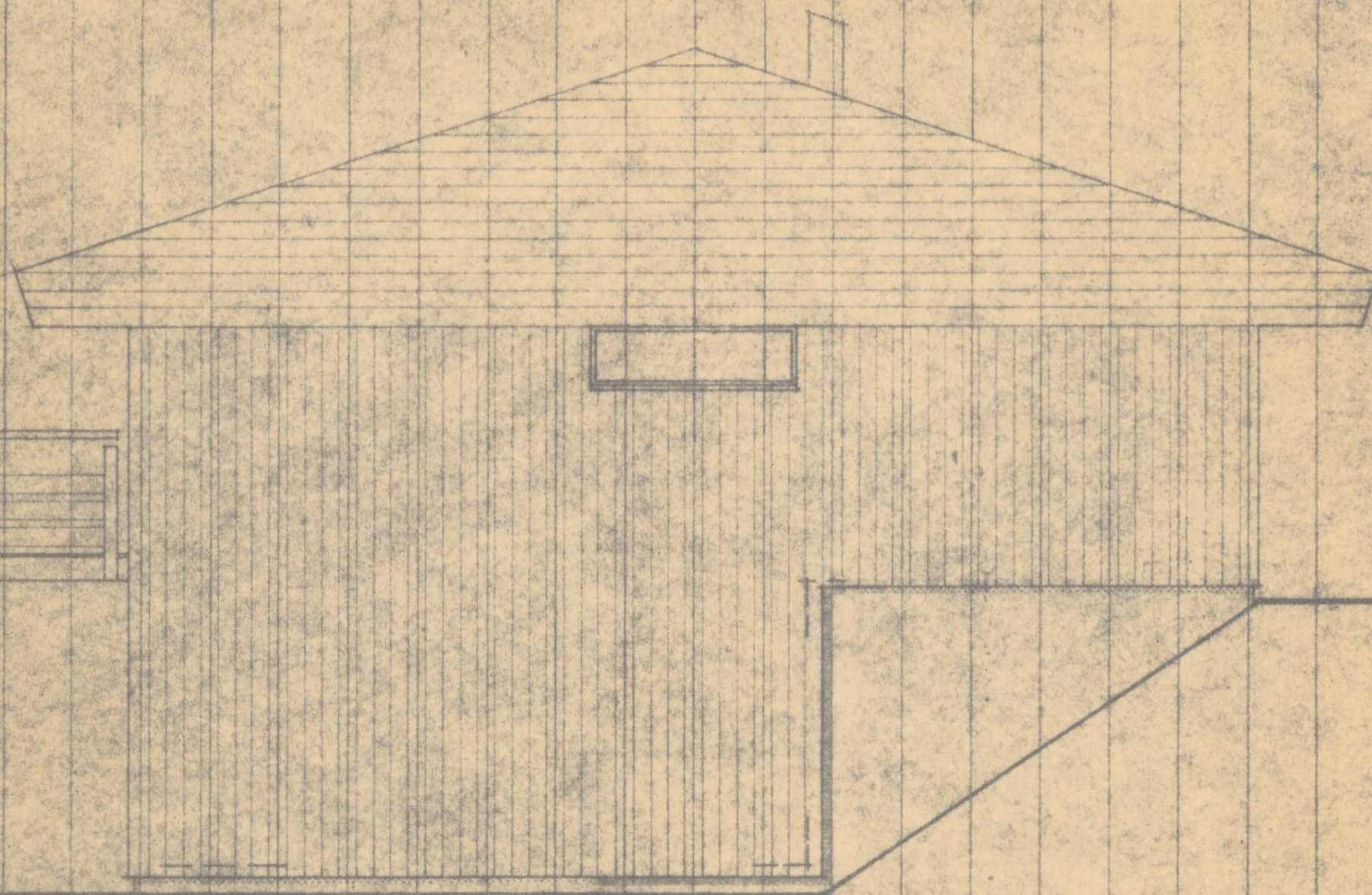
FASADE ØST



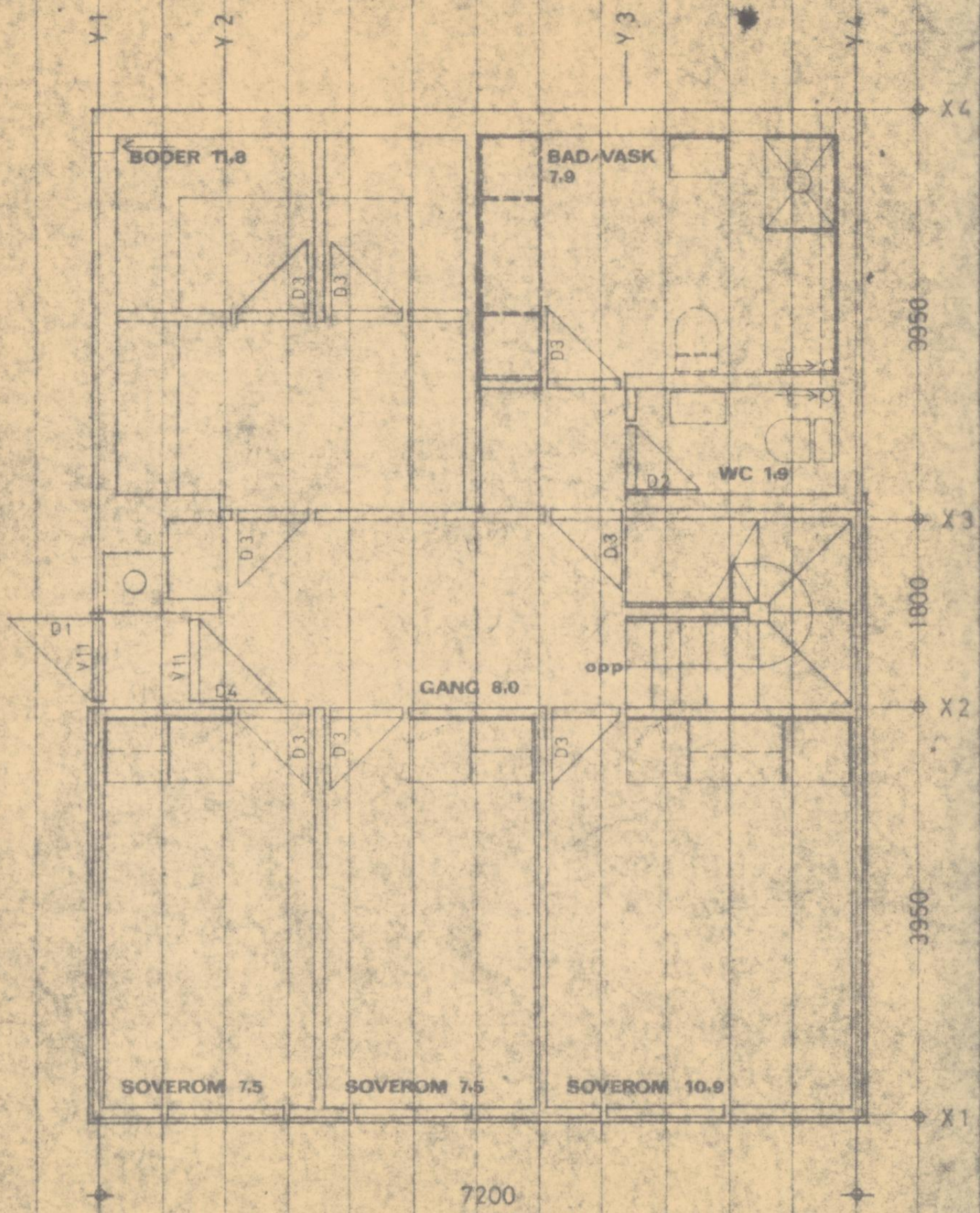
FASADE VEST



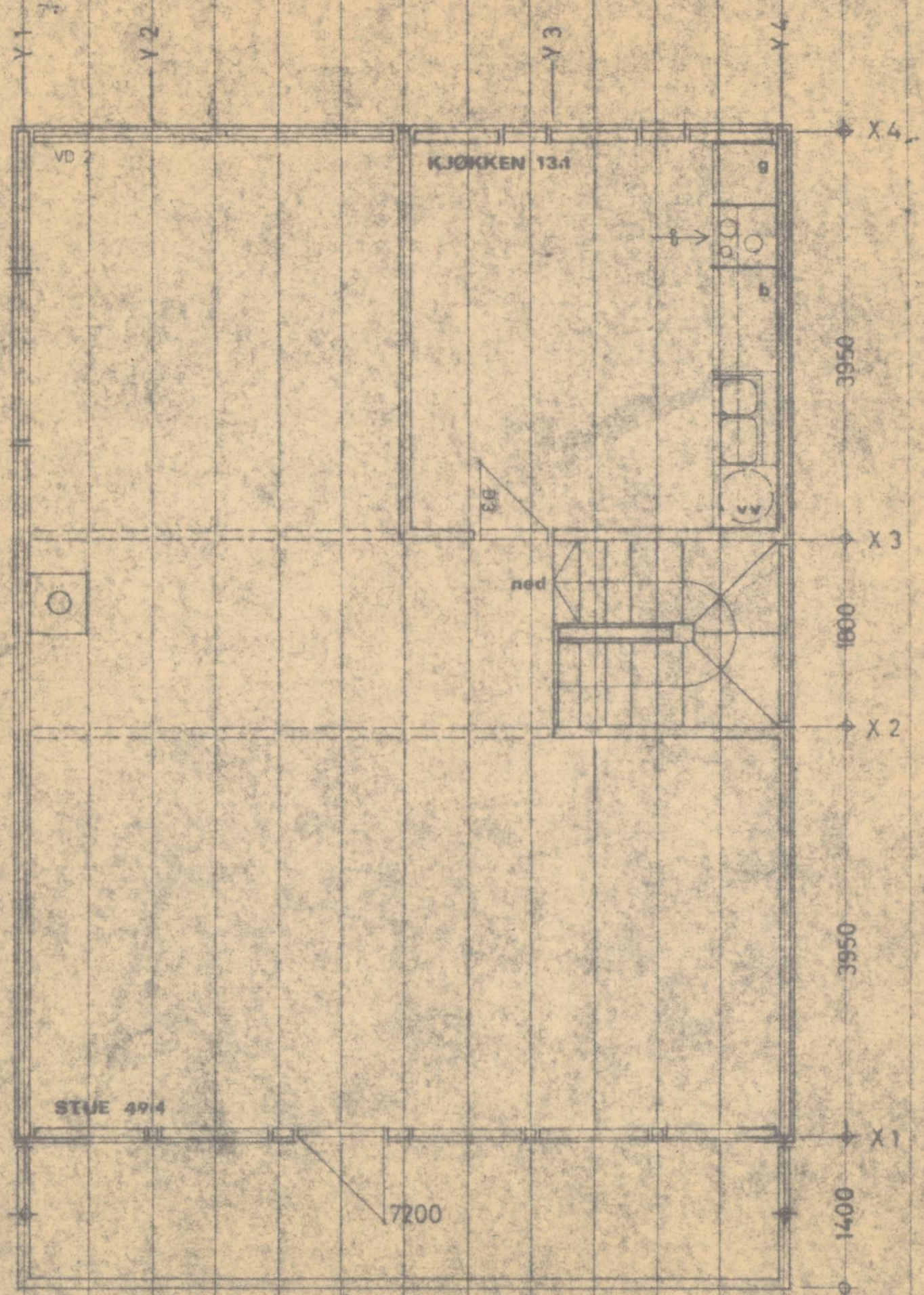
GAVL INNGANGSSIDE



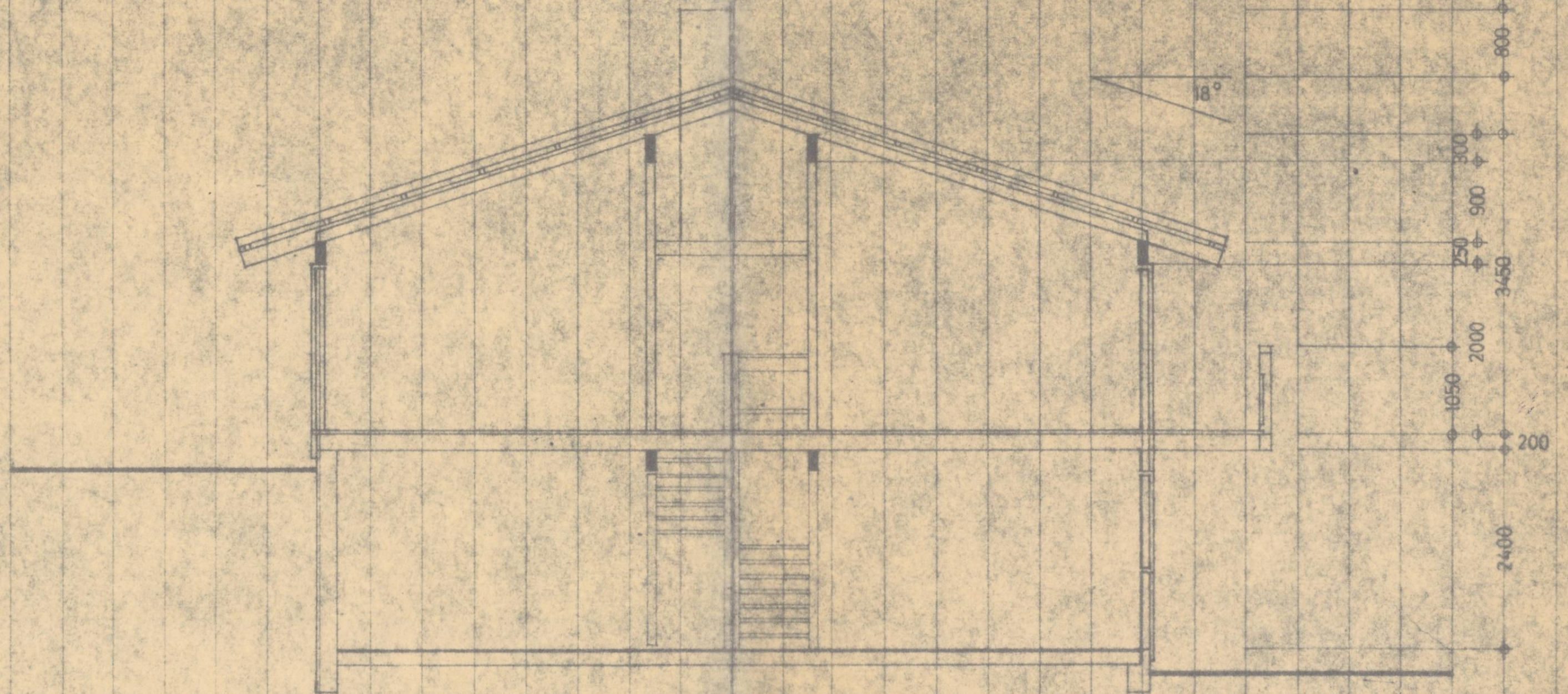
GAVL



UNDERETG



OVERETG



SNITT

BRUNLANES BYGNINGSRÅD 22/10-76  
 A. H.

Mottatt - 6 OKT. 1976

# VELDRE 1 HUSTYPER

PLAN SNITT 1:50

JAN JANSEN ARK.MNAL RAGNHILD THORENFELDT LANDSKÅPSARK.MNLA TRULS THORENFELDT ARK.MNAL MOSS

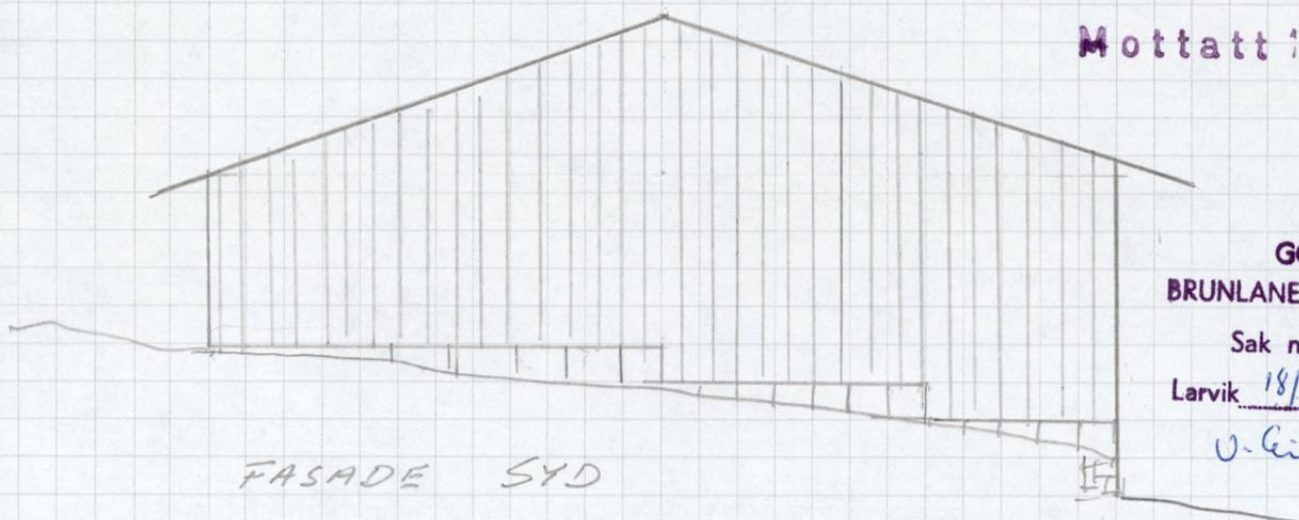
ERNST ROLL LINDBERG  
 GATE 2 TOMT 30  
 TEGN. 10.08.76

GARASJE LINNEAGT. 30.

BRUNLANES

M 1:50

Mottatt 13 MAI 1980



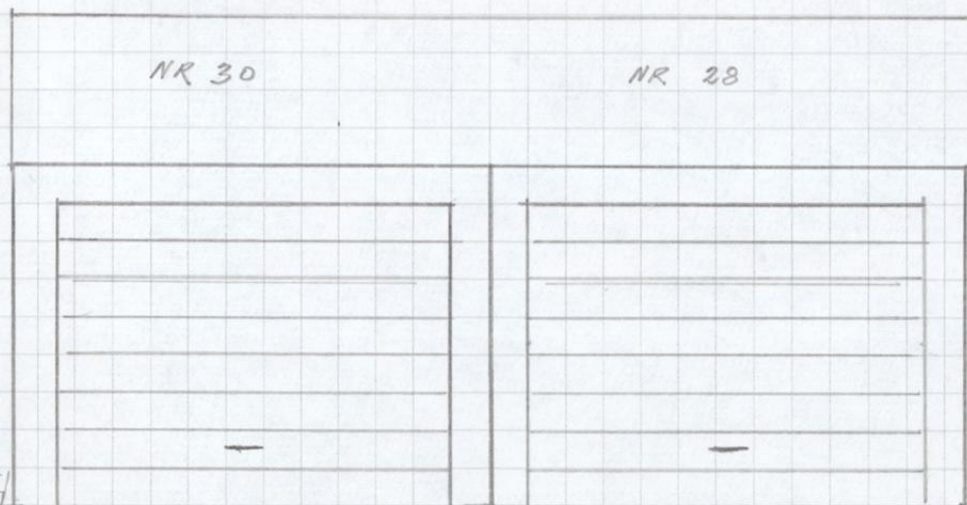
GODKJENT  
BRUNLANES BYGNINGSRÅD

Sak nr. 266/80

Larvik 18/6-80

U. Gjedde

FASADE SYD



NR 30

NR 28

FASADE ØST, MOT VEG

GARASJENS BELIGGENHET FREMGÅR  
AV KOMMUNENS KART

11/5-80

L. Keisloffhusen

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 4063/80//



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

<b>Areal</b>	344,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6546315,15	<b>Øst</b>	557501,35	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6546308,27	557500,79	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,99	
2	6546318,96	557496,57	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,49	
3	6546330	557524,45	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,99	
4	6546319,31	557528,67	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,49	



Larvik kommune

# Ledningskart

Eiendom: 4063/80  
Adresse: Linneaveien 30  
Dato: 22.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2026

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



# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4063/80//



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



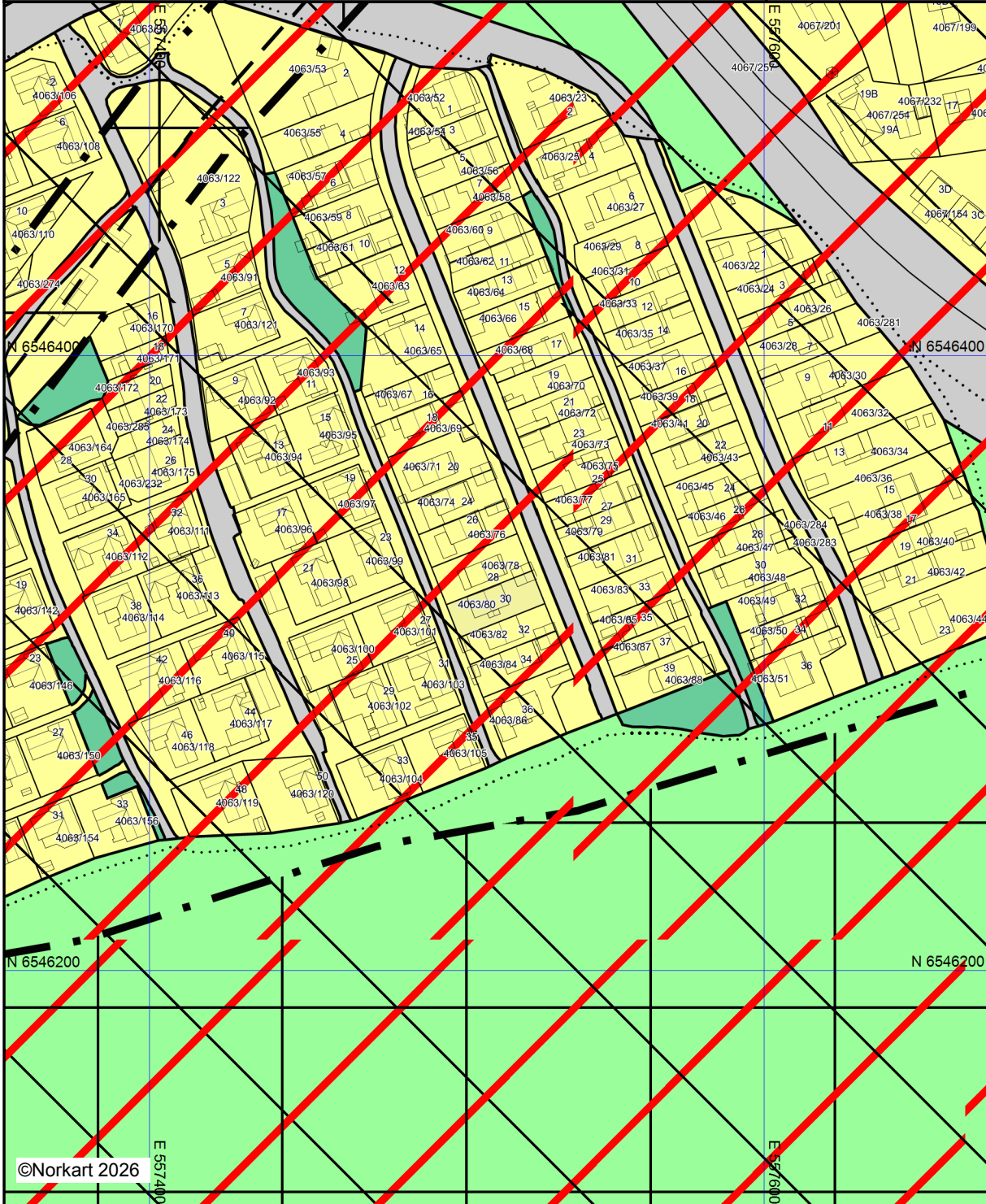
Larvik kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 4063/80  
Adresse: Linneaveien 30  
Dato: 22.01.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

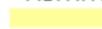




©Norkart 2026


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)*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende





### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende




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

-  Naturområde - eksisterende





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

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*

-  Sikringsonegrense
-  Båndlegginggrense
-  Kraftledning, energinett - eksisterende












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

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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



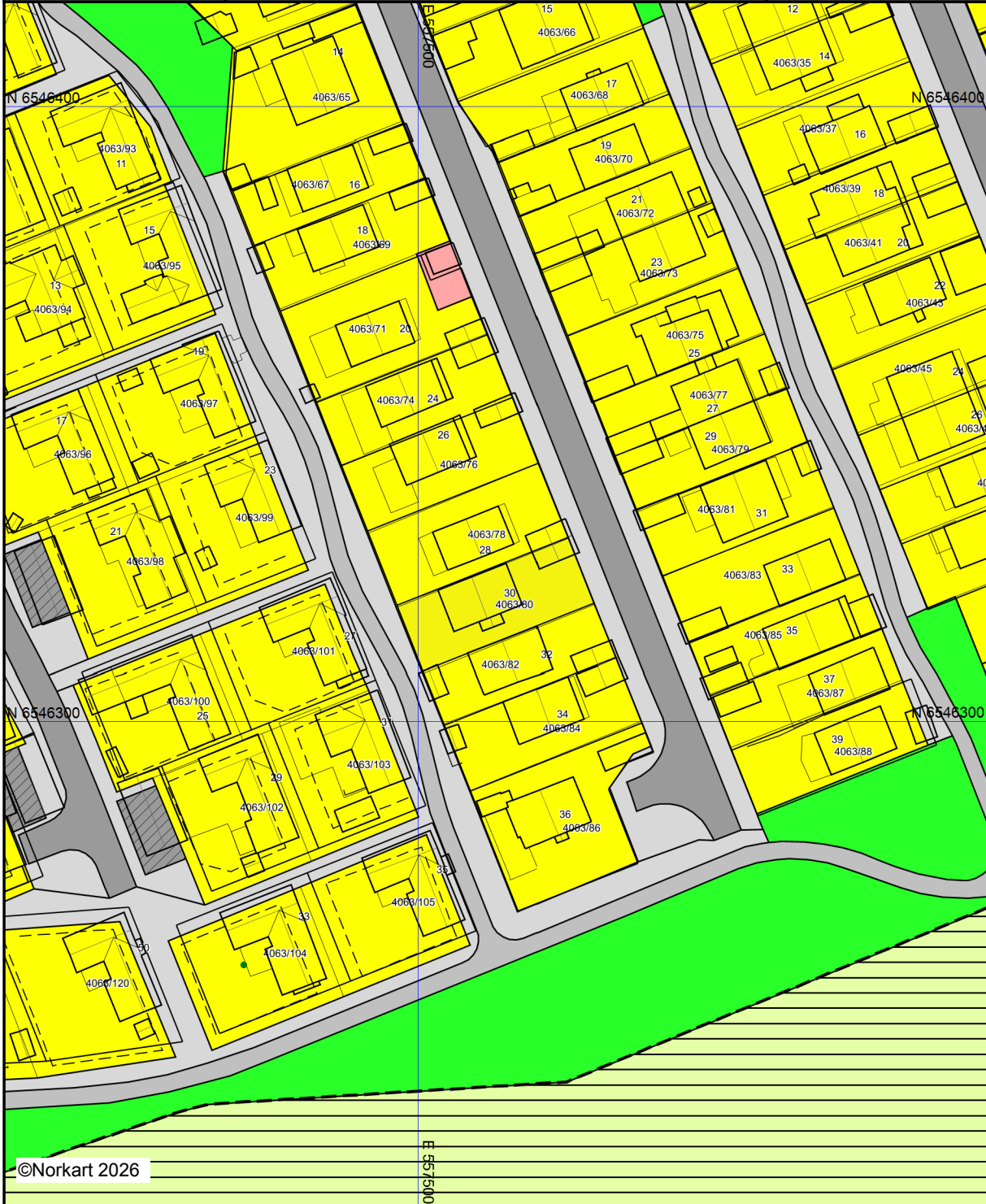
Larvik kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 4063/80  
Adresse: Linneaveien 30  
Dato: 22.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

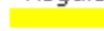


©Norkart 2026

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

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

 Kjøreveg

 Annen veggrunn


 Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

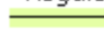
 Anlegg for lek

 Annet friområde

### Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Friluftsområde (på land)


 Område for anlegg og drift av kommunaltekn


 Naturvernområde (på land)

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Fellesareal for garasjer

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense


### Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

### Tiltak


 Bygningstiltak


### Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

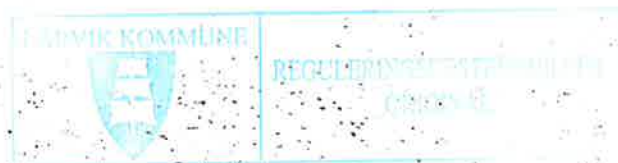
 Taksprang

 Mønelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
VELDRE I, ETAPPE 1 OG 2, BRUNLANES KOMMUNE.

1.0 Reguleringsbestemmelsene gjøres gjeldende innenfor plangrensene som vist på reguleringsplanen.

Generelle bestemmelser.



2.0. Bestemmelser for friareal.

Arealene er regulert til bruk for almenheten. Anlegg av turveier, skiløyper o.l. må skje under hensyn til landskapets spesielle estetiske verdi og til de geologiske interessene. Faste bygningsanlegg tillates ikke.

3.0. Bestemmelser for fellesarealer:

Arealene kan nyttes til lekeplasser, idrettsformål o.l. Mindre bygningsanlegg som korresponderer med bruken av arealet kan tillates etter bygningsrådets nærmere avgjørelse (for eksempel: bygninger til bruk for daginstitusjoner for barn.)

4.0. Bestemmelser for offentlig skoleformål:

Arealet skal nyttes til anlegg innenfor grunnskoleutdanningen. Før noe av det regulerte arealet tas i bruk, kreves bebyggelsesplan utredet for hele arealet.

5.0. Bestemmelser for almennyttig formål:

Arealet kan nyttes til anlegg som er til almen nytte for beboerne i området, for eksempel til butikker, bankfilial, postkontor. Før noen del av det regulerte arealet tas i bruk, kreves bebyggelsesplan utarbeidet for hele arealet.

6.0 Bestemmelser for gangsti med småbarnlekeplasser:

Innenfor dette areal skal kravet om sandkasselekeplasser for barn oppfylles (min. 1 lekeplass á 100 m<sup>2</sup> pr. 25 hus), og det skal opparbeides gangsti som forbindelse mellom den enkelte bolig og offentlige gangveger.

7.0 Bestemmelser for etappe 1.

7.1. Boligene planlegges i grupper som vist på reguleringsplan.

7.2. Boligene reguleres til maksimum 1 etasje + underetasje, respektive 2 etasjer, som vist på reguleringsplanen og grupperes innenfor de angitte byggegrenser.

*(Se mindre endring side 3)*

7.3 Garasjer skal plasseres slik som vist på planen. Maksimal størrelse på enkeltgarasjer skal være 3 x 7 m.

Garasjer innenfor samme gruppe skal ha samme utførelse (takvinkel), høyde, takform, takbelegg.

7.4 Eventuelle utvendige boder plasseres innenfor de angitte byggesoner for boder. Det tillates gjerder og skjermmer i maksimum 2 m høyde. Boder og gjerder må bygges i arkitektonisk sammenheng med hus

## 7.5 Bestemmelser for etappe 2.

7.6 Boligene skal bygges som vinkelhus i maks. 1 etasje og plasseres som vist på reguleringsplanen. Eventuell fremtidig utvidelse må holdes innenfor de angitte byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 27°. Taktekingen bør ha bølgestruktur (takstein, bølgeplater etc.).

7.7 Garasjer skal utføres i maksimum 3x6 meter og plasseres innenfor de angitte soner for garasjer. Fellesgarasjer skal bygges ut samlet. Garasjene skal ha saltak. Takteking og kledning skal harmonere med bebyggelsen forøvrig.

7.8. Eventuelle utvendige boder skal plasseres innenfor angitt byggesone for hver tomt. Innenfor denne byggesonen tillates gjerder og skjermer i maksimum 2 m høyde. Boder og gjerder må bygges i arkitektonisk sammenheng med huset.

## 7.9 GJELDER FOR HELE FELTET:

Det tillates ikke private utvendige TV-antenner. For området anlegges fellesantenne. Området skal ha fellesantenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

8.0. Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart for hele gruppen samlet. Situasjonskartet skal vise inntegnet hus, boder, garasjer, gjerder, trapper, murer, områder for beplantning med angitte høyder på bygninger og terreng. Dette gjelder selv om det bare søkes om byggetillatelse for ett av husene i gruppen.

## 8.1 Bestemmelser for blandet bebyggelse.

Området for blandet bebyggelse kan enten nyttes til boligformål som beskrevet i pkr. 7.0 eller nyttet til forretningsformål (nærbutikk o.l.) etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. I samme område kan bygningsrådet tillate 3 etasjes boligbebyggelse. Parkering for 3. etasjes boligbebyggelse må skje under huset.

## 9.0 Bestemmelser for faresone med høyspentledninger:

I denne sonen med bredde 36 m gjelder forskriftene for høyspentanlegg.

10.0 Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven, Brunlanes kommunes vedtekter til denne lov, og departementets byggeforskrifter.

11.0 Etter at disse bestemmelser er trått i kraft, er det ikke tillatt med privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 13.10.1977

*Bjørn Torkildsen*  
Bjørn Torkildsen  
e.f.

## **Mindre endring av reguleringsplan for Veldre, etappe 1 og 2**

**Planutvalget 19.06.2012**

### **PLA-170/12 Vedtak:**

I reguleringsplan for Veldre I, etappe 1 og 2 oppheves bestemmelsens § 7.3 og erstattes med ny § 7.3 lydende:

Størrelse på garasjer skal avpasses tomtestørrelse og bygningsvolum på den enkelte tomt og helheten i omgivelsene.

Garasjer/carporter kan ha en størrelse på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA, mønehøyde på 4,0 meter og en gesimshøyde mot vei på 2,8 meter. Garasjene skal ha saltak eller pulttak og en takvinkel på inntil 18 grader. Møne skal være parallelt med huset. Dobbeltgarasjer skal ha to enkeltporter. Reguleringsplanens anvisning om plassering av garasje skal gjelde, med unntak av at garasjene vil kunne gå ut over skissert størrelse i plankartet.

## § 10 HENSYNSSONER

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

- 1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 1 (Farrisvannet):  
Tiltak innenfor 100-metersgrensen for Farrisvannet, er ikke tillatt.

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

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

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

- 2) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 2 (Hallevannet):  
Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Hallevannet 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.

- 3) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 3 (Ulfsbakktjønn):  
Tiltak innenfor nedbørsfeltet for Ulfsbakktjønn må vurderes i forhold til dets status som nedvannskilde.

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.

- 4) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 4 (Holtetjønn og Rosovann):  
Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Holtetjønn og Rosovann 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.

- 5) Sikring av nedbørsfelt for Naugfoss vannverk og Omsland vannverk – H110 5:  
Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Naugfoss vannverk og Omsland vannverk 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.

- 6) 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.

7) Sikring av larvikittforekomster – H190 1

Det er avsatt hensynssoner rundt Larvikittbruddene som skal sikre forekomstene. Byggetiltak som ikke er knyttet til steinindustrien, bør ikke tillates i hensynssonene.

8) Sikring av mineralforekomster – H190 2

Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonene skal sikres.

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

1) Naturfare

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

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

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

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 1:

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

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 2:

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

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

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310\_3, Steinsprang - H310\_4 og Jord- og flomskred - H310\_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

5) Flomfare - H320 1:

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

6) Skytebane – H360 1:

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

## Om bestillingen

<b>Ordrenr</b>	<b>Dato</b>	<b>Referanse</b>	<b>Bestiller</b>
00141296	22.01.2026	22260010	MEGLERHUSET LEINÆS AS

---

### Ident

1974/4065/30

### Om dokumentet

#### Har du mottatt feil dokument?

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

#### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

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

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

#### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

NEDENSTÅENDE SERVITUTTER ER VEDTATT AV BRUNLANES FORMANNSKAP I MØTE 25.6.74 UNDER SAK.NR. 268/74. VEDTAK ER FATTET I MEDHOLD AV KOMMUNELOVENS § 22.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL SERVITUTTER FOR TOMTER PÅ VELDRE I.

1.

Avskrift av dagbok nr. 406511974  
Vedlegg til  
Larvik Sorenskriverembete 1517-

Eierne av de enkelte tomter må rette seg etter de stadfestede reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen. Nærværende servitutter som gjelder den enkelte tomt og tomteeier er tinglyst som varig hefte på tomtene og skal følge skjøtepapiret som en del av dette.

2.

Brunlanes kommune har rett til over eller på tomtene å anlegge, bygge, vedlikehold og betjene tekniske anlegg som kommunen finner nødvendige for vannforsyning, avkloakking, elektrisitetsforsyning og telekommunikasjoner. Eventuell erstatning for skader påført ved vedlikehold av de nevnte anlegg blir å fastsette ved lensmannsskjønn hvis overenskomst ikke kan oppnås.

Kommunens anlegte veiskjæringer og veifyllinger kan strekke seg innenfor tomtegrensene. Disse skal opprettholdes slik de blir anlagt av kommunen. Kommunen har rett til enhver tid å ha hånd om disse skjæringer/fyllinger ut fra kommunens ansvar for veier m.v. i området. Tomteeierne er selvsagt eiere av den tomtegrunn som er oppmålt som deres tomt og kan disponere skjæringer/fyllinger på beste måte for seg med beplantninger, plen o.l. Forstøtningsmurer, steingjerder e.l. kan tillates anlagt hvis alle grunneierne innen samme boligrekke (mellom de store steinifyllinger) kan bli enige om en fellesløsning som gir området et enhetlig preg. I hvert tilfelle må tillatelse på forhånd være innhentet av formannskapet etter anbefaling av Teknisk Utvalg/Bygningsrådet.

3.

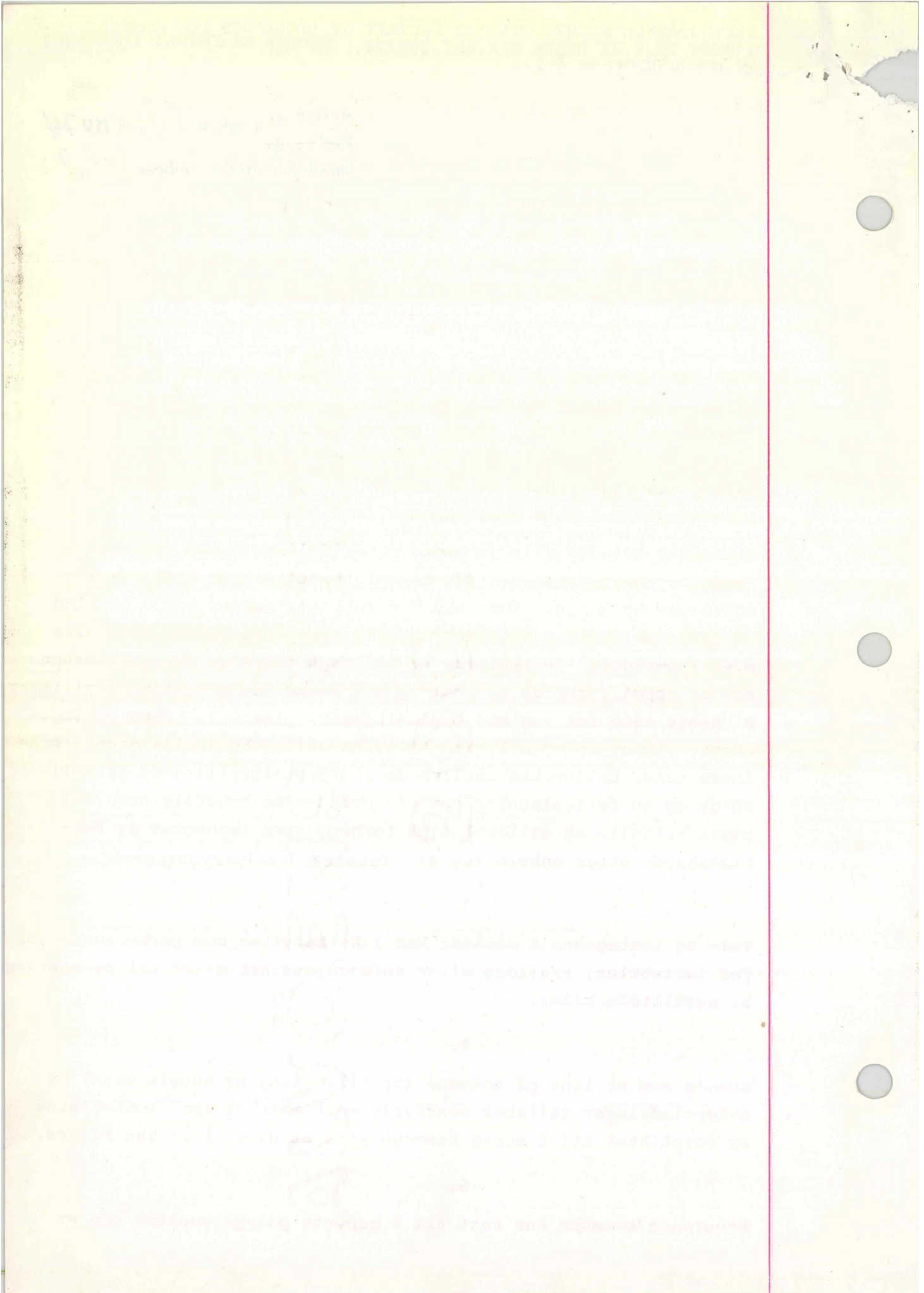
Vei- og tomtegrunn i området kan ikke benyttes som parkeringsplass for lastebiler, trailere eller anleggsmaskiner eller til plassering av avskilte biler.

4.

Kummer som er lagt på tomtene for tilkopling av husets vann- og avløpsledninger tillates overfylt maksimalt 20 cm. Tomteeierne er forpliktet til å merke kummene slik at disse lett kan finnes.

5.

Brunlanes kommune har rett til å benytte polygonpunkter som er



side 2.

plassert på tomtene. Tomteeierne må ikke flytte polygonene uten kommunens samtykke eller på annen måte beskadige disse. Bolter som angir tomtegrensene må ikke fjernes eller beskadiges.

6.

Brunlanes kommune har rett til å kreve gjenkjøp av tomter som ikke er bebygget etter godkjent plan 2 år etter utstedelse av skjøte til tomteeieren.

Omkostningene ved tilbakeskjøtingen betales av tomteeieren.

Ønsker tomteeieren å selge sin tomt, bestemmer Brunlanes kommune hvem som skal overta den. Overdragelsen skjer til samme pris som er betalt for den til Brunlanes kommune. Uferdige bygg på tomt som ønskes solgt, blir på tomteeierens bekostning å taksere av 3 kyndige personer, hvorav tomteeieren velger den ene, Brunlanes kommune den annen, mens tredjemann oppnevnes av Sorenskriveren i Larvik. I spesielle tilfeller kan formannskapet etter søknad forlenge gjenkjøpsfristen i inntil 2 år.

7.

Eiendommen kan i fremtiden kun benyttes som helårsbolig.

8.

Det er ikke tillatt med private utvendige TV-antenner. Det skal anlegges fellesantenne for området. Alle ledninger legges som jordkabel.

9.

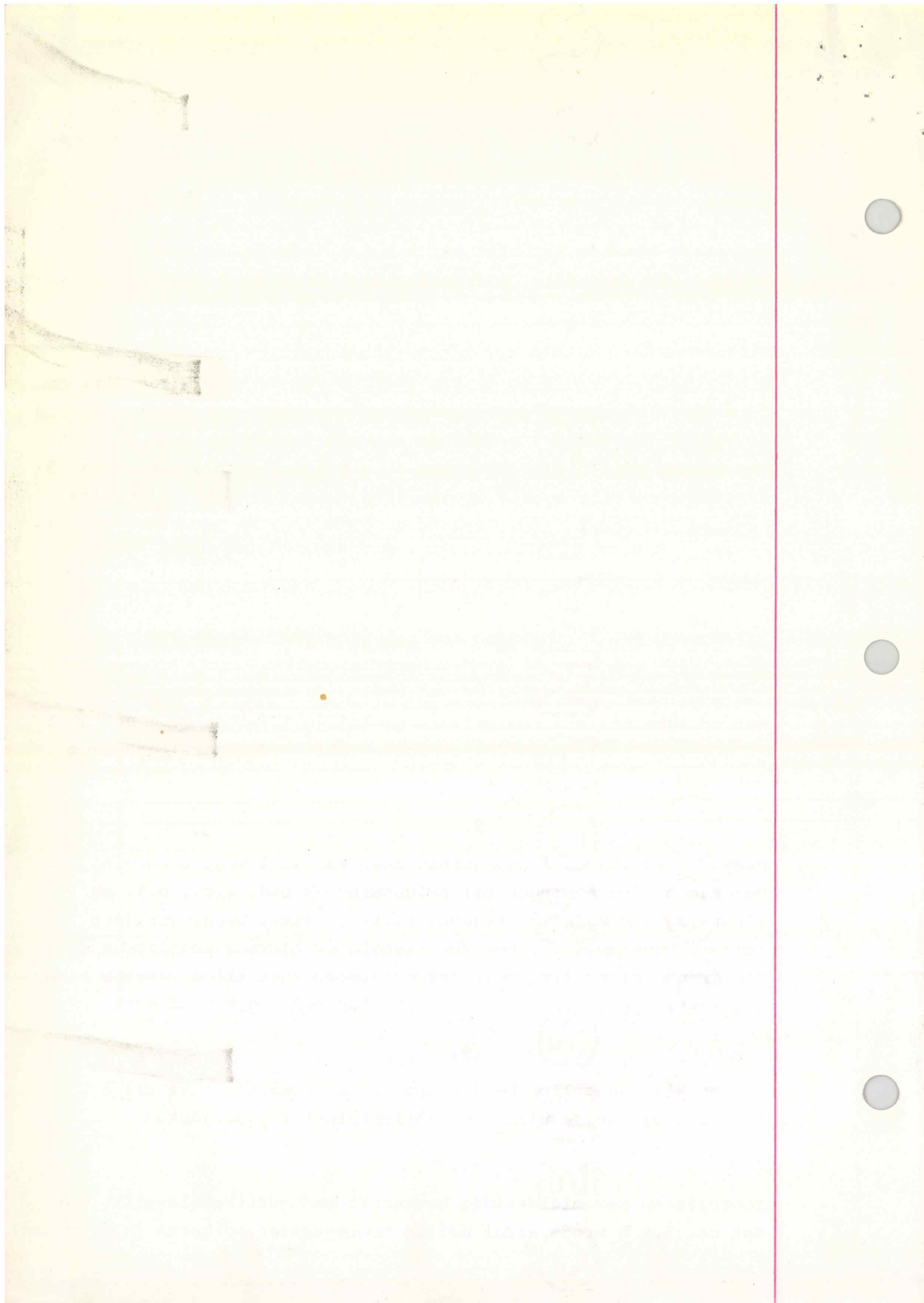
Husvegg som ligger i nabogrense skal være hel vegg uten vinduer. Dog kan mindre åpninger til avluftning av bad, w.c., o.l. og mindre ugjennomsiktige vinduer tillates etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. For vedlikehold av husvegg som ligger i nabogrense eller like ved, har huseieren rett til å benytte nabo-grunn til oppsetting av stige, stillas e.l. og til adkomst.

10.

I grenselinjen mellom boliggruppene har kommunen rett til å plassere og anwise plass for rullesteiner fra området.

11.

Tomteeieren har midlertidig bruksrett med vedlikeholdsplikt for det ca. 3,5 m brede areal mellom tomtegrensen og gaten (kjøreveien).



side 3.

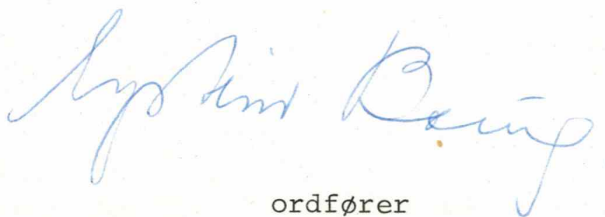
Arealet eies av kommunen og skal tjene som "sikkerhetssone" og som plass for snø ved brøyting og til fremføring av vann-, avløps- og elektriske ledninger. Huseieren kan tilså arealet med gress og foreta lav beplantning som ikke kan sjenere vei-vedlikeholdet eller være til hinder for sikten ved inn- og utkjøring på tomten. Skader på beplantningen p.g.a. vei-vedlikeholdet kan ikke påregnes erstattet. Større skader på arealet etter gravearbeid o.l. skal utbedres av kommunen.

12.

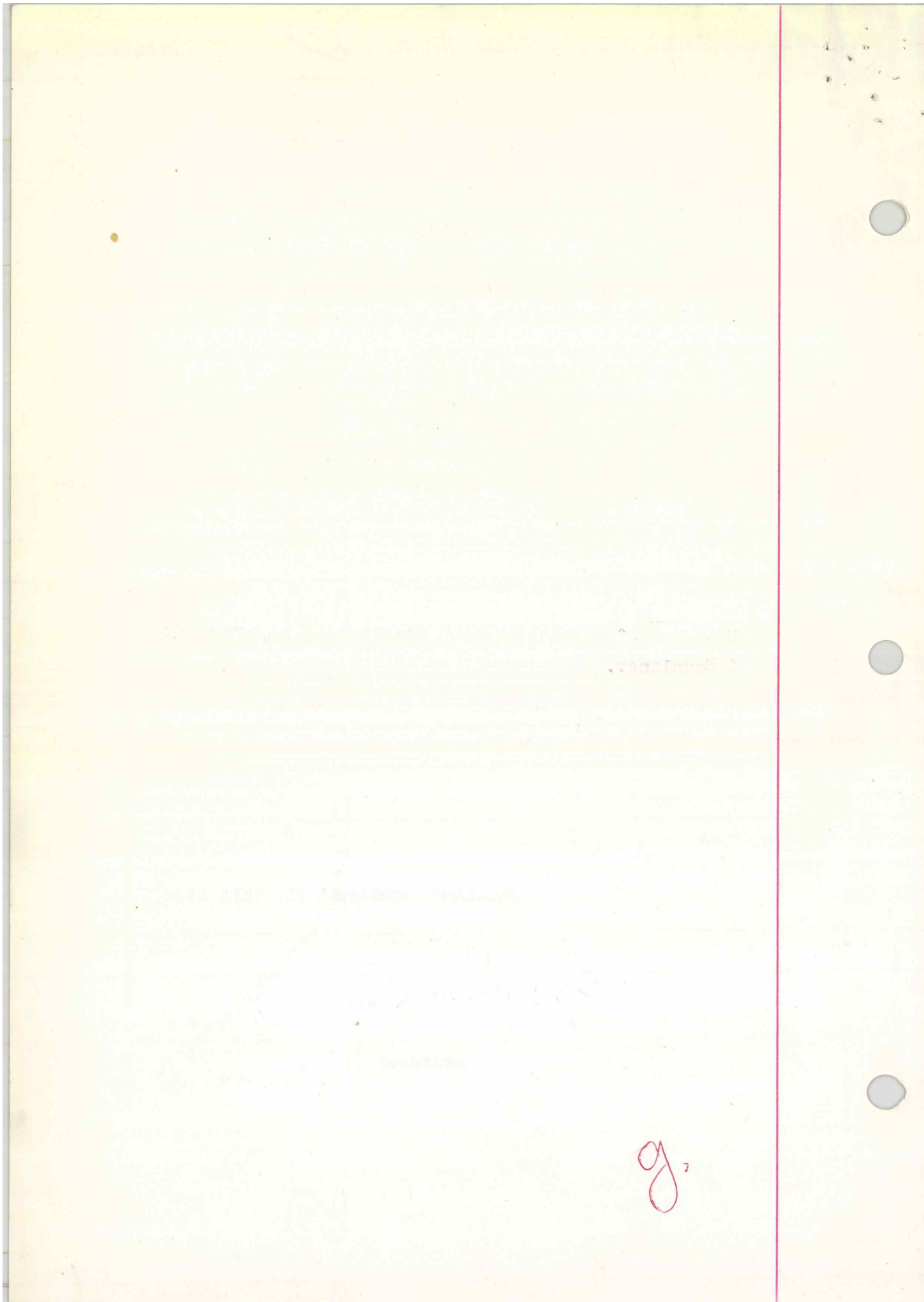
Kommunen opparbeider gangstien med småbarnlekeplasser og brøyter og vedlikeholder selve gangstien. Beboerne på begge sider av hver gangsti har felles ansvar for vedlikehold. Arealet på begge sider av gangstien inntil tomtegrense er åpen for fri ferdsel og for lek.

-----  
Nærværende servitutter bes tinglyst på gr. 63 bnr.1  
i Brunlanes.

BRUNLANES KOMMUNE' 25. juli 1974



ordfører





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

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

# Linneaveien 30

Nabolaget Veldre/Farriseidet - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Kleiverveien Veldre Linje 03, 207	5 min 🚶 0.3 km
🚶 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	22 min 🚶 1.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	20 min 🚶

## Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	12 min 🚶 1 km
Sky skole (1-7 kl.) 275 elever, 15 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 🚶 4.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 🚶 17 km

«Bare hyggelige mennesker, gode turmuligheter og super barnevennlig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

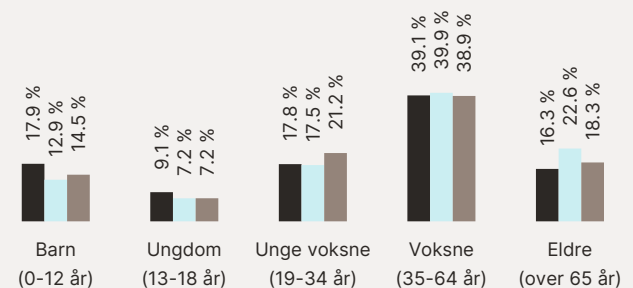


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Veldre/Farriseidet	1 697	675
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 🚶 0.6 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 91 barn	8 min 🚶 0.6 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	7 min 🚶 0.7 km


## Dagligvare


Kivi Farriseidet Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.7 km
Rema 1000 Veldrebakken	15 min 🚶

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

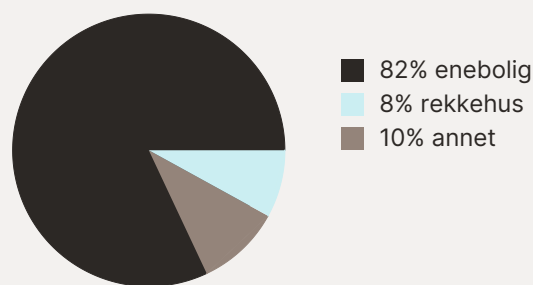
 Støynivået  
Lite støynivå 87/100

 Trafikk  
Lite trafikk 84/100

## Sport

-  Høysteinane Ballbinge 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  Veldre Ballbane 7 min   
Ballspill 0.5 km
-  Family Sports Club Langestrand 14 min 
-  Mudo Larvik 20 min 

## Boligmasse







«Bor her. Flotteste område i Larvik.»

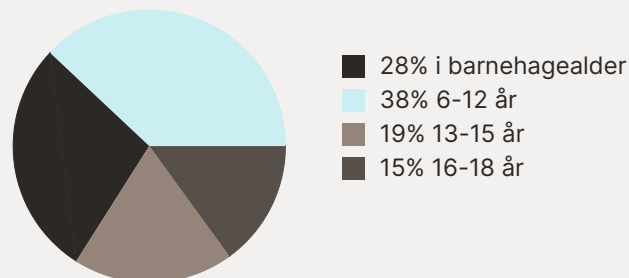
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge 14 min 
-  Vitusapotek Fritzøe Brygge 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

-  Veldre/Farriseidet
-  Larvik
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

