

Tilstandsrapport for bolig

# Håkons gate 73, Larvik



Eiendom	Benevnelse	Byggeår	BRA Areal
Håkons gate 73 3258 Larvik Gnr: 3020 Bnr: 922 LARVIK	Enebolig	1957	178 m <sup>2</sup>
<b>Oppdragsnr.</b>	202603-020		
<b>Befaring / Rapport</b>	10.03.2026 / 11.03.2026		
<b>Rapportansvarlig</b>	Schau Takst AS v/ Einar Schau - 480 480 00 / takst@schau.no		

Oversikten viser høyeste TG pr rom/bygningsdel

### TG 3 — Store avvik (3)

Balkonger / terrasser · Bad - kjeller · Bad - 1.etg

### TG 2 — Vesentlige avvik (14)

Fundament, grunnmur og drenering · Terrengforhold · Etasjeskillere · Innvendige trapper · Yttervegger / fasade · Vinduer og dører · Takkonstruksjon/loft · Taktekke og beslag · Kjøkken · Andre rom – overflater · Rom under terreng · Ildsteder og skorsteiner · Ventilasjon · VVS

## Sammendrag

### GENERELT

Enebolig over ett plan og kjeller beliggende på fin hjørnetomt i Byskogen, Larvik. Boligen er oppført i 1955, men vurderes til å ha være gitt en større oppgradering rundt 1987. Med sine ca. 70 år har boligen nådd en alder hvor forventet levetid for flere bygningsdeler er utgått. Økt vedlikeholdsbehov må påregnes sammenlignet med nyere boliger.

Undertegnede takstmann har ikke fått noen form for faktaopplysninger fra selger før utarbeidelse av denne rapporten - således kan det forekomme avvik knyttet til det presenterte og faktisk tilstand/alder.

### PLANLØSNING

Kjeller inneholder garasje, tre boder, gang, dusjbad, mellomgang og kjølerom. I 1.etg finnes entrè, gang, kjøkken, trappegang til kjeller, mellomgang, dusjbad, uisolert bod, to soverom og stue.

Parkett i stue har en del slitasje, og boligen som helhet har gjennomgående eldre standard med dertil slitasje, men brukstilstanden er jevnt over OK.

### BYGGEMETODE

Grunnmur av betongblokker fra byggeår fundamentert på fjell og løsmasser. Fuktvandring med avflassing observert i deler av konstruksjonen. Drenering og fuktsikring mangler, noe som gir fuktgjennomslag i kjellerrom mot gaten. Kryp kjeller fremstod tørr på kontrollert del ved befarung.

Bygget ligger høyt i terrenget med naturtomt og hage.

Yttervegger framstår å være oppført i murverk med utvendig påføring av liggende trepanel. Brorparten av kledningen er opprinnelig, mens enkelte partier er skiftet på ukjent tidspunkt. Det er registrert råteskader i flere kledningsbord og vindusomramminger.

Vinduer av varierende alder med hovedsakelig isolerglass fra perioden 1987 og 2008, samt enkelte blyglassvinduer fra byggeår. Store fastkarmvinduer i stue har originale teakrammer med isolerglass fra 1996. Motorisert garasjeport installert i 2007. De eldste vinduer og dører fremstår generelt i akseptabel stand med aldersrelaterede tegn til slitasje - nyeste vinduer i god stand.

Kryploft med sperrekonstruksjon og lav takvinkel. Tak tekket med betongtakstein anslått å være fra 1980-tallet. Ingen kjente lekkasjer fra tak. Takrenner og nedløp i plast fra samme periode. Stigetrinn til pipe montert, men snøfangere mangler.

Veranda på 16 kvm utenfor stue har flislagt gulv over betongdekke, samt finnes 10 kvm stor platting med skiferdekke utenfor stuevinduer.

### KJØKKEN OG VÅTROM

Romslig kjøkken med innredning fra anslått 1987 i relativt god stand, sett i lys av alder.

Bad i kjeller har en alder og tilstand som tilsier behov for renovering - bruk anbefales ikke.

Dusjbad i 1.etg er eldre med to gulvsluk hvorav det eldste støpejernsluk mangler tettmuligheter mot eventuelle membran. Alder og utførelse tilsier at også dette rommet må renoveres.

### TEKNISKE ANLEGG

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Vannledning i grunn er utført i nyere plast, mens avløpsrør er opprinnelige i støpejern.

Innvendige trykkvannsrør består av eldre kobber, mens avløpsrør er utført i eldre støpejern og nyere plast. Ingen kjente lekkasjer, men utskiftning av rør vil være nødvendig og naturlig ved oppussing.

Sikringsskap med en kombinasjon av eldre porselensikringer og nyere automater. Kabler er en kombinasjon av eldre og nyere. Ingen kjennskap til at arbeider er utført i nyere tid, utover montasje av varmpumpe.

Oppvarming skjer med luft/luft-varmpumpe fra 2019, vedfyring og elektriske panelovner.

### OPPSUMMERING AV TILTAK

1987-Skiftet enkelte vinduer/glass

1987-Ny kjøkkeninnredning

1987-Ny takstein, takrenner og nedløp

2008-Flere nye vinduer

2019-Montert varmpumpe

2024-Ny vannledning fra kommunalt nett

2025-Pipe feiet

## Om tilstandsrapporten

<b>Hva er rapporten?</b>	Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og Forskrift til avhendingslova. Rapporten gir en vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.
<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.

## Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

## Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkevende 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.

## Informasjon fra takstmannen

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

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, 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 informasjonsinnhenting. 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 opplyste faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

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

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Håkons gate 73
Postnr./sted	3258 Larvik
Gnr / Bnr	3020 / 922
Kommune	LARVIK
Hjemmelshaver	
Rekvirent	
Tilstede / oppl.	Selger og undertegnede
Byggeår	1957
Boligtype	Enebolig
Oppvarming	Varmepumpe / Vedfyring, elektriske panelovner
Vann / Avløp	Offentlig / Offentlig
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Byggemåte	Grunnmur av betongblokker på hovedsakelig fjell. Bærende yttervegger i murverk med utvendig liggende trepanel. Takkonstruksjon som sperretak tekket med betongtakstein.
Lydforhold (forventet)	Det kan ikke forventes å være anlagt spesielle tiltak for lydisolasjon

## Dokumentkontroll

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

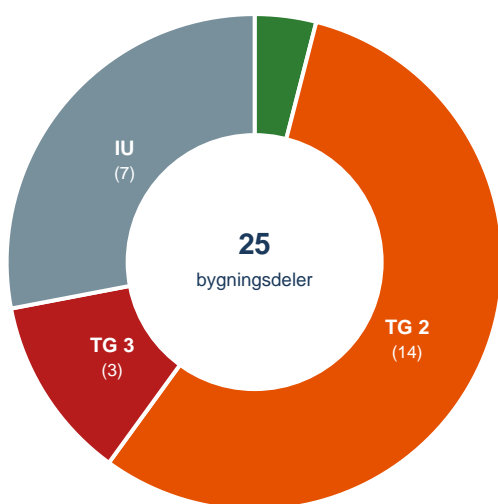
Dokument	Kommentar	Beskrivelse
Selgers egenerklæring	Ikke vurdert	Selgers egenerklæring er et skjema der boligselger opplyser om forhold ved eiendommen som selger kjenner til, for eksempel utførte arbeider, kjente feil eller skader, og andre relevante opplysninger om boligens tilstand og historie. Skjemaet er ikke påkrevd etter forskrift til avhendingslova, men brukes i praksis ved de aller fleste boligsalg og er et krav i NS 3600 som grunnlag for den bygnings sakkyndiges tilstandsanalyse.
Godkjente bygningstegninger	Ikke vurdert	Godkjente byggetegninger er tegninger som er registrert og arkivert hos kommunen, og som viser boligens planløsning, fasader og snitt slik de ble godkjent i forbindelse med byggesøknad, ferdigattest eller bruksendring. Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å innhente disse tegningene fra kommunens arkiv og gjøre dem tilgjengelige i salgsdokumentasjonen, slik at kjøper kan kontrollere om boligens faktiske bruk og utforming samsvarer med det som er offentlig godkjent.
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke forelagt takstmann	Samsvarserklæring for el-anlegg er en bekreftelse fra et registrert elektrikerforetak på at utført arbeid på det elektriske anlegget er i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Etter forskrift til avhendingslova § 2-18 skal takstmannen undersøke om slik dokumentasjon foreligger, og eventuell mangel på samsvarserklæring vil være relevant informasjon for kjøper om anleggets dokumenterte status.

Kursfortegnelse (§ 2-18)	Mottatt	Kursfortegnelse er en oversikt over det elektriske anleggets kurser som skal henge ved sikringskapet, og som viser hvilke rom og funksjoner hver enkelt kurs forsyner. Oversikten gjør det mulig for beboere og fagpersoner å raskt identifisere riktig kurs ved feilsøking eller arbeid på anlegget, og fravær av kursfortegnelse kan indikere manglende dokumentasjon og ettersyn av det elektriske anlegget.
--------------------------	---------	---

Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke vurdert	Håndverkerdokumentasjon siste 5 år omfatter fakturaer, garantier, samsvarserklæringer og annen skriftlig dokumentasjon for håndverkerarbeid som er utført på boligen de siste fem årene. Etter forskrift til avhendingslova § 2-19 skal den bygningsssakkyndige undersøke om slik dokumentasjon foreligger, da dette gir kjøper grunnlag for å vurdere om arbeidene er fagmessig utført og om det fortsatt løper reklamasjonsrettigheter.
---	--------------	---

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

Tilstandsgrader for alle undersøkte bygningsdeler i Håkons gate 73. Donut-diagrammet viser fordeling av høyeste TG per bygningsdel. Antall i parentes angir hvor mange bygningsdeler som har denne graden.



TG 0

**Ingen avvik**

– bygningsdeler

Bygningsdelen har ingen registrerte symptomer som tyder på avvik fra referansenivået. Tilstanden er som forventet ut fra alder og normal bruk.

TG 1

**Mindre eller moderate avvik**

(1) bygningsdeler

Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på mindre avvik fra referansenivået. Avvikene er innenfor det som kan forventes ut fra alder og normal bruk, og har liten eller ingen praktisk betydning.

TG 2

**Vesentlige avvik**

(14) bygningsdeler

Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på vesentlige avvik fra referansenivået. Avvikene kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov eller behov for tiltak. Årsak og konsekvens skal beskrives.

TG 3

**Store eller alvorlige avvik**

(3) bygningsdeler

Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på store og/eller alvorlige avvik fra referansenivået. Avvikene krever normalt strakstiltak. Årsak, konsekvens og sjablonmessig kostnadsanslag skal angis.

TG IU

**Ikke undersøkt**

(7) bygningsdeler

Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak til at undersøkelse ikke ble gjennomført skal beskrives. Det skal vurderes om bygningsdelen er skadeutsatt.

## Oversikt over avvik som krever tiltak

TG 3 Store eller alvorlige avvik — krever strakstiltak		3 KP
<b>Bad - kjeller</b>	Bad i kjeller er ikke bygget som et våtrom, samt er all forventet levetid for et våtrom utgått. Fuktopptak i vegger og gulv.	
<b>Bad - 1.etg</b>	Utetthet i gulv rundt eldre støpejernsluk, samt utgått forventet levetid.	
<b>Balkonger og terrasser</b>	Fliser og skifer på terrasser viser tegn til å stedvis ha løsnet, samt rustskader i innfesting av rekkverksøyler.	
TG 2 Vesentlige avvik — bør utbedres		14 KP
<b>Kjøkken</b>	Vann- og avløpsledninger fra byggeår har overskredet forventet levetid med risiko for aldersrelatert funksjonssvikt.	
<b>Etasjeskiller og gulv på grunn</b>	Trebjelkelag fra byggeår med naturlig materialsvekkelse over tid. Ingen større avvik.	
<b>VVS</b>	Eldste trykkvannsrør og avløpsrør av støpejern fra byggeår har utgått forventet levetid og vil kunne ha svekket kapasitet og svak avrenning.	
<b>Taktekke og beslag</b>	Betongtakstein har overskredet forventet levetid med påfølgende risiko for utettheter. Undertakspapp ikke kontrollert tilstrekkelig.	
<b>Fundament, grunnmur og drenering</b>	Aldersrelatert slitasje av betongblokk-grunnmur med fuktvandring gjennom konstruksjonen.	
<b>Overflater innvendig</b>	Tegn til kondensskjolder og svertesopp langs yttervegg i uisolert innebod.	
<b>Vinduer og dører</b>	Eldste vinduer og dører har medgått forventet levetid, samt er slitasjen stedvis høy.	
<b>Rom under terreng</b>	Fuktinntrengning gjennom grunnmur på fasade mot veien. Kjelleren som helhet oppleves ikke å ha et stort fuktproblem.	
<b>Innvendige trapper</b>	Kjellertrapp mangler håndløper langs vegg.	
<b>Takkonstruksjon/loft</b>	Materialsvekkelse over tid gir nedbøyning, samt er konstruksjonen begrenset ventilert.	
<b>Pipe og ildsted</b>	Teglsteinspipe har overskredet forventet levetid, samt gulvplate foran vedovn tilfredsstillende ikke gjeldende brannkrav.	
<b>Ventilasjon</b>	Ventilasjon er som for praksis i byggeåret, men kan ikke måles mot dagens krav til ventilasjon. For å unngå kondens kan enkelte rom gis forbedret ventilering.	
<b>Fasade/yttervegger</b>	Manglende lufting bak trekledning har gitt fuktbelastning på veggkonstruksjonen. Råteskader i enkelte bord.	
<b>Terrengforhold</b>	Fall inn mot garasje kan gi vannansamling, dog finnes ei drenering med ukjent funksjonsgrad.	

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller/underetasje	52.8 m <sup>2</sup>	52.8 m <sup>2</sup>	—	—	—
1. etasje	124.9 m <sup>2</sup>	124.9 m <sup>2</sup>	—	—	—
<b>Sum</b>	<b>178 m<sup>2</sup></b>	<b>178 m<sup>2</sup></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) · Målereglene iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m <sup>2</sup>	1. etasje	m <sup>2</sup>
Garasje	19.4 m <sup>2</sup>	Entrè	2.5 m <sup>2</sup>
Bod 1	6.9 m <sup>2</sup>	Gang	11.2 m <sup>2</sup>
Bod 2	4.2 m <sup>2</sup>	Kjøkken	12.7 m <sup>2</sup>
Bod 3	2.7 m <sup>2</sup>	Trappegang til kjeller	1.5 m <sup>2</sup>
Gang	8 m <sup>2</sup>	Mellomgang	4.9 m <sup>2</sup>
Dusjbad	6.6 m <sup>2</sup>	Dusjbad	4.6 m <sup>2</sup>
Mellomgang og kjølerom	5 m <sup>2</sup>	Uisolert bod	5.7 m <sup>2</sup>
		Soverom 1	15.4 m <sup>2</sup>
		Soverom 2	10.4 m <sup>2</sup>
		Stue	56 m <sup>2</sup>

**Kommentarer:** Flere av rommene i kjeller har partier med lav takhøyde, ergo er oppgitte areal mindre rommets faktiske gulvarealer.

## 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.

## Selgers godkjenning av rapporten

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

## Presentasjon av rapportens kontrollpunkter

### 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 betongblokker fra byggeår fundamentert på fjell og løsmasser. Fuktvandring registreres med avflassing i deler av konstruksjonen. Drenering og fuksikring mangler helt, hvilket medfører fuktighet i rom nærmest gata. Presiserer at krypkjeller opplevdes tørr på kontrollerte del pr befaring.

#### Tilstand

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert nedbrytning av betongblokk-grunnmur med fuktvandring gjennom konstruksjonen.

**Konsekvens:** Fortsatt fuktvandring kan gi ytterligere avflassing og svekke grunnmuren.

#### Fukt

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Fraværende drenering og fuksikring fra byggeår gir uhindret fuktinntrengning.

**Konsekvens:** I perioder med mye regn vil fukt kunne fortsette å trenge inn i kjeller.

### Terrengforhold

TG 2

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

Bygget ligger høyt i terreng med naturtomt og hage. Terrenget har hovedsakelig fall bort fra grunnmur, men fall inn mot garasje i underetasjen registreres.

Bygget ligger høyt i terreng - hovedsakelig fall ut fra murer. Fall inn mot garasje i underetasjen. Naturtomt og hage.

#### Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Fall inn mot garasje kan gi vannansamling, dog finnes ei drenering foran garasje.

**Konsekvens:** Vann kan samle seg mot garasjen/murer.

### 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 trebjelkelag fra byggeår. Målbare planavvik registreres, dog intet uventet sett i lys av alder. Bæreevne fremstår intakt uten tegn til svekkelser eller inngrep.

#### Planavvik (skjevheter)

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Trebjelkelag fra byggeår med naturlig materialsvekkelse over tid.

**Konsekvens:** Ingen konsekvenser er bemerkelsesverdige.

#### Bæreevne

TG 1

Trebjelkelag fremstår intakt uten synlige deformasjoner eller svekkelser. Ingen inngrep registrert.

#### Knirk

TG 1

Begrenset knirk registreres, hvilket er normalt for eldre trebjelkelag.

## 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.

Innvendig trapp til kjeller utført som plassbygget heltretrapp med linoleum på trinn og repos. Trappen har åpne opptrinn og rekkverk med håndløper på én side. Registreres begrenset knirk ved bruk.

Plassbygget heltretrapp til kjeller. Linoleum i trinn og repos.

Lavt rekkverk og håndløper på en side. Ikke håndløper langs vegg. Åpne opptrinn.

Begrenset knirk.

### Trapper – Samlet vurdering

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Heltretrapp fra byggeår har overskredet forventet levetid med aldersrelatert slitasje og manglende håndløper langs vegg.

**Konsekvens:** Redusert sikkerhet ved bruk av trapp, særlig for personer med nedsatt funksjonsevne.



Foto 1

## 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 framstår fra loft, og ut ifra veggens tykkelse, å være i murverk med utvendig påføring av liggende trepanel. Brorparten av kledning er eldre med enkelte partier skiftet på ukjent tidspunkt. Kledning montert uten luftespalte i bakkant. Råteskader registrert i flere kledningsbord og vindusomramming

Råteskader i enkelte kledningsbord og vindusomramming utvendig.

Yttervegger virker til å være av murverk som er utvendig påforet liggende trepanel. Brorparten av kledning er fra byggeår. Enkelte partier kledning er skiftet på ukjent tidspunkt. Enkelte bord har råteskader. Kledningen montert uten luftespalte i bakkant.

### Yttervegg – Konstruksjon

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Manglende lufting bak trekledning har gitt fuktbelastning på veggkonstruksjonen.

**Konsekvens:** Fukt kan ha trengt inn i vegg og skadet isolasjon eller bærekonstruksjon.

### Yttervegg – Kledning

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Liggende trepanel fra byggeår har overskredet forventet levetid og mangler lufting bak kledning.

**Konsekvens:** Risiko for spredning av råte til flere bord og fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

## Vinduer og dører

TG 2

Vinduer av varierende alder med hovedsakelig isolerglass fra perioden 1987-2008, samt enkelte blyglassvinduer fra byggeår. Store fastkarmvinduer i stue har originale teakrammer med isolerglass fra 1996. Motorisert garasjeport installert i 2007. Generelt fremstår vinduer og dører i akseptabel stand med aldersrelaterede tegn til slitasje - som forventede bør de eldste påregnes skiftet innen rimelig tid.

Motorisert garasjeport ny i 2007.

Flere vinduer fra 2008, samt enkelte fra 1987.

Enkelte blyglassvinduer fra byggeår.

Tre store fastkarmvinduer i stue har rammeverk av teak fra byggeår, samt isolerglass fra 1996. Store kondensskjolder i karm, noe som er naturlig for så store, eldre vinduer.

Tofløyett terrassedør med isolerglass fra 1987. Høyere utvendig slitasje.

**Vinduer (innvendig)**

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Isolerglass fra ulike perioder med aldersrelatert funksjonssvikt og kondensproblematikk på store glassflater.

**Konsekvens:** Økt energiforbruk og risiko for fuktskader i karmen ved vedvarende kondens.

**Dører (innvendig)**

TG 1

Innvendige dører fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje, dog eldre.

**Utvendig vurdering**

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Terrassedør med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Vinduer av varierende alder hvorav de eldste har forholdsvis høy utvendig slitasje.

**Konsekvens:** Kan medføre behov for utskifting av terrassedør og eldste vinduer.



Foto 2

## 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.

Kryploft med sperrekonstruksjon og lav takvinkel. Loftsluke med nedfellbar stige i kjøkkenhimling. Isolert med ca 10 cm isolasjon. Nedbøyning i takflatene registrert, men ingen tegn til konstruksjonsbrudd.

Loftsluke med nedfellbar stige i kjøkkenhimling.

Sperrekonstruksjon med lav takvinkel begrenser bevelsesmuligheten på loft.

Undertak av rupanel.

Ikke luftet ved takutstikk, heller ikke i gavelvegger.

Ingen synlig fukt skjolder, men skal presiseres at kontrollomfanget er begrenset.

Isolert med ca 10cm isolasjon.

Nedbøyning i takflatene registrert, ikke rart da takvinkelen er lav og taksperrer er dimensjonert etter gammel praksis. Ingen tegn til konstruksjonsbrudd.

### Innfelte installasjoner mot kald sone

TG 2

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

**Konsekvens:** Treverk svekkes over tid - det er årsak til nedbøyning - omfang er ikke dramatisk. Ingen større konsekvenser slik omfanget er nå.



Foto 3: Foto fra loft 1



Foto 4

## Taktekke og beslag

TG 2

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

Saltak med taktekking av betongtakstein fra 1987. Takrenner og nedløp av plast fra samme periode. Stigetrinn til pipe er montert, men snøfangere mangler.

### Taktekning/belegg

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Betongtakstein har overskredet forventet levetid med påfølgende materialsvikt.

**Konsekvens:** Risiko for vanninntrengning som kan skade underliggende takkonstruksjon og gi innvendige vannskader.

### Beslag og gjennomføringer

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert slitasje på beslag og gjennomføringer.

**Konsekvens:** Kan gi punktvis lekkasjer ved overganger og gjennomføringer.

### Nedløp og takrenner

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Plastrenner fra 1980-tallet har overskredet forventet levetid. Skader i plast.

**Konsekvens:** Risiko for lekkasjer som kan skade fasade og grunnmur.

**Undertak/ventilasjon****TG 2****Årsak til forhøyet TG:** Manglende tilgang for kontroll av undertak og ventilasjon.**Konsekvens:** Eventuelle fuktskader i takkonstruksjonen kan forbli uoppdaget.**Takstiger og snøfangere****(HMS)****TG 2****Årsak til forhøyet TG:** Manglende snøfangere på tak med behov for slik sikring.**Konsekvens:** Risiko for personskade ved snøras fra tak.**Balkonger og terrasser****TG 3**

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.

Veranda på 16 kvm utenfor stue med flislagt gulv over betongdekke. Rekkverk av treverk fundamentert til betong med søylesko av stål. Ca 10kvm skiferlagt plass direkte på grunn utenfor stuevinduer registreres - relativt høy slitasje.

16 kvm stor verdanda utenfor stue. Gulv av fliser over betongdekke. Flere fliser har avskallinger og slitte fuger. Rekkverk av treverk fundamentert til betong med søylesko av stål med rustskader. Lav steintrapp til hagen uten håndløper.

Utenfor store stuevinduer finnes en ca 10kvm steinlagt plass direkte på betong.

**Balkonger/verandaer/altaner****er****TG 3****Årsak til forhøyet TG:** Flisebelegg fra byggeår har overskredet forventet levetid med frostskaider og fugeslitasje.**Konsekvens:** Risiko for vanninntrengning til underliggende betongdekke med påfølgende frostsprengning og strukturelle skader.**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr

Foto 5



Foto 6

## Bad - kjeller

TG 3

## Kjeller/underetasje

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.

Badet i kjeller har opprinnelige sanitærinstallasjoner fra byggeår med vaskekum og dusjnise. Gulvet er utført med fliser på betongdekke, mens veggene er flislagt i dusj, for øvrig malt betong. Utettheter i gulv. Fuktighet i vegger.

Rommet må renoveres.

Hulltaking med fuktmåling	Ikke utført
<b>b) Gulv</b> TG 3	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Nedbrutte fuger som ikke lenger gir tilstrekkelig tetting mot fuktinntrengning <b>Konsekvens:</b> Risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner og videre spredning av mugg <b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr
<b>c) Vegger og himling</b> TG 2	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Elde og slitasje - ikke bygget fullgodt som våtrom. <b>Konsekvens:</b> Rommet må renoveres.
<b>d) Sluk, membran/tettesjikt</b> TG 3	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Alder og manglende vedlikehold av fuger og tettesjikt, samt utettheter i gulv. <b>Konsekvens:</b> Fare for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner med påfølgende skader. <b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr
<b>d2) Vann- og avløpsledninger</b> TG 2	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Aldersrelatert nedbrytning av rør og manglende vedlikehold <b>Konsekvens:</b> Risiko for lekkasje og behov for utskifting av rørføringer
<b>e) Utstyr og innredning</b>	
<b>f) Ventilasjon</b> TG 2	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Elde og slitasje. <b>Konsekvens:</b> Forvent begrenset restlevetid.
<b>f2) Innfelte inst. mot kald sone</b>	
<b>g) Fuktmåling / hulltaking</b>	
<b>h) Dokumentasjon vanntett sjikt</b>	



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

## Bad - 1.etg

TG 3

### 1. etasje

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

Bad beliggende i boligens 1.etg er antatt oppusset på 1970-1980-tallet, dog ikke bekreftet.

Gulv av fliser, samt vinylbelegg i dusjnische. Vegger av tapet, samt Respatex våtromsplater i dusj. Himling av malte plater.

Av installasjoner finnes dusjnische, toalett og servant med innredning.

To gulvsluk - plastsluk i dusj og støpejernsluk fra byggeår. Vinylbelegg montert under klemring i plastsluk. Støpejernsluk uten synlig membran.

Det er ikke støpt korrekt fall retning sluk, stedvis motfall registrert.

Ventilasjon i form av nyere elektrisk avtrekksvifte i yttervegg med tilluftspalte under dør.

Fuktopptak registrert i vegg ved rørgjennomføring og i dusjsone. Ingen terskeloppkant ved dør hvor fliser stedvis ligger høyere enn dørterskel. Ingen målbar fuktighet i trepanel fra tilstøtende kjellernedgang, dog ikke hulltakingsmulighet grunnet uavklart rørføringsgate.

<b>Gulvtype</b>	Keramiske fliser
<b>Veggtype</b>	Våtromsplater
<b>Membrantype</b>	Vinylbelegg
<b>Fall til sluk</b>	Ja, men ikke OK iht. TEK17
<b>Gulvvarme</b>	Ja
<b>Sluktype</b>	Plastsluk
<b>Membran under klemring</b>	Ja
<b>Tilluft til rommet</b>	Ja
<b>Installasjoner</b>	Dushjørne
<b>Hulltaking med fuktmåling</b>	Ikke utført

<b>b) Gulv</b> <b>TG 3</b>	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Feilutførelse, samt totalt utgått levetid. <b>Konsekvens:</b> Vann kan trenge ut til tilstøtende rom ved dusjing eller søl. <b>Kostnadsanslag:</b> 100 000 – 200 000 kr
<b>c) Vegger og himling</b> <b>TG 3</b>	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Materialsvekkels som resultat av alder. <b>Konsekvens:</b> Fortsatt fuktinntrengning kan medføre skader på bakenforliggende konstruksjoner. <b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr
<b>d) Sluk, membran/tettesjikt</b> <b>TG 3</b>	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Gamle støpejernsluk hadde ikke tettmuligheter mot membran. <b>Konsekvens:</b> Risiko for lekkasje gjennom utett sluk og vannansamling på gulv grunnet manglende fall. <b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr
<b>d2) Vann- og avløpsledninger</b> <b>TG 2</b>	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. <b>Konsekvens:</b> Høy risiko for lekkasje og vannskader ved rørbrudd.
<b>e) Utstyr og innredning</b> <b>TG 2</b>	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Naturlig elde og slitasje. <b>Konsekvens:</b> Kan medføre følgeskader dersom ikke oppgraderinger foras.
<b>f) Ventilasjon</b> <b>TG 1</b>	Nyere elektrisk avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluftspalte under dørblad sikrer luftsirkulasjon.
<b>f2) Innfelte inst. mot kald sone</b>	
<b>g) Fuktmåling / hulltaking</b> <b>TG 2</b>	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. <b>Konsekvens:</b> Fortsatt fuktbelastning kan gi råte- og soppskader i bakenforliggende materialer.
<b>h) Dokumentasjon vanntett sjikt</b> <b>TG 0</b>	Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger.



Foto 15: Eldste støpejernsluk



Foto 16: Nyeste plastsluk



Foto 17: Fliser mot dørterskel



Foto 18: Oversiktsfoto



Foto 19: Gjennomføring av rør til dusj/plastsluk i kjeller



Foto 20

## Kjøkken

TG 2

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

Separat kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra oppgitte 1987. Heltre fronter og foliert sponbenkeplate med generell elde og overflateslitasje. Overflater består av malte platevegger, trepanel i himling og vinylbelegg på gulv. Vann- og avløpsledninger av eldre kobber og plast har overskredet forventet levetid. Normalt godt fungerende og med en slitasjegrad som er forventet hensyntatt alder.

### Overflater – Vegger og himling

TG 1

Malte platevegger og trepanel i himling fra byggeår. Normal aldersslitasje uten registrerte fuktskader eller oppsprekking.

### Overflater – Gulv

TG 1

Vinylbelegg i funksjonell stand med normal bruksslitasje. Ingen tegn til fuktskader eller setninger.

### Vann- og avløpsledninger

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Vann- og avløpsledninger fra byggeår har overskredet forventet levetid med risiko for aldersrelatert funksjonssvikt.

**Konsekvens:** Kan medføre lekkasjer og vannskader i kjøkken og tilstøtende rom.

### Innfelte installasjoner

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder.

**Konsekvens:** Begrenset avtrekkskapasitet.

**Innredning og utstyr****TG 2**

**Årsak til forhøyet TG:** Kjøkkeninnredning fra 1987 har overskredet forventet levetid med synlig aldersslitasje.

**Konsekvens:** Kan medføre behov for utskifting av kjøkkeninnredningen innen kort tid.



Foto 21

**Overflater innvendig****TG 2**

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 parkett, laminat og vinylbelegg på gulv, trepanel og tapetserte plater på vegger, samt malte plater, malt strieduk og panel i himling. Boligen har gjennomgående eldre standard med normal aldersslitasje. Tegn til kondensskjolder og svertesopp registreres i uisolert bod. Parkett i stue har en del slitasje, og boligen som helhet har gjennomgående eldre standard med dertil slitasje, men brukstilstanden er jevnt over OK.

Tegn til kondensskjolder og svertesopp i den uisolerte boden - se foto.

Gulv av parkett, laminat og vinylbelegg.

Vegger av trepanel og tapetserte plater.

Himling av malte plater og panel.

Parkett i stue har en del slitasje, og boligen som helhet har gjennomgående eldre standard med dertil slitasje, men brukstilstanden er jevnt over OK.

**Overflater – Vegger og himling****TG 2**

**Årsak til forhøyet TG:** Overflater fra byggeår har overskredet forventet levetid med fuktrelaterte skader i bod.

**Konsekvens:** Kan medføre spredning av muggsopp til tilstøtende rom og redusert inneklime.

**Overflater – Gulv****TG 2**

**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder.

**Konsekvens:** Utskiftningsbehov - ingen konsekvens utover bostandard.



Foto 22

## 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.

Kjeller med delvis innredet dusjbad og brorparten uinnredet bodareal. Vegger og himling har overskredet forventet levetid med fukt registrert i hjørner hvor fuktbelastning fra grunn er stor. Minimal ventilering registreres. Bygget har krypkjeller som fremstår overraskende tørr ved befaring.

Fukt i hjørner hvor fuktbelastning fra grunn er stor.

Krypkjellerrom er overraskende tørre pr befaring

Minimal ventilering.

Delvis innredet dusjbad, men brorparten av arealet er uinnredet bodareal.

Bygget har krypkjeller.

### Vegger og himling

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Fuktinntrengning gjennom grunnmur fra byggeår med manglende eller sviktende fuktsikring.

**Konsekvens:** Kan gi fuktskader på vegger med mugg- og soppvekst hvis forholdet ikke utbedres.

### Gulv

TG 1

Gulv i kjeller fremstår i normal tilstand uten synlige tegn til fukt eller setningsskader. Forventet levetid er overskredet.

### Ventilasjon

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Utilstrekkelig ventilasjon i rom under terreng gir økt fuktbelastning.

**Konsekvens:** Risiko for kondens og fuktskader på overflater og konstruksjoner.



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26

## Skadedyr

TG 1

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

Ingen tegn til skadedyr registreres i tilgjengelige områder. Indre del av krypkjeller er ikke vurdert, ergo kan det ikke gis informasjon for denne delen.

Ingen tegn til skadedyr registrert. Det skal presiseres at undertegnede ikke har vurdert fra indre del av krypkjeller.

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Ingen synlige tegn på skadedyr registrert ved befaring. Krypkjeller ikke inspisert i indre del.

## Pipe og ildsted

TG 2

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 fra byggeår fundamentert til fjell i krypkjeller. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke. Vedovn med glassfelt i stue og peisovnninnsats i murt peis.

Teglsteinspipe fra byggeår. Ingen rapport. Feiet i 2025 i følge selgers representant. Pipa er fundamentert til fjell i krypkjeller.

En vedovn med glassfelt i dør i stue. Gulvplate av ildfast materiale har ikke tilstrekkelig størrelse foran brennkammeret. Peisovnninnsats i mur peis i stue. Steindekke i forkant av brennkammer.

### Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Teglsteinspipe har overskredet forventet levetid og gulvplate foran vedovn tilfredsstillende ikke gjeldende brannkrav.

**Konsekvens:** Økt brannrisiko ved bruk av ildsted og mulig røyklekkasje fra alderssvakket pipeløp.



Foto 27: Peis i stue



Foto 28: Vedovn i stue

## Ventilasjon

TG 2

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

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon, samt avtrekksvifter på kjøkken og bad.

Utover avtrekksvifte på kjøkken og bad, har boligen kun naturlig ventilasjon. Typisk for byggeår, dog intet som kan måles mot løsningen som brukes i nybygg.

### Ventilasjon – Samlet vurdering

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Ventilasjon er som for praksis i byggeåret.

**Konsekvens:** Utilstrekkelig luftutskifting kan gi fuktproblemer og dårlig inn klima over tid.

## VVS

TG 2

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

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Vannledninger består av nyere plast som selger opplyser å være ny i 2024, samt avløp av støpejern fra byggeår.

Innvendig trykkvannsrør av eldre kobber, samt innvendig avløpsrør av eldre støpejern, samt nyere i plast.

Varmepumpe fra 2019 framstår i normalt god stand.

<b>Vannledninger</b> TG 2	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Vannledninger av kobber fra byggeår har overskredet forventet levetid med betydelig margin. <b>Konsekvens:</b> Risiko for vannlekkasjer på sikt.
<b>Avløpsledninger</b> TG 2	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Støpejernsrør fra byggeår med aldersrelatert slitasje. <b>Konsekvens:</b> Risiko for redusert avrenning og lekkasjer over tid.
<b>Varmtvannsbereder/varme sentral</b> TG 2	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Varmtvannsbereder har overskredet forventet levetid. <b>Konsekvens:</b> Risiko for lekkasje med vannskader / ikke lenger gir varmt vann.
<b>Varmepumpe</b> TG 1	Varmepumpe produsert i 2019 montert på stuevegg. Fungerer tilfredsstillende ved befarings.



Foto 29: Stoppekran og vannledning fra kommunalt nett



Foto 30: Varmtvannstank



Foto 31: Eldre trykkvannsrør av kobber



Foto 32: Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Synlig stakeluke.



Foto 33: Elde og nyere avløpsrør i kjeller

## Elektrisk anlegg

### a) Generelt

Sikringsskap med en kombinasjon av eldre porselensikringer og nyere automater. Kabler er en kombinasjon av eldre og nyere. Ingen kjennskap til at arbeider er utført i nyere tid, utover montasje av varmpumpe.



Foto 34

## Forbehold og ansvarsbegrensning

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



Adresse

**Håkons gate 73, 3258 LARVIK**

Dato for energimerking

**10.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-268556**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**163057468**

Gårdsnummer

**3020**

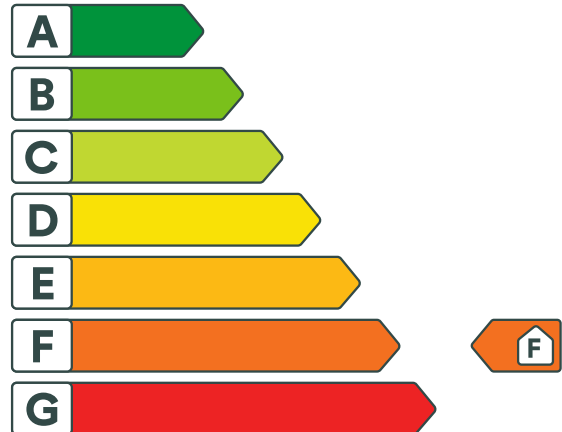
Bruksnummer

**922**

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

**1955**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**178,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**125,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## 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

**330,20 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**335,61 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**45 555 kWh**



## Håkons gate 73, 3258 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>	



## Håkons gate 73, 3258 LARVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: 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 utendørs

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 18: 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 sanitæranlegg

## Tiltak 19: 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>

# Egenerklæring

Håkons gate 73, 3258 LARVIK

04 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Håkons gate 73

**Postadresse**

Håkons gate 73

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

Ja  Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

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

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

Ja  Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

1987

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Grindheim, Tor

## Forbehold

---

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## **Egenerklæring**

---

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

Har minimal kjennskap og kunnskap om eiendommen ettersom jeg ikke har bodd der selv.

## **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 31131339**

# Egenerklærings skjema

Name

**Tor Grindheim**

Date

**2026-03-04**

Identification



**Tor Grindheim**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Tor Grindheim

04/03-2026  
10:31:00

BankID OIDC  
High

År 1956 den 25.september ble etter forlangende av rådmannen i Larvik en lovlig oppmålingsforretning avholdt over en parsell av gml.matr.789 i Byskogen som av Larvik kommune er solgt til fru Ingrid Radl.

Forretningen administrertes for oppmålingssjefen av undertegnede i overvær av kartvitnet Einar Thoresen.

Alle vedkommende var varslet.Følgende møtte: for Larvik kommune boligbestyrer T.Kjellsen og kjøperen fru Ingrid Radl samt hennes mann Frantz Radl.

Etter at tomtas grenser var utstukket,oppmerket og påvist,ble den oppmålt og fantes å ha den form,beliggenhet og størrelse som omstående kart angir.

Tomta som er utgått fra det areal av "Yttersö",g.nr. 2, br.nr.1,som før byutvidelsen 1.7.1948 var beliggende i Hedrum og som ved oppmålingsforretning 11.februar 1954 er tillagt Larvik kommunes eiendom gml.matr.nr.789,gis matr. nr.73 til Håkonsgate.

Forretningen sluttet:

*H. Christiansen*

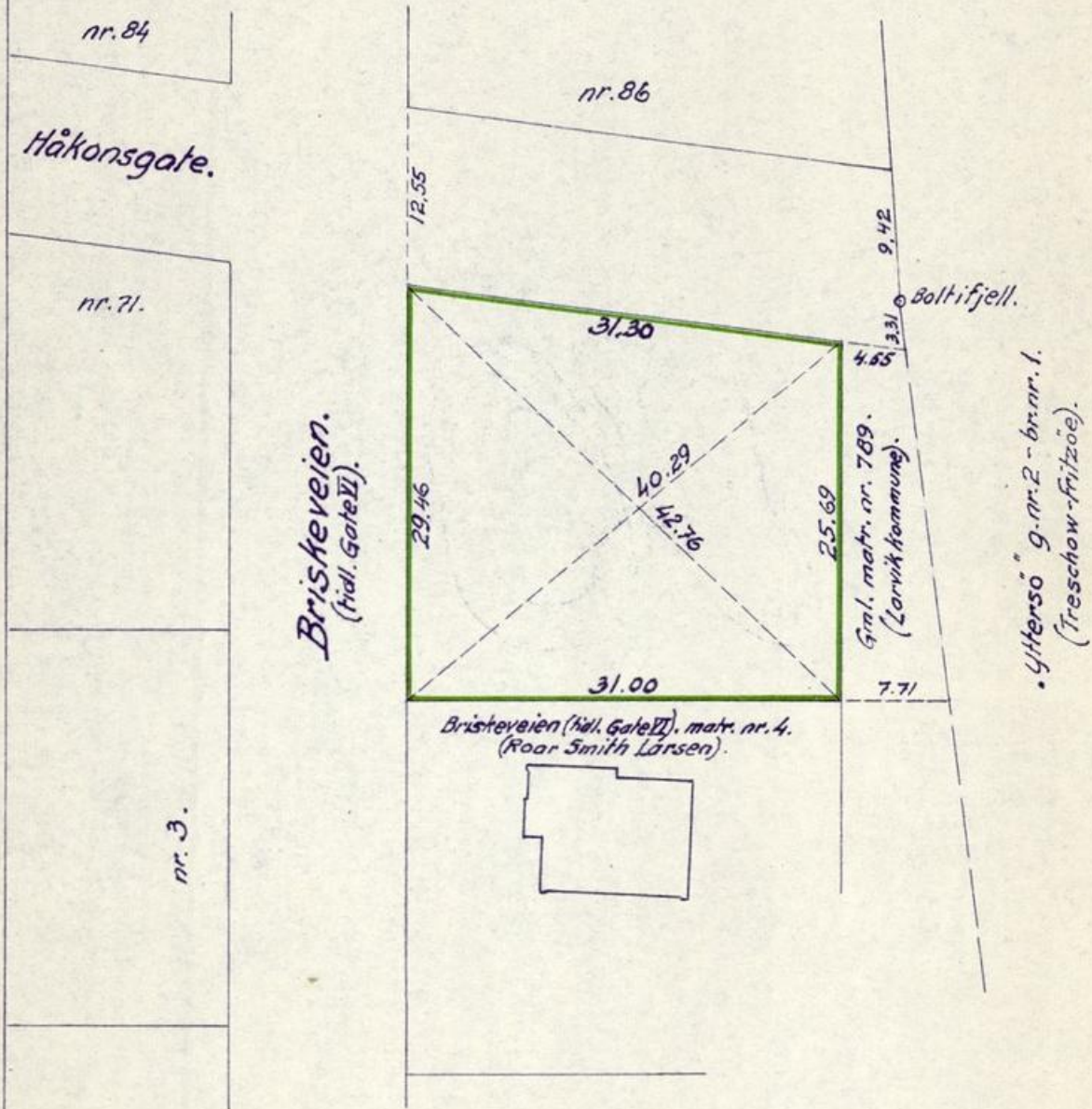
Som kartvitne:

*Einar Thoresen*

Kart  
over

Håkonsgate nr. 73.

Målestokk 1:500.      Areal = 855,0 m<sup>2</sup>.

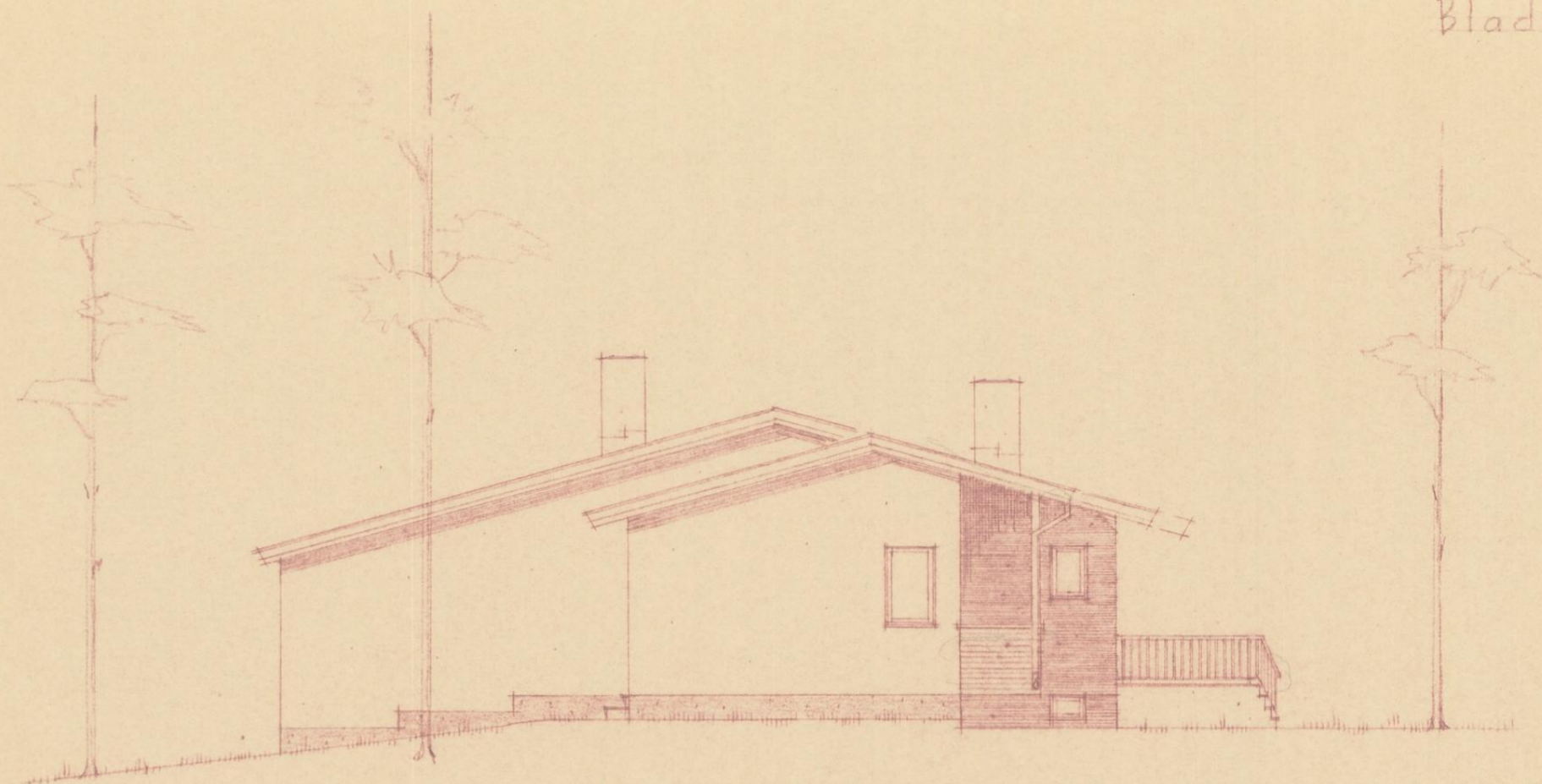


Larvik, den 25 september 1956.

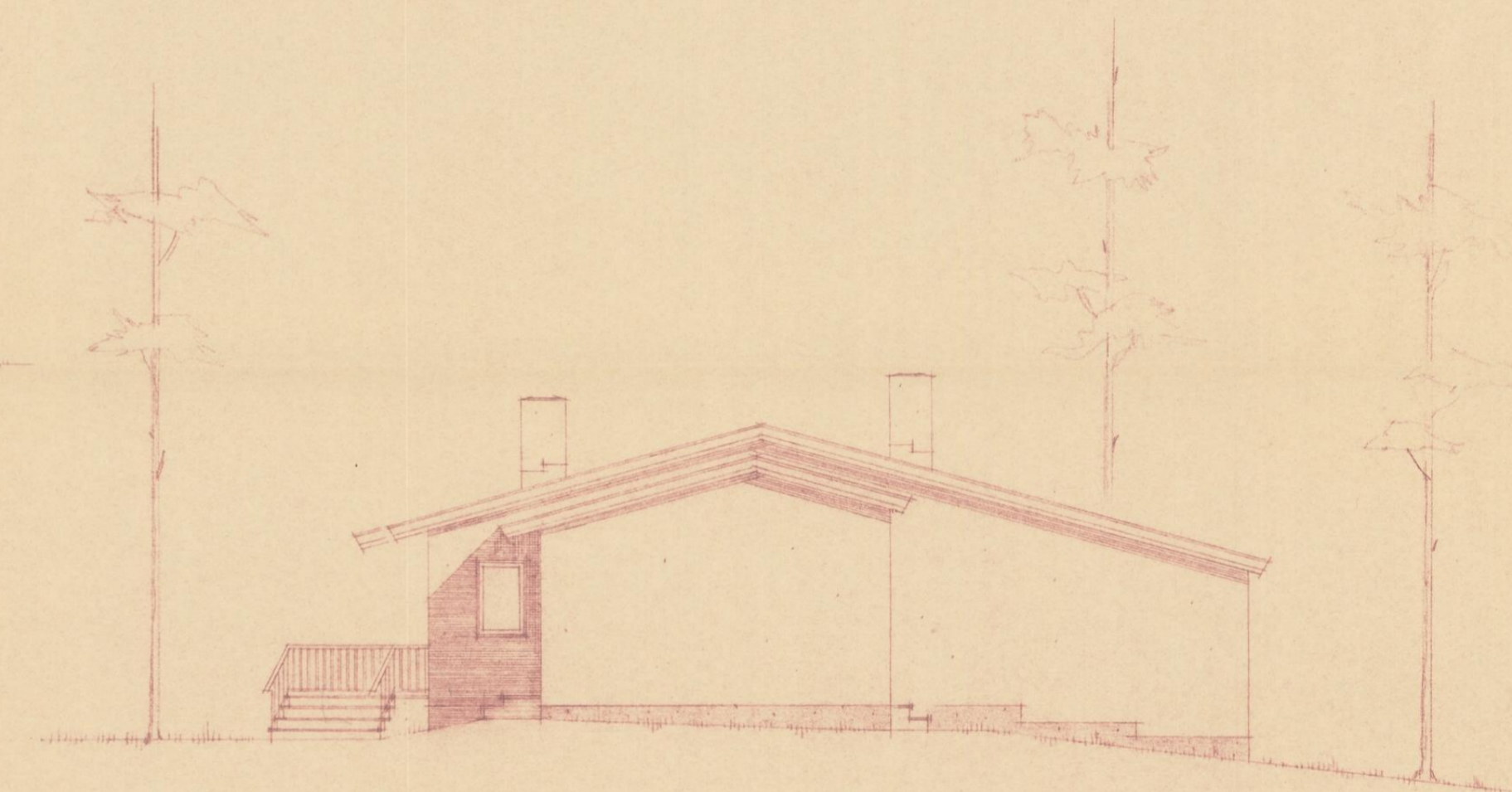
*St. Christensen* for  
Oppmålingssjefen.      *Einar Thorsen*  
Kartvitne.

Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 256/55

ENEBOGIG for  
HERR FRANZ RADL, LARVIK  
FRU INGRID FLOGELAND



mot øst

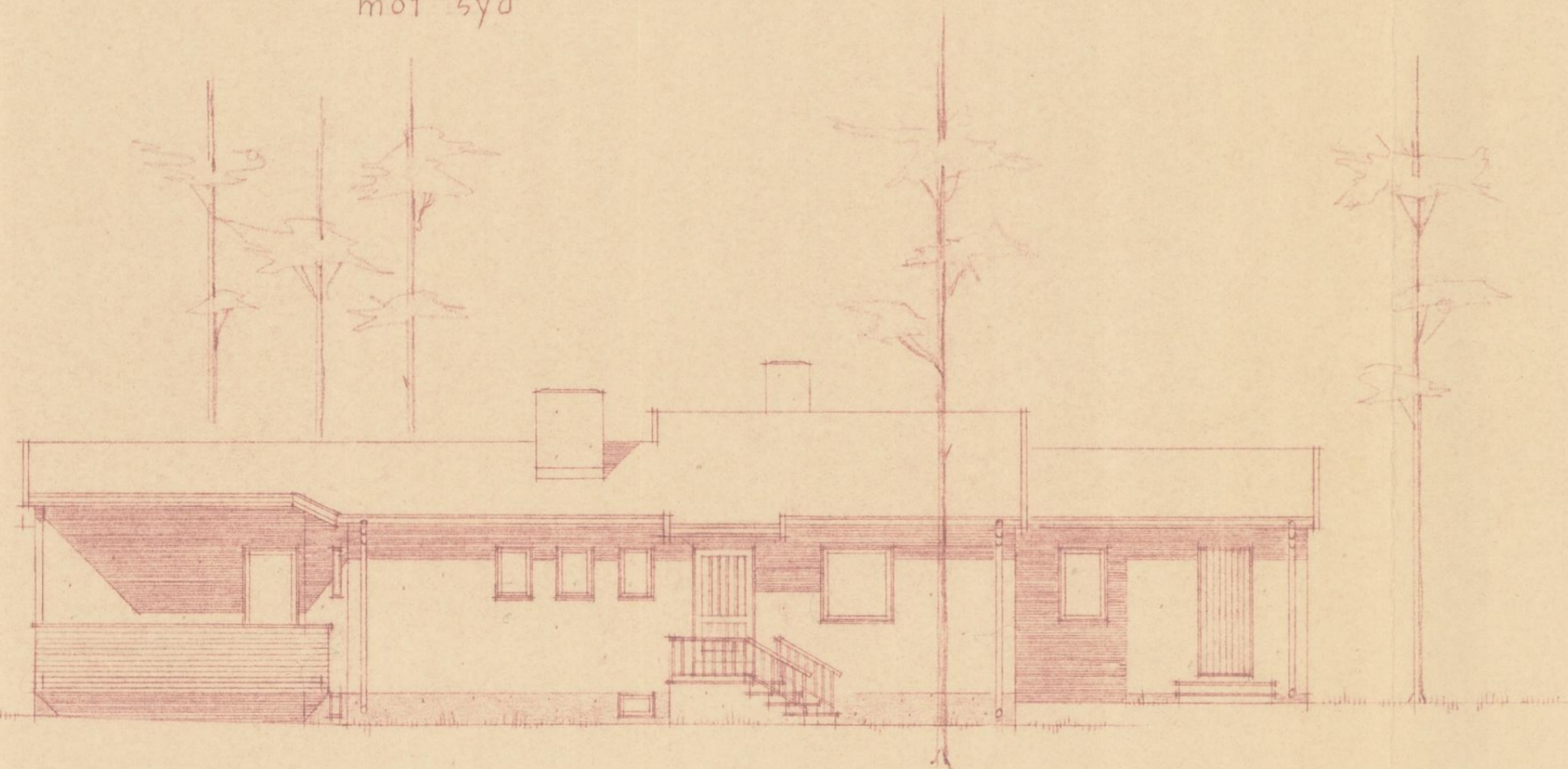


mot vest

Fasader  
mål 1:100



mot syd

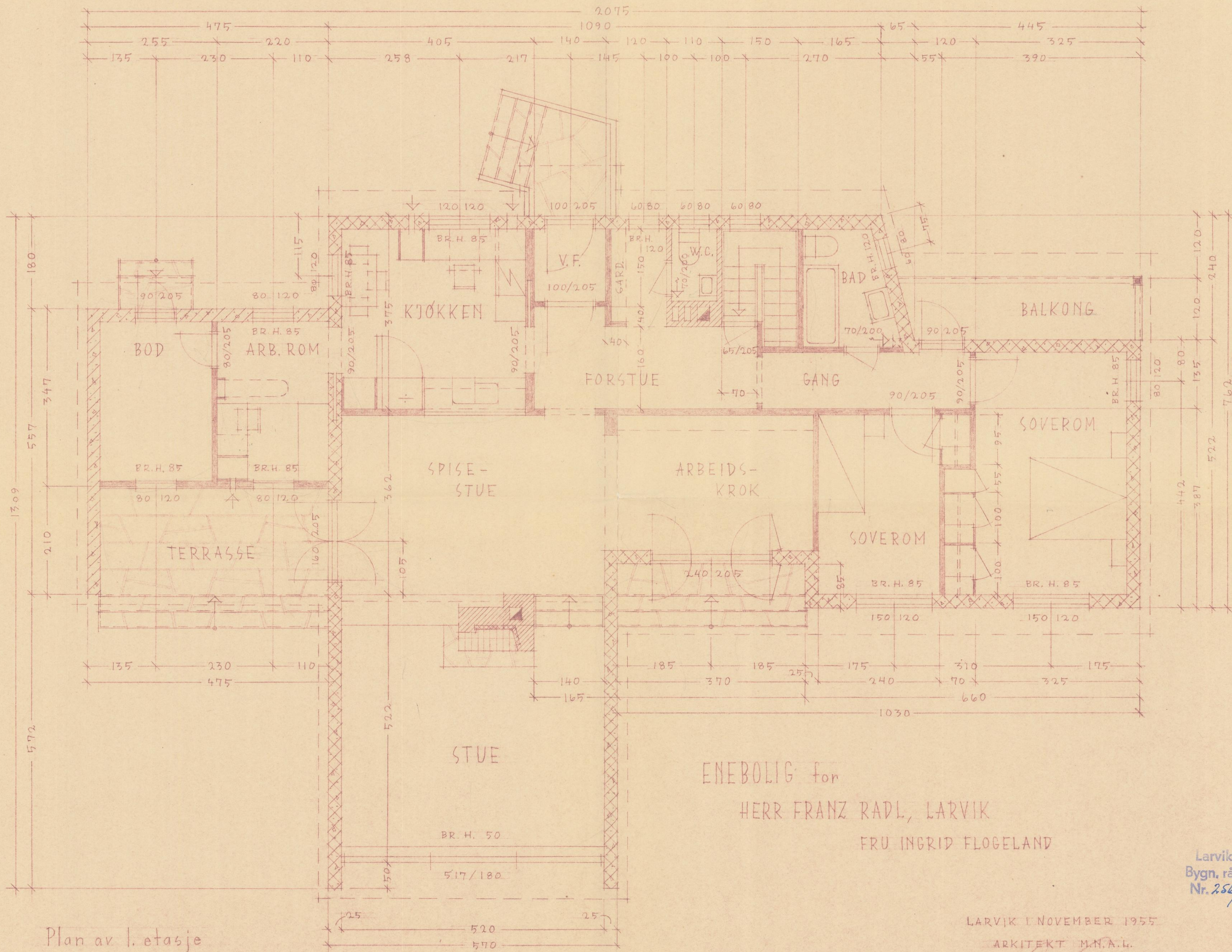


mot nord

LARVIK I NOVEMBER 1955

ARKITEKT M.A.A.L.  
ARNE EVENSENS KONTOR

TEGN.: SVEN HESTMANN



Plan av 1. etasje  
mål 1:50

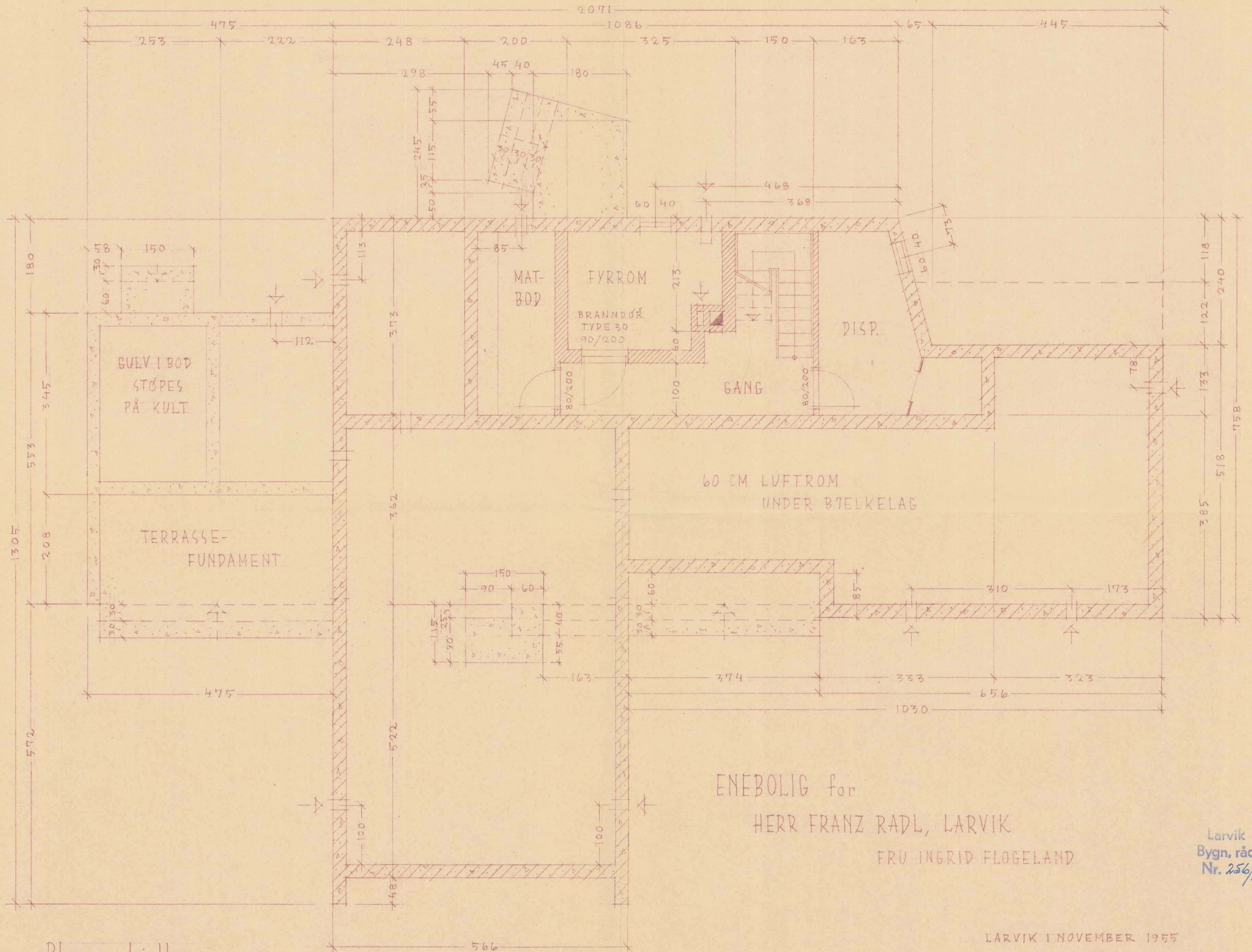
ENEBOLIG for  
HERR FRANZ RADL, LARVIK  
FRU INGRID FLOGELAND

Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 256/55

LARVIK 1 NOVEMBER 1955  
ARKITEKT M.N.A.L.  
ARNE EVENSENS KONTOR

*Arne Evensen*

TEGN.: SVEN HESTMANN



Plan av kjeller  
mål 1:50

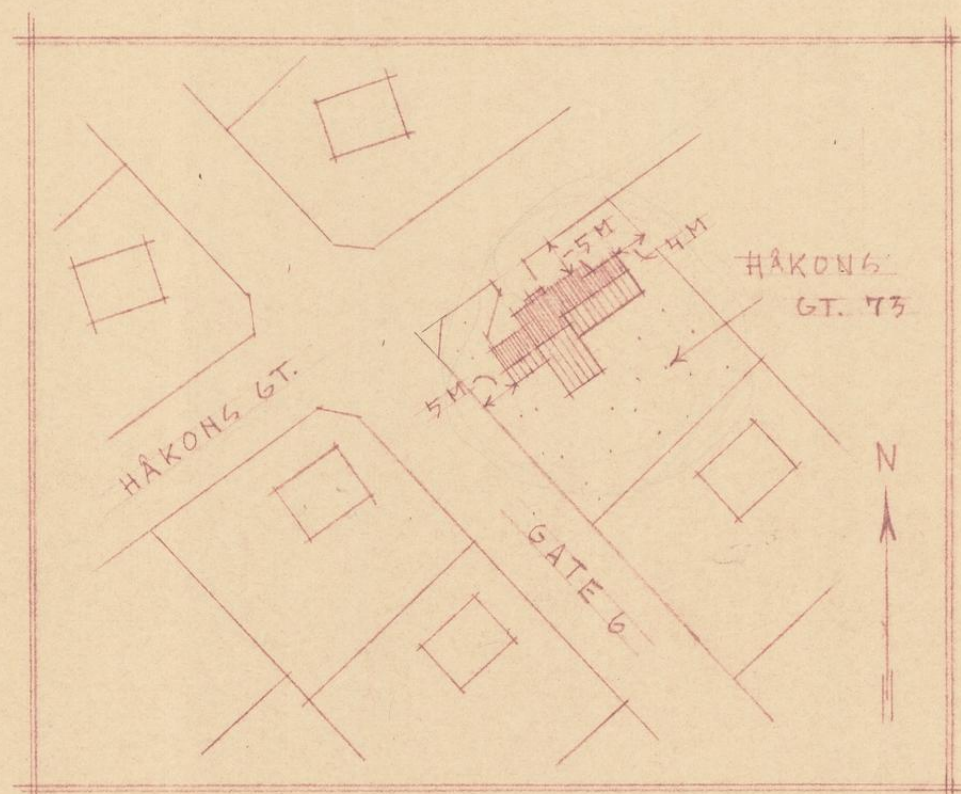
ENEBOIG for  
HERR FRANZ RADL, LARVIK  
FRU INGRID FLOGELAND

Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 256/55

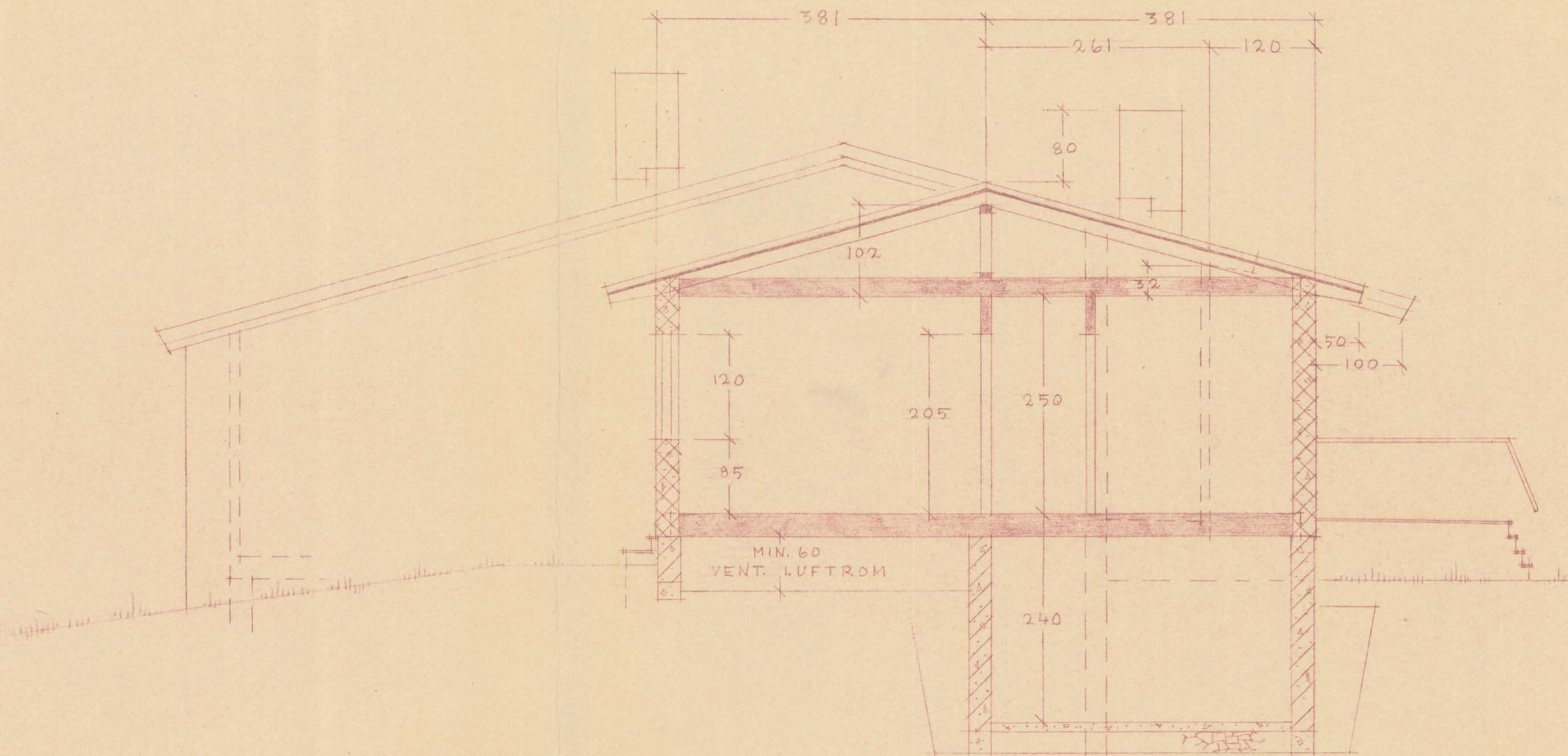
LARVIK 1 NOVEMBER 1955  
ARKITEKT M.H.A.L.  
ARNE EYENGENS KONTOR

*Arne Eyengen*

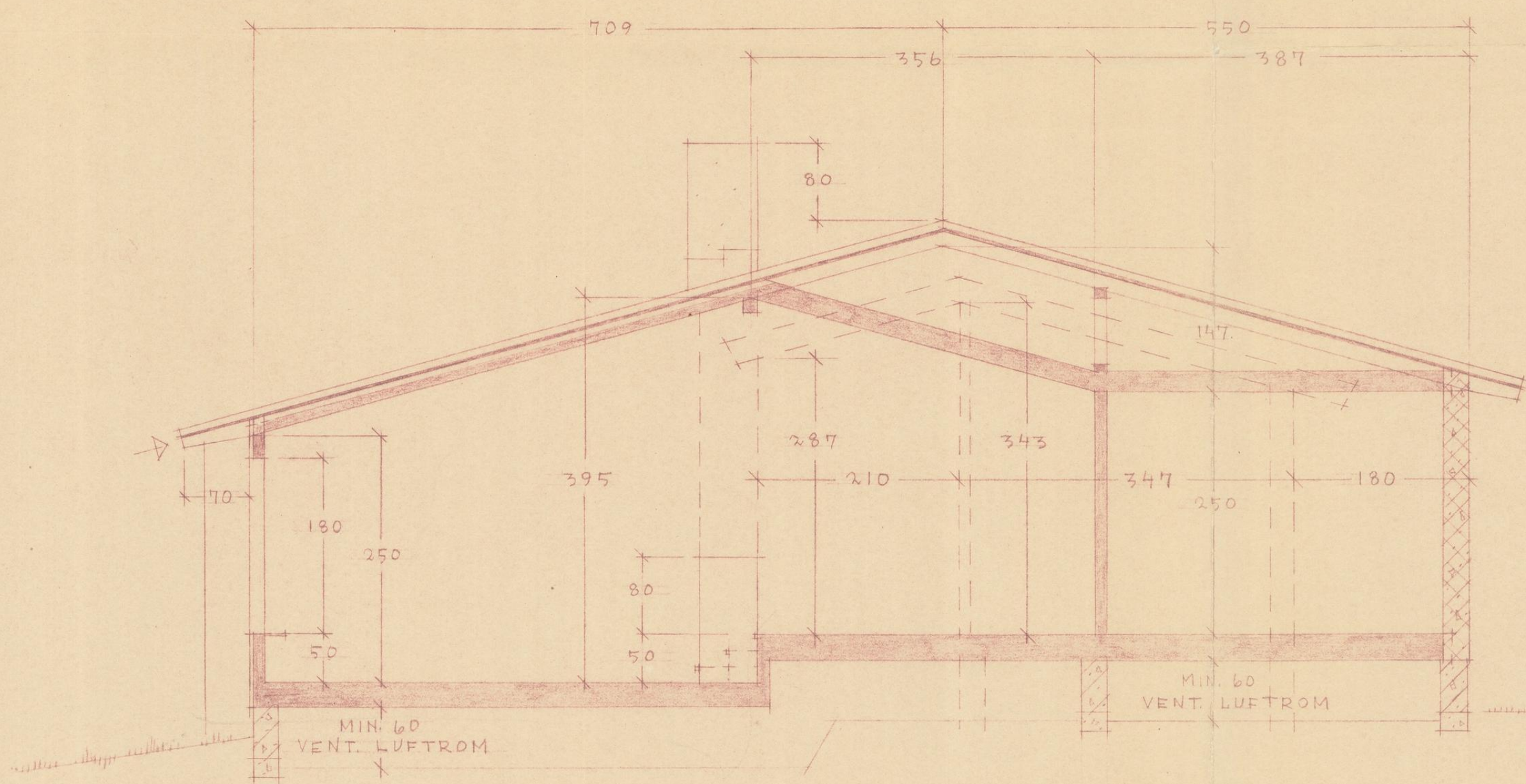
TEGN.: SVEN HESTMANN



Situasjonsplan  
mål 1:1000



Snitt gjennom soveromsavdeling  
mål 1:50



Snitt gjennom stueavdeling (tilbygg mot vest stiple)  
mål 1:50

ENEBOLOG for  
 HERR FRANZ RADL, LARVIK  
 FRU INGRID FLOGELAND

Larvik  
 Bygn. råd  
 Nr. 286/55

LARVIK 1 NOVEMBER 1955  
 ARKITEKT M. N. A. L.  
 ARNE EVENSENS KONTOR

*Arne Evensen*

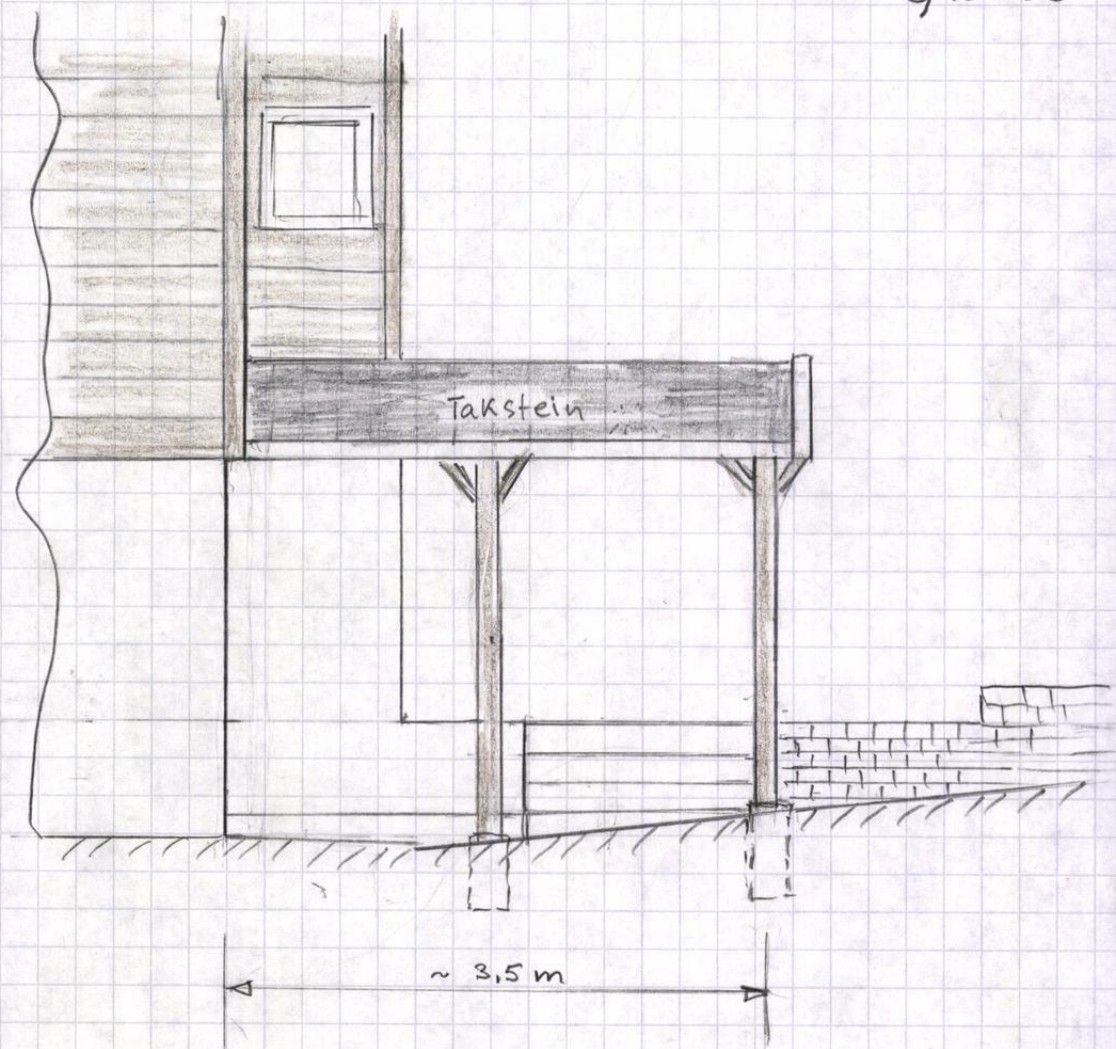
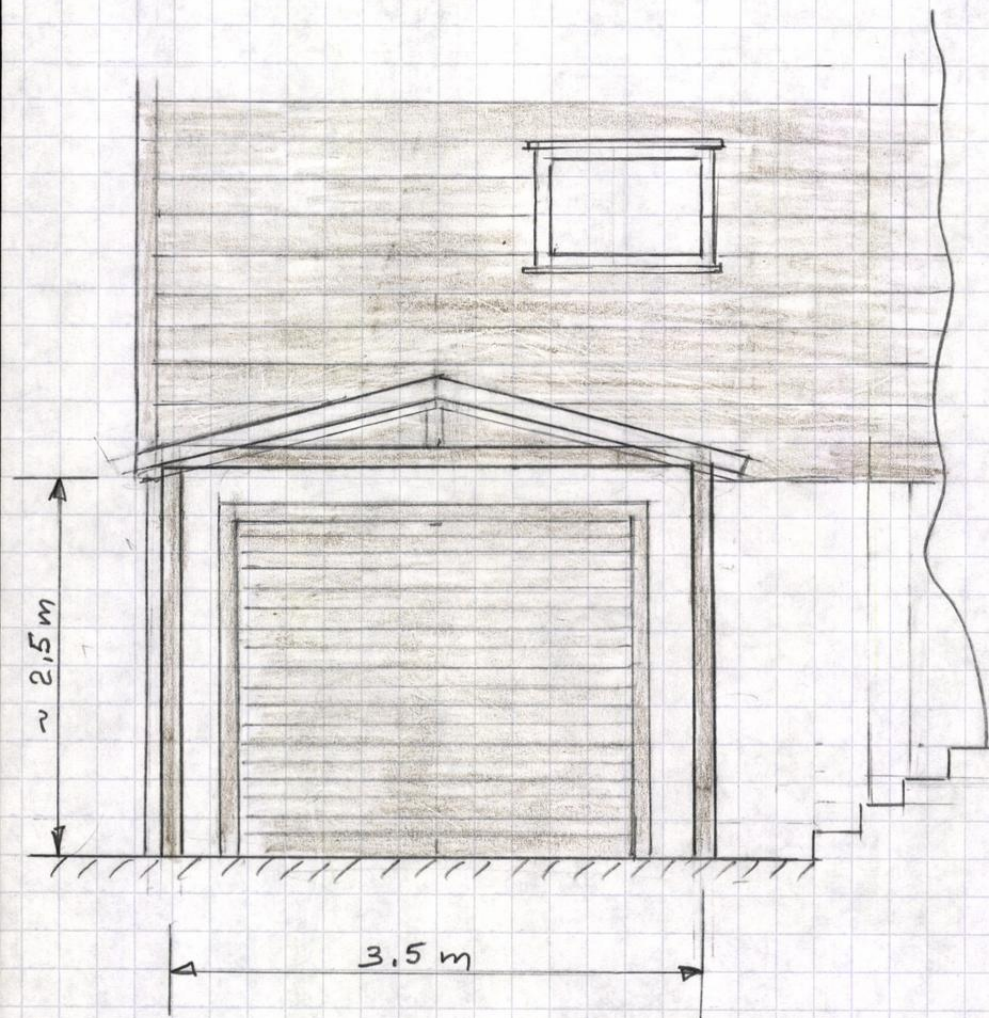
TEGN.: SVEH HESTMANN

Per Resch

Häkonsgt. 73

T 86408

6/10-88



1:50

Tak

"carport"



5 cm skivor + gummis ut  
~ 7 cm taket

27. 11. 1991

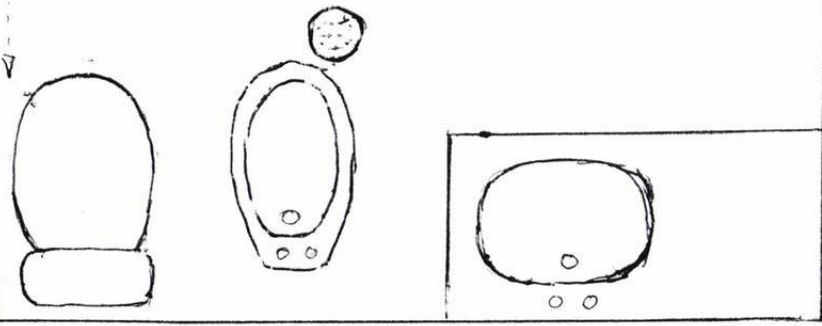
134

236

Nytt  
Vindu ~ 56 x 89

Va = 180

143



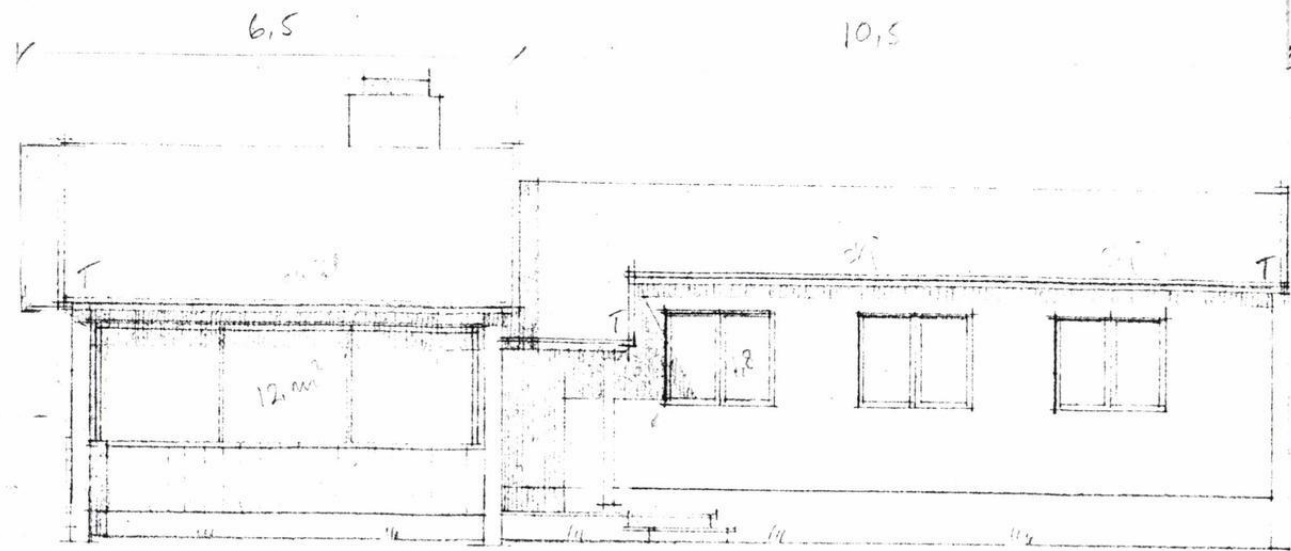
1:20

43

230

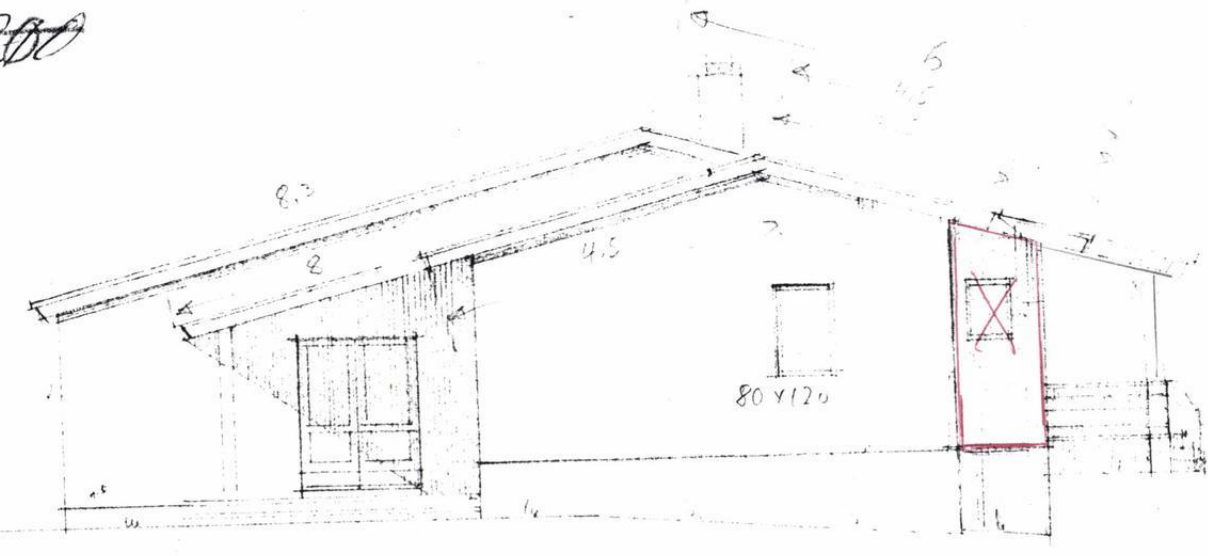
200

< 33 >



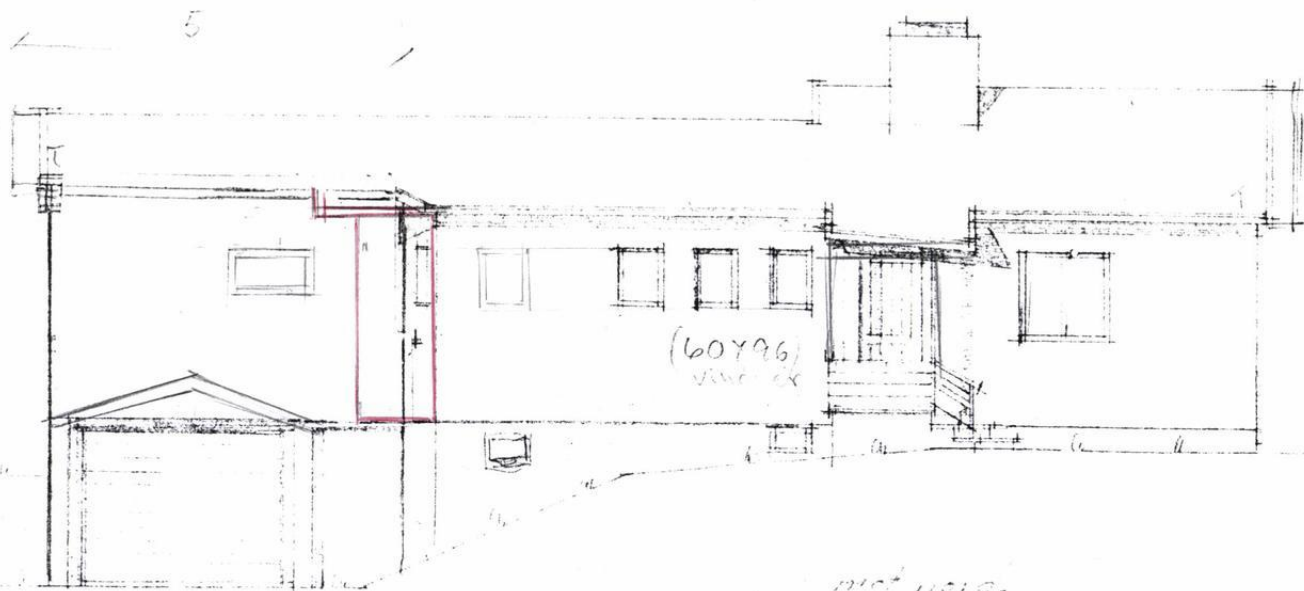
~~200~~

met syd  
16 m  
(17 m)



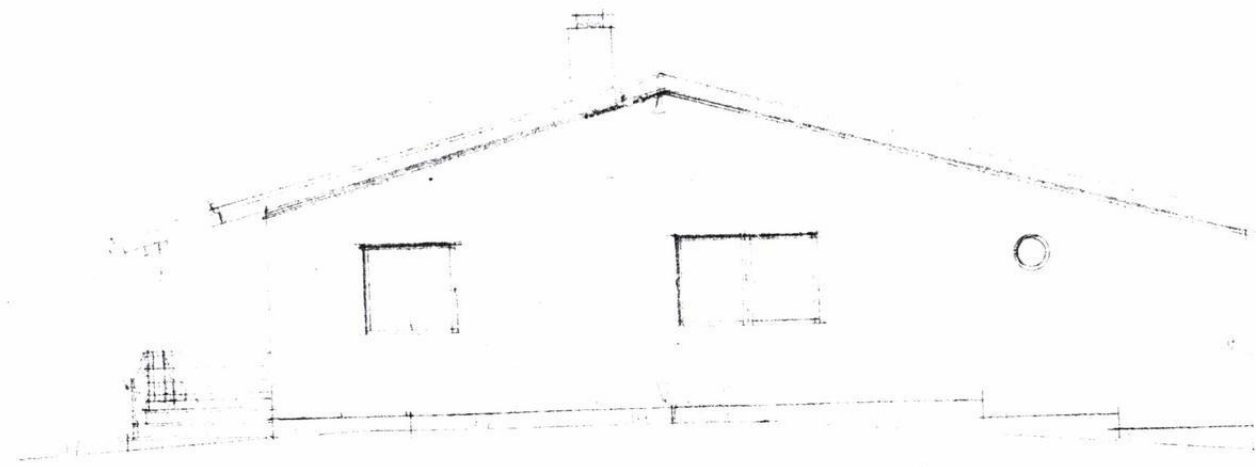
met syd

27. 11. 1991



ca 46 m

met syd



met syd

Handwritten notes at the bottom right of the page, including the date '27. 11. 1991' and some illegible text.



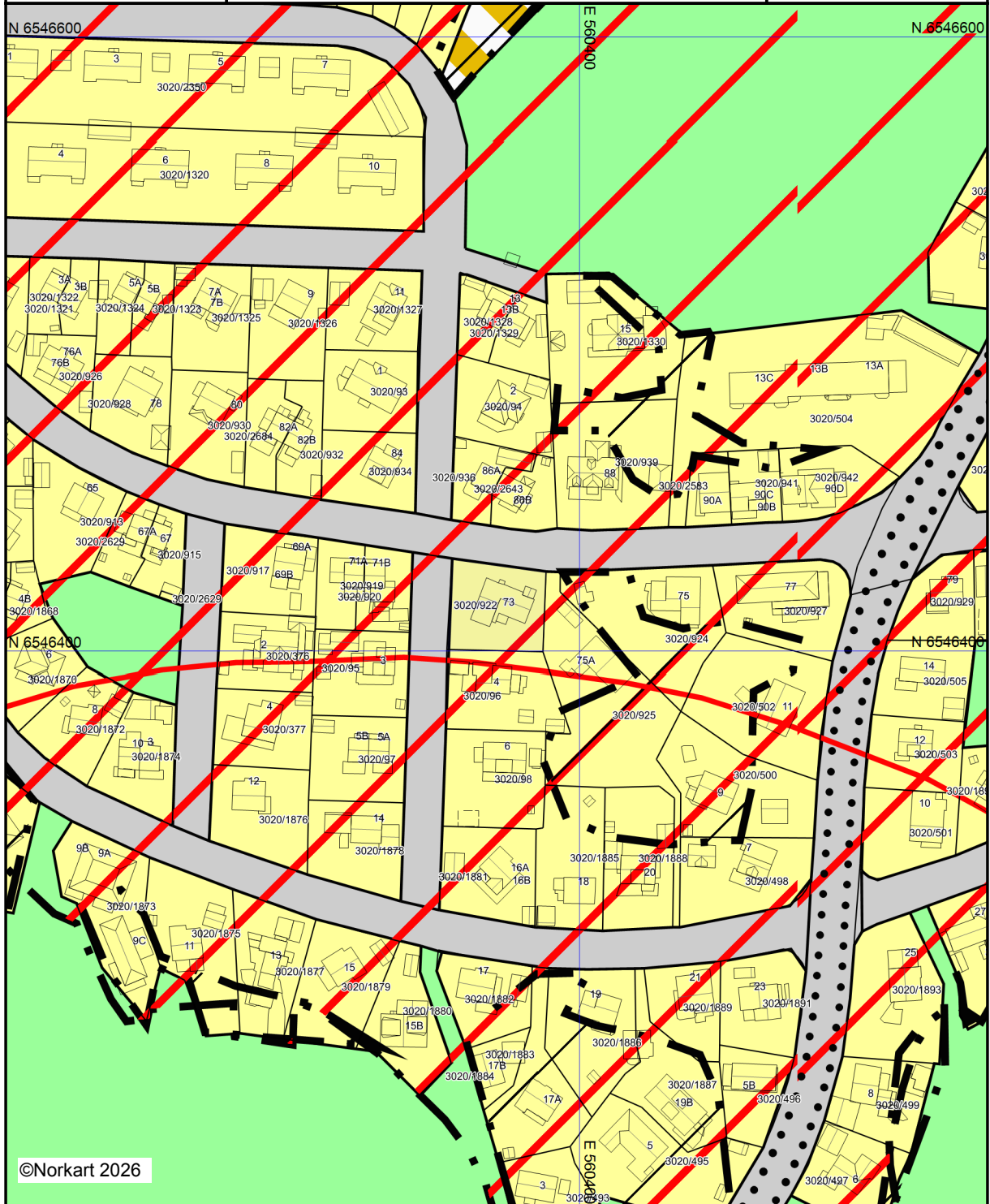
Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 3020/922  
Adresse: Håkons gate 73  
Dato: 04.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

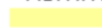
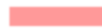



©Norkart 2026


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

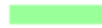
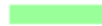
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

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





### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - 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.

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

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Kraftledning,energinett - eksisterende

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

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

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 04.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	922	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Håkons gate 73, 3258 LARVIK								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
14JA-228666	867	07.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	55

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

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

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.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

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



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

# Håkons gate 73

Nabolaget Skrenten vest/Byskogen nord - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶	Briskeveien Linje 210	1 min 🚶	0.1 km
🚶	Larvik stasjon Linje RE11, RX11	19 min 🚶	1.6 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	20 min 🚶	

## Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	14 min 🚶	1.2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	22 min 🚶	1.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	10 min 🚶	0.9 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Elveveien 21	13 min 🚶
🚗 Meny Øya	17 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

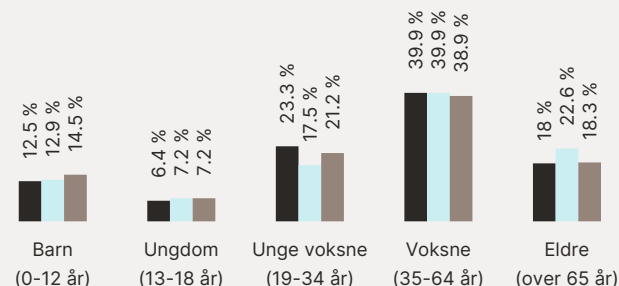


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrenten vest/Byskogen no...	925	461
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Byskogen barnehage (0-5 år) 143 barn	7 min 🚶	0.5 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ... 26 barn	9 min 🚶	0.8 km
Torstrand barnehage (1-5 år) 37 barn	10 min 🚶	0.8 km

## Dagligvare

Kiwi Torstrand PostNord	12 min 🚶	1 km
Meny Larvik Sentrum	16 min 🚶	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

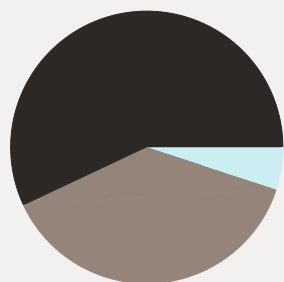
⚽ Fram Stadion 6 min 🚶  
Fotball 0.6 km

⚽ Thor Heyerdahl VGS, flerbrukshall 7 min 🚶  
Aktivitetshall 0.6 km

🏊 Family Sports Club Torstrand 12 min 🚶

🏊 Spenst Larvik Sentrum 16 min 🚶

## Boligmasse



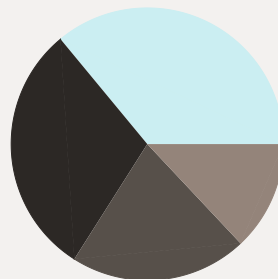
■ 57% enebolig  
■ 5% blokk  
■ 38% annet

## Varer/Tjenester

📄 AMFI Larvik 18 min 🚶

📄 Apotek 1 Øya 18 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 13% 13-15 år  
■ 21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

51%

■ Skrenten vest/Byskogen nord

■ Larvik

■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

