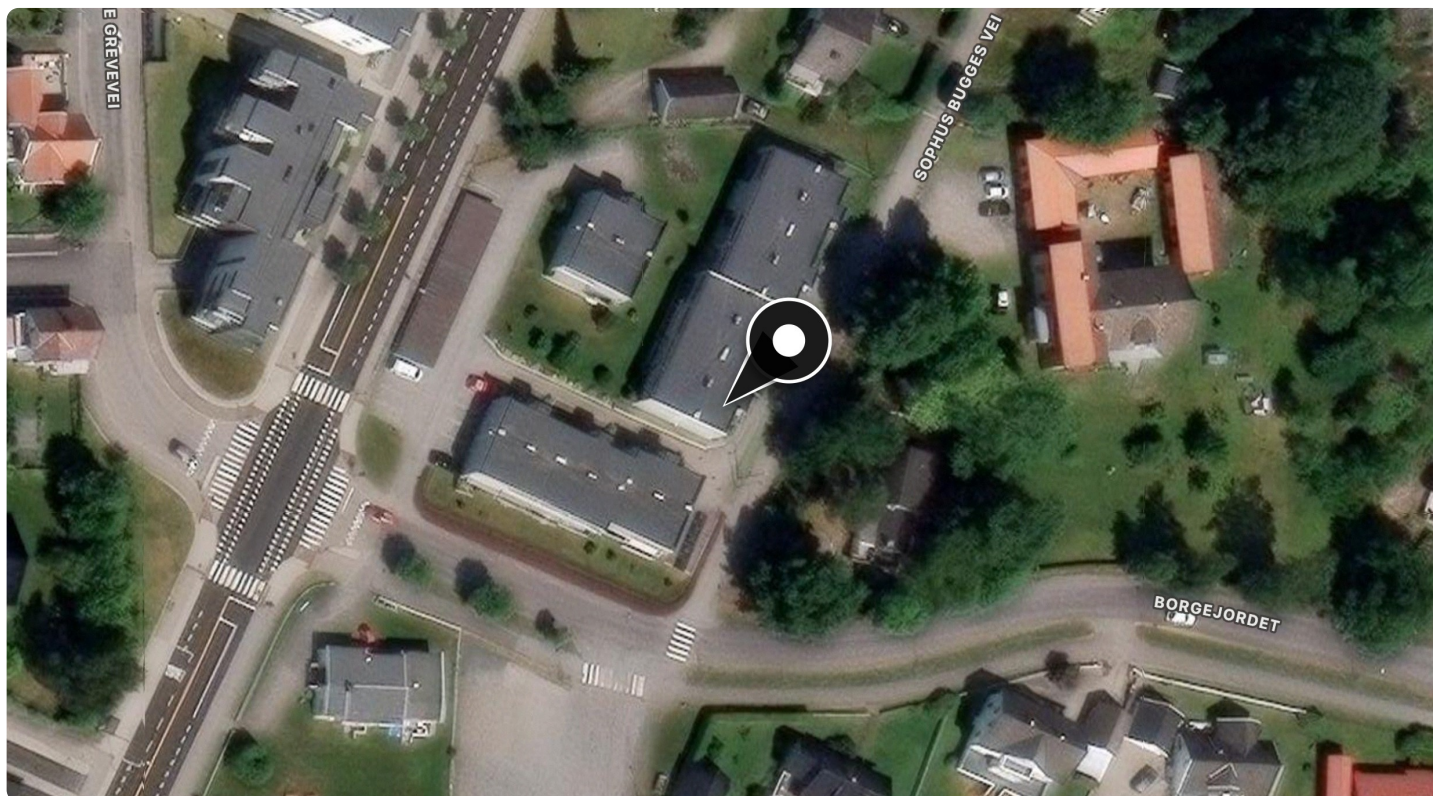


Tilstandsrapport for bolig

# Nansetgata 70D, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Nansetgata 70D 3269 Larvik Gnr: 2011 Bnr: 135 Andelsnr: 17 LARVIK	Leilighet	1980	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	—
<b>Oppdragsnr.</b>	202603-072				
<b>Befaring / Rapport</b>	26.03.2026 / 10.04.2026				
<b>Tilstede</b>	Undertegnede				
<b>Rapportansvarlig</b>	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



## Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

### Generelt

Leilighet over ett plan beliggende i flermannsbolig fra 1980 på Nanset i Larvik.

Med omlag 46 år har boligen nådd en alder hvor levetiden for flere bygningsdeler er medgått, og økt vedlikeholdsbehov må påregnes sammenlignet med nyere boliger.

### Planløsning

Planløsningen består av entrè, stue, 1x soverom, dusjbad og kjøkken. Innvendige overflater fremstår med parkett på gulv, malte plater og tapet på vegger samt malte plater i himling. Bruksslitasje i samsvar med boligens alder.

### Byggemetode

Flere vinduer produsert i 1999 (antagelig montert seinere), terrassedør i stue skiftet i 2009. Uteplass utenfor stue med dekke av belegningsstein.

I denne forenklete leilighetsrapporten er ikke de konstruksjonsmessige forhold ytterligere omtalt.

### Kjøkken og våtrom

Kjøkken med innredning fra anslått byggeår i greit fungerende stand, dog med naturlig elde som resultat av alder.

Dusjbad i opprinnelig stand med gulvbelegg av vinyl hvor sprekkdannelse i dusjnisje medfører at tettesjike ikke er inntakt - påregn renovering.

### Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast, alle fra byggeår.

Ventilasjon via naturlig oppdrift med avtrekksventilator på kjøkken.

Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av eldre dato, med nyere automatsikringer i fellesskap i yttergang.

Bygget har pipe med sotluke tilgjengelig i stue, men ildsted er ikke montert i leiligheten. Oppvarming med strøm.

### Tiltaksoversikt

Enkelte årstall kan avvike fra det faktiske, men er ment å gi en pekepinn for alder.

1999 - Skiftet flere vinduer

2009 - Ny terrassedør

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

## Om tilstandsrapporten

### Rapportens rammer

<b>Formål</b>	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.
<b>Omfang</b>	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
<b>Begrensninger</b>	Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
<b>Kjøpers undersøkelsesplikt</b>	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.
<b>Dokumentasjonsgrunnlag</b>	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

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

## Eiendomsopplysninger

### Nansetgata 70D, 3269 Larvik

Gnr 2011 / Bnr 135 · LARVIK

Byggeår <b>1980 (BF69)</b>	Boligtype <b>Leilighet</b>	BRA <b>50 m<sup>2</sup></b>
Oppvarming <b>Elektrisk - panelovner</b>	Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	Vann / Avløp <b>Offentlig / Offentlig</b>
Hjemmelshaver <b>Dødsbo V/ Elisabeth Ekenes Iversen</b>	Tilstede / oppl. <b>Undertegnede</b>	—
Byggemåte <b>Kjeller med murer av betong og blokkkonstruksjoner. Yttervegger kledd med trepanel, vinduer med isolerglass, samt sperretak med tekke av banelagt papp.</b>		

<b>Flomfare</b>	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder
<b>Jord-/fjellskredfare</b>	Ikke kartlagt for dette området
<b>Kvikkleirefare</b>	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
<b>Radon aktsomhet</b>	Moderat til lav aktsomhet
<b>Vegtrafikkstøy</b>	Lav trafikk (ÅDT 2000 / 50 km/t)
<b>Høyde over havet</b>	69 moh
<b>Terrengvurdering</b>	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
<b>Terrengfall mot eiendom</b>	Fra N (+0.8m), NØ (+0.5m), NV (+0.3m)
<b>Vær ved befaring</b>	3.0 °C, lettskyet, 1.1 m/s (SØ), 62 % luftfuktighet
<b>Nedbør</b>	48t: 6.4 mm · 30 dager: 97 mm (16 nedbørsdager)

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

## Dokumentkontroll

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

● Selgers egenerklæring	Framlagt
<i>Dødsbo - ingen bygningstekniske kommentarer i egenerklæringen</i>	
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke fremlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke fremlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke fremlagt
● Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke fremlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke fremlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

## Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

## Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

<b>TG 0</b>	<b>Ingen avvik</b> - bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
<b>TG 1</b>	<b>Mindre eller moderate avvik</b> (4) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
<b>TG 2</b>	<b>Avvik å være oppmerksom på</b> (3) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
<b>TG 3</b>	<b>Avvik som må utbedres</b> (1) bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent tilbud fra håndverker for eksakt pris.

TG IU

## Ikke undersøkt

(1) bygningsdeler

Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

## Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

## TG 3 Avvik som må utbedres

1 KP

## Dusjbad

Levetiden er utgått. Gulv ikke tett - sprekk i gulvbelegg i dusjsone

## TG 2 Avvik å være oppmerksom på

3 KP

## Kjøkken

Mekanisk skade eller fuktpåvirkning av parkettgulv

## VVS

Materialsvekkelse i rørføringer grunnet alder - ingen lekkasje i trykkvannsrør registrert

## Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon gir variabelt luftskifte avhengig av årstid og vindforhold

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	49.7 m <sup>2</sup>	49.7 m <sup>2</sup>	—	—	—	—
Sum	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	—	—	—	—

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

1. etasje	m <sup>2</sup>
Stue	17.3 m <sup>2</sup>
Kjøkken	11.5 m <sup>2</sup>
Soverom	12.7 m <sup>2</sup>
Dusjbad	4.8 m <sup>2</sup>
Entrè	3.4 m <sup>2</sup>

## Selgers godkjenning av rapporten

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

## Vinduer og dører

TG 1

Leiligheten har tre vindu med isolerglass og aluminiumsprofiler. Flere vinduer skiftet i 1999, terrassedør i stue skiftet i 2009. Innvendige dører er av fabrikkat Nordicdoor med brann- og lydklassifisering (B30/Rw43dB).

<b>Vinduer (innvendig)</b> TG 1	Vinduskarmene fremstår intakte uten synlige skader.
<b>Dører (innvendig)</b> TG 1	Dører kontrollert for funksjon. Lukking, lås og tetting uten anmerkning.
<b>Utvendig vurdering</b> TG 1	Beslag og vannbrett rundt vinduer kontrollert utvendig uten anmerkning.



Foto 1



Foto 2

## Balkonger og terrasser

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

Leilighetens avsatte uteplass beliggende utenfor stue. Dekke av belegningsstein. Tretrapp fra terrassedør med normal aldersslitasje. Ikke en terrasse i tradisjonell forstand, men dette er leilighetens avsatte uteplass.



Foto 3

## Dusjbad

TG 3

## 1. etasje

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

Dusjbad framstår å være i opprinnelig stand fra byggeår. Rommets forventede levetid er utgått og renovering må påregnes.

Gulv av vinylbelegg hvor skade i dusjsone medfører at gulvet ikke er tett. Terskel inn til dusjsone er høyere enn dørterskel ut til gang, risiko ved lekkasjer. Keramiske veggfliser i dusjsone med slitte fuger. Himling av malt betong. Plastsluk fra byggeår. Tettesjikt ikke intakt.

Av installasjoner finnes dusjhjørne, toalett og servant med underskap, samt vaskemaskinen med avløpslange ført til vegguttak.

Ventilasjon framstår som naturlig avtrekk.

Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt fremlagt. Boligen er et dødsbo uten bygningstekniske opplysninger i egenerklæring.

<b>Vegger og himling</b> TG 2	Vegger utenfor dusjsone er malt tapet. Ikke egnet overflate når alderen er slik den er blitt. Dusjsonens keramiske fliser framstår i tilfredsstillende stand, men fuger er slitt. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Malt tapet er ikke godkjent våtromsoverflate slik den sprukken framstår i dag. <b>Konsekvens:</b> Risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjon over tid.
<b>Gulv</b> TG 2	Vinylbelegg med sprekk inne i dusjsone. Åpen skjøt ved vegg uten tetting. Terskel inn til dusjsone høyere enn dørterskel ut, ergo må det lages slisse i silikon under dusjsokkel for å sikre avrenning til sluk. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Slitasje over tid. For høy terskel til dusj. Ikke korrekt fall mot sluk. <b>Konsekvens:</b> Lekkasjevann kan renne ut av rommet og skade flater ikke ment for fuktbelastning.
<b>Sluk, membran og tettesjikt</b> TG 3	Tettesjikt ikke intakt - sprekk i gulvbelegg i dusjsone. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Levetiden er utgått. Tettesjikt ikke lenger funksjonelt. <b>Konsekvens:</b> Vann kan trenge ned under gulvkonstruksjonen. Snarlig utbedring påkrevd. <b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
<b>Vann- og avløpsledninger</b> TG 1	Vaskemaskinens avløpslange ført til vegguttak. Ingen synlige lekkasjer. Normal slitasje for alder.
<b>Ventilasjon</b> TG 2	Ventilasjon framstår som naturlig avtrekk. Ingen synlige avvik. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Mangel av elektrisk avtrekksvifte <b>Konsekvens:</b> Risiko for fuktproblematikk knyttet til at rommet ikke tørker fort nok
<b>Utstyr og innredning</b> TG 1	Dusjhjørne, toalett og servant med underskap framstår i tilfredsstillende stand for alder.
<b>Fuktmåling og hulltaking</b> TG 2	Skadet sluk og åpen beleggsøm gir forhøyet risiko for fukt under gulv. Hulltaking ikke foretatt grunnet kjøkkeninnredning tilstøtende mot våtsoner. Overflatefuktsøk utført - ingen negative avvik pr befaring, men gulvbelegg er utett og oppgradering må påregnes. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Defekt tettesjikt. <b>Konsekvens:</b> Fukt kan ha trengt inn under gulv- og veggkonstruksjonen uten at det er synlig på overflaten.



Foto 4

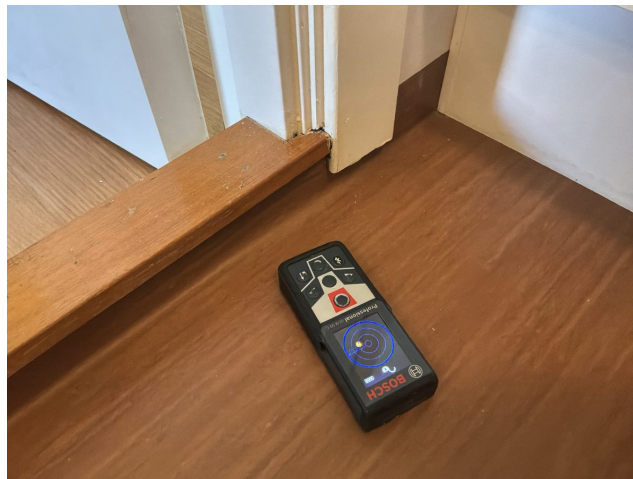


Foto 5



Foto 6

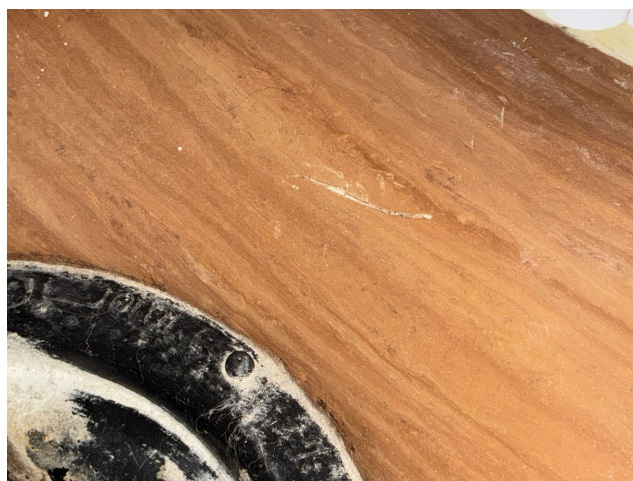


Foto 7

## Kjøkken

TG 2

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

Kjøkkenet i åpen løsning med stue har innredning fra byggeår. Gulv av parkett, keramiske fliser på vegg over benk og malt plate/puss i himling. Fronter og benkeplate av foliert sponkjerne. Dobbeltvask i rustfritt stål.

### Overflater - Vegger og himling

Veggoverflater bak kjøkkenbenk er intakte. Ingen fuktmerker ved vinduskarm.

TG 1

### Overflater - Gulv

Parkettgulv med én tydelig skadet del — oppsprekking og løsnet overflatesjikt registrert.

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Mekanisk skade eller fuktpåvirkning av parkett.

**Konsekvens:** Videre oppsprekking.

### Ventilasjon

Kjøkkenvifte over ventilator. Fettfilter er på plass.

TG 1

### Vann-/avløp

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. lekkasjesensor ikke montert

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Potensiell pågående drypp fra vannlås. Motfall på avløpsrør.

**Konsekvens:** Risiko for fuktbelastning / skader i underskap. Motfall medfører mangel av korrekt avrenning - risiko for ansamling av fett i rør.

**Overflater - Vegger og himling**

TG 1

Veggoverflater bak kjøkkenbenk er intakte. Ingen fuktmerker ved vinduskarm.

**Innredning og utstyr**

TG 2

Innredning med fronter og benkeplate av foliert sponkjerne. Levetiden er utgått, men brukstilstanden er helt grei.

**Årsak til forhøyet TG:** Innrednings alder utløser TG2**Konsekvens:** Utskiftning av innredning vil på sikt være naturlig.**Benkebeslag og avtrekk**

TG 1

Benkebeslag fremstår intakt ved vask. Avtrekkshette montert over kokesone.



Foto 8

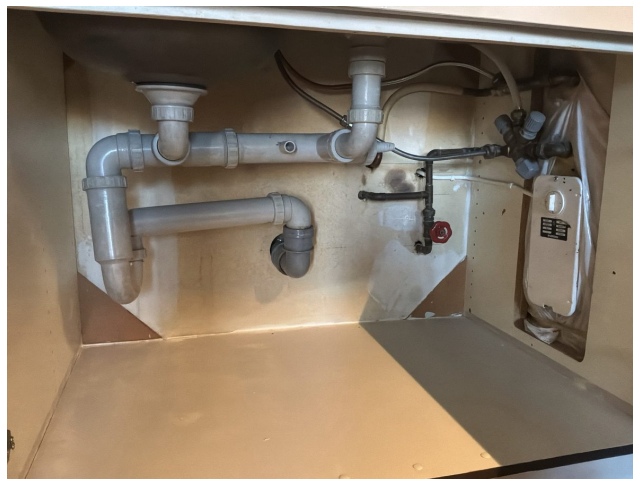


Foto 9

**Overflater innvendig**

TG 1

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

De innvendige overflater består av parkettgulv, tapetserte vegger og malt himling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

**Overflater - Vegger og himling**

TG 1

Innvendige yttervegger er kontrollert. Ingen fuktmerker, misfarging eller blemmer.

**Overflater - Gulv**

TG 1

Gulvflater er tilnærmet plane uten vesentlige skjevheter.



Foto 10

## Skadedyr

TG 1

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

Ingen synlige tegn på skadedyr eller fuktkrevende insekter registrert ved befarings.

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Ingen synlige tegn på skadedyr registrert ved befarings.

## Pipe og ildsted

TG 1

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

Bygget har pipe med sotluke tilgjengelig i stue. Ildsted er ikke montert i leiligheten. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke, og all forventet levetid er medgått.

### Pipe og ildsted - Samlet vurdering

TG 1

Bygget har pipe med sotluke tilgjengelig i stue. Ildsted er ikke montert. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke.

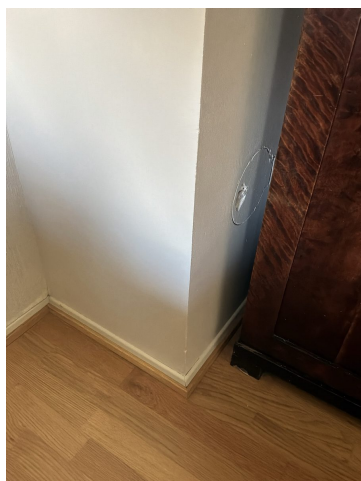


Foto 11

## Ventilasjon

TG 2

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

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon via oppdrift, med avtrekksventilator på kjøkken.

### Tilluft og luftskifte

TG 2

Kun naturlig ventilasjon via oppdrift. Typisk for byggeåret.

**Årsak til forhøyet TG:** Naturlig ventilasjon gir variabelt luftskifte avhengig av årstid og vindforhold.

**Konsekvens:** Kan gi utilstrekkelig luftskifte. Forhøyet risiko for kondens.

### Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

TG 1

Avtrekksventilator på kjøkken. Våtrom med naturlig avtrekk.

## VVS

## TG 2

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

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast, begge fra byggeår. Varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkken med ukjent alder, potensielt fra byggeår.

## Vannledninger

TG 2

Trykkvannsrør av kobber fra byggeår.

**Årsak til forhøyet TG:** Materialsvekkelse over tid.

**Konsekvens:** Risiko for vannlekkasjer på sikt.

## Avløpsledninger

TG 2

Avløpsrør av plast fra byggeår med en alder på omlag 46 år. Levetiden er utgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Materialsvekkelse over tid.

**Konsekvens:** Risiko for lekkasjer på sikt.

## Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 2

Varmtvannsbereder er plassert uten sluk under. Ved lekkasje vil vannet samle seg uten avløpsmulighet.

**Årsak til forhøyet TG:** Plassering uten sluk gir vesentlig økt skadeomfang ved lekkasje.

**Konsekvens:** Ved utskifting bør berederen flyttes til rom med sluk. Lekkasjesensor med automatisk stengning anbefales.

## Elektrisk anlegg

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av eldre dato, samt nyere automatsikringer i felleskap i yttergang. Kursfortegnelse foreligger.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av eldre dato, samt nyere automatsikringer i felleskap i yttergang. Kursfortegnelse foreligger.



Foto 12

## Radon

Leilighet beliggende i 1.etg. Radonsikring er ikke anlagt, og radonmåling er ikke fremlagt.

Leilighet beliggende i 1.etg. Radonsikring er ikke anlagt, og radonmåling er ikke fremlagt.

**Radon aktsomhet:** Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

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

## Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringstidspunktet, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

## Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

## Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

# Egenerklæring

Nansetgata 70D, 3269 LARVIK

25 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nansetgata 70D	Nansetgata 70D	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

Se grunnboken.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

## Informasjon om selger

---

### Selger

Iversen, Elisabeth Ekenes

### Selger

Iversen, Cathrine Ekenes

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Egenerklæring

---

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Selges fra dødsbo, selger har ikke bodd i leiligheten. Avdøde var selgers tante, og selger har ingen særskilt kunnskap om eiendommens stand.

## 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 55036263**


# Egenerklærings skjema


Name  
**Cathrine Ekenes Iversen**

Date  
**2026-03-25**

Name  
**Elisabeth Ekenes Iversen**

Date  
**2026-03-25**

Identification  
 Cathrine Ekenes Iversen

Identification  
 Elisabeth Ekenes Iversen



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Cathrine Ekenes Iversen  
Elisabeth Ekenes Iversen

25/03-2026  
21:14:43  
25/03-2026  
21:11:07

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



Adresse

**Nansetgata 70D, 3269 LARVIK**

Dato for energimerking  
**09.04.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-279001**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

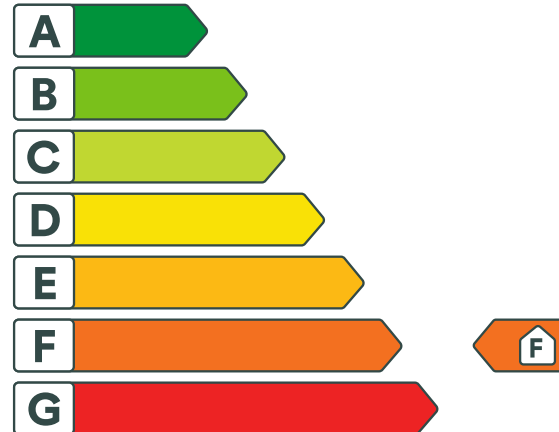
Bygningsnummer  
**162917390**

Gårdsnummer  
**2011**

Bruksnummer  
**135**

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  
**1980**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**50,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**50,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**1**

Bygningsmateriale  
**Betong**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**275,26 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**279,54 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**13 977 kWh**



## Nansetgata 70D, 3269 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>	



## Nansetgata 70D, 3269 LARVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

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

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

## Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Vedtekter

## for Nansetveien 70 borettslag org. nr. 953 174 677

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.8.1981, sist endret 16.04.2024

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Nansetveien 70 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Andelseiers garasje følger andelen/leiligheten ved salg.

Ønsker andelseier å selge sin garasje, kan garasjen kun selges til Nansetveien 70 borettslag, eller andre andelseiere i Nansetveien 70 borettslag. En garasje kan ikke selges ut av borettslaget, til utenforstående. Borettslaget har rett til å kjøpe garasjen foran andre andelseiere i borettslaget. Ingen andelseiere kan eie mer enn en garasje. Ønske om salg av garasjen meldes til styret, som så beslutter om borettslaget skal benytte seg av sin rett til å kjøpe garasjen foran andre andelseiere.

Styret kan gi andelseier rett til å benytte seg av en oppmerket reservert parkeringsplass ute på fellesområdet. Styret kan fastsette regler for utleie av garasjeplass og biloppstillingsplass.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Alle bygningsmessige tiltak og installasjoner på borettslagets bygninger, slik som oppsetting av markise, parabolantenne, levegger, varmepumper o.l., krever forhåndssøknad til - og godkjenning fra styret, eventuelt generalforsamlingen, jf. pkt. 8-3 (2) nr.1.

(5) Styret har fullmakt til selv å godkjenne søknad om følgende tiltak som faller inn under pkt. 8-3 (2) nr. 1:

- Terrasser i tilknytning til leiligheter i 1. etasje. Terrassene skal ha lik utforming med hensyn til høydeplassing, utforming og materialvalg som øvrige nye terrasser. Dybden er fra fasadeliv og 1 meter ut fra skillevegg.
- Markiser i tilknytning til terrasser.

(6) Søknad om byggetiltak/installasjoner skal inneholde:

- Målsatt tegning som viser utforming og plassering.
- Opplysninger om materialvalg og evt. farge
- Opplysninger om andelseiers navn og leilighetsnummer
- Dato og underskrift

(7) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(8) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Unntatt fra andelseiers vedlikeholdsplikt er første gangs utskifting av varmtvannsbereider og vannklosett, beregnet fra bygget var nyoppført i 1982.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alle bygningsmessige oppføringer og installasjoner, herunder terrasser i 1. etasje, markiser/solskjermer mm., i tilknytning til andelseierens bolig og arealer med eksklusiv bruksrett, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger.

Andelseier må for egen regning fjerne eventuelle bygningsmessige oppføringer og installasjoner dersom det er påkrevd av hensyn til borettslagets interesser, for eksempel i forbindelse med nødvendig vedlikehold.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også første gangs utskifting av varmtvannsbereder og vannklosett, beregnet fra bygget var nyoppført i 1982.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## TRIVSELSREGLER I NANSETVEIEN 70 BRL.

1. I Nansetveien 70 brl. skal alle føle trygghet, sikkerhet og det skal være godt å bo, så derfor må vi ha noen trivselsregler.
2. Ro og orden må vi ha fra kl. 23.00. Husk at det er lytt mellom leilighetene og i oppgangene. Skal du ha en «fest» gi beskjed til naboene på forhånd. Snekring/hamring/boring kan gjøres på hverdager fram til kl. 22.00, men ikke i helgene eller på høytidsdager. (lørdag fram til kl. 18.00)
3. Fellesoppgangene skal holdes frie, da dette er rømningsveier
4. Parkeringsplassene og utleie-garasjene skal benyttes, da det er få parkeringsplasser til gjester. Avtalene om parkering må inngås/sies opp skriftlig. Feilparkering vil føre til borttauing for bileiers regning. Parkeringsplassene er oppmerket.  
El-bil lading: Lad opp bilen og flytt den etter ferdig lading.
5. Kos dere med grillmat på verandaen, men bruk elektrisk grill eller gassgrill.
6. Borettslaget ønsker ikke dyrehold i borettslaget, men det kan søkes om i spesielle tilfeller. Det finnes regler for dyrehold i borettslag og regler for katt/hundehold i borettslag, Reglene må overholdes ellers vil dyret bli krevd fjernet. Det **skal** søkes styret om dyrehold.
7. Alt vedlikehold innvendig i leiligheten er beboers ansvar. (se vedtektene 5.Vedlikehold.) Oppdages det feil eller skade på noe på fellesområde, ta kontakt med styret, eller om du er usikker på noe. Bestiller du selv firma, uten å ha tatt kontakt med styret, kan det hende du må betale regningen selv.
8. Borettslaget bruker å ha container på våren før 17 mai. Denne står i 3 dager. Spesialavfall skal ikke kastes der. Informasjon om dette kommer når det er tid for å bestille container. Spesialavfall må man selv frakte til Grinda.
9. Trappevask av oppganger vil bli utført av et firma hver 14 dag.
10. For at man ikke skal samle rotter og mus i område, er det ikke tillat å mate fugler, selv om det er koselig.

11. **Parkering:** Da det er få parkeringsplasser til gjester, ber styret om at alle som har garasje bruker denne og andre sine oppmerkede plasser. Det er nå kun 4 gjesteparkeringsplasser.

12. Alt utstyr vedrørende TV og internett (ruter, dekoder og fjernkontroll o.s.v.) samt brannslukkingsapparatet, tilhører leiligheten og skal stå igjen ved fraflytting.

13. Litt om praktiske ting og sunn fornuft:

\* Henger du ut vask på helgen, så heng den lavere enn rekkverket. Har du ikke rekkverk, så tørk inne.

\* Del ikke din matlukt med alle i oppgangen.

\* Alle ønsker vi det pent rundt oss, tenk over hva du kaster og hvor du kaster det. Sjøppel sorteres, brett sammen esker, så får vi plass til mer. Spesial avfall, må man selv bringe til Grinda, da renovasjonsfirmaet ikke tar det med seg.

\* Pynt gjerne opp på verandaer, men sikre det så det ikke ramler ned (spesielt fra 2 etasje veranda)

14. Vi ønsker at alle skal trives og ha det trygt og godt i Nansetveien 70 brl. Ta kontakt med styret om det er noe du lurert på eller er usikker på. Vi ønsker et godt fellesskap, derfor har vi noen regler man må følge. Styret kan supplere trivselsreglene når som helst.

Larvik 10.11.25

Styret i Nansetveien 70 brl.

## Resultatregnskap 2024 for Nansetveien 70 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 536 000	1 536 000	1 536 000	1 613 000
Innkrevde garasjekostnader		37 400	7 193	36 000	38 000
Andre driftsinntekter	1	110 560	0	0	2 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 683 960</b>	<b>1 543 193</b>	<b>1 572 000</b>	<b>1 653 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	8 319	10 463	12 000	9 000
Styrehonorar		59 000	56 000	59 000	61 000
Revisjonshonorar		6 612	6 294	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		86 436	82 320	87 000	91 000
Kontingent LABO / NBBL		12 798	12 798	13 000	13 000
Vedlikehold	3	345 741	66 615	628 000	160 000
Kabel-tv og bredbånd		222 912	205 536	215 000	234 000
Forsikring		53 590	49 620	53 000	60 000
Kommunale avgifter	4	435 238	355 888	427 000	466 000
Eiendomsskatt		21 190	17 511	37 000	0
Energi og strøm		28 329	24 918	25 000	28 000
Andre driftskostnader	5	244 378	289 884	215 000	225 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 524 542</b>	<b>1 177 846</b>	<b>1 778 000</b>	<b>1 354 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>159 418</b>	<b>365 347</b>	<b>-206 000</b>	<b>299 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		3 837	2 978	2 000	2 000
Rentekostnader		153 139	130 125	169 000	144 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-149 303</b>	<b>-127 147</b>	<b>-167 000</b>	<b>-142 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 116</b>	<b>238 200</b>	<b>-373 000</b>	<b>157 000</b>

 <b>Larvik kommune</b>		<b>Ferdigattest (delegert vedtak)</b>		
		Vedtaksdato: 21.02.2019 Planutvalget saksnr: 238/19 <b>Vår ref.:</b> 19/18453		
<b>Ansvarlig søker:</b> Larvik Boligbyggelag Postboks 263 3251 LARVIK		<b>Tiltakshaver:</b> Nansetveien 70 Borettslag Postboks 263 3251 LARVIK		
<b>Ferdigattest er gitt for:</b>				
<b>Adresse:</b>	<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
Nansetgata 70	2011	: 135	:	
<b>Bygningsopplysninger</b>				
<b>Bygningsnummer:</b>		<b>Tiltakets/ byggets art.</b>		
		Nedgravd avfallsløsning		
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		21.02.2019		
<b>Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»</b>				
<b>Vedtaksdato:</b>		<b>Delegert saksnummer.</b>		
20.12.2018		1542/18		
<b>Merknader:</b>				
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.				
<b>Informasjon om klageadgang</b>				
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.				
<b>Sted</b>	<b>Dato</b>	<b>Underskrift</b>		
Larvik	21.02.2019	Guro J. Berby		
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur				

**Kopi til**

Nansetveien 70 Borettslag

Postboks 263

3251

LARVIK



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Nansetveien 70		11/135		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Garasjer	15.11.82	29.11.82	456/82
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Nansetveien 70 Borettslag v/Labo	Haraldsgt. 6	3250 Larvik		
Anmelder	Adresse		Tlf.	
- " -	- "		-	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Reidar Rimstad				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Saksbehandler: Yngve Skjelbred

Sted og dato	Stempel
Larvik	HEDRUM KOMMUNE Teknisk sjef Kåre Sandboe bygningssjef
11.4.1984	<i>[Signature]</i>

Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>
---	-----------------------------------	---	---	--------------------------

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nansetveien 70					11/135
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
Nybygg	Rekkehus	21.5.79	dato 13.7.79	sak	289/79
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Nansetveien 70 Borettslag		Haralds gt. 6, 3250 Larvik		81 015	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Entreprenørfirma Vileid A/S		Prinsens gt. 9, 3200 Sandefjord			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ingar Vileid		Prinsens gt. 9, 3200 Sandefjord			

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg: **Blokk nr. 1 og 3.**

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

**Kjeller:** Det må monteres stakeluke ved overganger fra horisontale til vertikale opplegg av kloakkavløp.

Det må undersøkes vedr. fuktighet ved yttermurer.

**1.etg. :** Pipeløp må støpes opp til underkant av feierluke.**Utv. :** Det monteres beslag under inngangsdører.Dette arbeid må være fullført innen **15. august 1982.**

Larvik, den 8. juni 1982.

K. Sandboe

bygnings sjef

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 
- 

Tore Sørensen

avd. ing.

Y.O.S.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<b>Nansetveien 70</b>			<b>11</b>	<b>135</b>	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
<b>Nybygg</b>	<b>Rekkehus</b>	<b>21.5.79.</b>	dato <b>13.7.79.</b>	sak <b>289/79</b>	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
<b>Nansetveien 70 Borettslag</b>	<b>Haraldsqt. 6 3250 Larvik</b>				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
<b>Vileid A/S</b>	<b>Prinsegt. 9 3200 Sandefjord</b>				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
<b>Ingar Vileid</b>	-		-		

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg: **Blokk 2**

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

**Kjeller:** Det skal være stakeluke ved overganger fra horisontale til vertikale opplegg av kloakkavløp.

Isolasjon av isopor i kjeller må bekles med tennvernende kledning minst A.20. Dette gjelder også blokk 1 og 3 hvis utførelsen er den samme.

Rørlegger må sende inn målsatt skisse over utv. kummer . Det må sendes inn statiske beregninger.

Dette arbeid må være fullført innen **1.11.82.**Hedrum kommuneingeniørkontor ..... den **1.9.1982.**

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

- 

bygningssjef

**Kåre Sandboe****HEDRUM KOMMUNE**  
Kommuneingeniøren

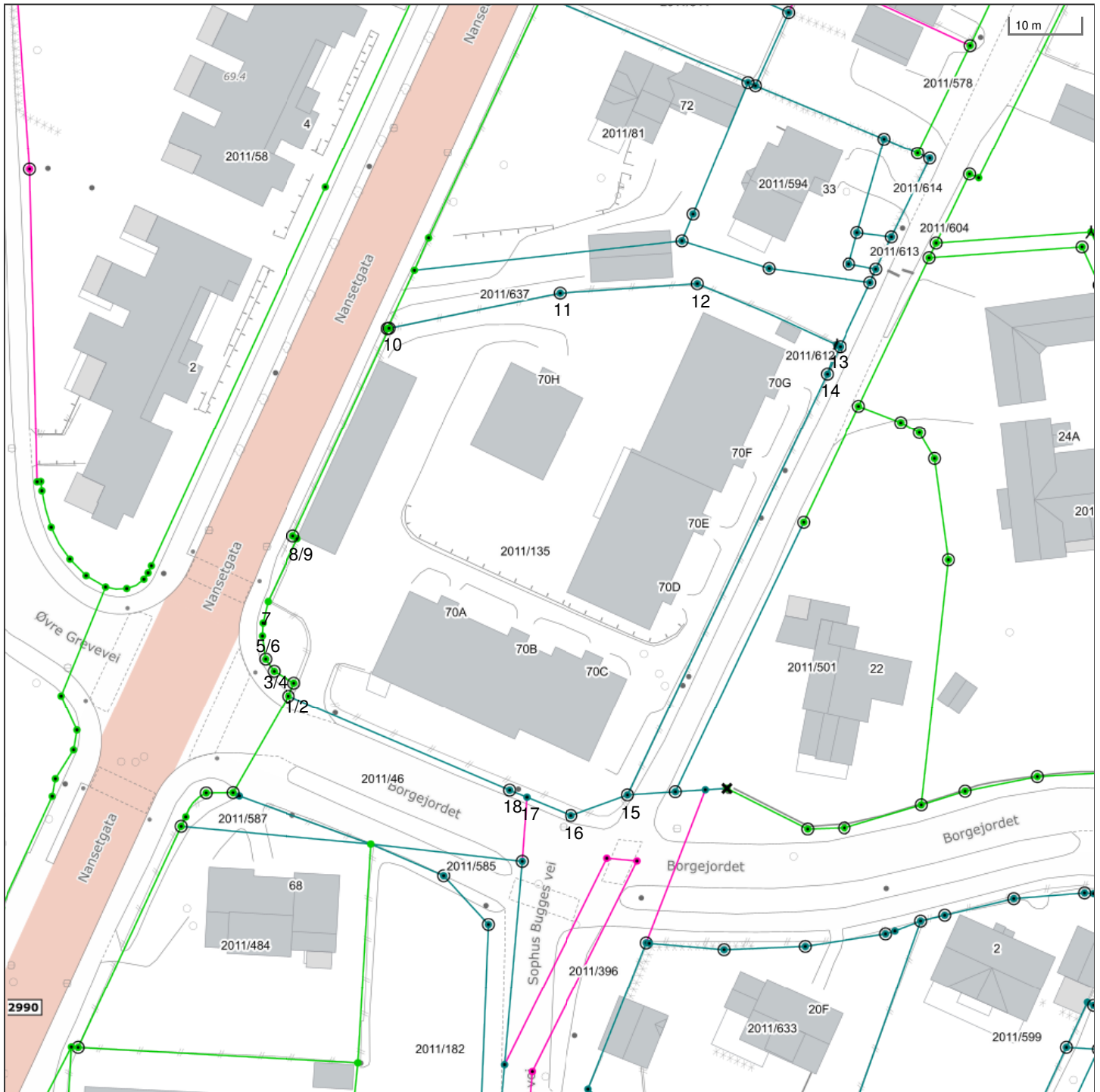
Y.S.

avd. ing.

**Tore Sørensen**



# Eiendomskart for eiendom 3909 - 2011/135//



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>	3 978,70 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6547257,47	<b>Øst</b> 559480,64

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6547232,83	559455,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,77	
2	6547234,68	559455,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00	
3	6547236,3	559453,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,29	
4	6547238	559451,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,09	
5	6547241,24	559451,31	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,28	
6	6547243,05	559451,38	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,81	
7	6547246,08	559452,06	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	3,11	
8	6547254,97	559456,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,74	
9	6547255,34	559455,44	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,70	
10	6547284,79	559468,51	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,22	
11	6547290,09	559492,43	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,50	
12	6547291,72	559511,78	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,42	
13	6547283,42	559531,56	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	21,46	298,55
14	6547279,31	559530,28	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,30	
15	6547219,67	559503,08	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	65,55	
16	6547216,66	559495,16	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,47	
17	6547219,13	559488,87	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,76	
18	6547220,08	559486,42	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,63	



Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 2011/135  
Adresse: Nansetgata 70D  
Dato: 28.01.2026  
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

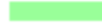
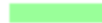

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar







### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende

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

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Park - eksisterende

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

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt




### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)*

-  Bestemmelseområde

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

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense














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

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

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-  
PLAN FOR NANSET ØST IV, ALT. 2,  
VEDTATT AV HEDRUM KOMMUNESTYRE 29. MAI 1986 SAK 67  
MED ENDRING AV 28. AUGUST 1986 SAK 97

## § 1

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

## § 2

Arealet innenfor området er regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Friområder.
4. Felles avkjørsel og felles parkeringsplass.

Byggeområder.

## § 3

Åpen villamessig bebyggelse. (lys gul farge på reguleringskartet).

- a) I området kan oppføres frittliggende helårs bolig-  
hus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet tillate mindre handels- og servicevirksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke vil forårsake noen vesentlig ulempe for naboer eller den offentlige ferdsel. For slik eventuell handels- og servicevirksomhet gjelder også § 5 e.

På eiendommer som grenser mot Nansetveien og i felt B1 kan handels- og servicevirksomheter som er etablert ved planens stadfestelse opprettholdes i de eksisterende lokaler.

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

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

- b) Boligens brutto gulvareal inklusiv overdekkete terrasser, garasjer og car-porter, boder og kjellerrom mm., kan være inntil 35% av tomtas nettoareal. Brutto grunnflate må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. I særlige tilfelle kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser.

- c) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 42 m<sup>2</sup>. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjer som oppføres vinkelrett på vei, må plasseres minimum 5 m fra veikant. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. For hver bolig/leilighet skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje og oppstillingsplass for minst 1 bil. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- d) Gesimshøyde for 1-etasjes hus og 1 etasje m/innredet loft må ikke være over 4 m. For 2-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 8 m og mønehøyden ikke over 9 meter. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.
- e) Bygningene skal ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

#### § 4

Felter med konsentrert småhusbebyggelse (rekke, kjede, atrium, e.l.) (feltene B3,B4,B5,B6,B7,B8,B9,B10)

- a) I området kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer.
- b) Boligens brutto gulvareal inklusiv overdekkete terrasser, garasjer og car-porter, boder og kjellerrom mm,. kan være inntil 55% av tomtas nettoareal. Brutto grunnflate må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. I særlige tilfelle kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser.
- c) Bygningsrådet kan kreve at minst 1 garasje og minst 1 parkeringsplass pr. leilighet skal utføres som fellesanlegg. Dersom garasje og parkering på egen tomt tillates, skal det ved byggesøknad på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 1 personbil, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.
- d) Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og fjernsyn for hele eller deler av området.
- e) Forøvrig gjelder § 3 d og e.
- f) For feltene B6,B7 og B8 skal det før disse bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan/tomtedelingsplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrensler, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser, mv.

Felt B6 skal nyttes til eldreboliger med tilhørende servicefunksjoner. Kjøreadkomst og parkering skal fortrinnsvis legges fra nord.

Adkomst og boliger skal fysisk sett være utformet slik at rullestolbrukere skal være selvhjulpne. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.

Før feltene skal lekeplasser være ferdigstilt (med lekeapparater) senest når 1/2 delen av vedkommende boligenheter er utbygget (innflyttet) eller når bygningsrådet forlanger det.

## § 5

Avishus, kontorer. Felt E 1.

Forretninger, kontorer mv. Feltene E 2 og E 3

- a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,50 av netto tomteareal.
- b) Før feltet bygges ut skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser evt. tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrensler, avkjørslar, parkering, interne gangveier mv. - og som skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer, i inntil 2 etasjer, samt underetasje.
- d) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- e) Lagring på den ubebygde del av tomta må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsrådet kan sette vilkår for å tillate lagring.
- f) Mellom byggelinje mot vei og tomtegrense skal arealet opparbeides parkmessig. Området kan ikke benyttes til lagring, men deler av det kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til parkeringsplass for personbiler eller andre trafikkformål.
- g) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass til parkering, på- og avlessing, nødvendig for eien- dommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Parkeringsdekningen skal dog som et minimum være 1 parkeringsplass pr 50 m2 kontor-/forretningsareal og 1 parkeringsplass pr. 100 m2 lagerareal.
- h) I området tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l.

Offentlige bygninger. Feltene 01,02,03.

- a) Felt 01 skal nyttes til rådhus med tilhørende anlegg.  
 På felt 02 kan oppføres offentlige bygninger etter godkjenning av bygningsrådet.  
 Felt 03 skal nyttes til vernet bolig.
- b) Forøvrig gjelder § 5 a,b,c,d,e og f.

## § 7

Trafikkområder.

- a) Til Nansetveien, Frankendalsveien, og den nye forbindelsessveien mellom dem skal det ikke være direkte avkjørsler fra eiendommer uten spesiell tillatelse fra bygningsrådet og veimyndighetene.
- b) Bilkjøring på de regulerte gang-/sykkelveier tillates bare for de eiendommer som får anvist disse som adkomstvei.

## § 8

Friområder F1,F2,F3,F4.

- a) Felt F1 skal nyttes til ballplass og lek.  
 Felt F3 skal nyttes til lekeplass.  
 Felt F4 skal nyttes til ballplass og lek.  
 Felt F5 skal nyttes til ski- og akebakke og lek.
- b) Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

## § 9

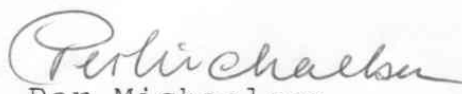
Felles avkjørsel, parkeringsplass.

Ved Jerpeveien er det regulert 3 felter til felles parkeringsplass. Garasjer kan oppføres på det nordre og søndre feltet. Over det søndre feltet er det adkomstvei til gnr. 11 bnr. 444.

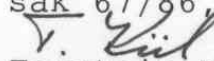
Fellesbestemmelser.

- a) Byggegrensene er som vist på reguleringskartet. Langs gang-/ og sykkelveier kan bygningsrådet tillate at bygninger plasseres i inntil 2 m avstand fra veikant (trafikkområde), når det ikke strider mot bygningslovens § 70.
- b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomte- deling for vedkommende område.
- d) I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsonen) skal det ved kryss, avkjørsler, være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei-ers planum.
- e) Avfallsdunker, tørkestativer o.l. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for de omboende.
- f) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

Hedrum kommune, 16.10.1986

  
Per Michaelsen  
ordfører

§ 4 f redigert i samsvar  
med kommunestyrets vedtak  
sak 67/86, 23.10.86.

  
Torstein Kiil

## Detaljreguleringsplan for Fv. 104 Nansetgata, Delstrekning: Håkons gate – Gamle Kongevei

### REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Dato for siste revisjon: 29.11.2011 Rev. 27.04.2012 iht. kommunestyrets vedtak  
Kommunestyrets godkjenning: 18.04.2012

#### §1 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:500.

#### 1.1 Reguleringsformål

PBL § 12-5 Arealformål:

##### 1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting (Skole og bibliotek)
- Bensinstasjon
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
(Bolig\Forretning\Kontor\Herberge\Beverting\Allmenntittig)

##### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Gangveg
- Annen veggrunn
- Bussholdeplass
- Parkeringsplass P1

##### 3. Grønnstruktur

- Park F1-F4

PBL § 12-6 Hensynsoner:

##### a) Sikringssoner

- Frisikt

##### c) Sone med angitte særlig hensyn

- Bevaring av kulturmiljø

PBL § 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan

##### Område Bestemmelser

- Anlegg og riggområde

## 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en justering av gatetverrsnittet i Nansetgata, for å:

- Redusere antall ulykker
- Tilrettelegge for de myke trafikantene ved å separere de gående og syklende
- Løfte den estetiske kvaliteten i et bynært område

## §2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

1. Før tiltak igangsettes skal det foreligge godkjent byggeplan for veg, vann- og avløp.
2. F1 skal opparbeides til friområde etter bruk som midlertidig riggplass, jf. § 5.
3. Friområdene F2-F4 skal opparbeides og ferdigstilles som en del av anlegget.
4. Eksisterende trær i Nansetgata skal fjernes når tiltak for å justere gatetverrsnittet igangsettes. I forbindelse med opparbeidelse av tiltakene i Nansetgata skal det plantes nye trær på vestsiden av gateløpet. Plantingen skal være en tilbakeføring, slik at det skal benyttes samme treslag som opprinnelig.
5. Når avkjørsler stenges skal nye avkjørsler opparbeides.
6. Støyskjerm ved skole skal opparbeides samtidig med tilstøtende tiltak i Nansetgata. Utformingen av støyskjermen skal gjøres i samråd med Nanset skole.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

1. Krav til byggeplan
  - Arealene i reguleringsplanen skal inngå i byggeplan. Midlertidig anlegg- og riggområde er vist som prinsipp. Bygninger skal så langt som mulig ikke berøres med unntak av garasjeanlegg på eiendommen 2011/135, Nansetgata 70. Byggeplan skal utarbeides i henhold til håndbok 139 Tegningsgrunnlag, juni 2007, og skal omfatte vei-, vann- og avløpsanlegg.
  - Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Anlegg skal i størst mulig grad utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
2. Krav til registrering av eksisterende bygg  
Det skal foretas registreringer og dokumentasjon av bygningers tilstand før anleggstart. Omfang av registreringen avklares i byggeplanfasen.

### 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

1. Støy  
Miljø- og sikkerhetstiltak i Nansetgata, som ikke øker støyforholdene med mer enn 3dB, kan gjennomføres uten støydempende tiltak.
2. Forurensning i grunnen  
Dersom en under anleggsvirksomhet støter på forurenset grunn skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.
3. Tiltak mot radon
  - Før det gis rammetillatelse for det enkelte byggeområde skal nødvendig tiltak mot radon være dokumentert.
  - Det skal gjøres tiltak i bygninger som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## **2.4 Automatisk freda kulturminner**

Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende på stedet.

## **§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **3.1 Fellesbestemmelser**

1. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal gjelde for utnyttelse og utforming av området.
2. Eiendom 3020/1458 skal ha adkomst over eiendom 3020/1459 fra Håkonsgate.
3. Fra Nansetgata skal eiendom 3020/1459 kun ha én adkomst. Adkomsten går over eiendom 2011/7. Eksisterende adkomst fra Nansetgata i sør skal stenges for biler men kan opprettholdes som gangadkomst. I sør kan eksisterende rabatt med beplantning mot Nansetgata bevares.
4. Eiendommene 2011/255 og 2011/60 inkludert de fradelte tomtene, Nansetgata 71 og 73, skal ha felles avkjørsel til Greveveien.
5. Det skal opparbeides et fysisk skille mot eiendom 2011/58, Nansetgata 65.

### **3.2 Boligbebyggelse**

1. Arealene omfatter eksisterende og ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
2. På eiendom 2005/30, Nansetgata 81, kan eksisterende bygg rives og ny bolig etableres.

### **3.3 Forretninger**

1. Område for ny forretning gjelder eiendom gnr./bnr. 2005/60, Roald Amundsens vei 5 og Nansetgata 106. Eiendommene skal ikke ha avkjørsel til Nansetgata. Adkomst skal være via Sophus Bugges vei.

## **§4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Fellesbestemmelser**

1. Alle samferdselsanlegg i planen skal være offentlige, men unntak av F\_veg1 som er felles privat veg.

### **4.2 Kjøreveg**

1. Det kan anlegges kjøreveg for Nansetgata med tilstøtende lokalveger. Her inngår kjørebane og kryss.
2. Dr. Holmsvei skal åpnes for toveistrafikk og stenges etter avkjøring til eiendom 2011/52. Det kan etableres ny avkjøring fra Dr. Holmsvei til parkeringsplassen ved biblioteket. Ny avkjøring krever at parkeringsplassen er fysisk delt for å hindre gjennomkjøring når Dr. Holmsvei stenges.

#### **4.3 Fortau**

1. På østsiden av Nansetgata skal gangarealer utformes som fortau.
2. Fortauet skal utformes med naturlige ledelinjer i form av gjennomgående kantmarkeringer av for eksempel kantstein eller gatesteinsrader i plan. Kantmarkeringene bør være frie for hindringer.

#### **4.4 Gang- / sykkelveg**

1. Parkveien endres til gang- og sykkelveg. Eksisterende mur bevares. Mindre justeringer av muren tillates for å kunne gjennomføre nytt trafikk mønster. Tiltak som skal gjennomføres må godkjennes av kulturminnemyndighetene før de igangsettes.

#### **4.5 Sykkelveg/-felt**

1. Innenfor formålet kan det etableres sykkelfelt. Asfalfargen på sykkelfeltet skal være svart/grå.

#### **4.6 Gangveg**

1. Det kan anlegges gangveg. I formålet inngår rabatt mot sykkelfelt og mot tilstøtende eiendommer.
2. Rabattene kan beplantes. I rabatt mot Nansetgata søkes det etablert en trekke.
3. Gangveg skal utformes med naturlige ledelinjer i form av gjennomgående kantmarkeringer av for eksempel kantstein eller gatesteinsrader i plan. Kantmarkeringene bør være frie for hindringer.

#### **4.7 Annen veggrunn**

1. I områder for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingskrån timer, rabatter, grøfter, murer, ny vegetasjon, støyskjerm og lignende.
2. Støyskjerm ved uteområdet til Nanset skole skal ha min. skjermhøyde på 2m over eksisterende mur i skjermlinja.

#### **4.8 Parkeringsplasser**

1. P1 opparbeides som parkeringsplass. Minst 1 av plassene skal være handicap parkering.

#### **4.9 Bussholdeplass**

1. Det etableres kantstopp for buss.
2. Der det er avsatt tilstrekkelig areal, kan det føres opp lehus. I tilknytning til lehusene kan det etableres sykkelparkering.
3. Bussholdeplassene opparbeides slik at de er markert og godt synlig i forhold til omkringliggende areal. De utformes etter prinsippet om universell utforming, herav hensyn til tilstrekkelig holdeplassbredde, riktig kantsteinshøyde i forhold til transportmiddel, ledelinjer som markerer hvor døra på bussen stopper. Ved etablering av lehus avsettes det tilstrekkelig plass til rullestol, belysning og sittemuligheter.

## **§5. GRØNNSTRUKTUR**

### **5.1 Park F1-F4**

1. Det skal sikres god tilgjengelighet for allmennheten til friområdene. Det legges vekt på universell utforming, dvs. at arealer, apparater og anlegg utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
2. Byggverk og anlegg kan kun tillates dersom det er i tråd med bruken som friområde.
3. Friområdene opparbeides med vegetasjon.
4. F1 opparbeides som park hvor lek skal være en av funksjonene. Eksisterende mur mot Parkveien bevares. Mindre justeringer av muren i forhold til nytt trafikkmønster tillates. I anleggsperioden kan F1 benyttes til riggområde (jf. pkt. 8.3).
5. F2 og F3 opparbeides som park. Det etableres en trekke som understreker linjeføringen i Greveveien.
6. F4 opparbeides som park eller torg. Naturlige ganglinjer opparbeides med fast dekke.

## **§6. HENSYNSSONER**

### **6.1 Sikringszone - Frisikt**

1. Ved avkjørsel skal det innenfor den viste frisiktsone til en hver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebanelnivå. Der frisiktsone for veg går gjennom eksisterende bebyggelse kan bebyggelsen opprettholdes.
2. Der frisiktsone for veg går gjennom eksisterende bebyggelse kan bebyggelsen opprettholdes.

### **6.2 Sone med særlig angitte hensyn - Bevaring av kulturmiljø**

1. Hensynsone bevaring av kulturmiljø omfatter kulturminnemiljøene innenfor eiendommene gnr/bnr 2011/13,15,19,20,23,47,63,68,92,101,102,105,120,140,350, 3020/1453 og 1456. Med kulturminnemiljø menes bygninger, anlegg og hager. Tiltak som skal gjennomføres må godkjennes av kulturminnemyndighetene før de igangsettes.

## **§ 7. Område bestemmelser - Anlegg- og riggområde**

1. R1 kan benyttes til riggområde i anleggsperioden. Når anlegget er utført faller formålet midlertidige riggplass bort og det underliggende reguleringsformålet F1 med tilhørende bestemmelser gjøres gjeldende jf. § 5.
2. Det er avsatt et areal langs Nansetgata og tilstøtende lokalveger til midlertidig anleggsbelte. Anleggsbeltet kan benyttes til tiltak som er nødvendig for å få gjennomført arbeidene i Nansetgata og tilstøtende lokalveger. Tiltak i anleggsbeltet skal i minst mulig grad påvirke boliger, forretningslokaler og kontorer.
3. For del av eiendom 2011/135, Nansetgata 70, som inngår i anleggsbeltet bygges det mur for eventuell oppføring av garasjeanlegg på samme sted som eksisterende garasjeanlegg.
4. Når anlegget er ferdig skal midlertidig berørte arealer opparbeides og settes i stand til opprinnelig bruk.
5. Når anlegget er gjennomført faller det midlertidige anleggsbeltet bort og de underliggende formålene med tilhørende bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjøres gjeldende.

## 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).



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, skadedyr, 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, skadedyr, 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).

# Nansetgata 70D

Nabolaget Nanset - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Offentlig transport

Skrivergården Linje 03, 011, 214, 215	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

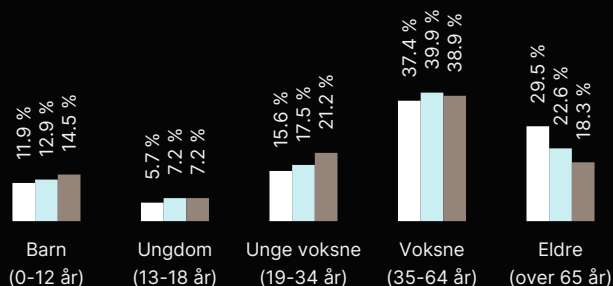
## Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	7 min 2.5 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	4 min 2.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 14.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Circle K Nansetgata	7 min
Larvik Bibliotek	8 min

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nanset	1 291	651
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	4 min 0.3 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 20 barn	9 min 0.7 km

## Dagligvare

Kiwi Nanset PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Larvik PostNord	10 min 0.8 km



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