

Dr Knudtzons vei 1

Nabolaget Nanset vest - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Larvik bibliotek	3 min	🚶
Linje 03, 011, 214, 215	0.3 km	
Larvik stasjon	14 min	🚶
Linje RE11, RX11	1.2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	20 min	🚗

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	16 min	🚶
515 elever, 40 klasser	1.4 km	
Fagerli skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
602 elever, 28 klasser	1.8 km	
Langestrand skole (1-7 kl.)	6 min	🚗
98 elever, 6 klasser	2.2 km	
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min	🚶
363 elever, 23 klasser	1.8 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	5 min	🚗
1620 elever	2.4 km	
Sandefjord videregående skole	18 min	🚗
1880 elever	16.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Circle K Nansetgata	3 min	🚶
Larvik Bibliotek	4 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

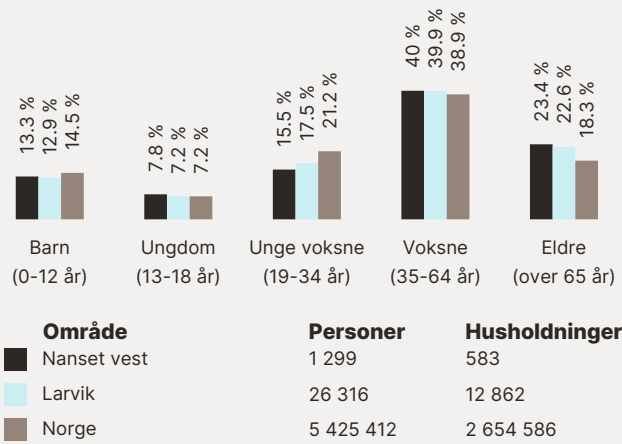


Kvalitet på skolene
Bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Villa-Kulla barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
23 barn	0.4 km	
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
27 barn	0.6 km	
Borgejordet barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
68 barn	0.7 km	

Dagligvare

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

- 

Bøkeløkka Ballbane

Ballspill

6 min

0.5 km
- 

Lovisenlund idrettsplass

Ballspill, fotball, friidrett

7 min

0.6 km
- 

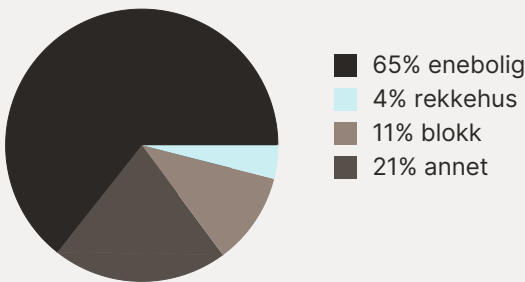
Spenst Larvik Sentrum

8 min
- 

Mudo Larvik

9 min

Boligmasse



«Allsidig nabolag med uendelige muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

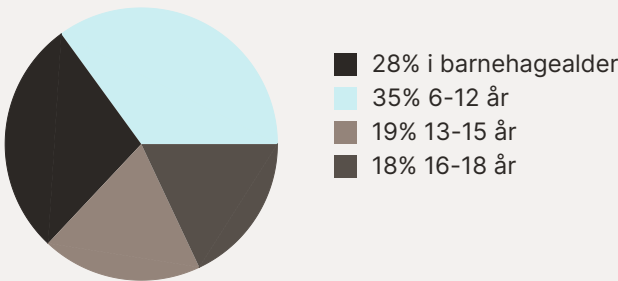
AMFI Larvik

7 min
- 

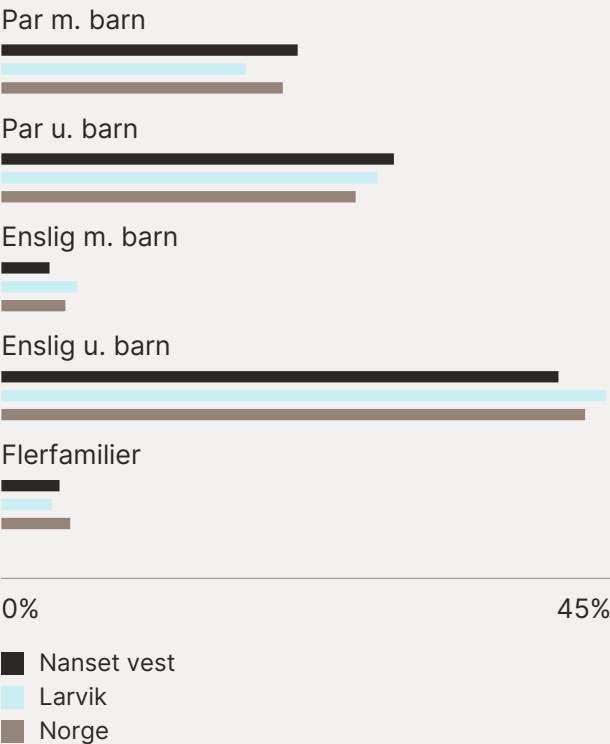
Vitusapotek Svanen - Larvik

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

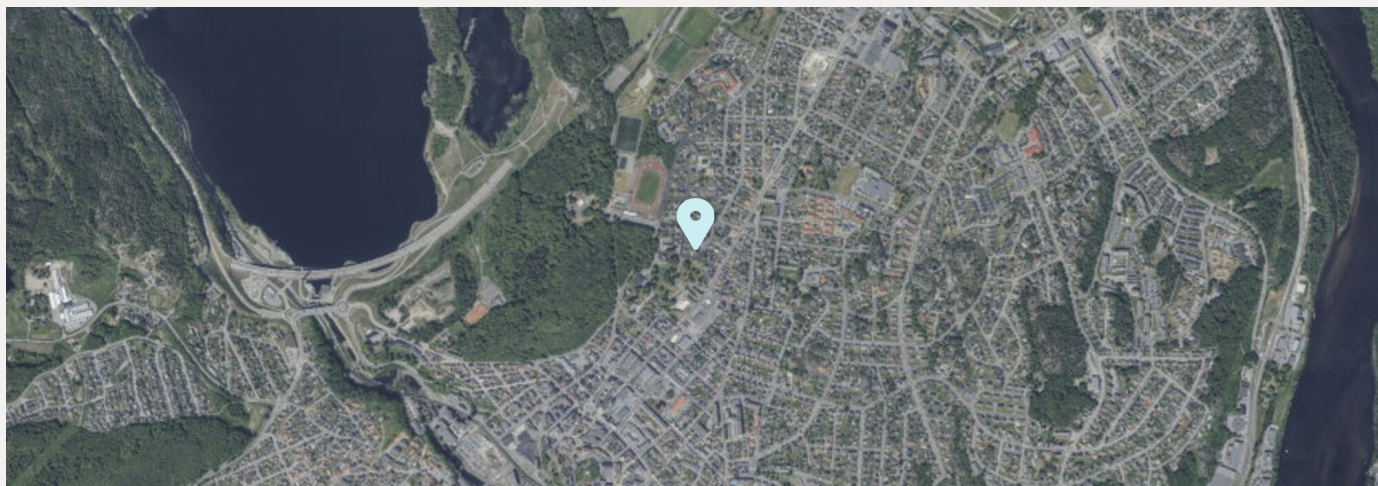


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Egenerklæring

Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK

25 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Dr Knudtzons vei 1

Postadresse

Dr Knudtzons vei 1

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden Desember 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Storhaug, Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renovering/Konvertering av tidligere kjøkken til baderom. Nytt gulv med forsterket bærelag, elkabler i gulv støpt gulv. Ny membran og fliser. Nytt røropplegg med rør i rør.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ole Haakestad og Nyborg VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget garasje

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lars Larsen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av gammelt el anlegg ble revet og nytt etablert inkludert nytt sikringssskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordrum Elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av gammelt rørsystem i huset er revet og nytt etablert. I 2022 ble hoved vannledning og avløp koblet fra septiktank til offentlig anlegg.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nyborg VVS og entreprenør Bjørn & Øyvind Tveter

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Faglært har montert ny gasspeis på kjøkkenet

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gass Frank

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ufaglært har etablert keramisk innerpipe i gammelt pipeløp.



Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er noen skjevheter i stuen 1 etasje

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny keramisk innepipe og ny peis

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangler ferdigattest garasje

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei



27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 83590133

Egenerklæringsskjema

Name

Erik Storhaug

Date

2026-02-25

Identification



Erik Storhaug



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

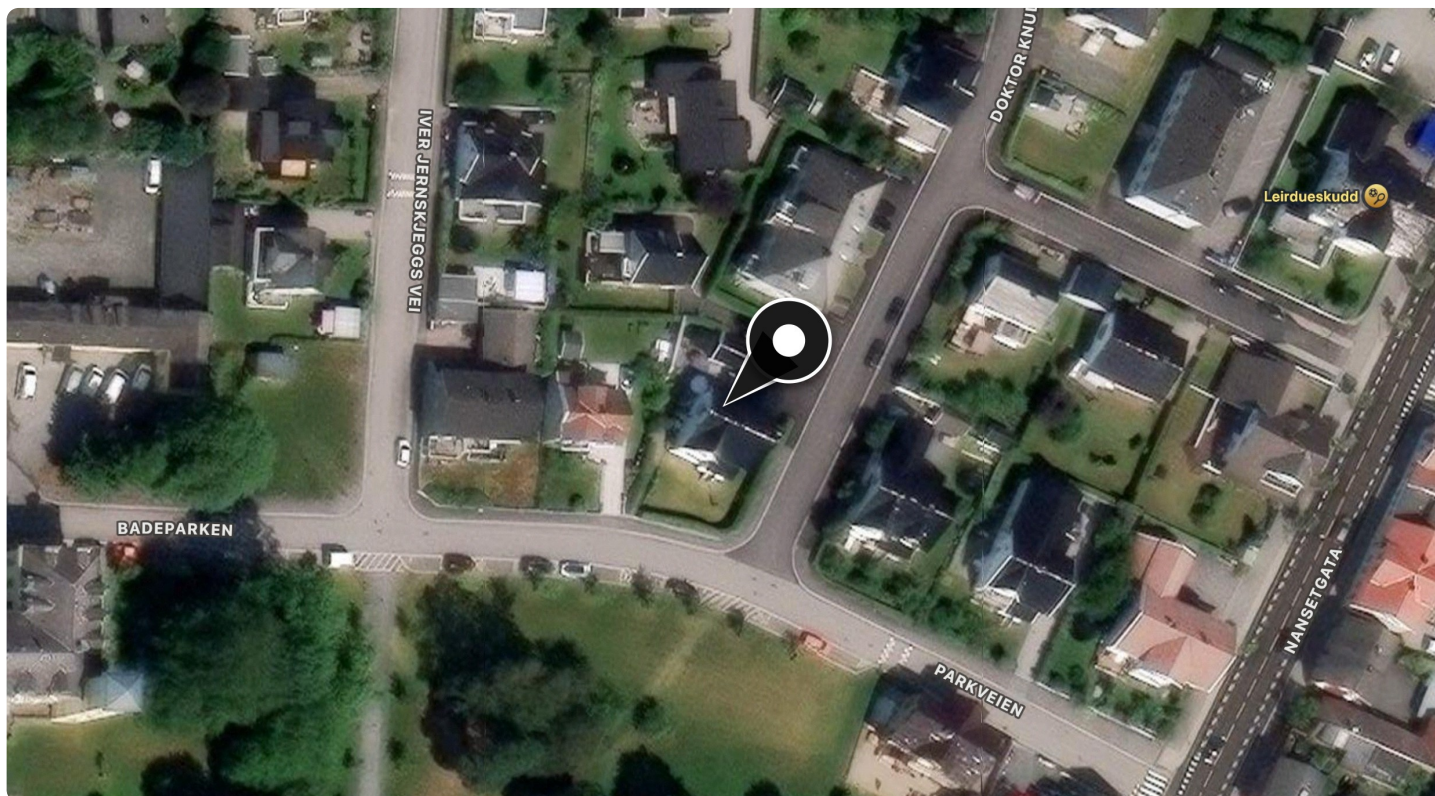
Erik Storhaug

25/02-2026
10:10:15

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport for bolig

Dr Knudtzons vei 1, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Dr Knudtzons vei 1 3256 Larvik Gnr: 2011 Bnr: 88 LARVIK	Enebolig	1908	250 m ²	250 m ²	—
Oppdragsnr.	202603-009				
Befaring / Rapport	05.03.2026 / 30.04.2026				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, 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

Enebolig oppført i 1908 over to plan beliggende sentrumsnært i veletablert boligområde i Larvik. Dagens eier har foretatt en større innvendig oppgradering i sitt eie, samt er flere tiltak foretatt på 2010-tallet. Boligen er ca. 118 år gammel, og forventet levetid for flere bygningsdeler er således utgått. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Eiendommen var snødekket ved befarings, noe som påvirker detaljgraden og potensielt korrektheten for enkelte av de utvendige kontrollpunktene.

Planløsning

Kjeller/underetasje er innredet med bod (stedvis lav takhøyde). 1.etg består av trappegang, garderoberom, toalettrom, innebod, stue, spisestue, kjøkken med tilhørende liten, uferdig bod, samt mellomgang til garasje. 2.etg innredet med trappegang, to mellomganger, dusjbad, tre soverom, garderoberom og badrom.

Bruksslitastjen er moderat.

Byggemetode

Grunnmur av steinblokker i opprinnelig stand fra byggeår. Tradisjonell kulestein-drenering uten moderne fuktsikring. Brorparten av statistisk forventet levetid er betydelig overskredet for både grunnmur og drenering, men slik steinmur er i praksis «evigvarende».

Yttervegger oppført med bærende kjernekonstruksjon av stående reisverksplank fra byggeår. Utvendig stående trepanel med overflatebehandling sist utført i 2024. Østvegg har ny kledning fra 2020 med påforet isolasjon og vindsperre, mens øvrige fasader har eldre kledning.

Vinduer av varierende alder med 2-lags isolerglass, hvor de nyeste fremstår i tilfredsstillende stand mens de eldste viser slitasje tilsvarende medgått levetid. Balkongdører på begge etasjer skiftet for få år siden.

Takkonstruksjon med sperrer på bærelinjer og undertak av grovpanel. Takstein ble skiftet i 2015. Takrenner og nedløpsrør ble fornyet samme år og fremstår i god stand. På loft registreres eldre fuktskjolder som antas å stamme fra før takskiftet.

Balkong i 2. etasje nyoppført i 2023. Takoverbygget balkong i 1.etg og større terrasseareal på bakkeplan var snødekket ved befarings og kunne ikke vurderes nærmere.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 1. etasje fremstår i jevnt over god stand og er vesentlig oppgradert og ombygget.

Det minste badet i boligens 2.etg fremstår i eldre stand. Brorparten av forventet levetid er medgått, og renovering anbefales.

Nyeste bad, innenfor soverom i 2.etg er oppgitt totaloppusset av fagpersoner i 2020.

Se egne rapportpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Innvendig røranlegg ble fornyet i forbindelse med omfattende renovering utført av fagpersoner.

Oppvarming skjer via elektriske varmeanlegg med varmekabel/folie, samt vedfyring i peis og egen gasspeis.

Boligens elektrisk anlegg skal være nytt i forbindelse med oppussingen i 2020.

Tiltaksoversikt

2000 - Eldste bad kun enklere oppgradert de seinere år
2014 - Ny varmtvannstank
2015 - Ny takstein, foretatt under forrige eierskap
2020 - Totalrenovert elektrisk anlegg
2020 - Komplette nytt røranlegg
2020 - Delvis renovert fasade/yttervegger
2020 - Ny innerpipe
2020 - Ny peis
2020 - Nytt hovedbad
2020 - Nytt kjøkken
2020 - Alle innvendige flater malt
2020 - Byttet balkong dør
2020 - Byttet balkong dør
2023 - Nytt vann og avløps anlegg fra kommunalt nett i gata
2023 - Nytt vann og avløps anlegg fra kommunalt nett i gata
2023 - Nytt hovedstrøm inntak
2023 - Ny garasje
2023 - Ny hage stue
2023 - Ny trapp med overliggende balkong
2024 - Malt huset utvendig
2024 - Ny platting bakgård

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

Om tilstandsrapporten

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

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

Dr Knudtzons vei 1, 3256 Larvik Gnr 2011 / Bnr 88 · LARVIK		
Byggeår 1908	Boligtype Enebolig	BRA 250 m ²
Oppvarming Elektrisk med varmekabel/folie / Vedfyring og gasspeis	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Storhaug	—	—
Byggemåte Grunnmurer av steinblokker fra byggeår. Bærende yttervegger i reisverk med stående trepanel. Vinduer med 2-lags glass. Takkonstruksjon som sperretak med tekke av takstein.		

Vær ved befaring 13.4 °C, lettskyet, 1.4 m/s (NØ), 54 % luftfuktighet

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.

Informasjon fra takstmannen

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

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

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

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

Dokumentkontroll

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

● Selgers egenerklæring	Framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Ikke framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke vurdert
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke vurdert
● Feierappor/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke vurdert
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke vurdert
● 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)

TG 0	Ingen avvik – bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
TG 1	Mindre eller moderate avvik (9) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
TG 2	Avvik å være oppmerksom på (8) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
TG 3	Avvik som må utbedres (1) bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent anbud 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
Bad 2.etg - minste	Rommet er i regelmessig bruk, men har en alder og tilstand som tilsier behov for renovering.	
TG 2 Avvik å være oppmerksom på		8 KP
Etasjeskiller og gulv på grunn	Trebjelkelag aldersrelatert svekkelse. Erfaringsmessig vil disse ha svekkelse som resultat av belastning underfra.	
Fundament, grunnmur og drenering	Aldersrelatert svekkelse - men i praksis evigvarende.	
Vinduer og dører	Høy alder på eldste vinduer - påregn utskiftninger på sikt-	
Rom under terreng	Noe begrenset innsig av fuktighet i kjeller.	
Innvendige trapper	Naturlig slitasje.	
Takkonstruksjon/loft	Takkonstruksjon aldersrelatert funksjonssvikt og fuktpåvirkning fra teglsteinspipe.	
Fasade/yttervegger	Yttervegg-konstruksjon aldersrelatert svekkelse og manglende dampsperre. Eldste kledning har naturlig slitasje.	
Bad 2.etg - største	Manglende membranoppkant ved dørterskel.	

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	25.7 m ²	25.7 m ²	—	—	—	—
1. etasje	146 m ²	146 m ²	—	—	81 m ²	—
2. etasje	78 m ²	78 m ²	—	—	2 m ²	—
Sum	250 m ²	250 m ²	—	—	83 m ²	—

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

Kjeller/underetasje	m ²
Bod1 (stedvis lav takhøyde)	12 m ²
Bod2	13.7 m ²

1. etasje	m ²
Stue	23.5 m ²
Spisestue	25.6 m ²
Kjøkken (inkl liten, uferdig bod)	42.7 m ²
Toalettrom	1.5 m ²
Trappegang	10.3 m ²
Mellomgang til garasje	1.3 m ²
Garderoberom	5 m ²
Innebod	1.3 m ²
Garasje	32 m ²

2. etasje	m ²
Soverom 1	5.6 m ²
Soverom 2	13 m ²
Soverom 3	17 m ²
Dusjbad	3.6 m ²
Baderom	10 m ²
Trappegang	10 m ²
Mellomgang 1	3.9 m ²
Mellomgang 2	4.3 m ²
Garderoberom	9.4 m ²

Selgers godkjenning av rapporten

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

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

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

Grunnmur av steinblokker i opprinnelig stand fra byggeår. Tradisjonell kulestein-drenering uten moderne fuktsikring. Sprekkdannelser i fuger som forventes for konstruksjonstype og alder. Brorparten av statistisk forventet levetid er betydelig overskredet for både grunnmur og drenering - dog er en slik steinmurer i praksis «evigvarende.»

Tilstand TG 2	Steinblokk-grunnmur fra byggeår med sprekkdannelser i fuger som forventes for slike gamle konstruksjoner. Forventet levetid er overskredet med betydelig margin. Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert funksjonssvikt på steinblokk-grunnmur. Konsekvens: Fukt kan trenge gjennom og gi skader innvendig.
Fukt TG 2	Manglende moderne fuktsikring og drenering fra byggeår. Kun tradisjonell kulestein-løsning som gir risiko for fuktbelastning ved store nedbørmengder. Forventet levetid er betydelig overskredet. Årsak til forhøyet TG: Utgått levetid på drenering og fuktsikring. Konsekvens: Dreneringen kan svikte og gi fuktskader i kjeller.

Terrengforhold

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

Terrengforhold rundt bygningen kan ikke vurderes grunnet snødekke ved befaringstidspunkt. Ny platting er oppgitt installert i bakgård i 2024.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering	Tomta er snødekket ved befaringstidspunkt. Terrengforhold og fall rundt bygningen kan ikke vurderes.
--	--

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

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

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag fra byggeår. Enkelte gamle insektangrep (trespisende insekter) observeres fra kjeller - begrenset omfang - typisk for alder. Planavvik innenfor akseptable toleranser og ingen knirk registreres.

Planavvik (skjevheter) TG 2	Planavvik lokalt under 15 mm og totalt under 30 mm. Trebjelkelag har utgått forventet levetid med 147%. Årsak til forhøyet TG: Trebjelkelag aldersrelatert funksjonssvikt Konsekvens: Økende planavvik og redusert stabilitet i gulvkonstruksjonen
Bæreevne TG 2	Enkelte angrep av trespisende insekter synlig fra kjeller med begrenset omfang. Trebjelkelag har utgått forventet levetid med 147%. Årsak til forhøyet TG: Trebjelkelag aldersrelatert funksjonssvikt og tidligere insektangrep Konsekvens: Redusert bæreevne og risiko for ytterligere svekkelse av konstruksjonen
Knirk TG 2	Ingen knirk registreres ved befaring. Trebjelkelag har utgått forventet levetid med 147%. Årsak til forhøyet TG: Trebjelkelag aldersrelatert funksjonssvikt Konsekvens: Risiko for utvikling av knirk og løsning av gulvkonstruksjonen

Innvendige trapper

TG 2

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

Innvendige trapper av tre fra byggeår. Heltretrapp med håndløper på én side som fremstår stabil, men med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens høydekrav. Naturlig elde og slitasje etter 118 års bruk.

Trapper – Samlet vurdering TG 2	Heltretrapp fra byggeår med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens høydekrav. Knirk i begrenset omfang, men alle deler er faste og stabile. Årsak til forhøyet TG: Innvendig tretrapp aldersrelatert funksjonssvikt Konsekvens: Økt risiko for fall på grunn av for lavt rekkverk
---	---

Fasade/yttervegger

TG 2

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

Yttervegger oppført med bærende kjernekonstruksjon av stående reisverksplank fra byggeår. Utvendig stående trepanel med overflatebehandling sist utført i 2024. Østvegg har ny kledning fra 2020 med påforet isolasjon og vindsperre, mens øvrige fasader har eldre kledning. Lufting ikke anlagt på eldste fasader.

Yttervegg – Konstruksjon TG 2	Bærende kjernekonstruksjon av stående reisverksplank fra byggeår med minimal isolerende effekt. Diffusjonssperre mangler på del av yttervegg i liten bod/kott ved kjøkken. Årsak til forhøyet TG: Yttervegg-konstruksjon aldersrelatert funksjonssvikt og manglende dampsperre. Konsekvens: Risiko for fuktskader og fortsatt materialsvekkelse over tid.
Yttervegg – Kledning TG 2	Stående trepanel på deler av bygningen har oppnådd forventet levetid og viser aldersrelatert slitasje til tross for nylig vedlikehold. Østvegg er oppgradert med ny kledning, isolasjon og vindsperre. Yttervegg – Kledning er besiktiget. Tilstanden er vurdert visuelt. Årsak til forhøyet TG: Elde og slitasje som forventet for bygningsdelens alder. Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom eldste kledning ikke på sikt byttes - dette anses ikke akutt.



Foto 1

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer av varierende alder fra 1970-tallet, 2005 og 2020 med 2-lags isolerglass. Balkongdører på begge etasjer skiftet i 2020. Nyeste vinduer fremstår i tilfredsstillende stand, mens eldste vinduer viser slitasje tilsvarende medgått levetid. Vannbord og fugging registreres intakt.

Vinduer (innvendig) TG 2	Vinduer fra 1970-tallet og 2005 med 2-lags isolerglass. Eldste vinduer fremstår slitt med brorparten av forventet levetid medgått. Årsak til forhøyet TG: Høy alder på vinduer med utilstrekkelig vedlikehold av overflatebehandling. Konsekvens: Økt energiforbruk og risiko for at fukt trenger inn rundt vinduer.
Dører (innvendig) TG 1	Innvendige dører fremstår i god tilstand og fungerer normalt. Normal bruksslitasje registreres.
Utvendig vurdering TG 2	Nyeste vinduer fremstår i tilfredsstillende stand mens eldste vinduer viser slitasje. Årsak til forhøyet TG: Høy alder på vinduer fra 1970-tallet med utilstrekkelig vedlikehold av overflatebehandling. Konsekvens: Økt energiforbruk og risiko for at fukt trenger inn rundt vinduer.

Takkonstruksjon/loft

TG 2

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

Takkonstruksjon fra byggeår av sperrer på bærelinjer og undertak av grovpanel. Tilkomst via nedfellbar stige i trappeganghimling. Konstruksjonen har utgått forventet levetid og viser målbare skjevheter og nedbøyninger som følge av materialsvekkelse.

Konstruksjonen er begrenset ventilert med spalter ved takutsikk/gesims – dette kan gi noe kondensering mot overflater på loft. Montert minst én gavelventil retning sør.

Montert en strekkwire i takkonstruksjon over kjøkken hvor sperretak er anlagt - dette for å kompensere for valgte løsning med fjerning av statiske elementer.

Konstruksjon TG 2	Fuktskjolder rundt pipe og gjennomføringer registreres på undertak av grovpanel. Konstruksjonen har utgått forventet levetid med 236%. Årsak til forhøyet TG: Takkonstruksjon aldersrelatert funksjonssvikt og fuktpåvirkning fra teglsteinspipe. Konsekvens: Fuktskader kan utvikle seg til råte i treverk rundt pipe og gjennomføringer.
Lufting av takverk	Begrenset ventilasjon med spalter ved takutsikk og minst én gavelventil retning sør. Kondensering kan forekomme mot overflater på loft.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 2	Begrenset spalter ved takutsikk kan gi kondensering mot overflater på loft. Konstruksjonen har utgått forventet levetid med 236%. Årsak til forhøyet TG: Gjennomføringer mot kald sone med mangelfull dampsperre. Konsekvens: Fukt kan bygge seg opp i taket og gi råteskader.



Foto 2

Taktekke og beslag

TG 1

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

Taktekking av takstein oppgis skiftet i 2015. Takrenner og nedløpsrør skiftet samme år og fremstår i god stand. Eldre fuktskjolder registreres på loft, antatt oppstått før taksifte.

Taktekning/belegg TG 1	Taktekning fremstår i god tilstand vurdert fra terreng.
Beslag og gjennomføringer	Beslag og gjennomføringer ikke kontrollert på grunn av snødekke på befaringstidspunktet.
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløpsrør oppgis skiftet i 2015 og fremstår i god stand.
Undertak/ventilasjon	Undertak ikke synlig eller ikke aktuelt for denne takkonstruksjonen.
Takstiger og snøfangere (HMS)	Takstiger og snøfangere ikke vurdert på grunn av snødekke på befaringstidspunktet.

Balkonger og terrasser

TG 1

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

Balkong i 2. etasje nyoppført i 2023 med membranbelagt gulv. Takoverbygget balkong i 1. etasje og større terrasseareal på mark var snødekket ved befaring og ikke nærmere vurdert.

Balkonger/verandaer/altaner TG 1	Balkong i 2. etasje nyoppført i 2023 med membranbelagt gulv og rekkverk. Fremstår intakt og i god stand.
-------------------------------------	--

Bad 2.etg - minste

TG 3

2. etasje

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

Minste dusjbad i 2.etg er antydnet sist gang oppusset i år 2000, noe som antas å være riktig. Som våtrom er all forventet levetid medgått og ny eier må påregnes oppgraderingstiltak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider.

Gulv av fliser. Begrenset tilstøpt fall retning sluk. Det anbefales å anlegges slisse i underkant av dusjsokkel slik at eventuelle lekkasjevann fra f.eks. servant enklere kan renne til sluk. Terskelhøyde ved dør OK. Deler av flisarbeidet oppleves å være ufagmessig utført.

Vegger av fliser. Himling av trepanel. Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, samt vegghengt toalett.

Ventilasjon via ventil med naturlig avtrekk. Smal tilluftspalte under dørblad.

Gulvsluk av plast hvor membran er ikke synlig.

Hulltaking ikke utført på grunn av selgers ønske, men kan utføres etter avtale på senere tidspunkt.

Vegger og himling TG 2	Vegger av keramiske fliser og himling av trepanel fra år 2000. Deler av flisarbeidet oppleves å være ufagmessig utført. Årsak til forhøyet TG: Ufagmessig utførelse av flisarbeid. Konsekvens: Kan medføre fuktskader og redusert levetid på våtromskonstruksjonen.
Gulv TG 2	Gulv av keramiske fliser fra år 2000 med begrenset tilstøpt fall retning sluk. Årsak til forhøyet TG: Utilstrekkelig fall til sluk ved utførelse. Konsekvens: Kan medføre stillestående vann og økt risiko for fuktskader.
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Membran ikke synlig under plastsluk. Våtrom fra år 2000 hvor all forventet levetid er medgått. Årsak til forhøyet TG: Membran har passert forventet levetid på 24 år. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
Vann- og avløpsledninger TG 2	Kobberrør er i god tilstand uten synlige skader eller korrosjon. Brorparten av forventet levetid er medgått. Bygningsdel er besiktiget. Tilstanden er vurdert visuelt. Årsak til forhøyet TG: Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
Ventilasjon TG 2	Ventilasjonssystemet baserer seg på naturlig avtrekk gjennom ventil og tilluft via smal spalte under dørblad, noe som gir utilstrekkelig luftskifte for tilfredsstillende inneklima. Systemet oppfyller ikke gjeldende krav til kontrollert ventilasjon. Bygningsdel er besiktiget. Tilstanden er vurdert visuelt. Årsak til forhøyet TG: Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
Utstyr og innredning TG 2	Dusjhjørne, servant med skapinnredning og vegghengt toalett fra år 2000. All forventet levetid er medgått. Årsak til forhøyet TG: Normal aldersslitasje etter 24 år. Konsekvens: Økt risiko for funksjonsfeil og behov for utskifting.
Innfelte installasjoner	Innfelte installasjoner mot kald sone er ukjent, ingen synlige avvik observert.
Fuktmåling og hulltaking TG 2	Fuktmåling med Protimeter viser ingen fuktavvik. Hulltaking ikke utført på grunn av selgers ønske. Årsak til forhøyet TG: Hulltaking ikke utført på grunn av selgers ønske. Konsekvens: Hulltaking for fuktmåling kan avdekke avvik som ikke er synlig utenfra. Hulltaking kan foretas seinere, etter avtal med selg.
Dokumentasjon vannnett sjikt	Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger ikke.

Fuktmåling
Metode: Protimeter



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

Bad 2.etg - største

TG 2

2. etasje

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

Minste dusjbad i 2.etg er antydnet sist gang oppusset i år 2000, noe som antas å være riktig. Som våtrom er all forventet levetid medgått og ny eier må påregnes oppgraderingstiltak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider.

Gulv av fliser. Begrenset tilstøpt fall retning sluk. Det anbefales å anlegges slisse i underkant av dusjsokkel slik at eventuelle lekkasjevann fra f.eks. servant enklere kan renne til sluk. Terskelhøyde ved dør OK. Deler av flisarbeidet oppleves å være ufagmessig utført.

Vegger av fliser. Himling av trepanel. Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, samt vegghengt toalett.

Ventilasjon via ventil med naturlig avtrekk. Smal tilluftspalte under dørblad.

Gulvsluk av plast hvor membran er ikke er synlig, dog uten at dette nødvendigvis tilsier at den ei finnes.

Alternativ fuktsøking med Protimeter viser ingen fuktavvik. Hulltaking ikke foretatt etter ønske fra selger. Kan utføres i ettertid hvis ønskelig.

Vegger og himling TG 1	Vegger av keramiske fliser og himling av sparklede og malte plater i nybygget tilstand fra 2020.
Gulv TG 2	Natursteinsmosaic i dusjnise vil erfaringsmessig holde på bruksvann etter dusjing tross fall. Ingen membranoppkant ved dørterskel. Ikketilrekkelig membranoppkant ved dørterskel. Årsak til forhøyet TG: Natursteinsmosaic har porøs overflate som holder på vann og manglende membranoppkant ved dørterskel. Konsekvens: Stående vann kan føre til fuktskader og muggvekst over tid. Ved lekkasjer rommet kan dette renne ut av rommet.
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Smøremembran utført av fagpersoner i 2020 med dokumentasjon som kan fremskaffes i følge selger.
Vann- og avløpsledninger TG 1	Vann- og avløpsledninger i nybygget tilstand fra 2020.
Ventilasjon TG 1	Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg med tilluftspalte under dørblad fungerer tilfredsstillende.
Utstyr og innredning TG 1	Vegghengt toalett, servant med innredning og frittstående badekar i nybygget tilstand fra 2020.
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte downlights hvor det ikke er kontrollert om disse er montert med lyskasser.
Fuktmåling og hulltaking TG 2	Hulltaking ikke foretatt etter avtale med selger. Protimeter viser ingen fuktavvik. Årsak til forhøyet TG: Hulltaking ikke foretatt etter ønske fra selger. Konsekvens: Hulltaking for fuktmåling kan avdekke avvik som ikke er synlig utenfra. Hulltaking kan foretas seinere, etter avtal med selg.
Dokumentasjon vanntett sjikt	Dokumentasjon for vanntett sjikt kan fremskaffes for fagmessig utført arbeid i 2020.

Fuktmåling
Metode: Protimeter



Foto 8



Foto 9



Foto 10

Kjøkken

TG 1

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 er totalrenovert i 2020 med ny innredning fra Drømmekjøkken og integrerte hvitevarer fra Siemens. Overflater består av panel på vegger og skråhimling med synlige hanebjelker, samt gulvfliser. Innredningen har fronter av malt MDF og eikefinér på kjøkkenøy, med benkeplate av eik. Vann- og avløpsledninger er av plast og ventilasjon skjer via ventilator over stekeovn.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Overflater av panel på vegger og himling fremstår som nye etter totalrenovering i 2020. Ingen avvik registreres.
Overflater – Gulv TG 1	Gulvfliser fremstår som nye etter totalrenovering i 2020. Ingen avvik registreres.
Vann- og avløpsledninger TG 1	Trykkvannsrør av plast og avløpsrør av plast installert ved totalrenovering i 2020. Ingen lekkasjer registreres.
Avtrekk og komfyrvakt	Ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg. Vannstopper og komfyrvakt ikke montert, men ikke krav etter byggeår.
Innredning og utstyr TG 1	Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens installert ved totalrenovering i 2020. Brukstilstanden oppleves god.

Toalettrom

TG 1

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

Toalettrom beliggende i boligens 1.etasje med flisegulv og MDF-panel på vegger og himling. Rommet ble oppusset i 2020 med fagmessig utførelse og fremstår i god stand. Av installasjoner finnes vegghengt toalett og servant med god funksjon. Rommet mangler ventilasjon.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av MDF-panel oppusset i 2020 med fagmessig utførelse. Fremstår i god stand uten synlige avvik.
Overflater – Gulv TG 1	Flisegulv oppusset i 2020 med fagmessig utførelse. Fremstår i god stand uten synlige avvik.
Ventilasjon	Rommet mangler ventilasjon.
Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 1	Vegghengt toalett og servant med god funksjon, normalt vanntrykk og avrenning. Ingen synlige lekkasjer registreres.

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, panel- og platekledd vegger og himling. 1.etasje er så godt som totaloppusset med god standard, mens 2.etasje fremstår med normal slitasje. De fleste innvendige flater ble malt i 2020. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av panel og plater fremstår i god tilstand i 1. etasje og med normal slitasje i 2. etasje. Ingen synlige avvik registreres.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett med normal slitasje på begge etasjer. Mindre knirk registreres, men dette vurderes som normalt for bygningens alder.

Rom under terreng

TG 2

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

Grovkjeller med steinvegger og betongdekke fra byggeår. Gulv under kjøkken renoverert med nytt støpt dekke. Mindre fuktflekker og saltutslag registreres på steinvegger, samt sprekker og fuktmerker i betongdekke. Ingen synlig ventilasjon observert. Mye lagret materiale begrenser kontrollmuligheter.

Vegger og himling TG 2	Steinvegger med mindre fuktflekker og saltutslag registrert. Brorparten av forventet levetid er medgått. Årsak til forhøyet TG: Steinvegg aldersrelatert funksjonssvikt og vanninntrenging gjennom konstruksjonen. Konsekvens: Kan gi fuktskader på vegger og gulv, samt mugg og soppvekst.
Gulv TG 2	Betongdekke med sprekker og fuktmerker observert. Gulv under kjøkken renoverert med nytt støpt dekke. Årsak til forhøyet TG: Betongdekke aldersrelatert funksjonssvikt og vanninntrenging gjennom konstruksjonen. Konsekvens: Kan gi fuktskader i gulvkonstruksjonen og påvirke inneklima.
Tilfarergulv og utforede vegger TG 1	Ingen tilfarergulv eller utforede vegger registrert i rommet.
Ventilasjon TG 2	Begrense ventilasjon registrert i kjeller. Årsak til forhøyet TG: Ventilasjon aldersrelatert funksjonssvikt eller fravær av ventilasjonssystem. Konsekvens: Kan gi fuktoppbygging, dårlig inneklima og økt risiko for mugg og soppvekst.



Foto 11

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.

Teglsteinspipe med peis i stue. Ny innerpipe/røykrør og peis ble installert i 2020. Tilsynsrapport fra feiervesenet mangler. Tilfredsstillende gulvplate registreres å være på plass.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 1

Manglende tilsynsrapport fra feiervesenet. Teglsteinspipe med avrenning av bekk på loft, men ny innerpipe fra 2020 reduserer betydningen av dette.



Foto 12



Foto 13

Ventilasjon

TG 1

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 mekanisk avtrekk med vifter i våtrom og kjøkken, samt tilluftsventiler i enkelte vinduer/vegger. Løsningen er typisk for byggeår.

Ventilasjon – Samlet vurdering TG 1	Mekanisk avtrekksventilasjon med vifter i våtrom og kjøkken fungerer normalt.
--	---

VVS

TG 1

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 med nytt røranlegg innvendig fra 2020. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2014 plassert i rom med sluk. Komplett renovering av VVS-anlegget utført av fagpersoner i forbindelse med det store innvendig renoveringsarbeidet.

Vannledninger TG 1	Komplett nytt røranlegg innvendig utført av fagpersoner i 2020. Ingen avvik eller skader registrert.
Avløpsledninger TG 1	Komplett nytt avløpsanlegg innvendig utført av fagpersoner i 2020. Ingen avvik eller skader registrert.
Varmtvannsbereder/varmesentr al TG 1	200 liter varmtvannstank fra 2014 plassert i rom med sluk på betongunderlag. Tilkoblet fast anlegg med bryter. Ingen lekkasjeprosblematikk registrert.
Vannledninger (utvendig) TG 1	Nytt vann- og avløpsanlegg fra kommunalt nett i gata. Rør igrunn er naturlig nok ikke vurdert.
Avløpsledninger (utvendig)	Tilkoblet kommunalt avløpsanlegg. Undersøkelse av utvendige avløpsledninger unntatt fra tilstandsanalysen.



Foto 14: Foto viser stoppekran i kjeller.



Foto 15: Foto viser avløpsrør av plast i kjeller.

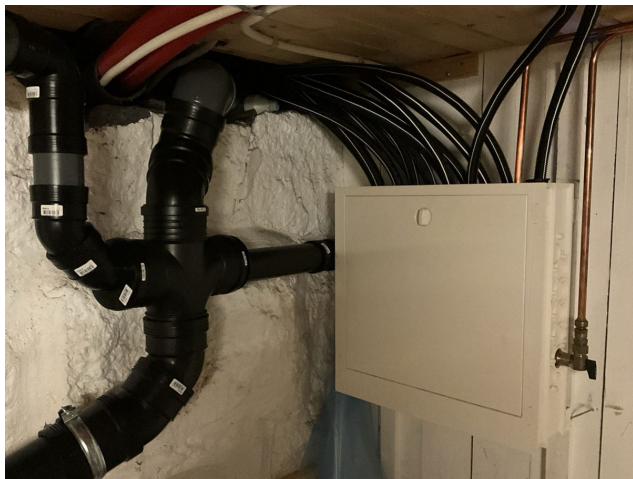


Foto 16

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg som opplyses å være komplett nytt i 2020. Arbeidene utført av Nordrum Elektro. Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegget er utført som ufaglært egeninnsats. Kursoversikt må oppdateres.



Foto 17

Garasje/uthus

TG 1

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

Til huset ble det i 2023 tilbygget en garasje. Den del av bygget har fundament av betong, trevegger og takstein på tak. Garasjen fremstår som ny og er utvendig ferdigstilt, men ikke innvendig. Som forlengelse av garasjen er det påbegynt en utestue som ikke er ferdigstilt.

Frittstående bygninger – Samlet vurdering

TG 1

Garasjen er oppført i 2023 og fremstår som ny med normal tilstand. Utestue er påbegynt men ikke ferdigstilt.



Foto 18

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

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

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

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

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

Rapport godkjent av selger

Dato: 31.03.2026



Adresse

Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266618

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

140814261

Gårdsnummer

2011

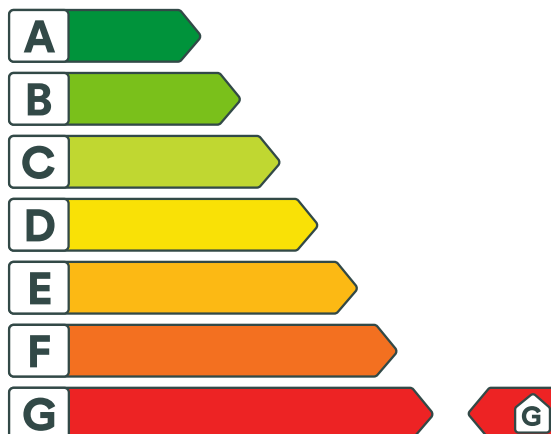
Bruksnummer

88

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

1908

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

246,0 m²

Oppvarmet bruksareal

246,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

536,80 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

546,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

142 503 kWh



Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK



Detaljering

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



Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 22: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

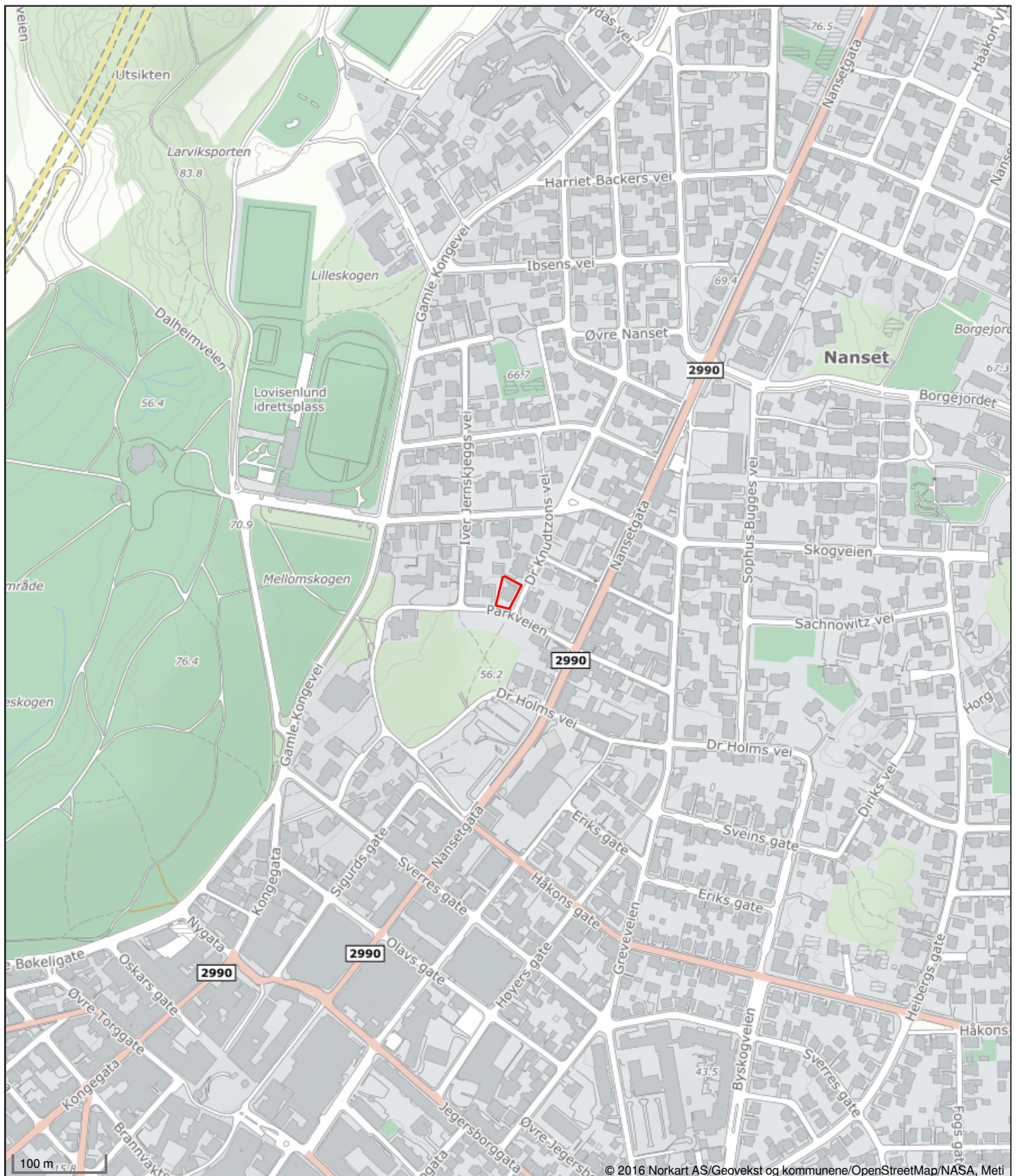
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



Oversiktskart for eiendom 3909 - 2011/88//





Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2011	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK								

Bygningsopplysninger

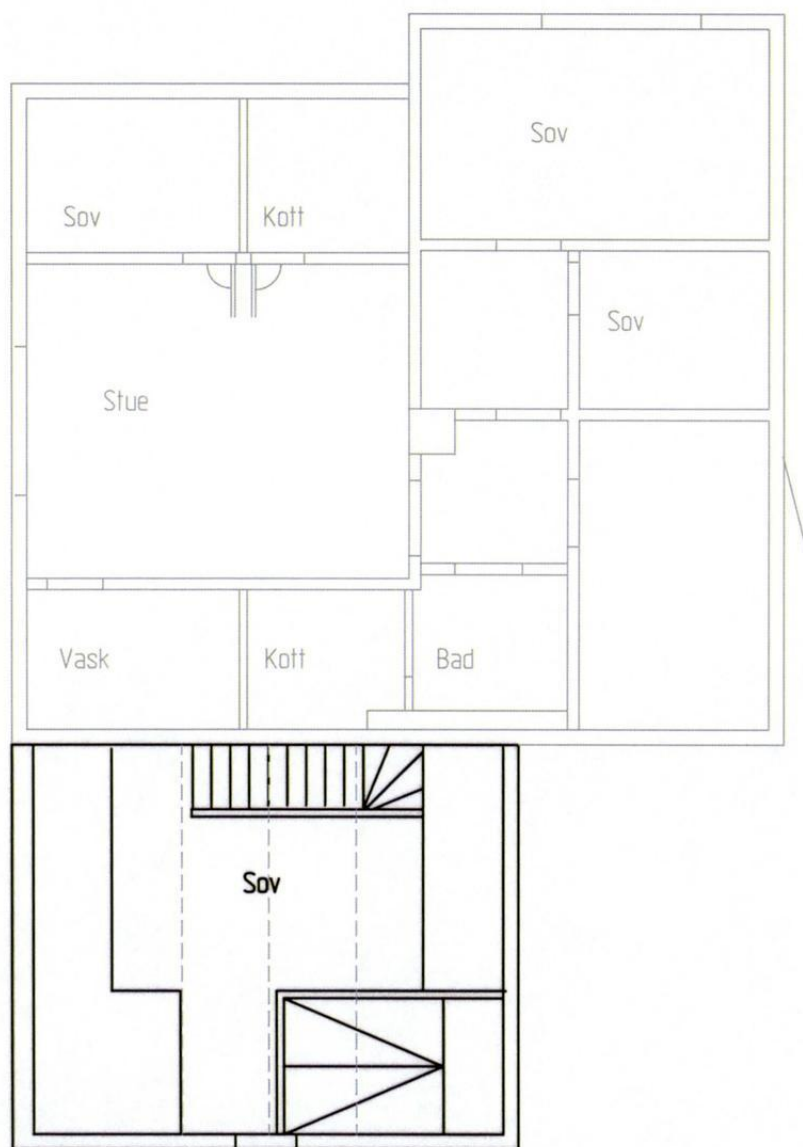
Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig oppgitt 1901 i matrikkel. Bruksendring av del av eneboligen til hybel godkjent 2005		189 m ²	1	☒
Bruksendring fra to til en bruksenhet ferdigattest 2022	2022	m ²		☒
Riving garasje og anneks, tilbygg bolig for garasje og utestue BYA 46 m2 Mangler brukstillatelse og ferdigattest	godkjent 2022	31 m ²		☒
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

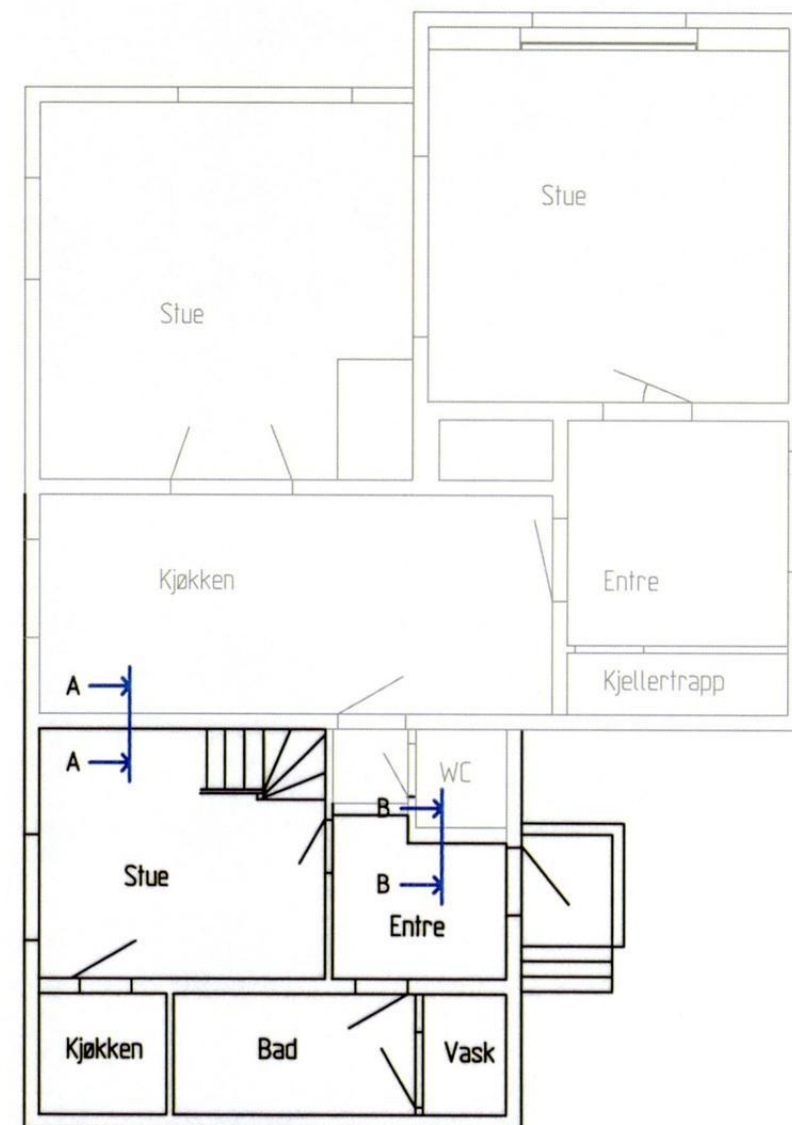
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak)		
		Vedtaksdato: 01.07.2022 Planutvalget saksnr: 1063/22 Vår ref.: 22/80919		
Ansvarlig søker:		Tiltakshaver: Erik Storhaug Hølen Verft 42 3260 LARVIK		
Ferdigattest er gitt for:				
Adresse: Dr Knudtzons vei 1		Gårdsnr.: 2011	Bruksnr.: 88	Seksjonsnr.:
Bygningsopplysninger				
Bygningsnummer: 140814261		Tiltakets/ byggets art. Bruksendring tilleggsdel til hoveddel. Fra 2 til 1 bruksenhet.		
Dato for søknad om ferdigattest:		30.06.22		
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»				
Vedtaksdato: 16.10.20		Delegert saksnummer: 1444/20 jf. jp: 20/133468		
Merknader: 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.				
Informasjon om klageadgang				
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.				
Sted Larvik	Dato 01.07.2022	Underskrift Magnus Riksfjord		
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur				



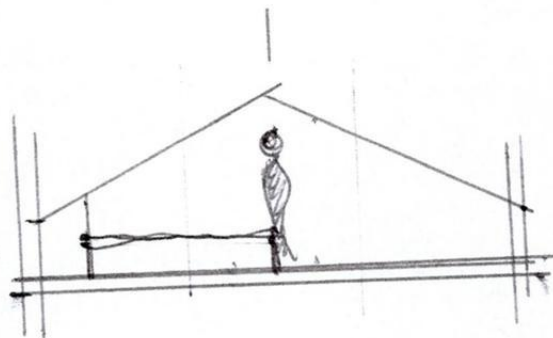
Hybel i Dr Knudtzonsvei 1
2 etg, BRA=12m2
29/9-05

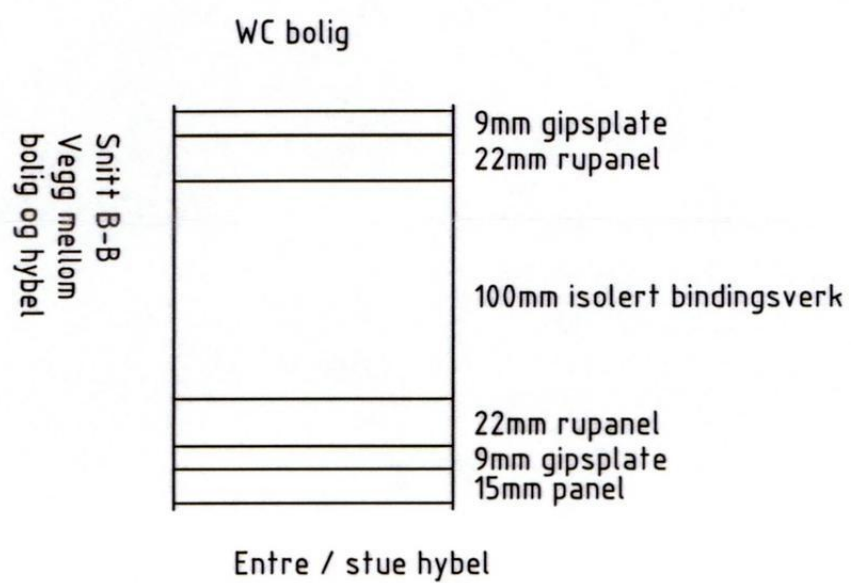
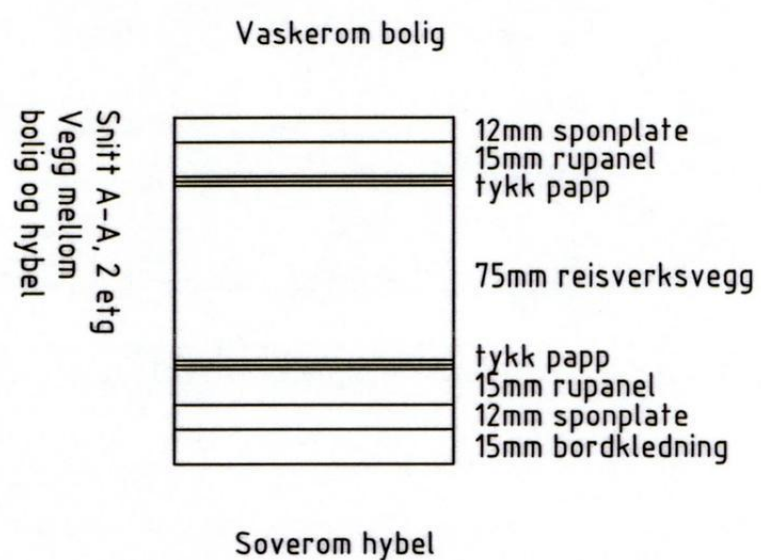
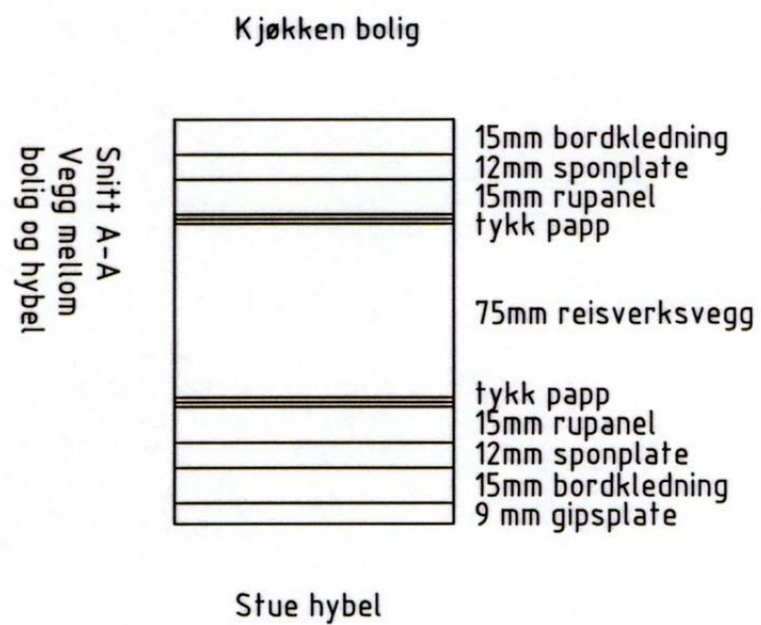


Hybel i Dr Knudtzonsvei 1
1 etg, BRA=29m2
29/9-05

PLANUTVALGET I LARVIK
(No 2005/0976)

RT 1 6 1 14





MOTTATT
9.3 OKT. 2005

PLANUTVALGET I LARVIK
NR 2005/0976

E1

Fasade Øst

1:75



Order	Date	Estimate	By: Kert		Prosjektforhold/grupper Dr Knudtzons vei Grunnen: Adresse: Reguleringsplan: Næringsskole	Tittel Dr Knudtzons vei Fasade Øst Næringsskole	Fase: Skisse/tegning: Fasade Øst Tegningsskisse	Kontroll skisse/tegning:	Dato: 22.04.2022		
								JK	1:75	A3	A40-3

S

Fasade Sør

1:75

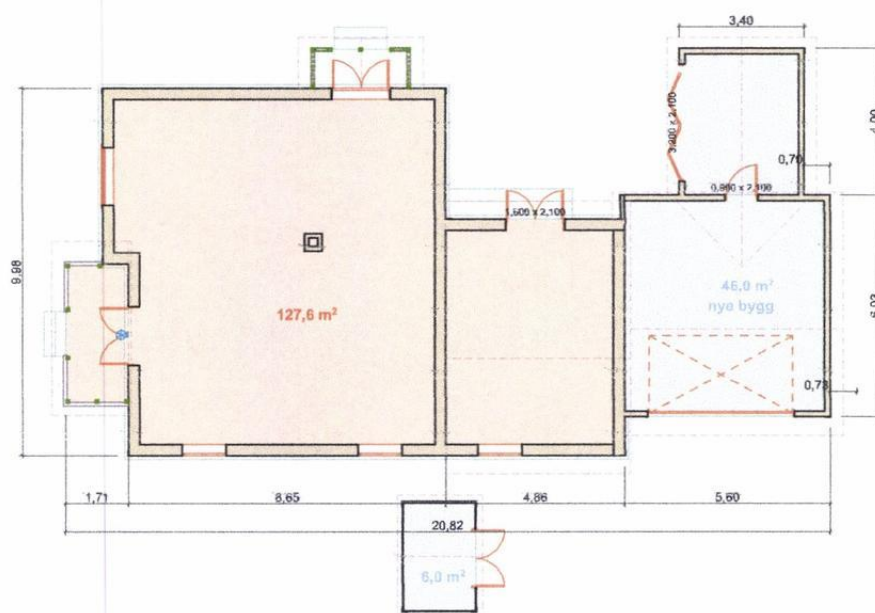


Order	Date	Author	Bygghet	Project/Group	Title	Scale	Sketch/Stage	Control/Checked	Date
					Dr Knudtzons vei			JK	22.04.2022
							Fase tegning	1:75	Prosjekt
							Fasade Sør	A3	Tegning
							Nærlingsbygg		A40-4

0.

Plan 1 etasje

1:100



Antall	Dato	Stadsmåler	Begj	Kurs	Prosjektbeskrivelse	Titel	Ark	Skissestegninger	Kontrollerte	Dato
						Dr Knudtzons vei		Plan 1 etasje	JK	22.04.2022
						Undersøkt			1:100	Prosjekt
						Arkitekt			A3	Tegninger
						Byggherren	Næringsbygg			A20-1



Notat	Dato	Brukt materiale	Beg. Kilde	Prosjektforhold		Tittel		Fase		Kontroll		Dato	
						Dr Knudtzons vei		Skisse/tegning		Kontroll		22.04.2022	
										Dato			
										Prosjekt			
										Tegning			
						Næringstegning		Fasade Vest		A3		A40-2	



Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2011	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK								

Andre opplysninger

Skylddelingsforretning og senere analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med skylddelingsforretning den 08.05.1905, og senere oppmålt med analogt målebrev i 1943. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret.

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

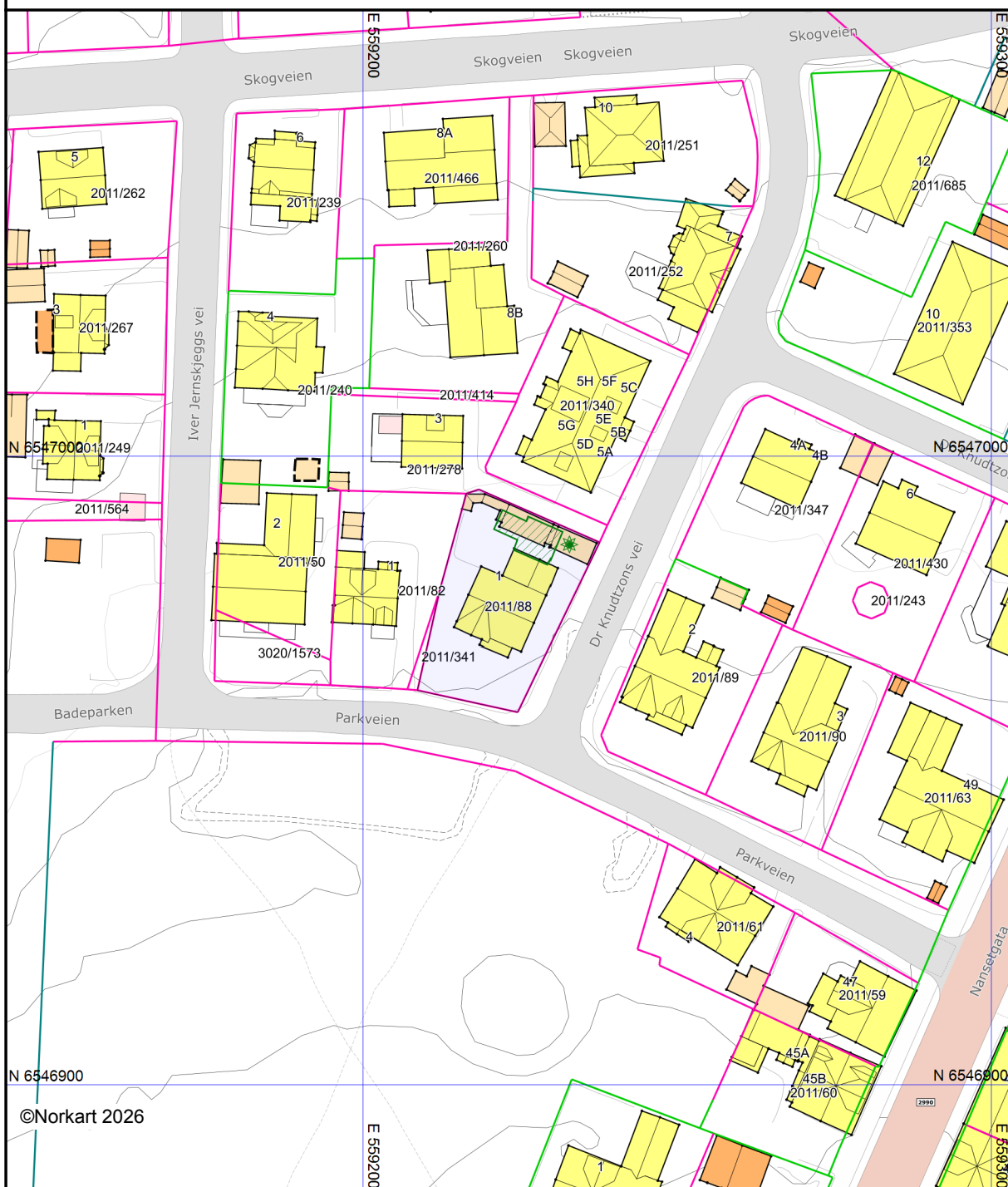
Grunnkart

Eiendom: 2011/88
Adresse: Dr Knudtzons vei 1
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2011/88//



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 $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		621,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6546976,2	Øst	559222,01
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6546978,74	559212,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,35			
2	6546994,06	559216,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,89			
3	6546994,72	559218,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,10			
4	6546986,32	559237,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,98			
5	6546959,27	559224,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,03			
6	6546962,78	559208,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,34			



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2011	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner

- ✓ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf
Delarealer	Delareal 622 m ² BestemmelseOmrådenavn BEV_9 Nanset KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 463 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 2 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 619 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf
Delarealer	Delareal 463 m ²
	KPHensynsonenavn H310_1
	KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 2 m ²
	Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 619 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 622 m ²
	BestemmelseOmrådenavn BEV_9 Nanset
	KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	181.01
Navn	Nanset vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3999/181.01_Best.pdf
Delarealer	Delareal 8 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 614 m ²
	Formål Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



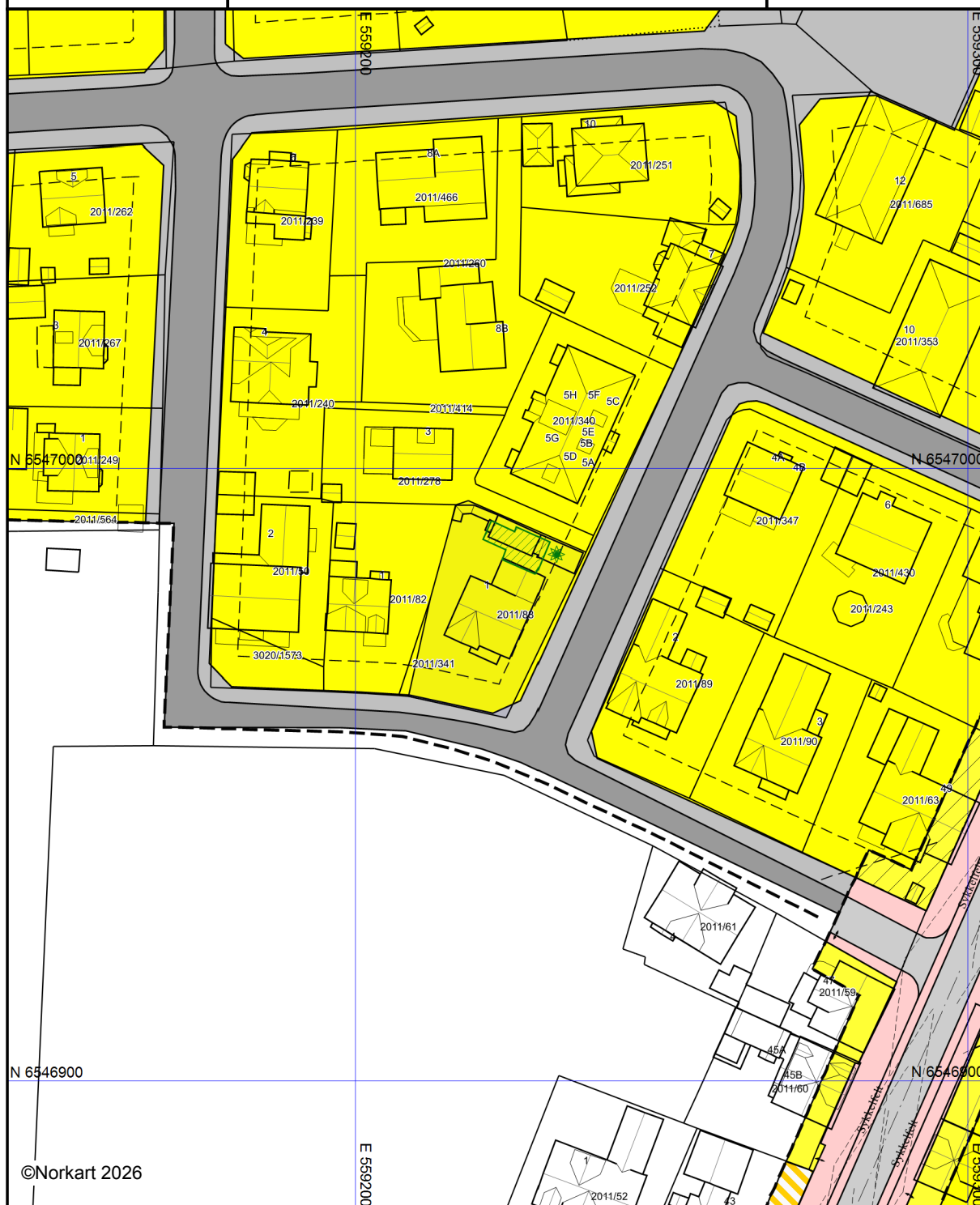
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2011/88
Adresse: Dr Knudtzons vei 1
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
-  Offentlig administrasjon
-  Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Bensinstasjon eller vegserviceanlegg
-  Idrettsanlegg
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

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

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Tiltak

-  Rive bygning
-  Bygning Tiltak

Bygninger

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



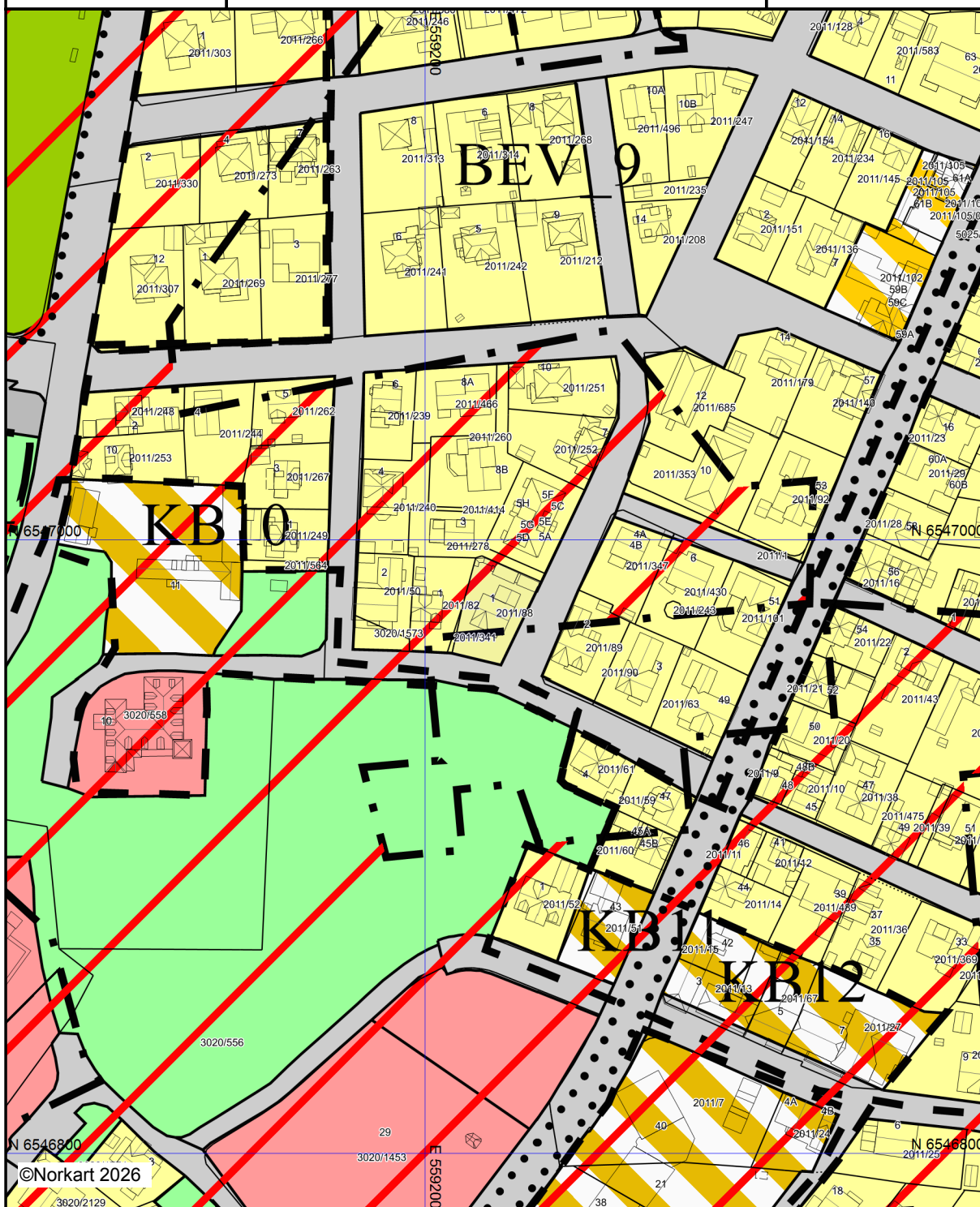
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2011/88
Adresse: Dr Knudtzons vei 1
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Naturområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-4)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-5)

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR NANSET VEST I HEDRUM KOMMUNE

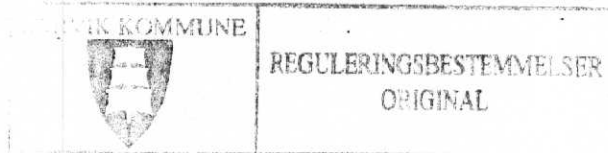
§ 1

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

§ 2

Arealet er regulert til:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder



§ 3

Byggeområder for boliger

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

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

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

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

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

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

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

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

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². De skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Hvor forholdet tilsier det, kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasje som på tilsvarende måte til-

passer bolighuset.

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

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

§ 4

Byggeområder for forretninger, kontorer m.v.

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

Største tillatte utnyttelsesgrad er 0,50.

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

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

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

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

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

§ 5

Byggeområder for offentlig formål

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

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

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

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

§ 6

Trafikkområder

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

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

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

§ 7

Felles bestemmelser

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

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

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

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

§ 8

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

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 14.2.1977

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen
e.f.

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

Tønsberg, den 18.8.1978
Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 10.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2011	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Ledningskart

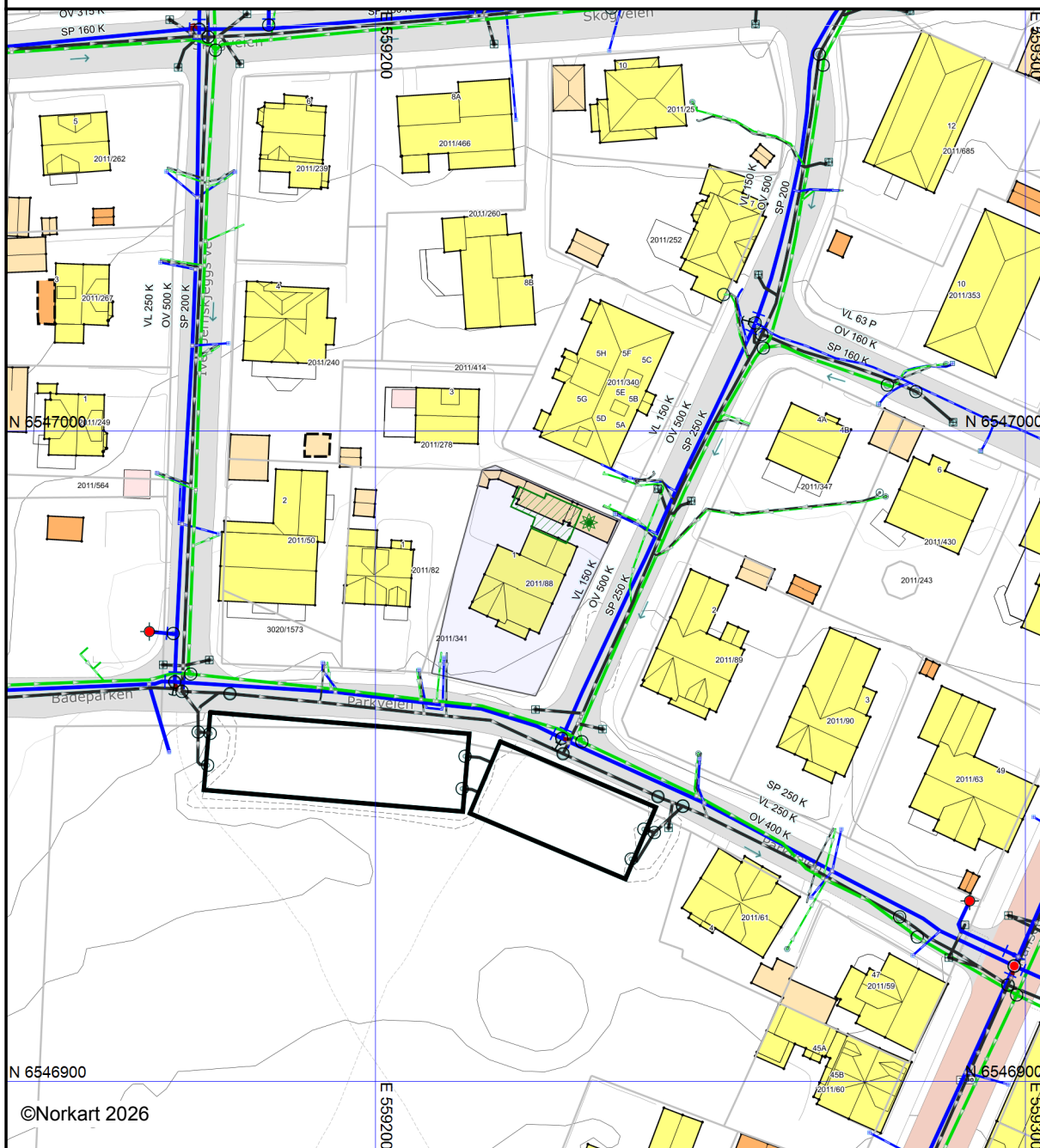
Eiendom: 2011/88
Adresse: Dr Knudtzons vei 1
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2026

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



Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2011	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6423482562	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140814261	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6423482562.			

BruksenhetId	6373382317	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140814261	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6373382317.			

BruksenhetId	6373382316	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140814261	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6373382316.			

BruksenhetId	202561656	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140814261	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

5	0	0	1	0	0
---	---	---	---	---	---

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Peisinnsets	Dovre AS	Dovre Sense

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.01.2023	Tilsyn	01.03.2011	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202561656

BruksenhetId	202561724	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	140814288	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202561724.

BruksenhetId	202561615	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	140814261	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202561615.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2011	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	18 155,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	251,47 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	231,82 kr
Forbruk Avløp>70m ²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	289,71 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	436,71 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	336,88 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	33,33 kr
					Sum	18 958,95 kr	1 579,92 kr

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

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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