

# 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

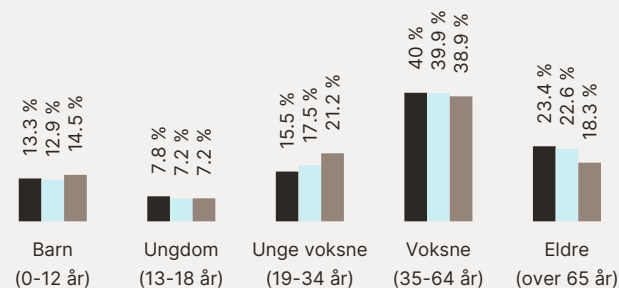


Kvalitet på skolene  
Bra 75/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nanset vest	1 299	583
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586



## 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

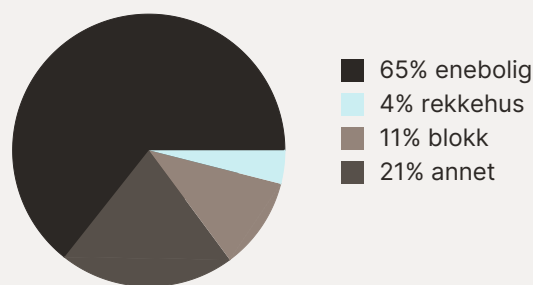
 Gateparkering  
Lett 87/100

 Støynivået  
Lite støynivå 87/100

## Sport

-  Bøkeløkka Ballbane 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  Lovisenlund idrettsplass 7 min   
Ballspill, fotball, friidrett 0.6 km
-  Spenst Larvik Sentrum 8 min 
-  Mudo Larvik 9 min 





## Boligmasse



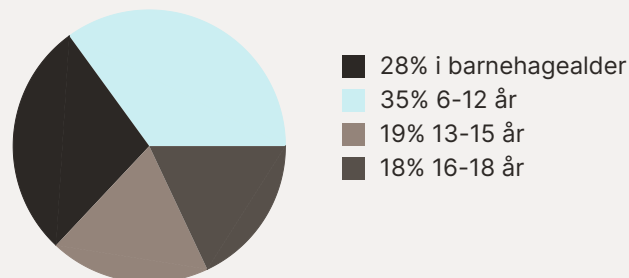
«Allsidig nabolag med uendelige muligheter»  
Sitat fra en lokalkjent



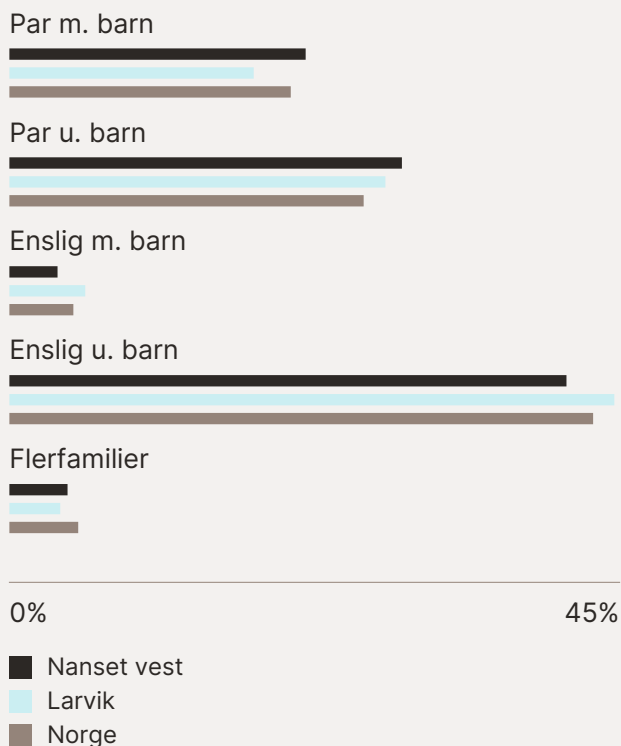
## Varer/Tjenester

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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

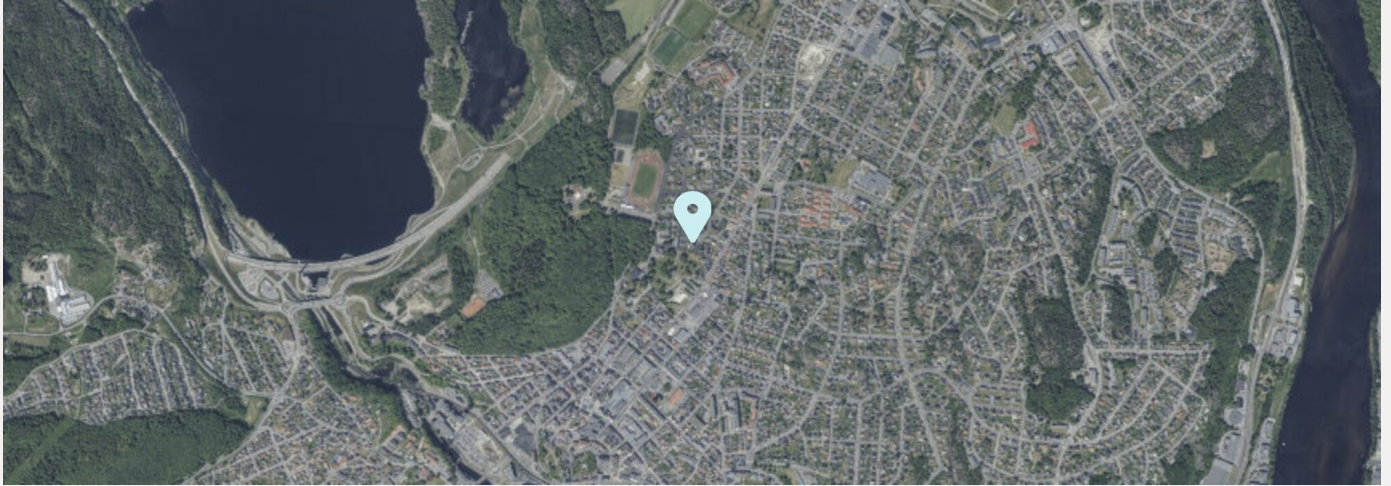


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



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

# 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 innpipe 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

# Egenerklærings skjema

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))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

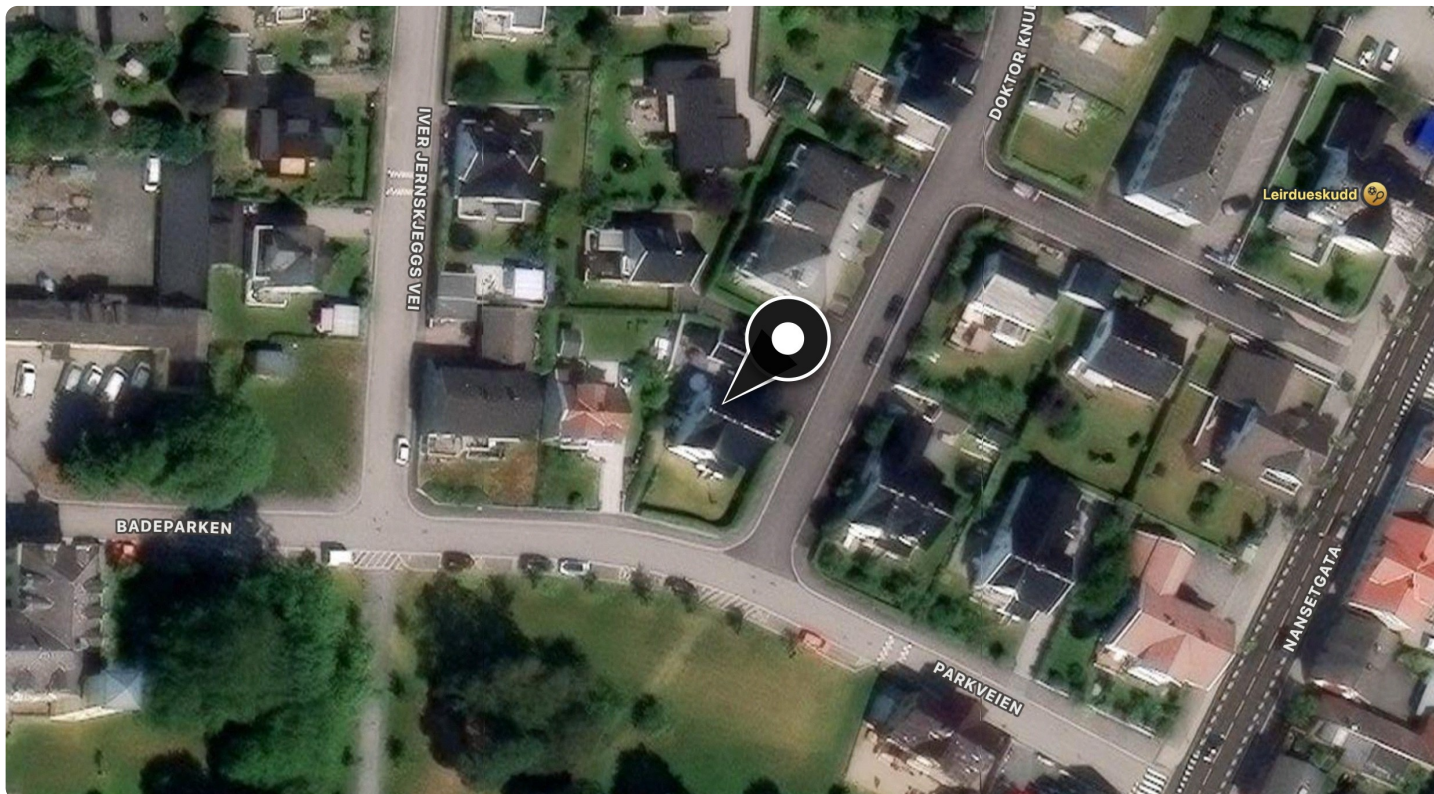
Erik Storhaug

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 <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	—
<b>Oppdragsnr.</b>	202603-009				
<b>Befaring / Rapport</b>	05.03.2026 / 30.04.2026				
<b>Rapportansvarlig</b>	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

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

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



## Sammendrag

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

### Generelt

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 befaring, 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 baderom.

Bruksslitasjen 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 vindspærre, 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 befaring 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](mailto:takst@schau.no)

## Om tilstandsrapporten

### Rapportens rammer

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

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

## Eiendomsopplysninger

### Dr Knudtzons vei 1, 3256 Larvik

Gnr 2011 / Bnr 88 · LARVIK

Byggeår <b>1908</b>	Boligtype <b>Enebolig</b>	BRA <b>250 m<sup>2</sup></b>
Oppvarming <b>Elektrisk med varmekabel/folie / Vedfyring og gasspeis</b>	Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	Vann / Avløp <b>Offentlig / Offentlig</b>
Hjemmelshaver <b>Storhaug</b>	—	—
Byggemåte <b>Grunnmurer av steinblokker fra byggeår. Bærende yttervegger i reisverk med stående trepanel. Vinduer med 2-lags glass. Takkonstruksjon som sperretak med tekke av takstein.</b>		

**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](mailto: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 sjablonmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.*

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

<b>TG 0</b>	<b>Ingen avvik</b> - bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
<b>TG 1</b>	<b>Mindre eller moderate avvik</b> (9) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
<b>TG 2</b>	<b>Avvik å være oppmerksom på</b> (8) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
<b>TG 3</b>	<b>Avvik som må utbedres</b> (1) bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent tilbud fra håndverker for eksakt pris.
<b>TG IU</b>	<b>Ikke undersøkt</b> (1) bygningsdeler	Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

### Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

<b>TG 3 Avvik som må utbedres</b>		<b>1 KP</b>
<b>Bad 2.etg - minste</b>	Rommet er i regelmessig bruk, men har en alder og tilstand som tilsier behov for renovering.	
<b>TG 2 Avvik å være oppmerksom på</b>		<b>8 KP</b>
<b>Etasjeskiller og gulv på grunn</b>	Trebjelkelag aldersrelatert svekkelse. Erfaringsmessig vil disse ha svekkelse som resultat av belastning underfra.	
<b>Fundament, grunnmur og drenering</b>	Aldersrelatert svekkelse - men i praksis evigvarende.	
<b>Vinduer og dører</b>	Høy alder på eldste vinduer - påregn utskiftninger på sikt-	
<b>Rom under terreng</b>	Noe begrenset innsig av fuktighet i kjeller.	
<b>Innvendige trapper</b>	Naturlig slitasje.	
<b>Takkonstruksjon/loft</b>	Takkonstruksjon aldersrelatert funksjonssvikt og fuktpåvirkning fra teglsteinspipe.	
<b>Fasade/yttervegger</b>	Yttervegg-konstruksjon aldersrelatert svekkelse og manglende dampsperre. Eldste kledning har naturlig slitasje.	
<b>Bad 2.etg - største</b>	Manglende membranoppkant ved dørterskel.	

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

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

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

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

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

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

## 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. Sprekkdannelse 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 sprekkdannelse 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 plattning 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 tilfredsstillers dagens høydekrav. Naturlig elde og slitasje etter 118 års bruk.

### Trapper – Samlet vurdering

TG 2

Heltretrapp fra byggeår med rekkverk som ikke tilfredsstillers 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 påført 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 takteking, 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 fukt skjolder registreres på loft, antatt oppstått før takskifte.

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

<b>Balkonger/verandaer/altaner</b> 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.

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

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

**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 innneklima 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. Komplettert renovering av VVS-anlegget utført av fagpersoner i forbindelse med det store innvendige 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/varmesentral TG 1

200 liter varmtvannstank fra 2014 plassert i rom med sluk på betongunderlag. Tilkoblet fast anlegg med bryter. Ingen lekkasjeproblematikk 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.

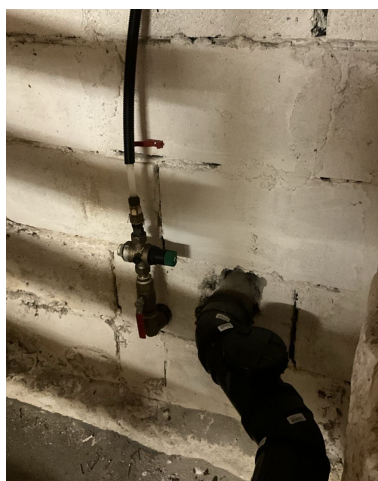


Foto 14: Foto viser stoppekran i kjeller.



Foto 15: Foto viser avløpsrør av plast i kjeller.

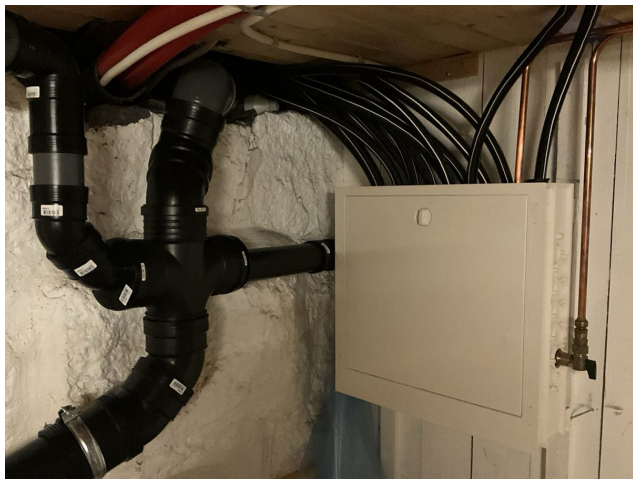


Foto 16

## Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg som opplyses å være komplett nytt i 2020. Arbeidene utført av Nordrum Elektro. Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegge 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 befarings, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
2. Den bygnings sakkyndige 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 befaringstidspunktet, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

## Om avhendingsloven

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

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

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygnings sakkyndige 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 bygningsfaglige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

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

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

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

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

**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**

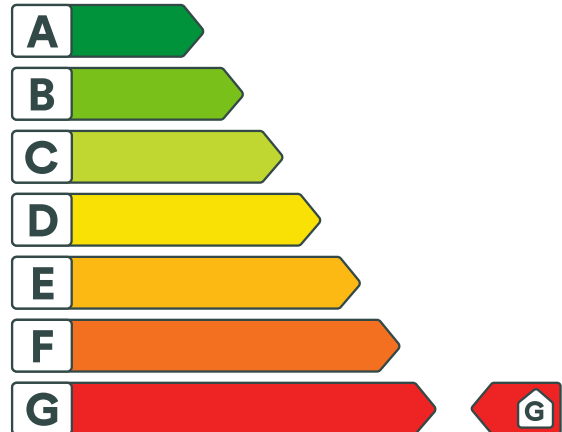
Bruksnummer

**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 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**246,0 m<sup>2</sup>**

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/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**546,11 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**142 503 kWh**



## Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK



### Detaljering

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



# Dr Knudtzons vei 1, 3256 LARVIK



## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 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 innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 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>

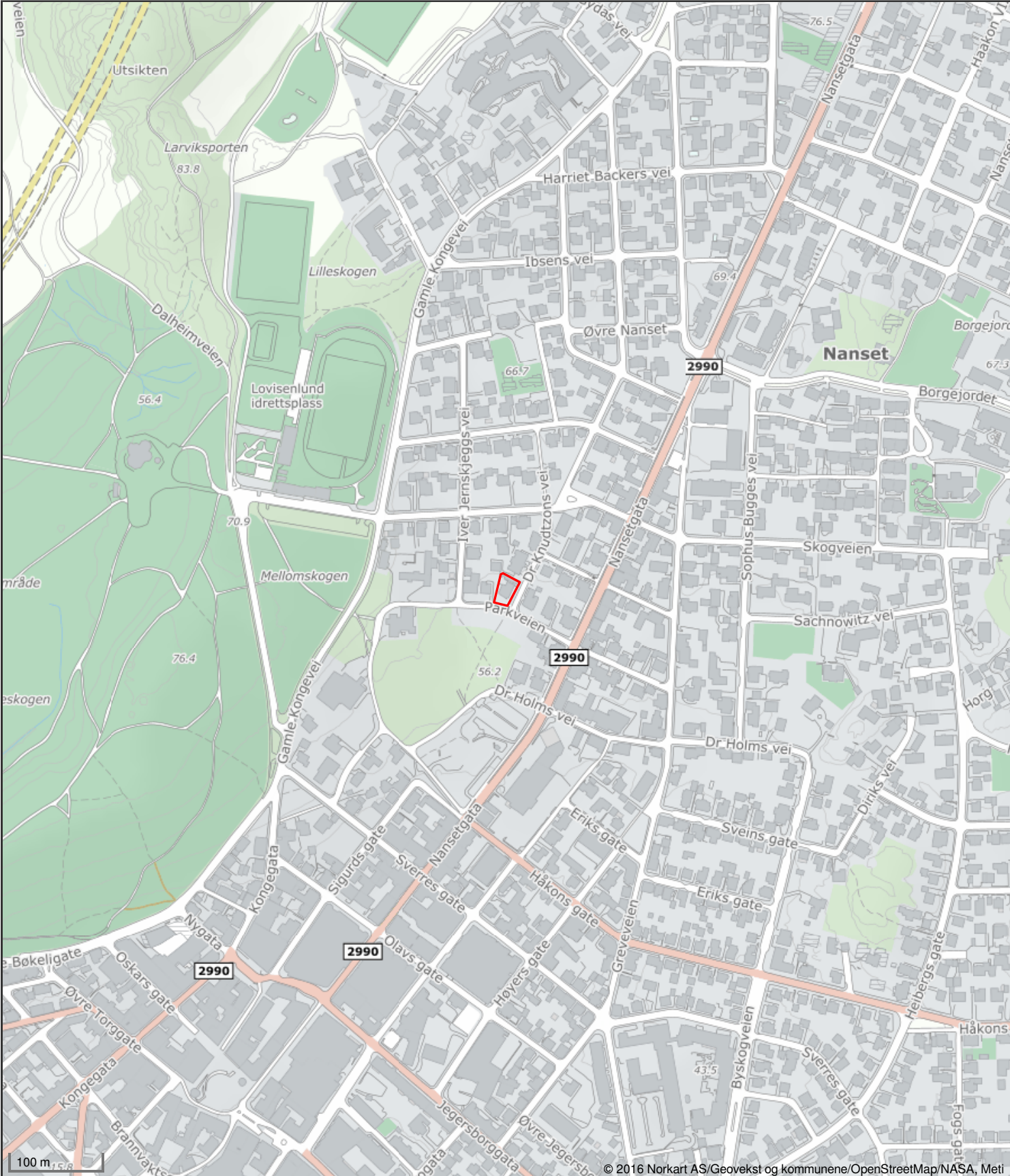
## Spørsmål om energiattesten

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//



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.



## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

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

### Bygningsopplysninger

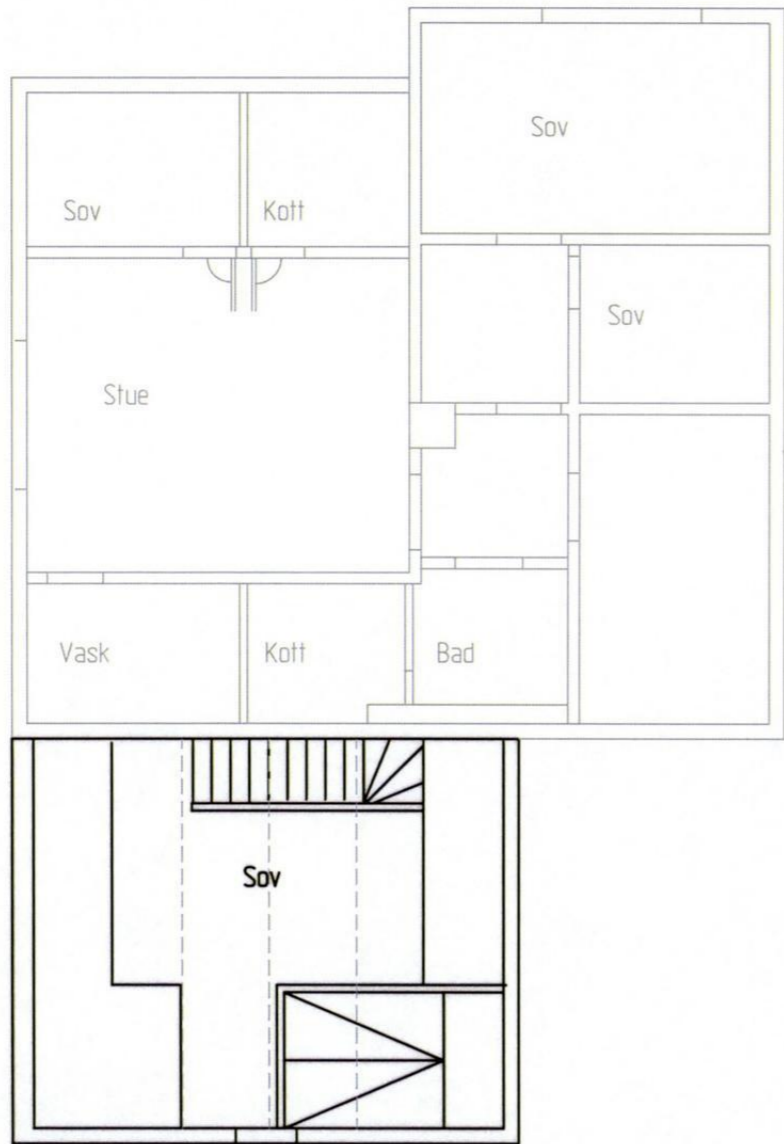
Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig oppgitt 1901 i matrikkel. Bruksendring av del av eneboligen til hybel godkjent 2005		189 m <sup>2</sup>	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Bruksendring fra to til en bruksenhet ferdigattest 2022	2022	m <sup>2</sup>		<input checked="" type="checkbox"/>
Riving garasje og anneks, tilbygg bolig for garasje og utestue BYA 46 m2 Mangler brukstillatelse og ferdigattest	godkjent 2022	31 m <sup>2</sup>		<input checked="" type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
<b>Kommentarer</b>				

### Andre opplysninger

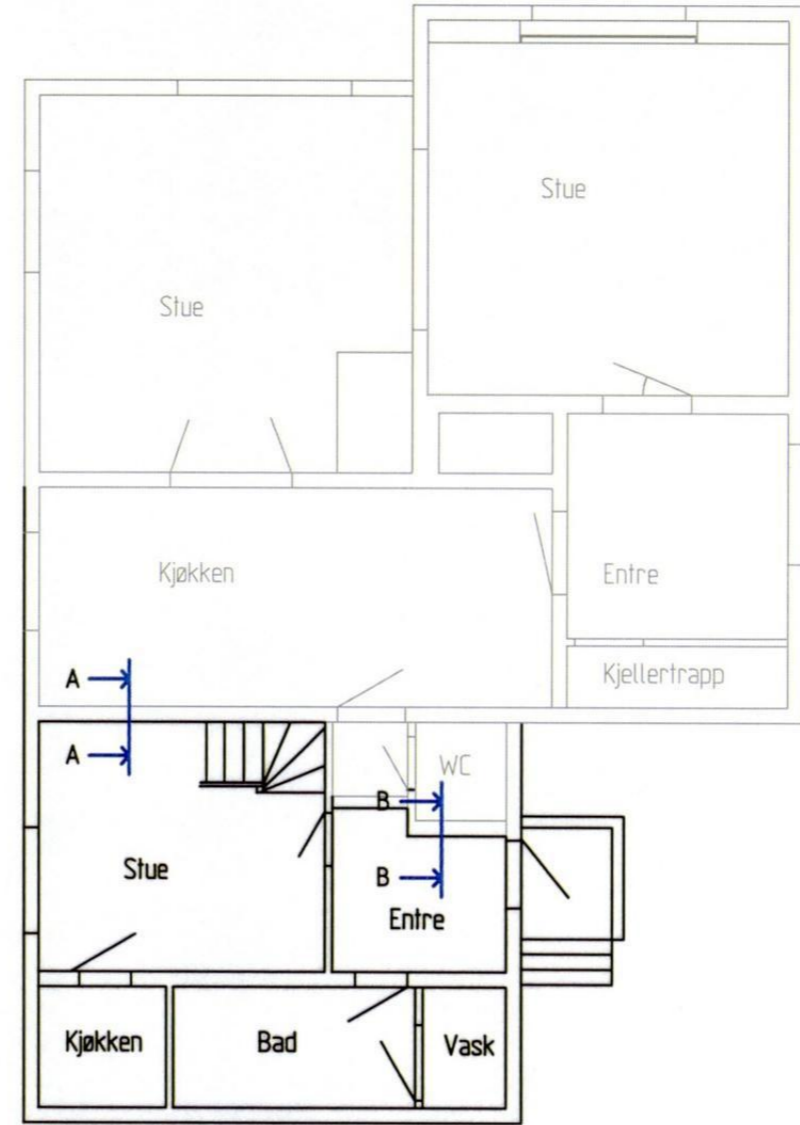
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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 eiendomsforespørslar.

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



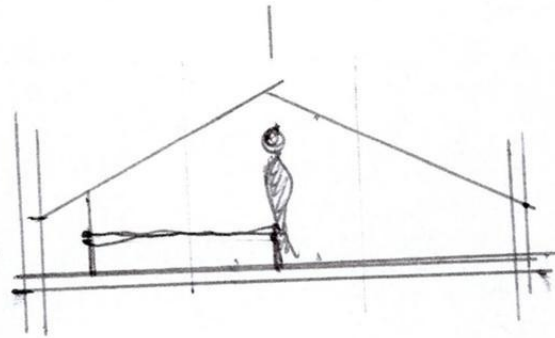
Hybel i Dr Knudtzonsvei 1  
2 etg, BRA=12m<sup>2</sup>  
29/9-05



Hybel i Dr Knudtzonsvei 1  
1 etg, BRA=29m<sup>2</sup>  
29/9-05

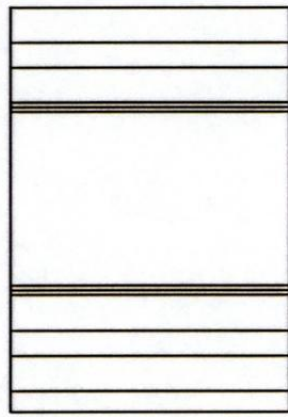
PLANUTVALGET I LARVIK  
( No 2005/0976 )

22 1 6 4 44



### Kjøkken bolig

Snitt A-A  
Vegg mellom  
bolig og hybel



15mm bordkledning  
12mm sponplate  
15mm rupanel  
tykk papp

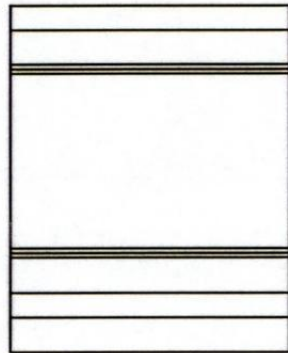
75mm reisverksvegg

tykk papp  
15mm rupanel  
12mm sponplate  
15mm bordkledning  
9 mm gipsplate

### Stue hybel

### Vaskerom bolig

Snitt A-A, 2 etg  
Vegg mellom  
bolig og hybel



12mm sponplate  
15mm rupanel  
tykk papp

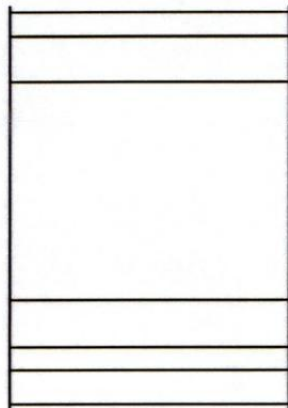
75mm reisverksvegg

tykk papp  
15mm rupanel  
12mm sponplate  
15mm bordkledning

### Soverom hybel

### WC bolig

Snitt B-B  
Vegg mellom  
bolig og hybel



9mm gipsplate  
22mm rupanel

100mm isolert bindingsverk

22mm rupanel  
9mm gipsplate  
15mm panel

### Entre / stue hybel

MOTTATT  
9.3 OKT. 2005

PLANUTVALGET I LÅNEN  
NR 2005/0976

EA



S

Fasade Sør

1:75



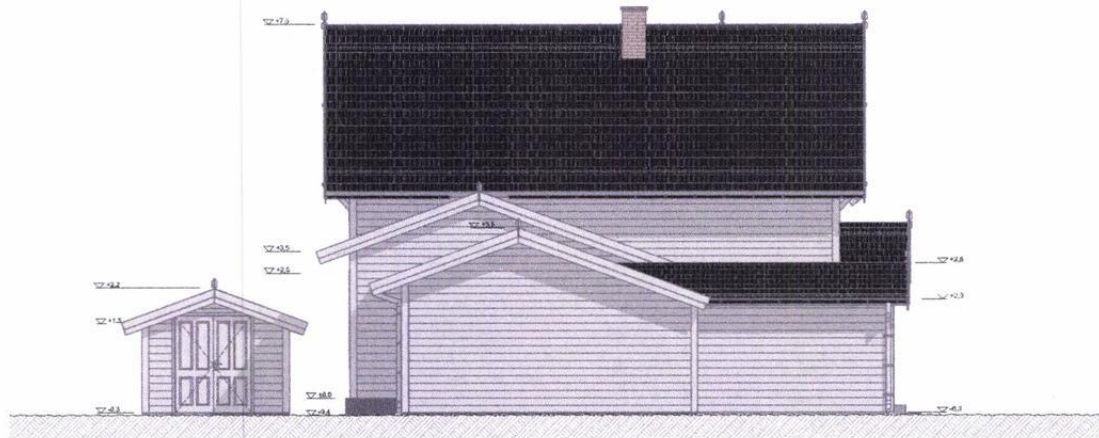
Order	Date	Author	Byg	Kont	Project/Group	Title	Scale	Skisselagning	Control/Checked	Date
						Dr Knudtzons vei			JK	22.04.2022
								Fasade Sar	Kontroll	
									1:75	Publert
									A3	Tagning
						Næringbygg				<b>A40-4</b>



N

Fasade Nord

1:75



Order	Date	Author	By	Code




Projektarkitekturgruppen

Titel  
**Dr Knudtzons vei**  
Dokument:  
Adresse:  
Byggespør: Næringbygg

Ark. Skissestaplinger  
Fas tegning:  
**Fasade Nord**

Kontroll element	Dato:
Sign. JK	22.04.2022
Skala: 1:75	Prosjekt:
Debetant: AS	Tegning: <b>A40-1</b>



Antal	Dato	Beskrivelse	Bjg	Kont	Prosjektforhold	Tittel	Ark	Skisse/tegning	Kontrollert av	Dato
										
						Oppdr.: Naeringsbygg			1:75	
									A3	Tegning: A40-2

## Eiendomsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	2011	<b>Bruksnr.</b>	88	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	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 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

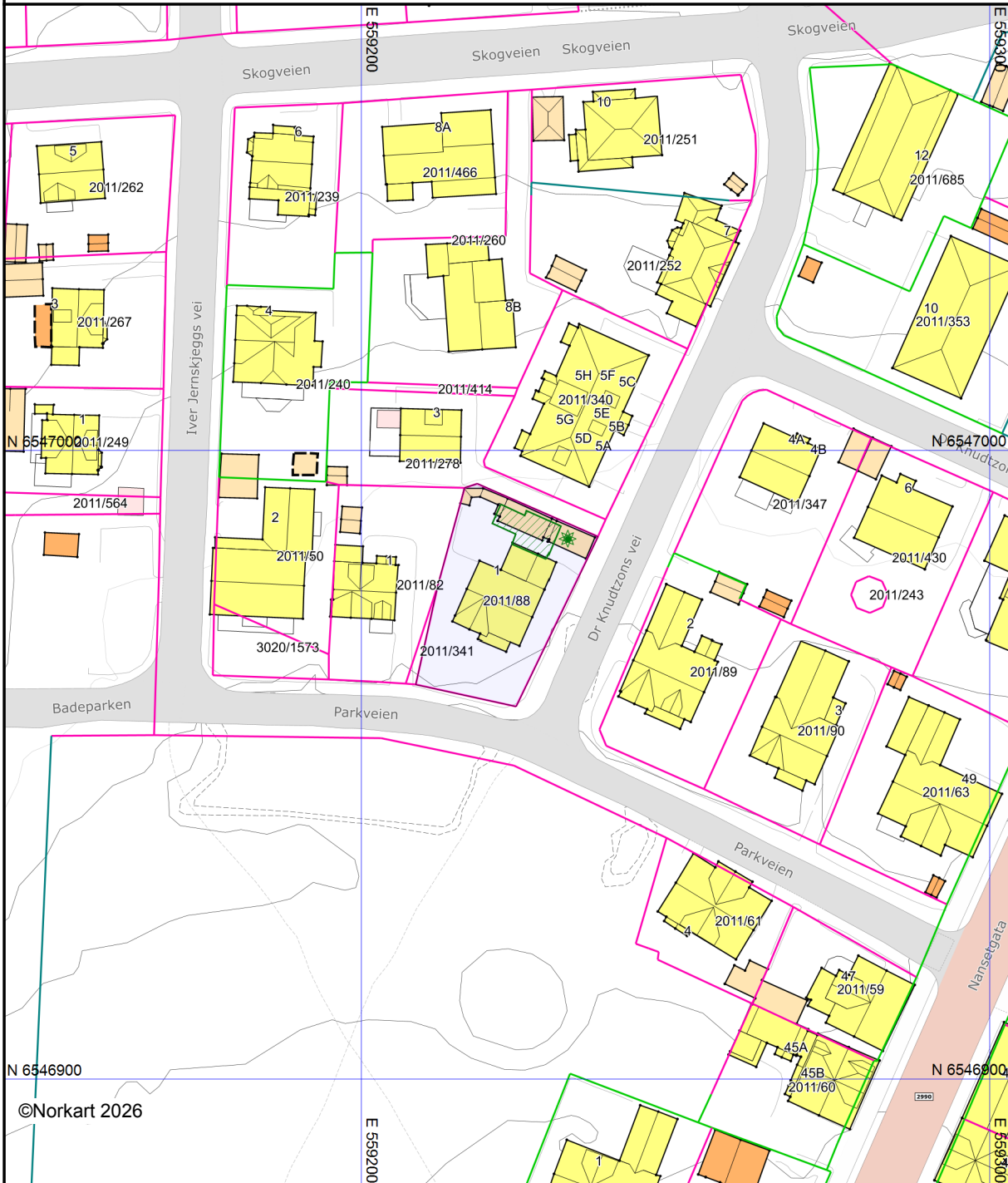
# Grunnkart

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



UTM-32

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	621,70 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6546976,2	<b>Øst</b>	559222,01

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	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

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	2011	<b>Bruksnr.</b>	88	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	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.

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

**Delareal** 619 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

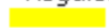





Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



## Tegnforklaring


### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, 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, grøntarea
-  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
-  BygningTiltak

### Bygninger

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



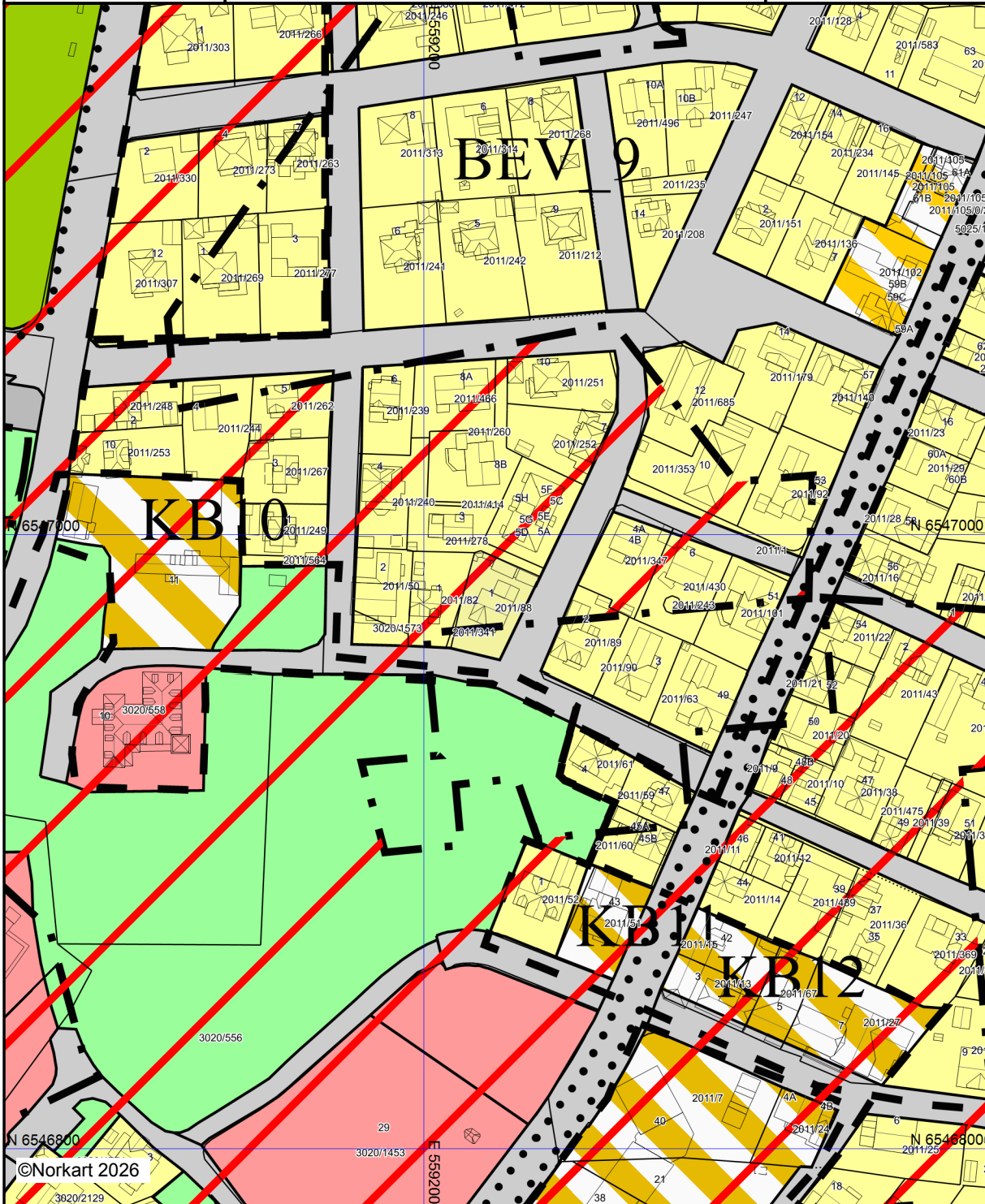
Larvik kommune

# Kommuneplankart

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



UTM-32

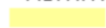






©Norkart 2026



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

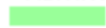
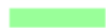
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  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)*

-  Naturområde - eksisterende
-  Park - eksisterende








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

-  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)*

-  Bestemmelseområde


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

-  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

Dokument 2, 5, 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NANSET VEST I HEDRUM KOMMUNE

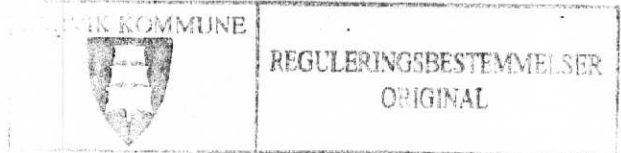
§ 1

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

§ 2

Arealet er regulert til:

- 1. Byggeområder
- 2. Trafikkområder



§ 3

Byggeområder for boliger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

passes 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.

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 frisiiktsonen 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 Miljøverndepartementets 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

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

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

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

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



Larvik kommune

# Ledningskart

Eiendom: 2011/88  
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.

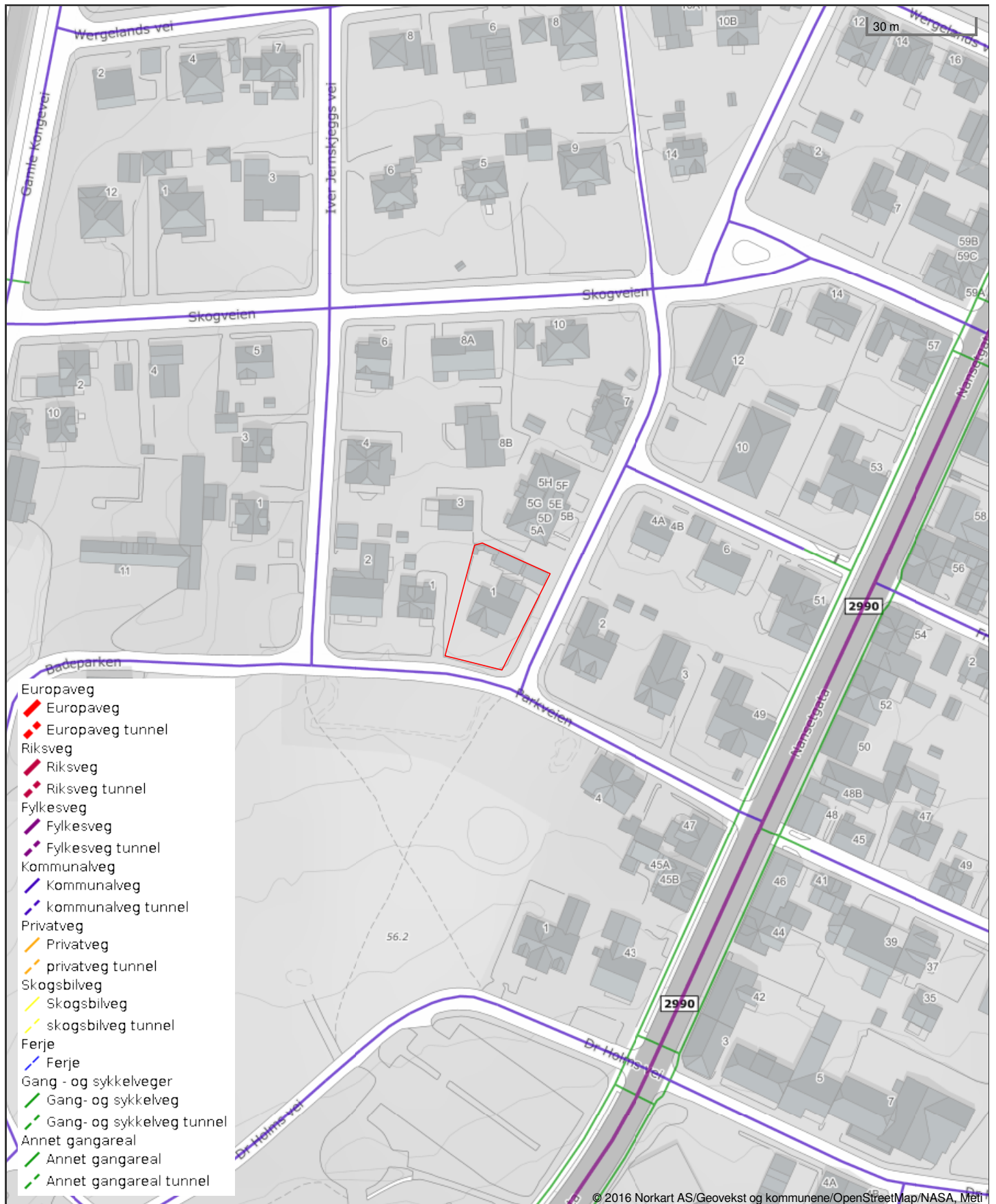


©Norkart 2026

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.



# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2011/88//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.



## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

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

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

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

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

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

### Situasjon

<b>Røykvarslere</b>		<b>Slukkerutstyr</b>			
<b>Sammenkoblet</b>	<b>Enkel</b>	<b>Slange</b>	<b>Pulver</b>	<b>Skum</b>	<b>Annet</b>

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*

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

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202561724.

<b>BruksenhetId</b> 202561615	<b>Bygningstype</b> Unummerert
<b>Bygningsnummer</b> 140814261	<b>Bruksenhetsnummer</b> 0000
<b>Bygningstatus</b> Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>

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

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	2011	<b>Bruksnr.</b>	88	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	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
<b>Sum</b>	<b>18 155,76 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m <sup>2</sup>	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	251,47 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	231,82 kr
Forbruk Avløp>70m <sup>2</sup>	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
<b>Sum</b>						<b>18 958,95 kr</b>	<b>1 579,92 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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, skadedyr, mus og rotter

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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