

Tilstandsrapport for bolig

Veldrekausen 24, Larvik



| Eiendom | Bygning | Byggeår | BRA | BRA-i | BRA-e |
|---|--|---------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Veldrekausen 24 3267 Larvik Gnr: 4063 Bnr: 15 LARVIK | Enebolig | 1927 | 272 m ² | 239 m ² | 33 m ² |
| Oppdragsnr. | 260331-002 | | | | |
| Befaring / Rapport | 07.04.2026 / 08.04.2026 | | | | |
| Tilstede | Selger og undertegnede | | | | |
| Rapportansvarlig | Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no | | | | |

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

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



Sammendrag

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

Generelt

Enebolig over to plan og kjeller i Larvik, oppført i 1927. Boligen er omlag 99 år gammel, og levetiden for flere bygningsdeler må anses som medgått. Boligen har et gjennomgående betydelig vedlikeholdsetterslep. Omfattende oppgraderingsarbeid må påregnes.

Planløsning

Kjeller inneholder 5x bod. 1.etg har toalettrom, trappegang, stue, kjøkken, mellomgang/trappegang til kjeller, dusjbad, mellomgang til bod, isolert grovbod, Flere inneboder, garasje og utebod. 2.etg består av 2x bod, gang, rom tidligere brukt som kjøkken og 2x soverom. De innvendige overflater består av teppebelegg på gulv, trepanel og tapet/fiberplater på vegger og malte plater i himling. Boligen er fra byggeår og overflater er jevnt over eldre og slitt.

Byggemetode

Grunnmur av betongblokker fra byggeår med kjellerrom under hoveddel, samt krypkjeller uten tilkomst under tilbygget del fra 2006. Terrenget faller mot grunnmur på deler av eiendommen - dette gir fuktbelastning mot murer.

Yttervegger er oppført som en kombinasjon av reisverkskonstruksjon og stenderverk fra byggeår med utvendig stående trepanel. Bakre sidebygg har teglsteinsvegg med utvendig betongpuss. Mellombygget har kledning fra 2006, og sørvestvegg på hovedbygg har nyere stående fagpanel. Brorparten av kledningen er vesentlig slitt.

Vinduer av varierende alder og type - brorparten har betydelig slitasje. De fleste vinduer må påregnes skiftet.

Sperretak fra byggeår med grove trekonstruksjoner typisk for perioden. Taktekking av profilert betongtakstein på hovedhus fremstår i akseptabel stand med noe mosevekst. Sidebygning har gammel, flat betongtakstein fra byggeår med kraftig slitasje, brekkasje og misfarging. Garasje/lavere takflate er tekket med banelagt papp med synlig begroingsvekst.

Veranda på omlag 18 kvm i trekonstruksjon utenfor stue i 1.etg, samt lavereliggende platting på omlag 9,5 kvm. Vesentlig vedlikeholdsetterslep.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i 1.etg har en Innredningen med kombinasjon av finerte skap fra anslått 1940–50-tall og foliert sponinnredning fra 1970-tallet.

Dusjbad i 1.etg fremstår i opprinnelig stand fra 2006. Overordnet OK, men se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Innvendig røranlegg er kombinasjon av eldre og nyere.

Oppvarming skjer via vedfyring og strøm

Det elektriske anlegget er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres med nyere automatsikringer og jordfeilbryter. Underfordeling med egne automatsikringer er montert i mellombygg.

Teglsteinspiper med flere ildsteder — vedovn i stue, kombinert parafinbrenner/ved-koksovn på kjøkken i 2.etg og to vedovner i sidebygning med egen utvendig pipestokk.

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

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

Eiendomsopplysninger

Veldrekausen 24, 3267 Larvik

Gnr 4063 / Bnr 15 · LARVIK

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Byggeår 1927 | Boligtype Enebolig | BRA 272 m² |
| Oppvarming Vedfyring | Ventilasjon Naturlig ventilasjon | Vann / Avløp Offentlig / Offentlig |
| Hjemmelshaver Thore Tvetene | Tilstede / oppl. Selger og undertegnede | — |
| Byggemåte | Grunnmurer av betongblokker. Bærende yttervegger i reisverk med stående trepanel. Takkonstruksjon som sperretak teknet med betongtakstein. | |

| | |
|--------------------------------|---|
| Flomfare | Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder |
| Jord-/fjellskredfare | Ikke kartlagt for dette området |
| Kvikkleirefare | Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten |
| Radon aktsomhet | Moderat til lav aktsomhet |
| Vegtrafikkstøy | Moderat trafikk (ÅDT 7200 / 50 km/t) |
| Høyde over havet | 119 moh |
| Terrengvurdering | Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NV. Drenering bør prioriteres på denne siden. |
| Terrengfall mot eiendom | Fra NV (+3.4m), V (+3.3m), SV (+2.7m) |
| Fall mot grunnmur | V-vegg: 7.5% |
| Vær ved befaring | 7.6 °C, lettskyet, 2.9 m/s (SV), 66 % luftfuktighet |
| Nedbør | 48t: 10.5 mm · 30 dager: 116 mm (17 nedbørsdager) |

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

Dokumentkontroll

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

| | |
|--|---------------|
| ● Selgers egenerklæring | Framlagt |
| Framlagt via digital dokumentpakke fra megler. | |
| ● Godkjente bygningstegninger | Framlagt |
| Framlagt via digital dokumentpakke fra megler. Tegningen viser ikke komplett detaljgrad for samtlige detaljer ved boligen. | |
| ● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) | Ikke framlagt |
| ● Kursfortegnelse (§ 2-18) | Ikke vurdert |
| ● Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19) | Ikke framlagt |
| ● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1) | Ikke framlagt |
| ● Feierappor/tilsynsrapport (A.2.9) | Ikke framlagt |
| ● Radonmåling (§ 2-14) | Ikke framlagt |
| ● Energiattest (Energimerkeforskriften) | Framlagt |

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

| | | |
|-------------|---|---|
| TG 0 | Ingen avvik – bygningsdeler | Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig. |
| TG 1 | Mindre eller moderate avvik – bygningsdeler | Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå. |
| TG 2 | Avvik å være oppmerksom på (13) bygningsdeler | Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives. |
| TG 3 | Avvik som må utbedres (8) bygningsdeler | Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent tilbud fra håndverker for eksakt pris. |

TG IU

Ikke undersøkt

- bygningsdeler

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

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 3 Avvik som må utbedres

8 KP

| | |
|---------------------------------------|---|
| Etasjeskiller og gulv på grunn | Materialsvekkelse over tid. Tegn til angrep fra trespisende insekter. |
| Overflater innvendig | Kondens mot kald yttervegg gir fuktbelastning som fremmer muggvekst. |
| Vinduer og dører | Levetiden er utgått. Langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold har gitt råteutvikling i karm og bunnfelt. Betydelig slitt. |
| Rom under terreng | Langvarig fuktbelastning fra grunnmur har gitt vedvarende høy fuktpåvirkning på trekonstruksjoner. |
| Takkonstruksjon/loft | Insektangrep over tid i bærende treverk fra byggeår. Takverk ikke ventilert. |
| Pipe og ildsted | Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet forventet levetid, kombinert med ulovlig kledning av pipe |
| Fasade/yttervegger | Råte i kledning skyldes langvarig fuktbelastning — typisk der overflatebehandling har sviktet eller der terreng holder kledningen fuktig. Kledningen har jevnt over vesentlig slitasje. |
| Garasje/uthus | Kapillær fukttransport fra grunn gjennom betongblokkveggene. |

TG 2 Avvik å være oppmerksom på

12 KP

| | |
|---|---|
| Dusjbad — 1.etg | Trepanel benyttet som veggkledning i dusjsone — ikke fuktbestandig materiale i bruksvannssone. Bør montere dusjkabinett- |
| Kjøkken 1.etg | Langvarig eksponering for matos og fukt over stekeovn har overskredet takessplatens dampmotstand. |
| Kjøkken 2.etg | Generell elde og slitasje |
| VVS | Deler av røranlegg er eldre og må påregnes skiftet |
| Taktekke og beslag | Takstein på sidebygg har betydelig slitasje. Må skiftes. |
| Fundament, grunnmur og drenering | Drenering fra byggeår med utgått levetid. Fuktutfelling langs gulv indikerer at vann trenger gjennom grunnmuren. Sprekk i mur. |
| Toalettrom | Normal elde og slitasje. |
| Innvendige trapper | Trappen er utformet uten håndløper langs vegg, noe som ikke tilfredsstillt krav i TEK17. TEK17 gjaldt ikke på byggetidspunktet. |
| Ventilasjon | Ingen dedikert ventilasjonsløsning, som ei heller er å forvente for bygg av respektive alder. . |
| Skadedyr | Treborende insekter har angrepet trevirke — trolig som følge av forhøyet fuktighet i konstruksjonene. |
| Terrengforhold | Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i rom under terreng og krypkjeller. |
| Balkonger og terrasser | Trekonstruksjon fra byggeår har overskredet forventet levetid. Begrenset inspeksjonsgrunnlag. |

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

| Etasje | BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------|-------------------------|----------|
| Kjeller/underetasje | 52.5 m ² | 52.5 m ² | — | — | — | — |
| 1. etasje | 165.5 m ² | 132.5 m ² | 33 m ² | — | 28 m ² | — |
| 2. etasje | 54 m ² | 54 m ² | — | — | — | — |
| Sum | 272 m² | 239 m² | 33 m² | — | 28 m² | — |

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · **BRA-i** = Innvendig bruksareal · **BRA-e** = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · **BRA-b** = Innglasset balkong · **TBA** = Terrasse-/balkongareal (åpent) · **GUA** = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · **ALH** = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målerregler iht. NS 3940:2023
Oppgitt BRA: 6.3 m² · Målt BRA: 272.0 m² · Avvik: +265.7 m² (+4217.5%)

| Kjeller/underetasje | m ² |
|---------------------------|---------------------|
| Bod 4 (tidligere dusjrom) | 2.7 m ² |
| Bod 1 | 15 m ² |
| Bod 2 | 12.3 m ² |
| Bod 3 | 11 m ² |
| Bod 5 | 11.5 m ² |

| 1. etasje | m ² |
|-------------------------------------|---------------------|
| Stue | 32 m ² |
| Kjøkken | 14.3 m ² |
| Toalettrom | 1.5 m ² |
| Dusjbad | 10.2 m ² |
| Trappegang | 11 m ² |
| Mellomgang / trappegang til kjeller | 16.5 m ² |
| Mellomgang til boder | 7.9 m ² |
| Uisolert grovbod | 12.8 m ² |
| Bod 2 | 9.5 m ² |
| Bod 3 / tidligere verksted | 16.8 m ² |
| Utebod | 13 m ² |
| Garasje | 20 m ² |

| 2. etasje | m ² |
|-------------------------------|---------------------|
| Kjøkken (tidligere brukt som) | 10.8 m ² |
| Soverom 1 | 13 m ² |
| Soverom 2 | 13.2 m ² |
| Gang | 9.2 m ² |
| Bod 1 | 6.2 m ² |
| Bod 2 | 1.6 m ² |

Kommentarer: Enkelte kott i 2.etg er ikke målbare grunnet lav takhøyde

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 betongblokker fra byggeår med kjellerrom. Drenering og fuktsikring fra byggeår uten dokumentert utbedring.

Fukt

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Drenering fra byggeår med utgått levetid. Kalkutfelling langs sprekken indikerer at vann trenger gjennom grunnmuren.

Konsekvens: Dreneringen kan svikte og gi fuktskader på grunnmur og kjeller.

Kvikkleirefare: Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten

Grunnforhold: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke

Nedbør 30 dager: 116 mm — høy nedbørmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur

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



Foto 1

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 fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Terrengforhold rundt bygget er vurdert. Terrengtet har fall mot grunnmur på deler av eiendommen.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

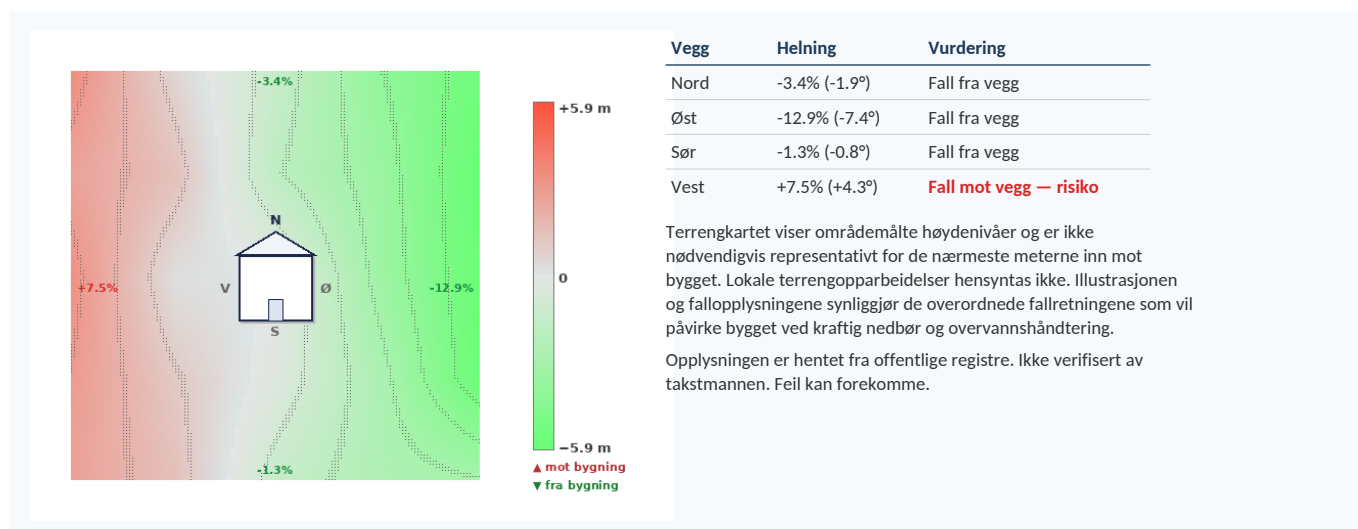
TG 2

Terrengtet faller mot grunnmur. Overflatevann ledes mot bygget i stedet for bort fra det.

Årsak til forhøyet TG: Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i rom under terreng og krypkjeller.

Konsekvens: Vann kan samle seg mot grunnmuren og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)



Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 3

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. Konstruksjonen har en alder på omlag 99 år.

Planavvik (skjevheter)

TG 3

Noe knirk og svak fjæring registreres ved gange.

Årsak til forhøyet TG: Materialsvekkelse over tid. Tegn til angrep fra trespisende insekter.

Konsekvens: Følgeskader kan oppstå. På sikt må oppgraderinger påregnes.

Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

Bæreevne

TG 1

Bygningsdel viser normal slitasje tilpasset alder og bruk.

Knirk

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Trebjelkelag fra byggeår med levetid utgått. Knirk må påregnes i konstruksjonen.

Konsekvens: Kan gi økt knirk og bevegelse i 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.

To innvendige tretrapper fra byggeår. Én svingtrapp til 2.etg med rekkverk og håndløper på én side, én rettløpet trapp med håndløper kun på én side.

Trapper – Samlet vurdering

TG 2

Enkelretrapp til kjeller. Rekkverk og håndløper er montert på én side — håndløper langs vegg mangler. Løse trinnmatter på flere trinn utgjør snublefelle.

Årsak til forhøyet TG: Trappen er utformet uten håndløper langs vegg, noe som ikke tilfredsstiller krav i TEK17. TEK17 gjaldt ikke på byggetidspunktet.

Konsekvens: Manglende håndløper på begge sider reduserer sikkerheten ved bruk av trappen.



Foto 2



Foto 3

Fasade/yttervegger

TG 3

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 som en kombinasjon av reisverkskonstruksjon og stenderverk fra byggeår. Utvendig kledning av stående trepanel. Bakre sidebygg har teglsteinsvegg med utvendig betongpuss. Mellombygget har kledning fra 2006, og sørvestvegg på hovedbygg har nyere stående fagpanel. Brorparten av kledning er vesentlig slitt.

Yttervegg - Konstruksjon

TG 2

Ytterveggkonstruksjoner forventes utifra alder å være en kombinasjon av reisverkskonstruksjon og stenderverk. Bakvegg i utebod ved tidligere sidebygg er av pusset teglstein. Bom i puss, avflassing eller gjennomgående sprekker registreres i fasade.

Årsak til forhøyet TG: Sprekkdannelse i teglsteinsvegg. Avflasset puss. Treveggenes kjernekonstruksjon lar seg i liten grad vurdere, men fra bod 2.etg, der hvor veggen er åpen, registreres synlig angrep fra trespisende insekter.

Konsekvens: Pussreparasjon må påregnes. Angrep av trespisende insekter vil svekke treverk over tid.

Yttervegg - Kledning

TG 3

Kledningsbord er mykt ved stikktaking med kniv. Betydelig slitasje.

Årsak til forhøyet TG: Råte i kledning skyldes langvarig fuktbelastning — typisk der overflatebehandling har sviktet eller der terreng holder kledningen fuktig. Kledningen har jevnt over vesentlig slitasje.

Konsekvens: Skadet kledning bør byttes.

Kostnadsanslag: 200 000 – 500 000 kr (inkl. mva)



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

Vinduer og dører

TG 3

Boligen har vinduer av varierende alder og type. Terrasseskyvedør med isolerglass fra 1978 i stue 1.etg. To vinduer fra 2009 i 2.etg. Øvrige vinduer er fra byggeår med trekarm.

Vinduer (innvendig)

TG 3

Fuktskjolder og mørkfarging registreres i vinduskarm innvendig. Knuste glassfelt og kraftig avflassing med eksponert tre på eldre vinduer. To vinduer fra byggeår i 2.etg fremstår i tilfredsstillende stand.

Årsak til forhøyet TG: Levetiden er utgått. Langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold har gitt råteutvikling i karm og bunnfelt.

Konsekvens: Råteskaden gir åpninger for vanninntrengning i veggkonstruksjonen.

Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

Dører (innvendig)

TG 3

Terrasseskyvedør med isolerglass har høy slitasje, fuktskjolder og delaminering i bunnfelt.

Årsak til forhøyet TG: Levetiden er utgått. Langvarig fuktpåvirkning i bunnfelt har gitt delaminering og råteutvikling.

Konsekvens: Kan medføre følgeskader på gulv- og veggkonstruksjon dersom tilstanden ikke utbedres.

Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

Utvendig vurdering

TG 3

Eldre trevindu med knuste glassfelt og kraftig avflassing med oppsprekking av maling på bunnlist og karm — treet er eksponert. Andre vinduer har betydelig utvendig slitasje.

Årsak til forhøyet TG: Overskredet forventet levetid med manglende overflatebehandling over lang tid.

Konsekvens: Eksponert tre og knuste glassfelt gir direkte risiko for vanninntrengning i veggkonstruksjonen.

Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

Takkonstruksjon/loft

TG 3

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.

Sperretak fra byggeår med grove trekonstruksjoner typisk for perioden. Bordkledning benyttes som undertak. Loftsgulv av bordgulv. Mineralullsisolasjon synlig i gesimssone. Dampspærre er ikke å forvente montert.

Konstruksjon

TG 3

Mye angrep fra trespisende insekter registrert i sperrer og bordtak — boremel og flugehull synlig over større arealer. Svortesopp på loftsluke.

Årsak til forhøyet TG: Insektangrep over tid i bærende treverk fra byggeår med alder på omlag 99 år.

Konsekvens: Vesentlig svekkelse av bærende treverk må påregnes — omfanget kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelse.

Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

Lufting av takverk

TG 3

Synlig svortesopp er forenlig med vedvarende kondensasjon i kald sone. Loftet har ikke funksjonell ventilering som motvirker fuktopphopning.

Årsak til forhøyet TG: Utilstrekkelig lufting av kald sone kombinert med fuktig inneluft som trenger opp.

Konsekvens: Forhøyet risiko for ytterligere mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

Taktekke og beslag

TG 2

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 profilert betongtakstein på hovedhus fremstår i akseptabel stand med noe mosevekst. Sidebygning har gammel, flat betongtakstein fra byggeår med kraftig slitasje, brekkasje og misfarging. Garasje/lavere takflate er tekket med banelagt papp med synlig begroingsvekst — overgang mellom takflatene viser oppsamling som kan hindre fri vannavrenning. Takrenner av plastisert stål på nyeste takplater, samt vesentlig slitt sinkrenner på eldste del.

Taktekking/belegg

TG 2

Gjennomføring ikke vurdert, men fra loft registreres eldre skjolder rundt pipe. Nærliggende å anta skjoldene er fra før beslag rundt pipe ble skiftet.

Årsak til forhøyet TG: Slitasje over tid.

Konsekvens: Kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Nedløp og takrenner

TG 2

OK takrenner på nyeste del - vesentlig slitt for eldste del.

Årsak til forhøyet TG: Slitasje over tid.

Konsekvens: Kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Takstiger og snøfangere (HMS)

TG 2

Snøfangere og stige-trinn ikke montert.

Årsak til forhøyet TG: Ikke krav pr byggeår, men feier kan kreve stige-trinn.

Konsekvens: Risiko for snøras. Mangel av trygg tilkomst til loft.



Foto 16



Foto 17

Balkonger og terrasser

TG 2

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 omlag 18 kvm i trekonstruksjon utenfor stue i 1.etg, samt lavereliggende plattning på omlag 9,5 kvm. Gulvbord og rekkverk av tre. Konstruksjonen er understøttet med søyle av rundstykker.

Balkong, veranda, terrasse og plattning

TG 2

Overflatebehandling på gulvbord og rekkverk er helt nedslitt. Støttesøyle av tre fremstår forvitret, og bjelkelag under dekket er ikke tilgjengelig for kontroll.

Årsak til forhøyet TG: Trekonstruksjon fra byggeår har overskredet forventet levetid. Begrenset inspeksjonsgrunnlag.

Konsekvens: Kan medføre skjulte råteskader i bjelkelag med svekkelse av bæreevne over tid.



Foto 18

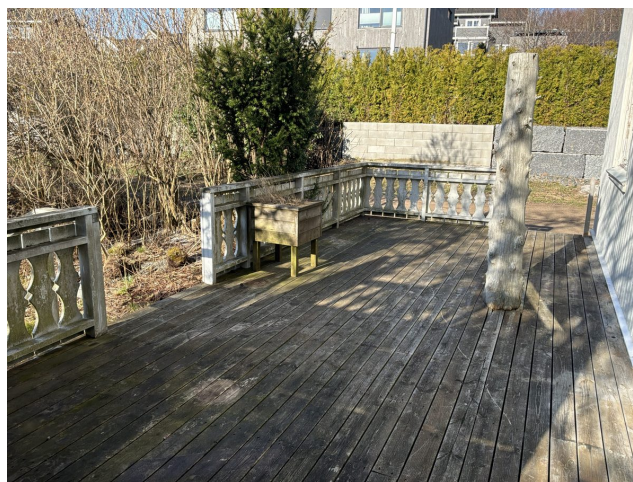


Foto 19

Dusjbad — 1.etg

TG 2

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. Vannrett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg, oppgitt nybygget i 2006. Gulv av vinylbelegg med varmekabel. Vegger og himling av trepanel, inkludert i dusjsone. Rommet har to plastsluk, åpen dusjløsning, toalett, servant med skap, vaskekum i stål og opplegg til vaskemaskin.

| | |
|---|--|
| Vegger og himling TG 2 | <p>Vegger og himling av trepanel, inkludert i dusjsone. Trepanel er ikke fuktbestandig materiale i våtsone. Overraskende lite fuktskjolder registrert på vegger tross åpen dusjbruk. Selger opplyser at det fram til nylig har vært benyttet dusjkabinett i rommet.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Trepanel benyttet som veggkledning i dusjsone — ikke fuktbestandig materiale i bruksvannssone.</p> <p>Konsekvens: Forhøyet risiko for fuktopptak og råteskader i veggkonstruksjonen ved fortsatt dusjbruk. Anbefales å montere dusjkabinett.</p> |
| Gulv TG 2 | <p>Gulv av vinylbelegg med oppkant til vegger. Oppkant mangler ved dørterskel. Fall til sluk ikke tilstrekkelig.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Ikke korrekt anlagt fall retning sluk. Manglende oppkant ved dørterskel.</p> <p>Konsekvens: Lekkasjevann ledes ikke til sluk og kan renne ut av rommet med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.</p> |
| Sluk, membran og tettesjikt TG 2 | <p>To plastsluk i gulv — vinylbelegg/membran montert under klemring, som er korrekt utførelse. Membran på vegger foreligger ikke. Gulv og sluk har medgått brorparten av forventet levetid.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Plastsluk med alder på omlag 19 år med synlig korrosjon på skruer til klemring. Trepanel i dusjsone uten membranoppkant på vegger.</p> <p>Konsekvens: Svekket tetting mellom membran og sluk gir risiko for lekkasje ned i underliggende konstruksjon.</p> |
| Vann- og avløpsledninger TG 2 | <p>Trykkvannsrør i yttervegg til toalett og servant. Rørføring i yttervegg gir risiko for frostskaade. Blandebatteri i dusjsone er frakoblet. Trykkvannsrør av rør i rør system med synlige fordelingsstokker i kjeller.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Trykkvannsrør plassert i yttervegg uten dokumentert frostsikring.</p> <p>Konsekvens: Risiko for frostskaade på rør i yttervegg med påfølgende vannlekkasje.</p> |
| Ventilasjon TG 2 | <p>Ventilasjon via to ventiler i himling — én tradisjonell ventil og ett 110 mm avløpsrør i nisje for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk foreligger ikke.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Manglende mekanisk avtrekk — kun naturlig ventilasjon via ventiler i himling.</p> <p>Konsekvens: Utilstrekkelig luftutskifting gir risiko for fuktopphopning og muggvekst i rommet.</p> |
| Utstyr og innredning TG 1 | <p>Åpen dusjløsning med frakoblet blandebatteri, toalett, servant med skap, vaskekum i stål og opplegg til vaskemaskin. Normal bruksslitasje for alder.</p> |
| Innfelte installasjoner TG 1 | <p>Varmekabel i gulv. Piggelektrodemåling i trepanel fra tilstøtende gang viste normale avlesninger.</p> |
| Fuktmåling og hulltaking TG 2 | <p>Hulltaking ikke utført. Vegger mot dusjsone er henholdsvis yttervegg og tidligere yttervegg mot hovedhuset — konstruksjonsoppbygging ukjent. Alternativ fuktmåling med piggelektrode i trepanel fra gang viste normale avlesninger. MERK: Ved alternativt overflatefuktsøk er ikke negative fuktavvik avdekket.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Hulltaking ikke utført — potensielle lekkasjer kan ikke bekreftes.</p> <p>Konsekvens: Tilstanden bak veggkledning i dusjsone er ikke verifisert, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.</p> |

Nedbør siste 30 dager: 116 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.

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



Foto 20



Foto 21

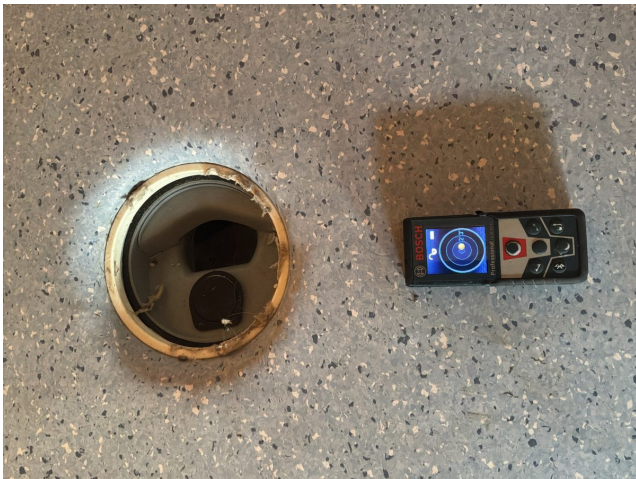


Foto 22

Kjøkken 1.etg

TG 2

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

Kjøkkenet i boligens 1.etg med innredning bestående av to generasjoner skap — finerte enheter fra anslått 1940–50-tall og foliert sponinnredning fra 1970-tallet. Gulv av vinylbelegg, vegger av tapet og himling av p,later. Vask av rustfritt stål med avløp av PVC-rør.

Overflater – Vegger og himling

TG 2

Takessplater i himling over stekeovnsposisjon har omfattende avflassing — overflaten er løsnet over et område. Vegger av tapet uten registrerte fuktskjolder.

Årsak til forhøyet TG: Langvarig eksponering for matos og fukt over stekeovn har overskredet takessplatenes dampmotstand.

Konsekvens: Løsnet overflate kan falle ned. Bakenforliggende konstruksjon kan være påvirket hvis fukt har trengt gjennom.

Overflater – Gulv

TG 1

Gulvbelegg av vinyl med normal bruksslitasje. Belegget er intakt på kontrollerte steder.

Ventilasjon

TG 2

Kjøkkenventilator montert i overskap med fleksibel kanal. Funksjonen er ikke verifisert og kanalen fremstår gammel og sammenpresset.

Årsak til forhøyet TG: Eldre avtrekksventilator med ukjent driftstilstand og fleksibel kanal uten synlig tilkobling til vegg eller tak.

Konsekvens: Utilstrekkelig avtrekk ved matlaging gir fuktopphopning og dårlig innelima.

| | |
|---|---|
| Overflater – Vegger og himling TG 2 | <p>Takessplater i himling over stekeovnsposisjon har omfattende avflassing — overflaten er løsnet over et område. Vegger av tapet uten registrerte fuktskjolder.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Langvarig eksponering for matos og fukt over stekeovn har overskredet takessplatens dampmotstand.</p> <p>Konsekvens: Løsnet overflate kan falle ned. Bakenforliggende konstruksjon kan være påvirket hvis fukt har trengt gjennom.</p> |
| Vann-/avløp TG 2 | <p>Tydelige fuktmerker og mørk misfarging på bunn av underskap ved vask. Rustfarget misfarging indikerer gjentatt lekkasje fra avløp eller vannlås. Vannstopper er ikke montert.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Lekkasje fra avløpsopplegg med slitte gummikoblinger over tid.</p> <p>Konsekvens: Risiko for fuktbelastning i underskap og bakenforliggende konstruksjon.</p> |
| Innredning og utstyr TG 2 | <p>Kjøkkeninnredning er en kombinasjon av finerte skap fra anslått 1940–50-tall og foliert sponinnredning fra byggeår-tallet. Gjennomgående høy slitasje på begge generasjoner.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Levetiden er utgått for begge innredningsgenerasjoner.</p> <p>Konsekvens: Videre oppsvulming og nedbrytning av frontmateriale. Utskiftning må påregnes.</p> |
| Benkebeslag og avtrekk TG 2 | <p>Komfyrvakt er ikke montert. Avtrekk via eldre integrert kjøkkenventilator med ukjent funksjon.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Manglende komfyrvakt.</p> <p>Konsekvens: Økt brannrisiko ved matlagning.</p> |



Foto 23



Foto 24



Foto 25

Kjøkken 2.etg

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.

Kjøkken beliggende i boligens 2.etg med enkel innredning av eldre dato. Gulv av malt belegg, vegger av malt puss. Fronter av finert spon og benkeplate av heltre. Kjøkkenvask i rustfritt stål er frittstående/åpen under med eksponert rørføring.

| | |
|---|--|
| Overflater - Vegger og himling TG 1 | Veggoverflater av malt puss med normal bruksslitasje og avskalling i sokkelområde. Overflater intakte på kontrollerte steder. |
| Overflater - Gulv TG 1 | Gulv av malt belegg med normal slitasje. Belegget er intakt på kontrollerte steder. |
| Ventilasjon TG 2 | Komfyrvakt ikke montert. Avtrekkshette over kokesone er ikke registrert. Årsak til forhøyet TG: Manglende komfyrvakt. Konsekvens: Brannteknisk forhold — komfyrvakt må monteres. |
| Vann-/avløp TG 2 | Avløpsrør i PVC og vannrør i kobber — fullt eksponert under åpen vask. Vannrør har synlig korrosjon og avskalling på overflate. Årsak til forhøyet TG: Kobber- og plastrørens levetid er utgått. Konsekvens: Risiko for lekkasje — utskiftning må påregnes. |
| Innredning og utstyr TG 2 | Innredning med fronter av finert spon og benkeplate av heltre viser betydelig bruksslitasje, riper og avskalling. Levetiden er utgått. Årsak til forhøyet TG: Innredningens levetid er utgått. Konsekvens: Videre nedbrytning av frontmateriale. Utskiftning må påregnes. |
| Benkebeslag og avtrekk TG 2 | Innfelte installasjoner i bolig fra byggeår har overskredet forventet levetid. Tilstanden kan ikke vurderes uten destruktiv åpning. Årsak til forhøyet TG: Levetiden er utgått pr definisjon, men brukstilstanden er helt grei. Konsekvens: Utskiftning må påregnes ved renovering av kjøkken. |



Foto 26



Foto 27

Toalettrom

TG 2

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.etg. Vegger og himling er kledd med trepanel, gulv av vinyl. Rommet har gulvmontert toalett med eksponert susterne og vegghengt servant.

Overflater - Vegger og himling

TG 2

Vegger og himling er kledd med trepanel. Normal elde.

Årsak til forhøyet TG: Normal elde og slitasje.

Konsekvens: Kan gi fuktopptak og råteskader i panel over tid.

Overflater - Gulv

TG 1

Vinylgulv med normal bruksslitasje.

Vann-/avløp og sanitærutstyr

TG 2

Toalett og servant fremstår funksjonelle uten synlige lekkasjesymptomer.

Årsak til forhøyet TG: Slitasje over tid utover forventet for bygningsdelens alder.

Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.



Foto 28



Foto 29

Overflater innvendig

TG 3

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 teppebelegg på gulv, trepanel og tapet/fiberplater på vegger og malte plater i himling. Boligen er fra byggeår og overflater er jevnt over eldre og slitt.

Overflater - Vegger og himling

TG 3

Konstatert svertesopp i ytterhjørne i 2.etg — soppen strekker seg fra gulvlist og oppover begge vegger. Generell innvendig slitasje.

Årsak til forhøyet TG: Kondens mot kald yttervegg gir fuktbelastning som fremmer muggvekst.

Konsekvens: Muggsopp innebærer helseisriko og kan gi videre skade i bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

Overflater - Gulv

TG 2

Vinylbelegg og teppe med normal slitasje for alder. Delvis løst ved balkongdør.

Årsak til forhøyet TG: Slitasje over tid utover forventet for bygningsdelens alder.

Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.



Foto 30



Foto 31

Rom under terreng

TG 3

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

Uinnredet kjeller beliggende under boligens 1.etg. Vegger av natursteinsgrunnmur med pusset overflate. Himling av trebjelker med tregulvbord som etasjeskiller. Gulv av støpt betong og jord. Trekonstruksjoner av stendere, svill og bjelker fra byggeår.

Vegger og himling

TG 3

Bjelker i etasjeskiller har sprekker, løst trefiber og mørk misfarging over større partier — tegn på råteskader i delevegger. Saltutfelling og fuktskjolder registreres på grunnmur i nedre sone.

Årsak til forhøyet TG: Langvarig fuktbelastning fra grunnmur har gitt vedvarende høy fuktpåvirkning på trekonstruksjoner over tid.

Konsekvens: Bærende trekonstruksjoner kan ha redusert bæreevne — umiddelbar kartlegging og utbedring må påregnes.

Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

Gulv

TG 3

Svill og gulvbord i nedre sone er fullstendig råteskadet og delvis oppløst. Fuktskjolder og saltutfelling registreres på betonggulv.

Årsak til forhøyet TG: Langvarig fuktopptrekk fra betong og jord uten kapillærbrytende lag har gitt råteskader i svilltre og gulvbord.

Konsekvens: Konstruktiv svikt i gulvoppbygging — utskiftning av berørte konstruksjonsdeler må påregnes.

Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

Tilfarergulv og utforede vegger

TG 3

Stendere er plassert direkte mot grunnmur uten fuktavskjerming. Stender ved grunnmur er råteskadet ned til foten — foten er fullstendig oppløst og har mistet bærende funksjon.

Årsak til forhøyet TG: Treverk i direkte kontakt med fuktig grunnmur fra byggeår uten fuktsperre har gitt fullstendig råteskade over tid.

Konsekvens: Bærende funksjon er tapt i berørte konstruksjonsdeler — umiddelbar utbedring må påregnes.

Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjonspunkter er ikke registrert i kjellerrommet. Omfanget av råteskader og fuktbelastning indikerer manglende ventilasjon over lang tid.

Årsak til forhøyet TG: Konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

Konsekvens: Vedvarende høy relativ luftfuktighet vil gi ytterligere skader i gjenværende trekonstruksjoner.

Nedbør siste 30 dager: 116 mm (moderat) fordelt på 17 nedbørsdager. Høy nedbørsmengde øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.

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



Foto 32



Foto 33



Foto 34

Krypkjeller

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.7 — Dekker krypkjeller med vurdering av fukt, ventilasjon, råteskader og konstruksjonstilstand. Ved mangelfull adkomst vurderes krypkjeller utvendig med fokus på terrengfall, drenering og luftgjennomstrømning.

Krypkjeller oppgis å ligge under mellombygget. Innvendig inspeksjon har ikke vært mulig da inspeksjonsluke ikke er etablert. Selger opplyser at det er klargjort for anleggelse av gulvluke i ganggulvet, men arbeidet er ikke utført.

Presiserer at krypkjeller er og blir en risikokonstruksjon grunnet faren for fuktopptak fra grunn som blir stående i lukkede konstruksjoner.

Uten innvendig inspeksjon

TG 2

Krypkjeller under mellombygg er ikke inspisert innvendig. Inspeksjonsluke er ikke identifisert, og tilstanden i krypprommet er ukjent.

Årsak til forhøyet TG: Krypkjellere er en risikokonstruksjon.

Konsekvens: Mangel av kontroll kan medføre at tilstøtende treverk er fuktpåvirket, uten at dette lot seg avdekke.

Skadedyr

TG 2

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.

Inspeksjonen omfatter visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner i kjeller og på loft.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2

Trespisende insekter registrert i kjeller og på loft.

Årsak til forhøyet TG: Treborende insekter har angrepet trevirke — trolig som følge av forhøyet fuktighet i konstruksjonene.

Konsekvens: Langvarig angrep kan gi strukturell svekkelse av bærende trevirke.

Pipe og ildsted

TG 3

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.

Teglsteinspiper med flere ildsteder — vedovn i stue, kombinert parafinbrenner/ved-koksovn på kjøkken i 2.etg og to vedovner i sidebygning med egen utvendig pipestokk. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 3

Teglsteinspipe med flere ildsteder — vedovn i stue, kombinert parafinbrenner/ved-koksovn på kjøkken i 2.etg, samt to vedovner i sidebygning med egen utvendig pipestokk. Pipe i 2.etg er kledd med glassfiberstrie på flere sider enn godkjent, utvendig pipestokk i sidebygning har flere sprukne betongfuger, vedovn i stue mangler plate av ildfast materiale foran ildstedet, og tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke.

Årsak til forhøyet TG: Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet forventet levetid med en alder på omlag 99 år, kombinert med ulovlig kledning av pipe og manglende tilsynsdokumentasjon.

Konsekvens: Risiko for røyklekkasje og brann ved fyring.

Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41

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.

Kun naturlig ventilasjon.

Tilluft og luftskifte

TG 2

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon via termisk oppdrift. Ventilasjon er som for praksis i byggeåret.

Årsak til forhøyet TG: Ingen dedikert ventilasjonsløsning, som ei heller er å forvente for bygg av respektive alder..

Konsekvens: Risiko for dårlig inneluft og kondensproblematikk.

VVS

TG 2

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

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av rør-i-rør-system er installert for bad i mellombygg. Varmtvannstank på 200 liter fra 2015 er plassert i kjellerbod. Eldre parafinhever er registrert i skap i 2.etg. Eldre brønn i kjellerrom — opplyses å måtte holdes sikret av HMS-hensyn. Utvendig stake-/spylepunkt for avløp er synlig på plenen.

Vannledninger

TG 2

Nye trykkvannsrør av rør-i-rør-system er installert for bad i mellombygg. Fordelerskap fremstår uten sluk under fordeler, og automatisk lekkasjestopper er ikke påvist.

Årsak til forhøyet TG: Lekkasjevann fra fordelerskap ledes ikke til sluk og lekkasjestopper mangler.

Konsekvens: Risiko for skjulte vannskader på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje.

Avløpsledninger

TG 2

Eldre støpejernrør med synlig avleiring og korrosjon ved skjøter, overgang til PVC med gummimansjett. Blanding av materialer observert.

Årsak til forhøyet TG: Materialsvekkelse over tid. Støpejernrør med overskredet forventet levetid.

Konsekvens: Risiko for lekkasjer ved skjøter — utskiftning må påregnes.

Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 2

200-liters varmtvannstank fra byggeår i kjellerbod. Sluk er ikke etablert i boden.

Årsak til forhøyet TG: Berederen er plassert i rom uten sluk og lekkasjevann vil ikke dreneres bort.

Konsekvens: En bereder som lekker kan gi vesentlig vannskade på tilstøtende konstruksjoner.

Vannledninger (utvendig)

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Utvendige stikkledninger er eldre. Forventet levetid er vesentlig overskredet.

Konsekvens: Risiko for lekkasje i ledningsnett under bakken.

Avløpsledninger (utvendig)

TG 2

Utvendig avløpsrør (110 mm) er synlig på plenen og opplyses å være stake-/spylepunkt. Stikkledninger er i opprinnelig stand fra byggeår med en alder på omlag 99 år — forventet levetid er vesentlig overskredet. Innvendig tilstand er ikke undersøkt.

Årsak til forhøyet TG: Materialsvekkelse over tid. Avløpsledninger over forventet levetid.

Konsekvens: Risiko for lekkasje eller kapasitetssvikt i ledningsnett under bakken.



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47

Elektrisk anlegg

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å ha automatsikringer (Eaton) med jordfeilbryter. Underfordeling med egne automatsikringer er registrert — montert i mellombygg.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å ha automatsikringer (Eaton) med jordfeilbryter. Underfordeling med egne automatsikringer er registrert — montert i mellombygg.



Foto 48

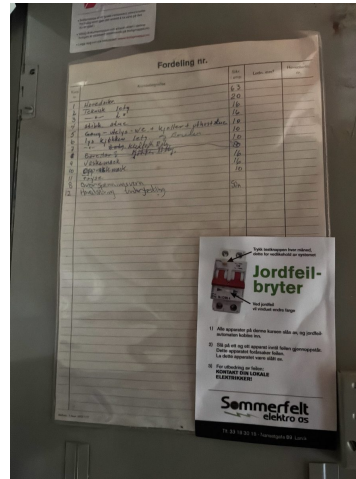


Foto 49

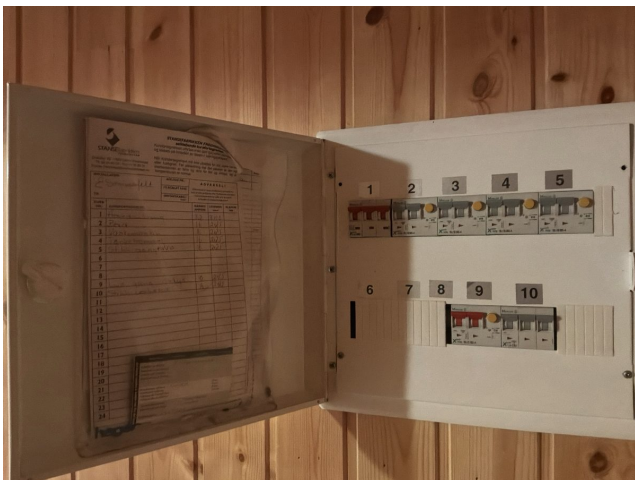


Foto 50

Branntekniske forhold

Ikke montert røykvarsler eller slokkeutstyr. Rømning via dør og vinduer.

Ikke montert røykvarsler eller slokkeutstyr. Rømning via dør og vinduer.

Radon

Radon er ikke målt og radonsikring er ikke anlagt. Boligen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet.

Radon er ikke målt og radonsikring er ikke anlagt. Boligen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet.

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

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

Garasje/uthus

TG 3

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.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 — dette er kun en enkel beskrivelse. Tilbygget garasje henger sammen med sidebygg via bod. Konstruksjonen består av murer av betongblokker, støpt betongdekke, sperretak med rupanel og taktekke av banelagt papp. Adkomst via enkel lempport i tre.

Garasje, bod, naust (uten varig opphold)

TG 3

Tilbygget garasje med murer av betongblokker, støpt betongdekke, sperretak med rupanel og taktekke av banelagt papp. Betydelig fuktpåvirkning i nedre del av betongblokkveggene med hvite saltutfellinger og mørk misfarging langs gulv og veggfot.

Årsak til forhøyet TG: Kapillær fuktransport fra grunn gjennom betongblokkveggene.

Konsekvens: Følgeskader kan oppstå i treverk i garasjen.

Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)



Foto 51

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.

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at

bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

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

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

Egenerklæring

Veldrekausen 24, 3267 LARVIK

27 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Veldrekausen 24 | Veldrekausen 24 | |

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?

Asbjørn Laurits Grøtterød kjøpte boligen 28.12.1978

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7847610

Informasjon om selger

Selger

Tvetene, Thore

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.

Det er en brønn i kjelleren på huset, overdekningen er i dårlig forfatning

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 35320557

Egenerklærings skjema

Name

Thore Tvetene

Date

2026-03-27

Identification



Thore Tvetene



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Thore Tvetene

27/03-2026
14:48:47

BankID OIDC
High



Adresse

Veldrekausen 24, 3267 LARVIK

Dato for energimerking

15.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281780

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

163035642

Gårdsnummer

4063

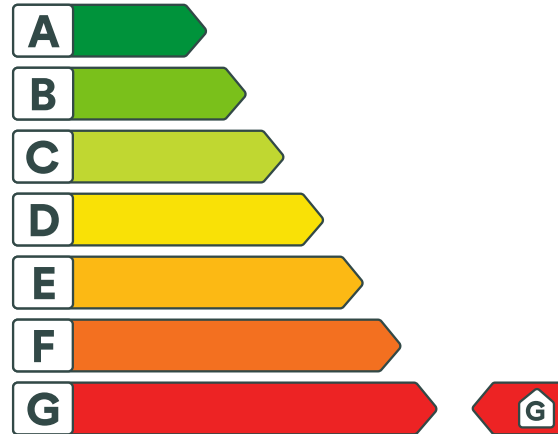
Bruksnummer

15

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

1927

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

272,0 m²

Oppvarmet bruksareal

239,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

444,10 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

451,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

107 978 kWh



Veldreknusen 24, 3267 LARVIK



Detaljering

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



Veldreknusen 24, 3267 LARVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

11
9-4-27SKJØTE.

430

Undertegnede Laurits Pedersen erkjender herved at ha solgt til Nils Pedersen, Grøttersd et stykke utmark til byggetomt av min eiendom Grøttersd, gaards nr. 63, bruks nr. 1 i Brunlanes. Tomten har ved skylddelingsferretning av 15. januar 1927 faat navnet "Solbakken" og bruks nr. 15.

Kjøperen skal holde fersvarlig gjærde om tomt. Sølgeren skal utlægge vei fra tomt frem til Grøttersdveien, og forbeholder sig selv ret til at bruke samme vei som driftsvei.

Kjøpesummen kr. 200,-tehundre kroner er ordnet paa en tilfredsstillende maate og i henhold hertil skjøter og overdrar jeg herved ovennevnte tomt til forannevnte kjøper.-

Grøttersd den 30. mars 1927.-

Laurits Pedersen

Om bestillingen

| | | | |
|----------------|-------------|------------------|--------------------------|
| Ordrenr | Dato | Referanse | Bestiller |
| 00197228 | 26.03.2026 | 22260068 | MEGLERHUSET LEINÆS AS |

Ident

2009/660638/200

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

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

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

LARVIKMEGLER'N AS

Postboks 29
3251 Larvik

879155622

ERKLÆRING

Ny ledningstrace over eiendommene gnr. 4063, bnr. 9, bnr. 15, bnr. 314, bnr. 370, 371 og 380

Grunneier samtykker i at Veldrebakken AS og Larvik kommune som eier får en tinglyst rett på grunneiers eiendom til å etablere ledningstrace, samt vedlikeholde og reparere evt skader på tekniske anlegg i grunnen. Når Larvik kommune overtar eierskapet til det tekniske anlegget, gjelder retten kun Larvik kommune.

Åge Dreng
Grunneier av gbnr. 4063/9
Åge Dreng 080558 [REDACTED]

Andre Hansen
Grunneier av gbnr. 4063/314
Andre Hansen
240582 [REDACTED]

Asbjørn Grøtterød
Grunneier av gbnr. 4063/15
Asbjørn Grøtterød 150128 [REDACTED]

Stein Jaran Fredriksen
Grunneier av gbnr. 4063/370, 371 og 380
Veldrebakken AS 986879501
STEIN JARAN FREDRIKSEN
GUNNAR SVABTAD

Ellen E. Dreng
Grunneier av gbnr. 4063/9
Ellen Ekenes Dreng 250463 [REDACTED]

Larvik kommune
orgnr. 948930560



Doknr: 660638 Tinglyst: 08.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Sign.: Ase Anvik Wabakken

7/9-09

Ase Anvik Wabakken
Eiendomsmegler MNEF

Om bestillingen

| | | | |
|----------------|-------------|------------------|--------------------------|
| Ordrenr | Dato | Referanse | Bestiller |
| 00197229 | 26.03.2026 | 22260068 | MEGLERHUSET LEINÆS AS |

Ident

1960/509/30

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

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

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Avskrift av dagbok nr. 509/1960
Vedlegg til
Larvik Sorenskriverembete $\frac{19}{2}$

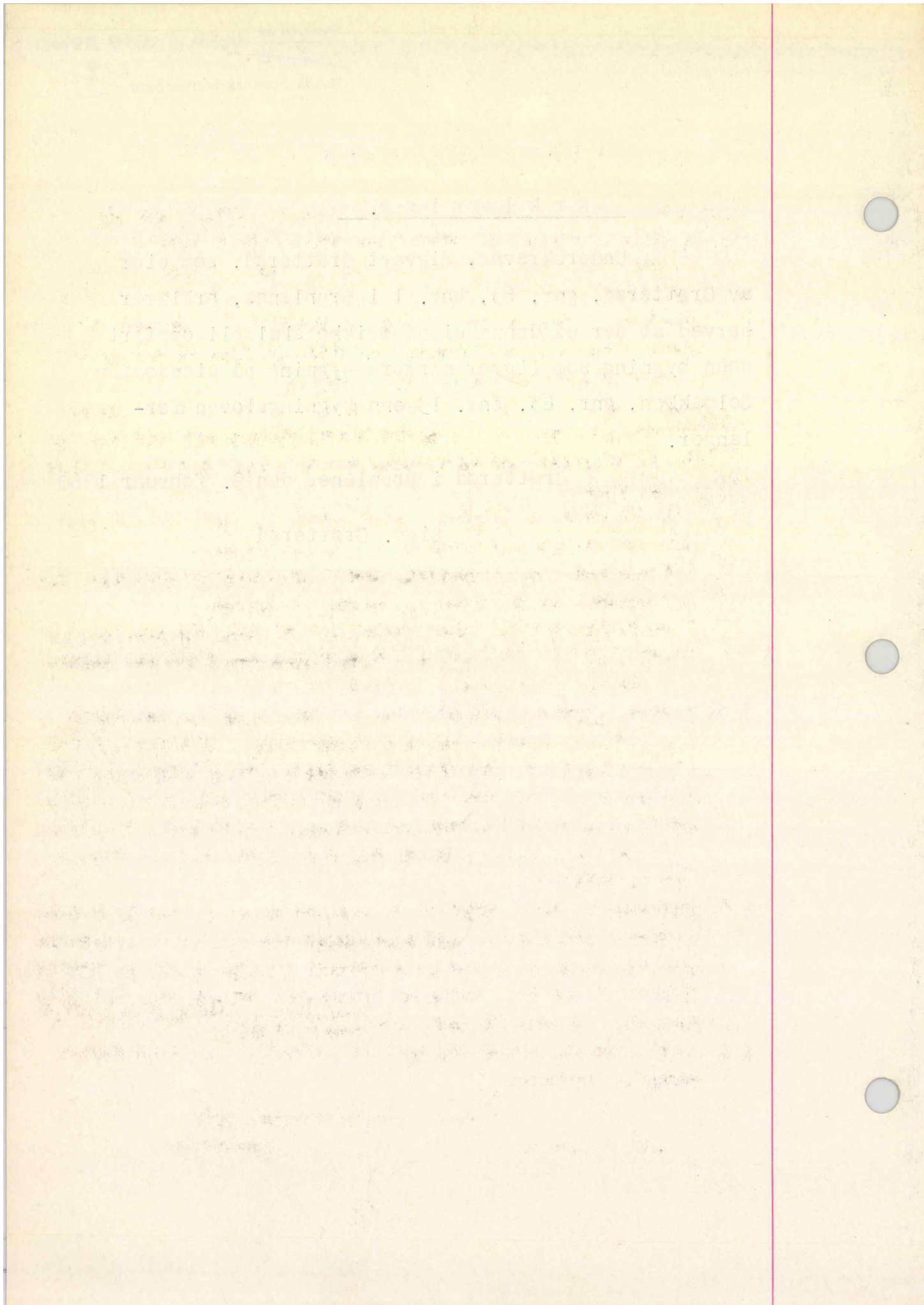
E r k l æ r i n g .

Underskrevne, Sigvart Grøtterød, som eier av Grøtterød, gnr, 63, bnr. 1 i Brunlanes, erklærer herved at der på denne eiendom ikke skal bli oppført noen bygning som ligger nærmere bygning på eiendommen Solbakken, gnr, 63, bnr. 15 enn bygningsloven forlanger.

Grøtterød i Brunlanes den 9. februar 1960

Sigv. Grøtterød

rf.





Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|------|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr. | 4063 | Bruksnr. | 15 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Veldreknausen 24, 3267 LARVIK | | | | | | | | |

Bygningsopplysninger

| Bygningstype | Bygningsår | Bruksareal | Boenheter | Omsøkt |
|---|---------------|-------------------|-----------|-------------------------------------|
| Enebolig Ufullstendig areal pga manglende tegninger i arkivet | ikke oppgitt | m ² | 1 | |
| Tilbygg (sammenbygging av bolig og garasje/uthus) | godkjent 2006 | 36 m ² | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Terrasse til bolig | godkjent 1995 | m ² | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | m ² | | |
| Kommentarer | | | | |

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|------|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr. | 4063 | Bruksnr. | 15 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Veldreknausen 24, 3267 LARVIK | | | | | | | | |

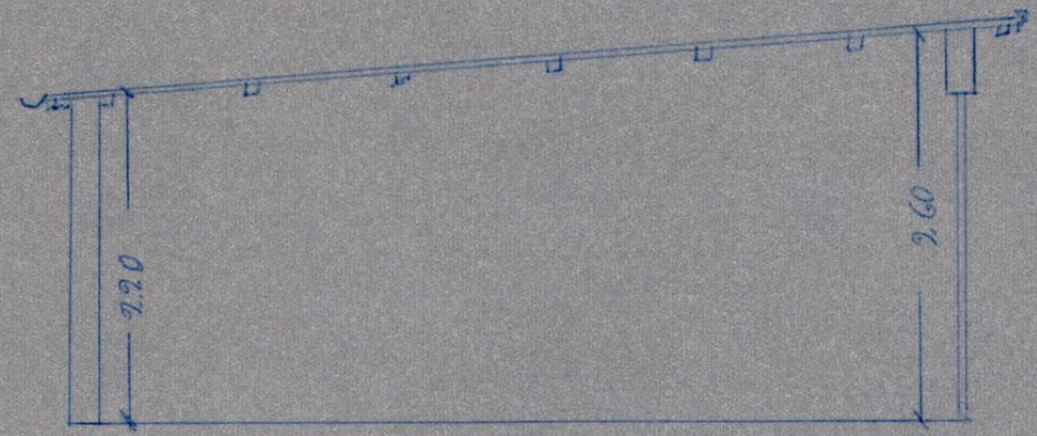
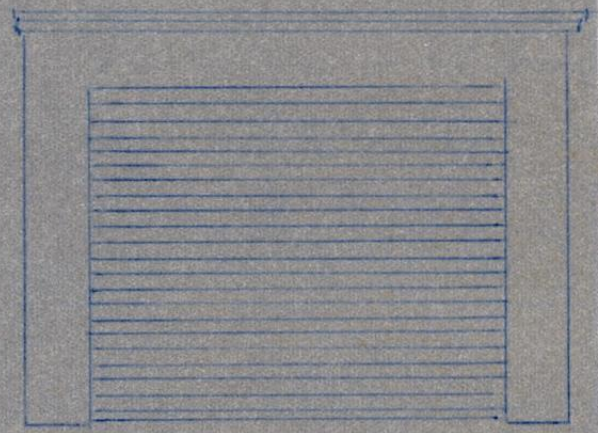
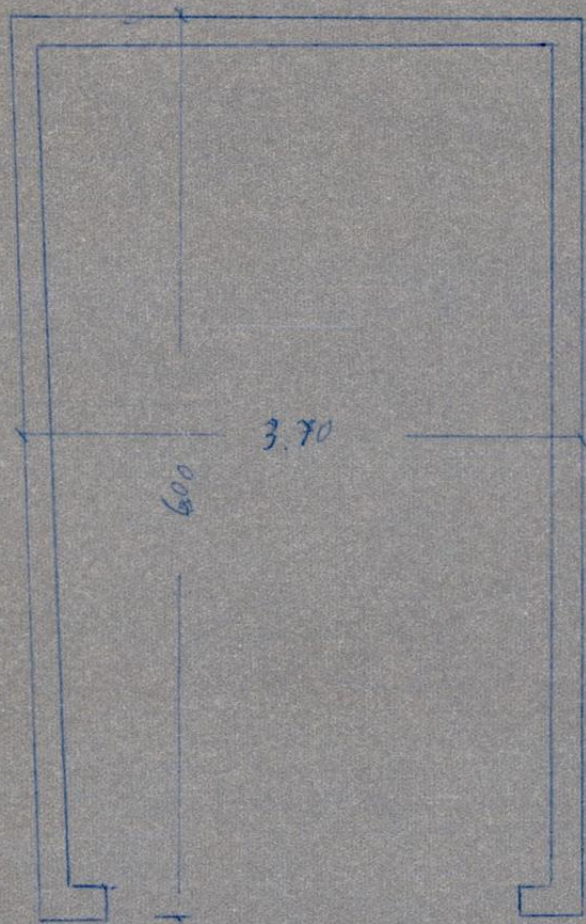
| | Ja | Nei |
|---|--------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger det ferdigattest for bygning(e) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygning(e) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kommentarer: | | |

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

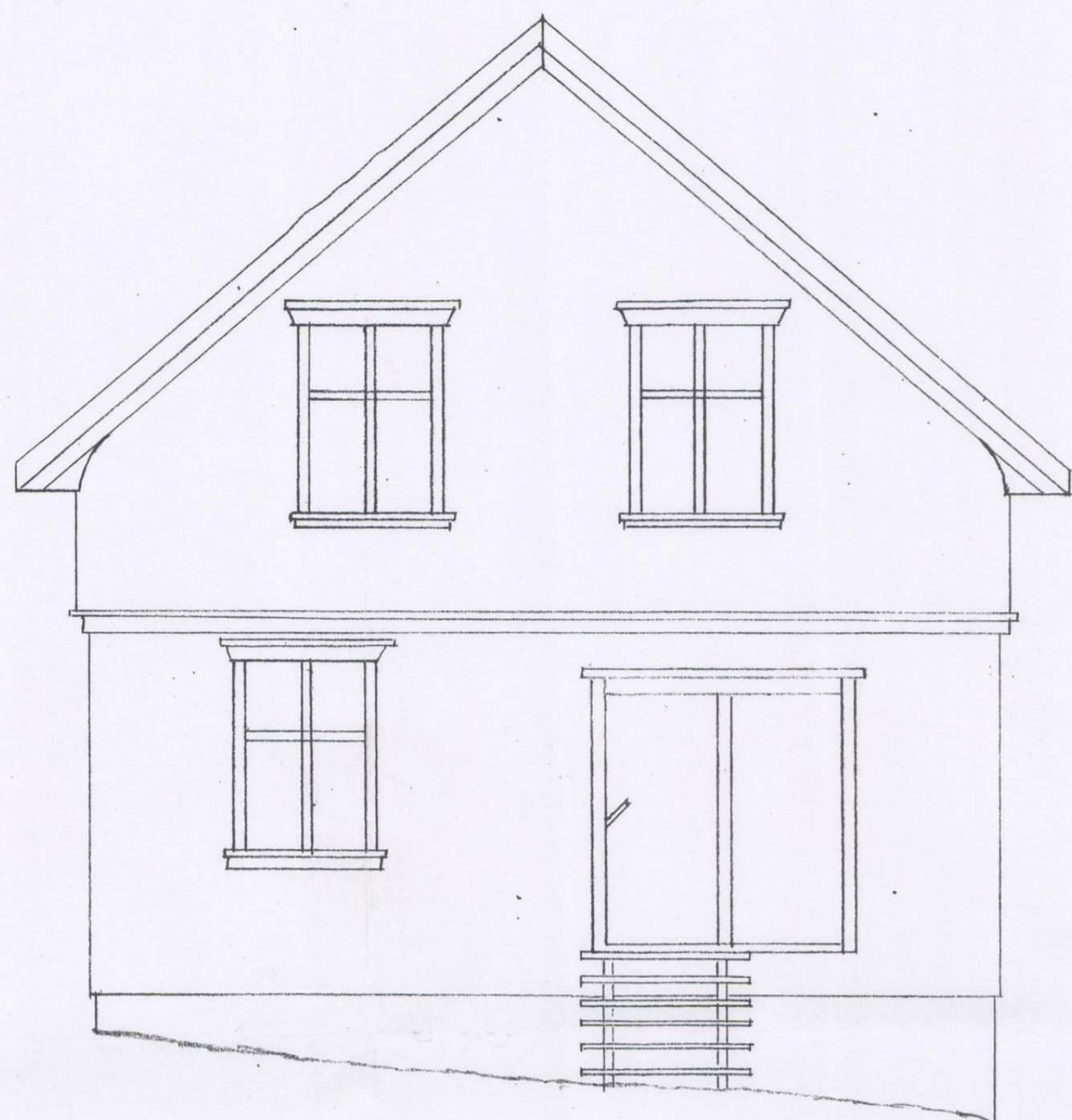
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BRUNLANES BYGNINGSRÅD 8/1960
Godkjenning.



Mål 1:50
Garasje
for
Nils Grøtterød Keldre

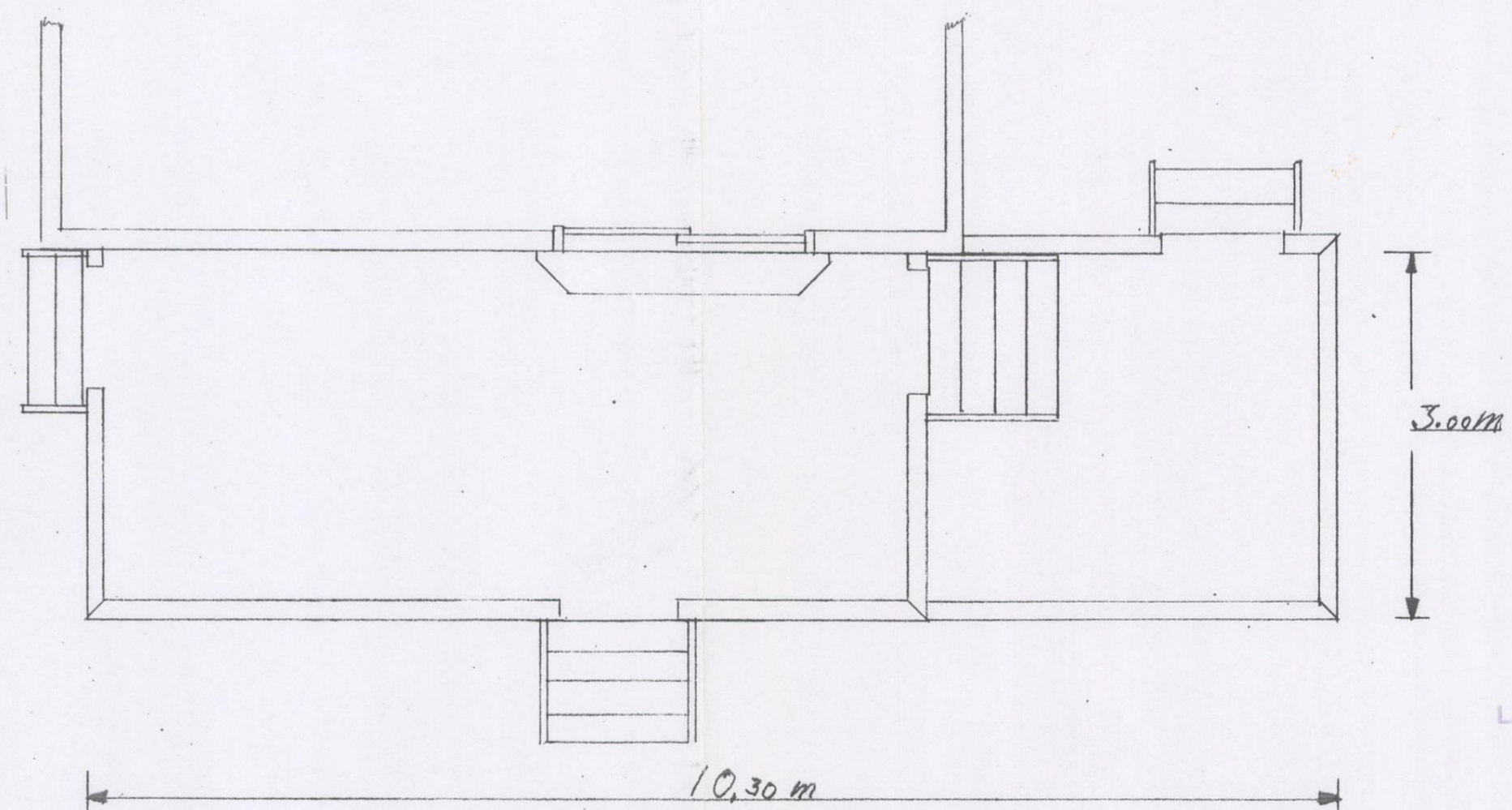
8/1960



Nåværende Fasade



Fremtidig Fasade.



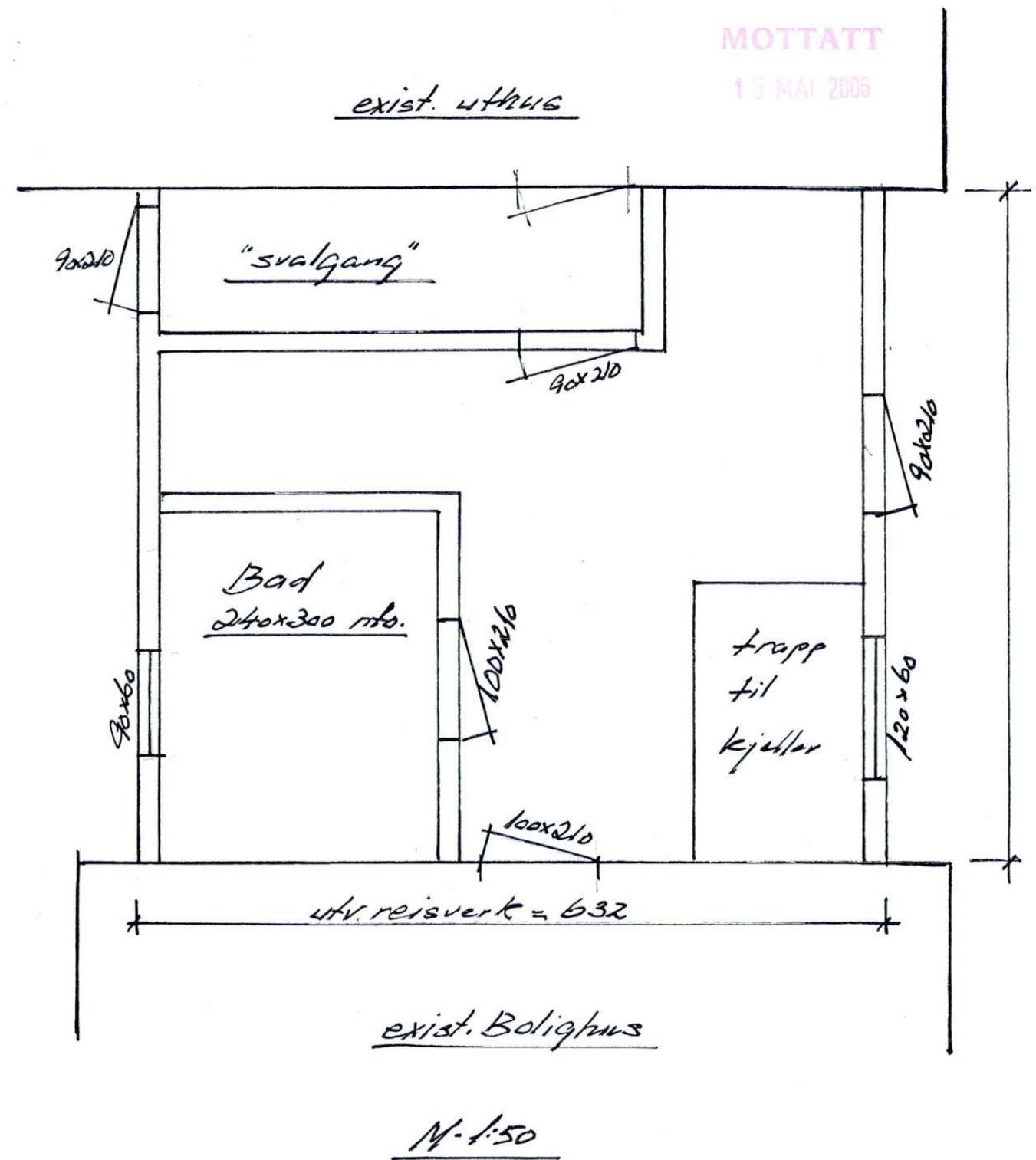
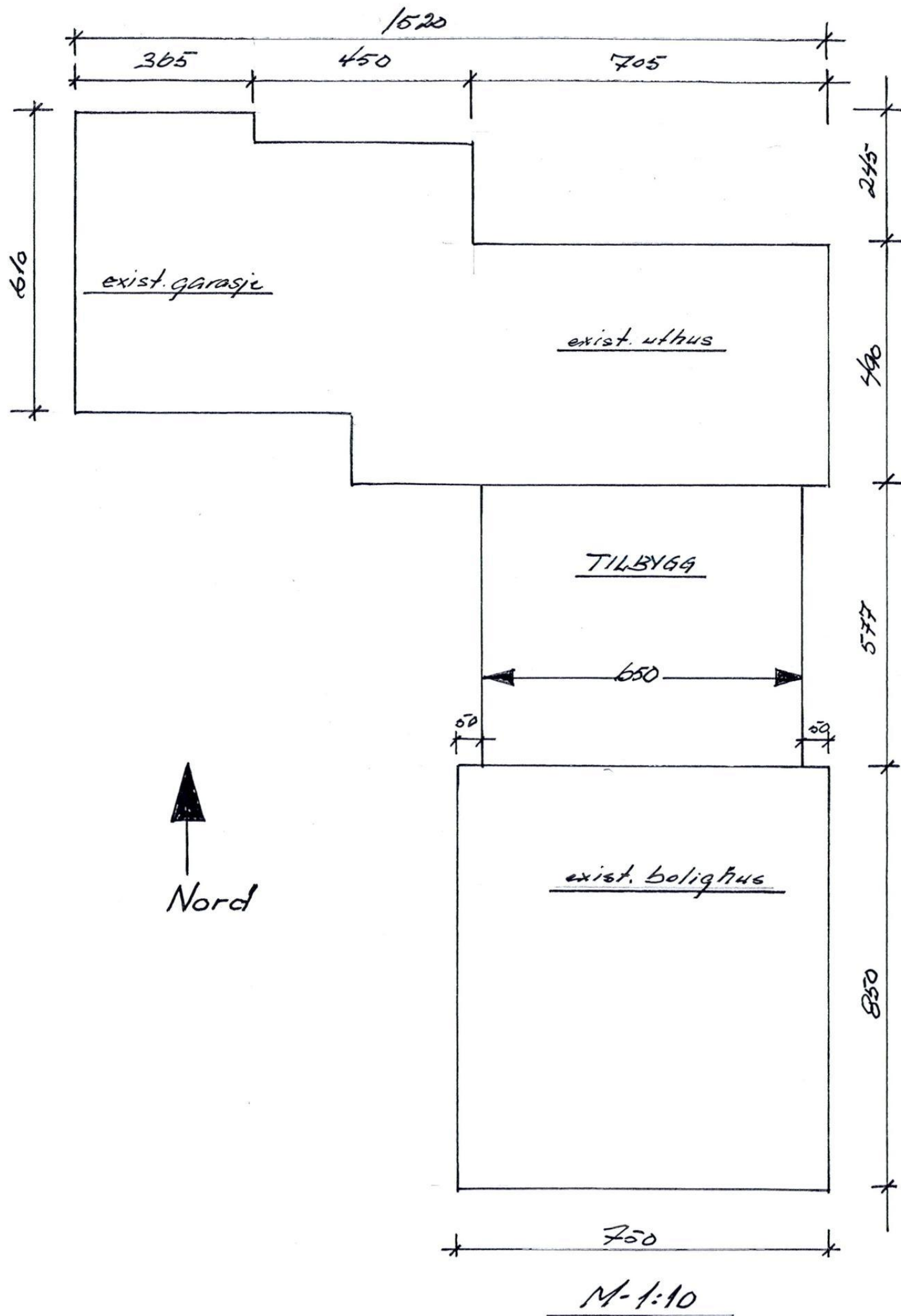
LARVIK KOMMUNE
06 JULI 1995

Terrasse-Tillbygg til Solbakken Grn 4063/bnr 15.

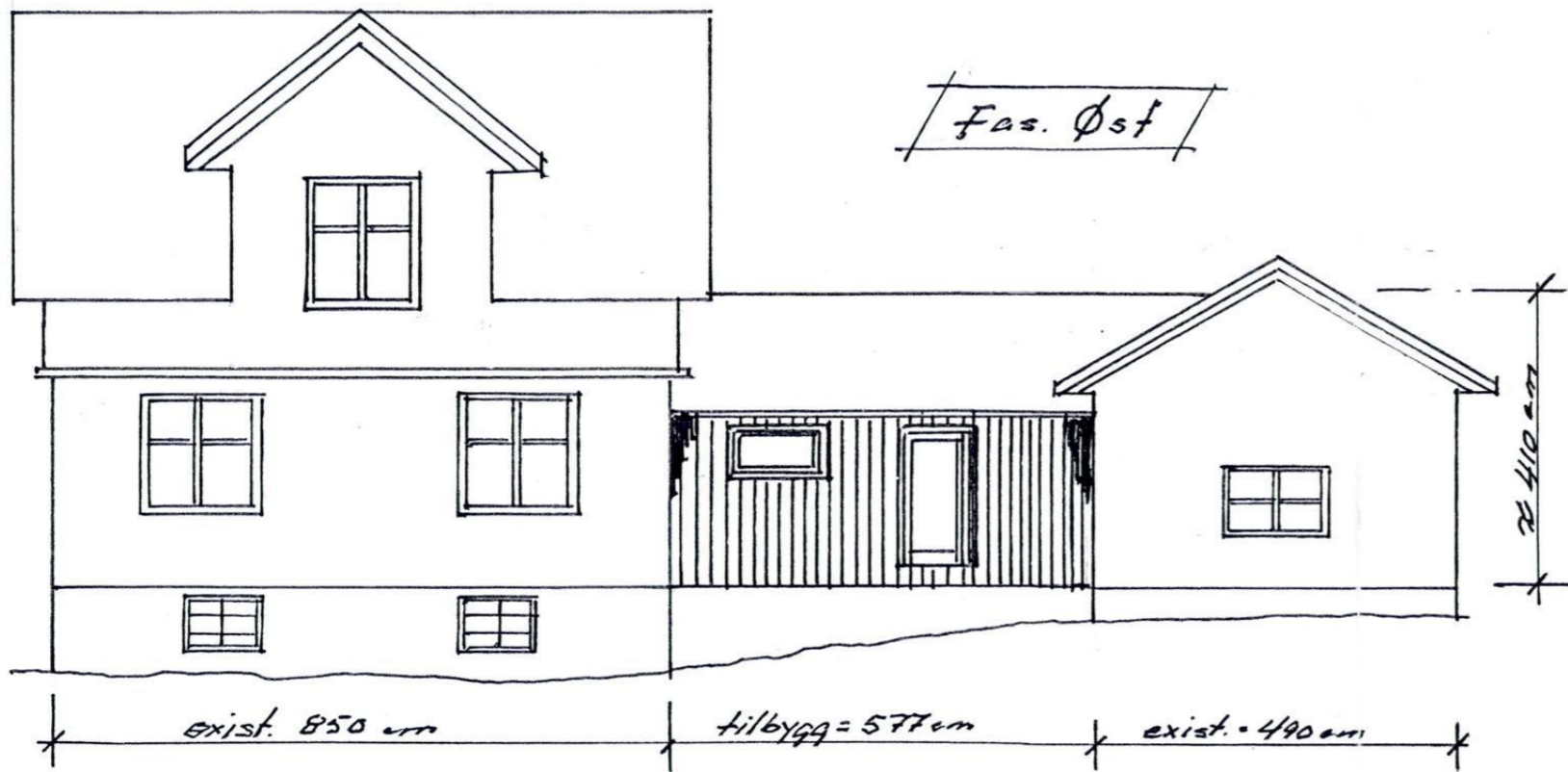
Asbjørn Grøtterød.

Mål 1:50

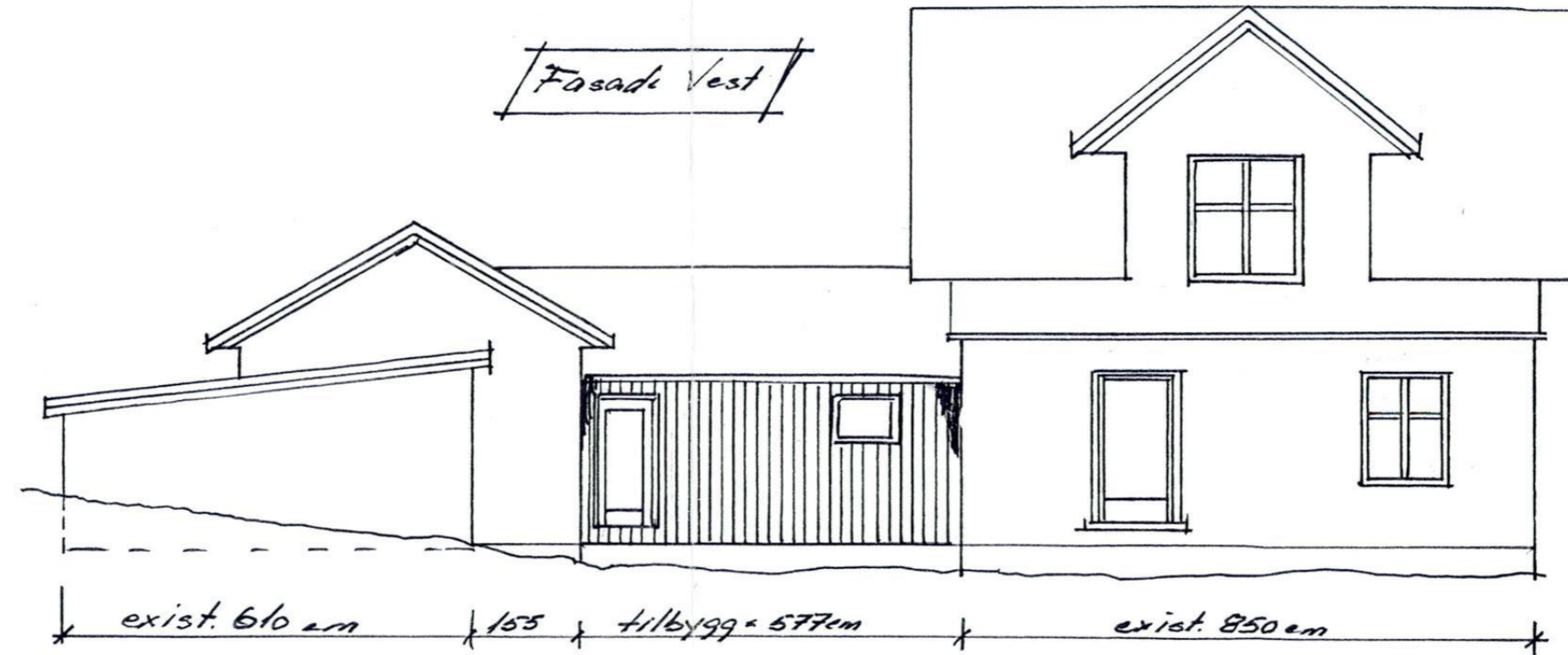
Veldrebakken 30/4-95 Asbjørn Grøtterød



| | |
|-------------------|----------|
| Hsbjörn Grötteröd | |
| Gnr. 4063 Bar. 15 | Tilbygg |
| Planriss | Legn. 02 |
| M-1:10 - M-1:50 | 10.05.06 |



MOTTATT
15 MAI 2006



| | |
|--------------------|---------------|
| Hsbjörn Grötteröd | |
| Gnr. 4063 Bnr. 15 | TILBYGG |
| Fasadn Øst og Vest | tegn. 01 |
| M- 1:10 | Dato 10/05-06 |



Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|------|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr. | 4063 | Bruksnr. | 15 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Veldreknusen 24, 3267 LARVIK | | | | | | | | |

Situasjon

| | |
|---------------------|-----------------|
| Røykvarslere | 1 frittstående |
| Slukkeutstyr | 1 pulverapparat |

Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---------|---------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 3 | 1 | 10.02.2020 | 11.06.2025 | utført | ikke utført |

Kommentarer: Feiing 25 ikke utført pga "hus ubebodd" (siste utførte feiing var i 20)

Opplysninger om avvik

| Objekt | Avvik | Kommentar | Registrert |
|--------|-------|-----------|------------|
| | | | |

Opplysninger om anmerkninger

| Objekt | Anmerkning | Kommentar | Registrert |
|-----------|--|--|------------|
| Skorstein | sotluke slukkeutstyr må ha service grunnet alder Mangler røykvarsler i 1 etg | Sotluke er rustet fast. ingen mulighet for å få tømt sot | 2020 |

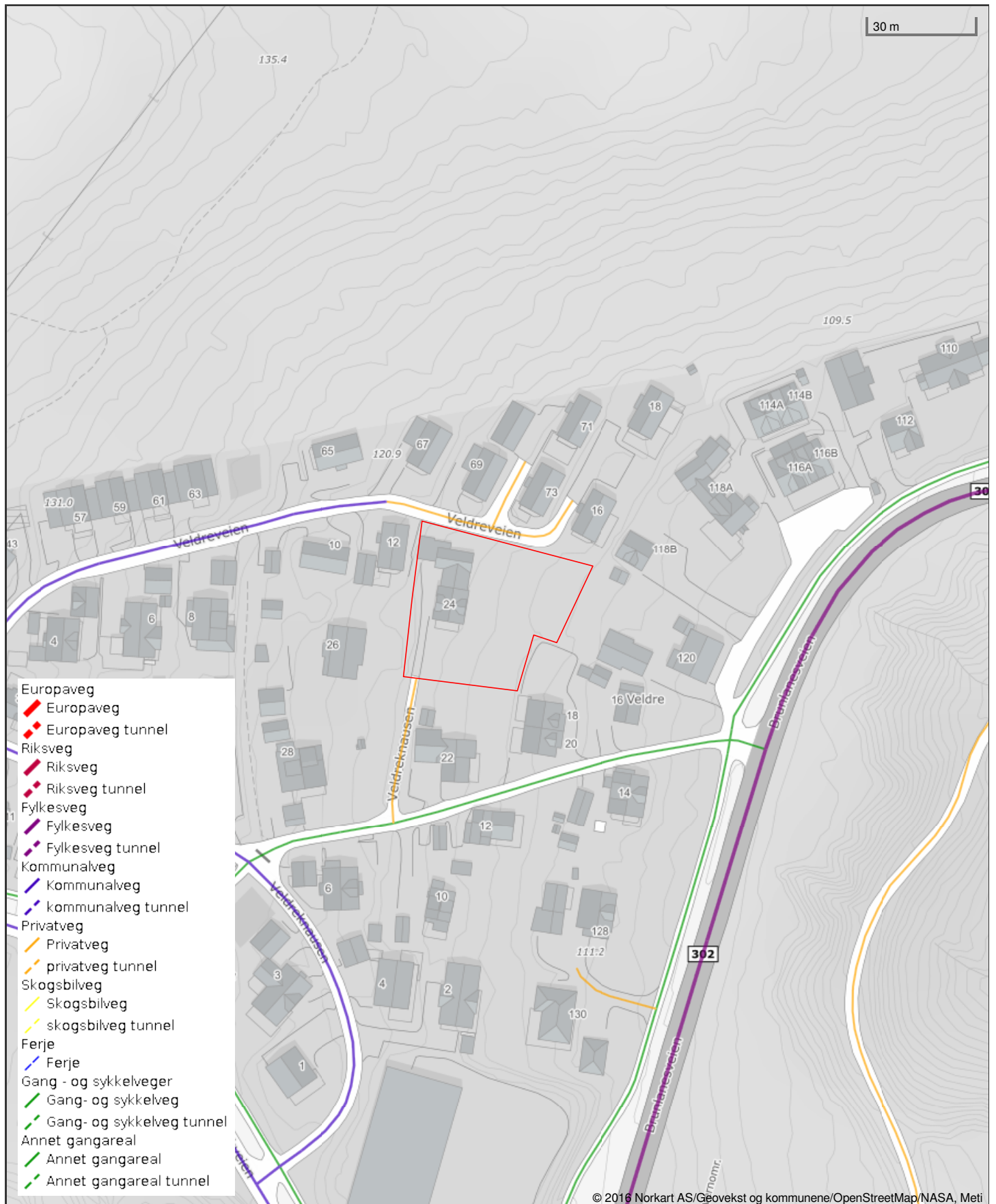
Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4063/15//



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 31 874

Utskriftsdato: 26.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|------|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr. | 4063 | Bruksnr. | 15 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Veldreknauen 24, 3267 LARVIK | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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

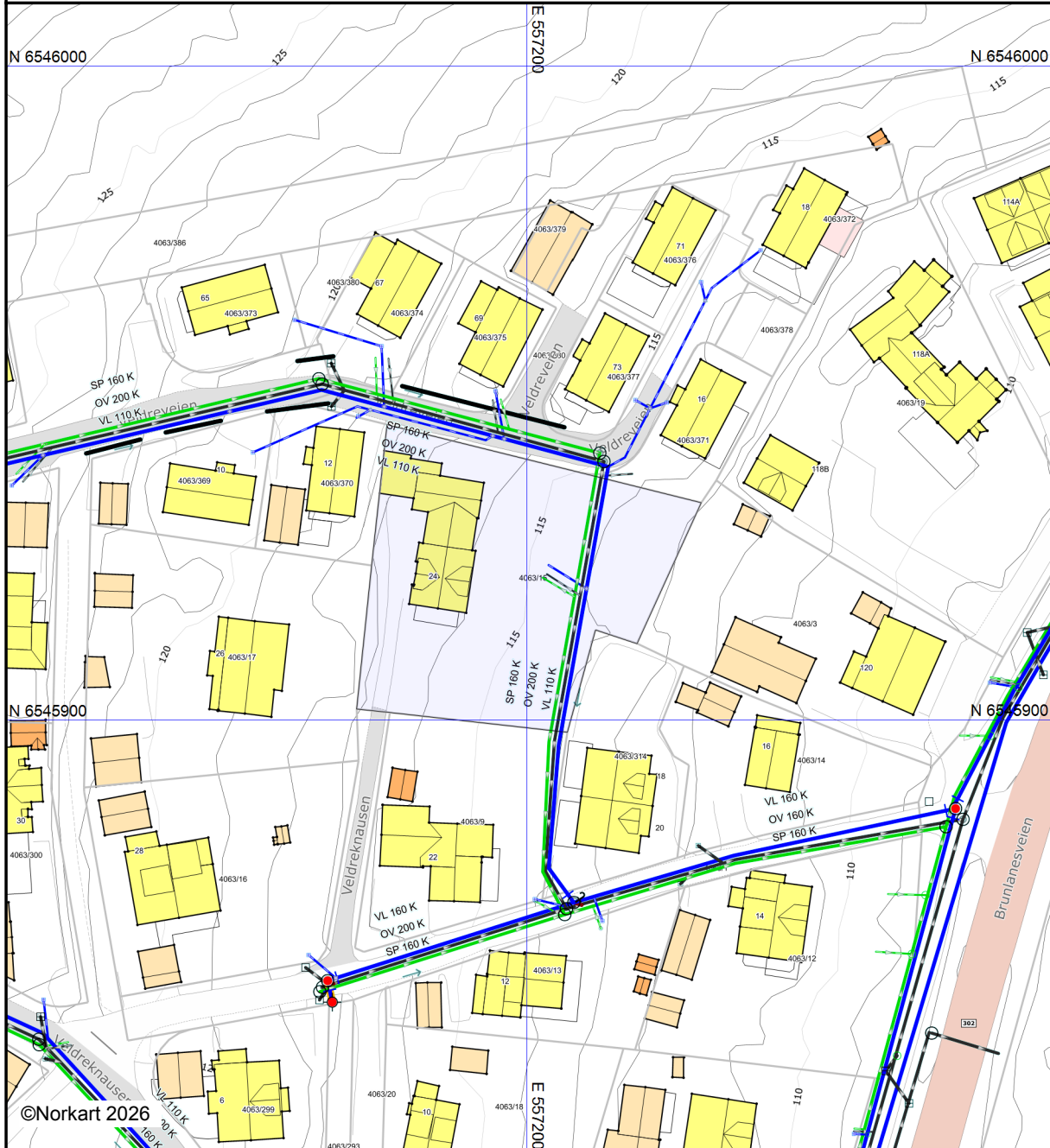
Eiendom: 4063/15
Adresse: Veldreknauen 24
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000



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.

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4063/15//



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

| | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------|
| Areal | 1 672,30 m ² | | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | | Nord | 6545920,35 | Øst | 557194,87 |
| Grensepunkter | | | | | | | Grenselinjer (m) |
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6545898,11 | 557206,21 | 15 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 27,35 | |
| 2 | 6545913,77 | 557210,5 | 15 cm | Jordfast stein (JS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 16,24 | |
| 3 | 6545911,69 | 557216,86 | 15 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 6,69 | |
| 4 | 6545933,24 | 557226,72 | 10 cm | Jordfast stein (JS) | Bolt (52) | 23,70 | |
| 5 | 6545937,81 | 557208,33 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,95 | |
| 6 | 6545945,19 | 557178,6 | 10 cm | Jordfast stein (JS) | Kors (53) | 30,63 | |
| 7 | 6545923,62 | 557176,26 | 10 cm | Jordfast stein (JS) | Kors (53) | 21,70 | |
| 8 | 6545901,67 | 557173,96 | 15 cm | Mur (MU) | Kors (53) | 22,07 | |
| 9 | 6545901,11 | 557179,03 | 15 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,10 | |



Larvik kommune

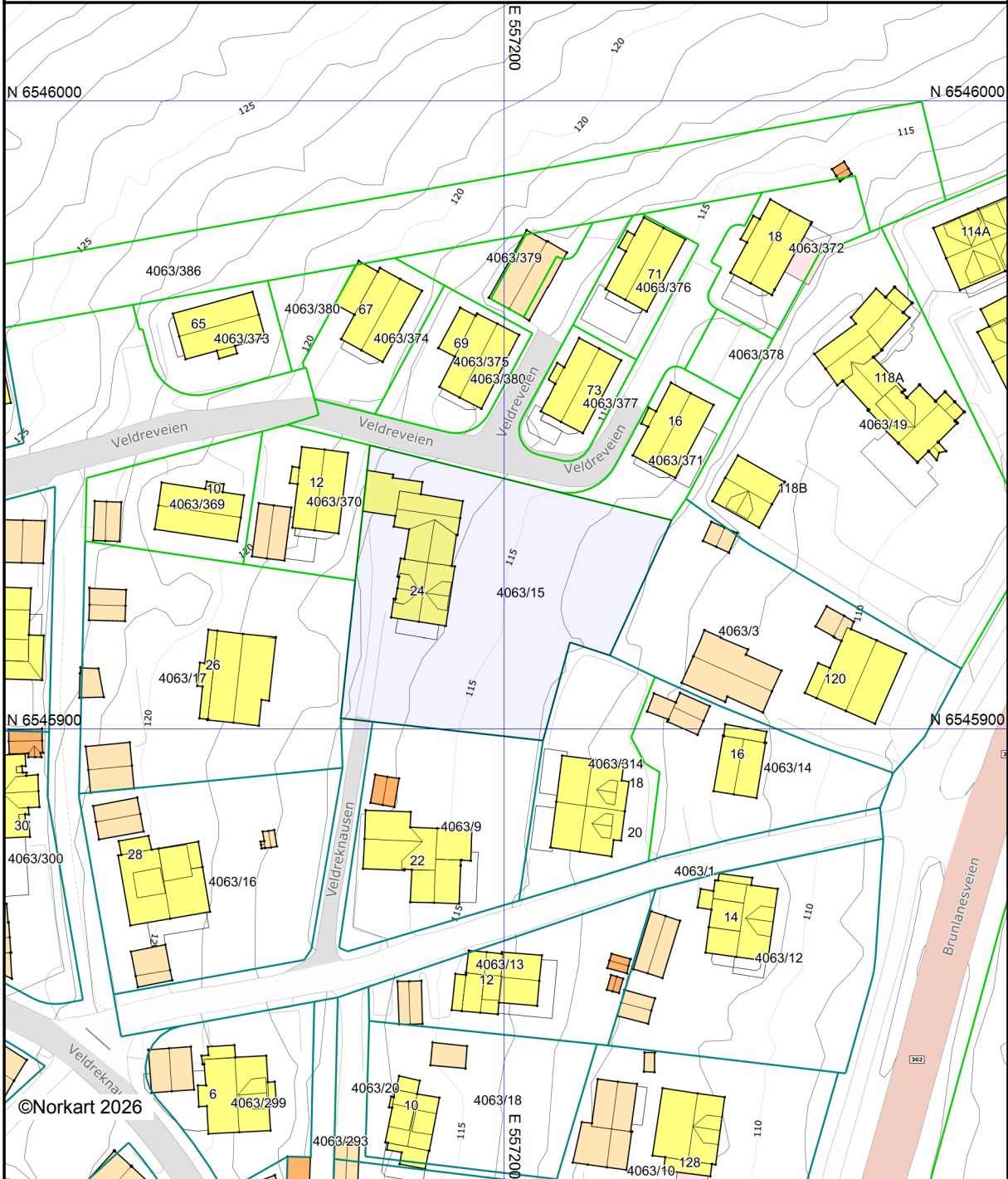
Grunnkart

Eiendom: 4063/15
Adresse: Veldreknausen 24
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

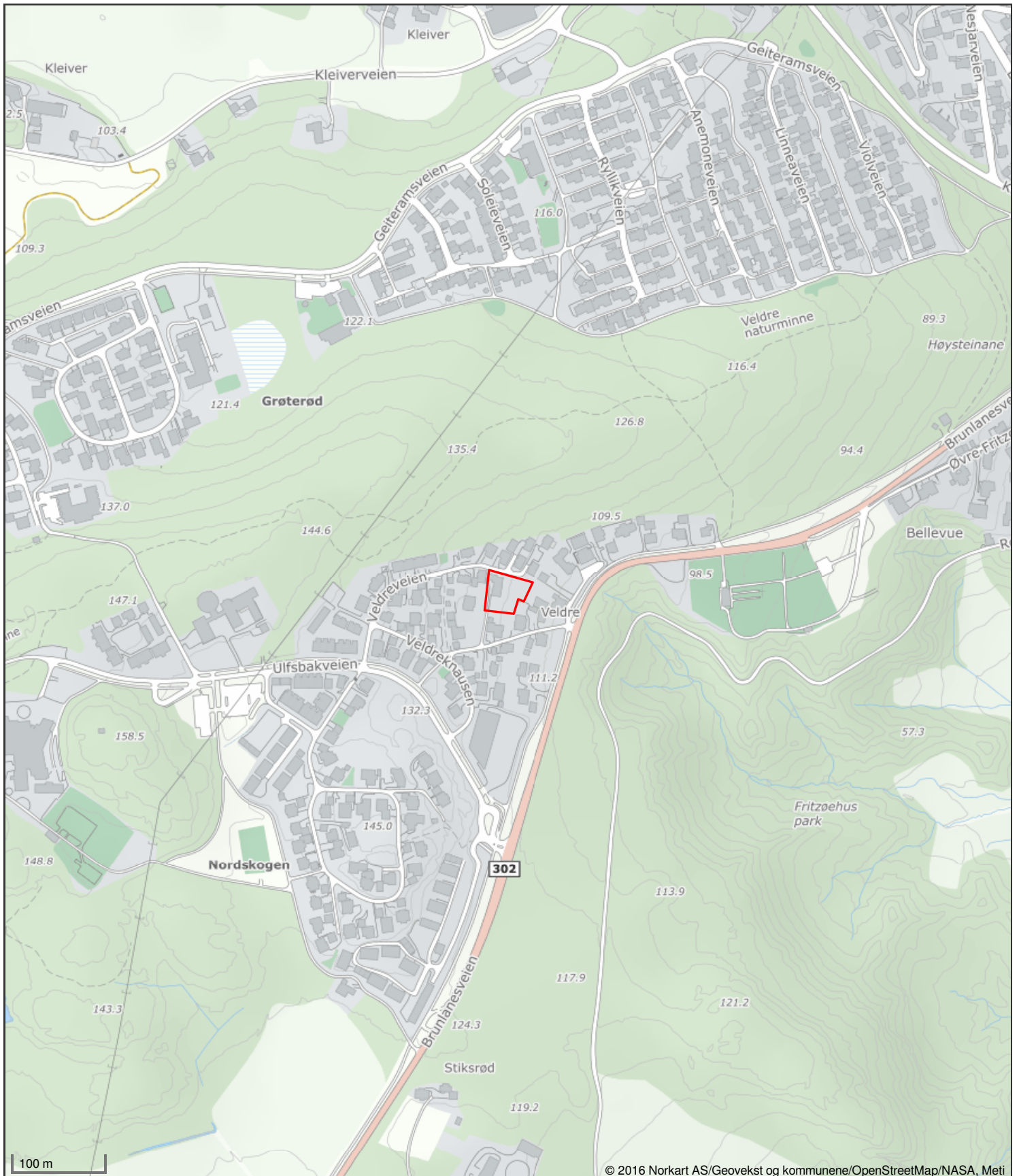


©Norkart 2026

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.



Oversiktskart for eiendom 3909 - 4063/15//





Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|------|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr. | 4063 | Bruksnr. | 15 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Veldreknauen 24, 3267 LARVIK | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|--------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Forbruk Vann >70m ² | 15% | 1 ab | 3017.60 | 1/1 | 0 % | 3 017,60 kr | 754,41 kr |
| Abonnement Vann | 15% | 1 ab | 2781.85 | 1/1 | 0 % | 2 781,85 kr | 695,45 kr |
| Forbruk Avløp>70m ² | 15% | 1 ab | 3476.45 | 1/1 | 0 % | 3 476,45 kr | 869,12 kr |
| Abonnement avløp | 15% | 1 ab | 5240.55 | 1/1 | 0 % | 5 240,55 kr | 1 310,14 kr |
| Standard Avfallsgebyr | 25% | 1 ab | 4042.50 | 1/1 | 0 % | 4 042,50 kr | 1 010,63 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr | 0% | 1 stk | 400.00 | 1/1 | 0 % | 400,00 kr | 99,99 kr |
| Sum | | | | | | 18 958,95 kr | 4 739,74 kr |

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.



Skyldige kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|------|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr. | 4063 | Bruksnr. | 15 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Veldreknausen 24, 3267 LARVIK | | | | | | | | |

| | Nei | Ja |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr. | | 0,- |
| For termin: | | |
| Kommentarer: | | |

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

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.



Planopplysninger

| | | |
|---------|---|-----------------------|
| EM §6-7 | Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | Kilde: Larvik kommune |
|---------|---|-----------------------|

| | | | | | | | | | |
|------------|------------------------------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr. | 4063 | Bruksnr. | 15 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Veldreknauen 24, 3267 LARVIK | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 202401 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2025-2037 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 10.12.2025 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 672 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare |

Delareal 1 671 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 202401 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2025-2037 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 10.12.2025 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 671 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende |
| | Delareal 1 672 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 147.06 |
| Navn | Veldrebakken |
| Plantype | Mindre reguleringsendring |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 28.02.2006 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2716/MVE_3_Bestemmelser_1231.pdf |
| Delarealer | Delareal 2 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B2 |
| | Delareal 2 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B1 |
| | Delareal 1 663 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B3 |
| | Delareal 5 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B4 |
| | Delareal 1 m ² Formål Felles avkjørsel |

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



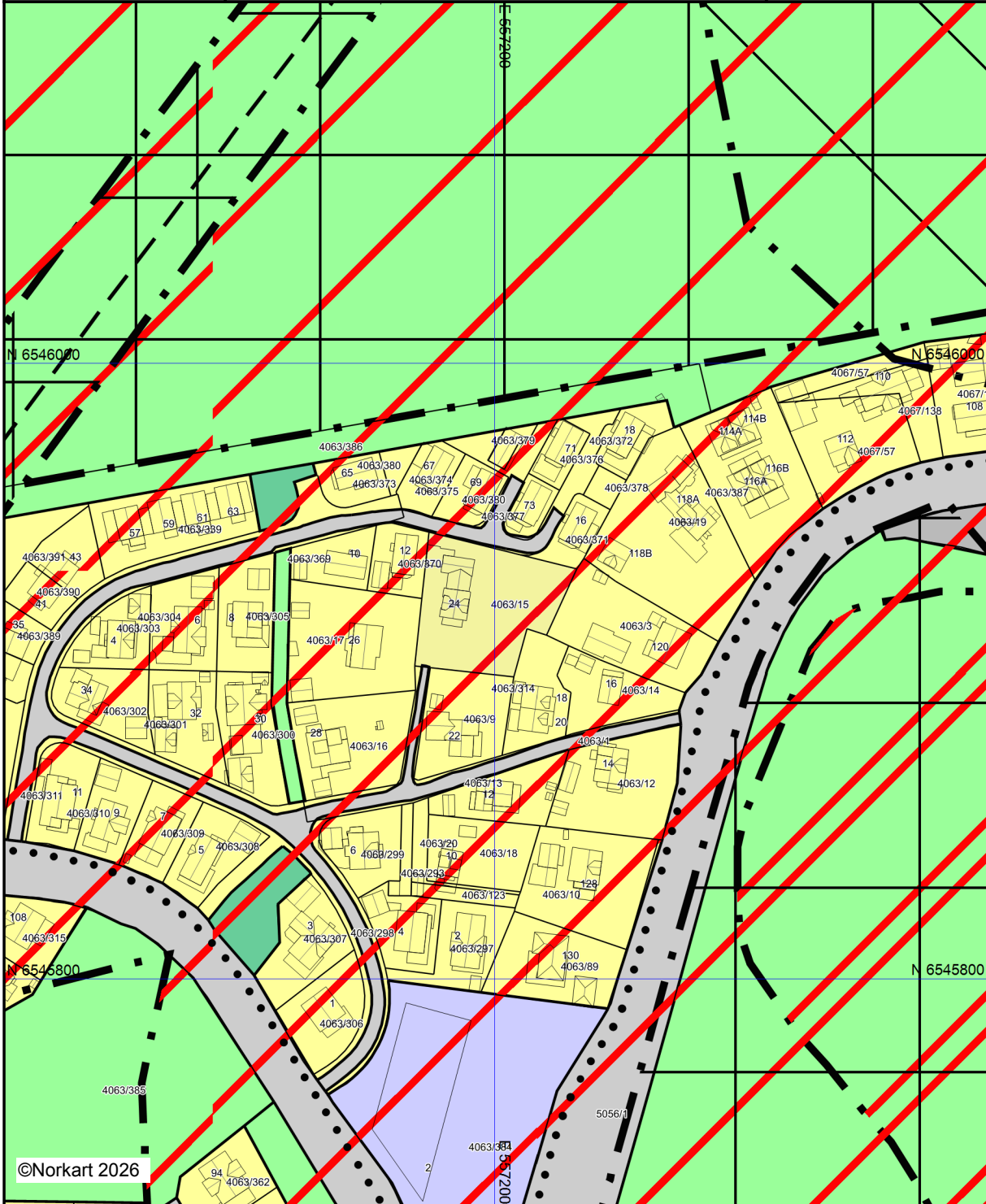
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4063/15
Adresse: Veldreknauen 24
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

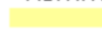
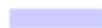

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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

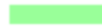
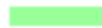
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Forretninger - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

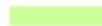
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Parkering - eksisterende





Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende





Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - eksisterende




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Båndlegginggrense
-  Kraftledning, energinett - eksisterende












Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



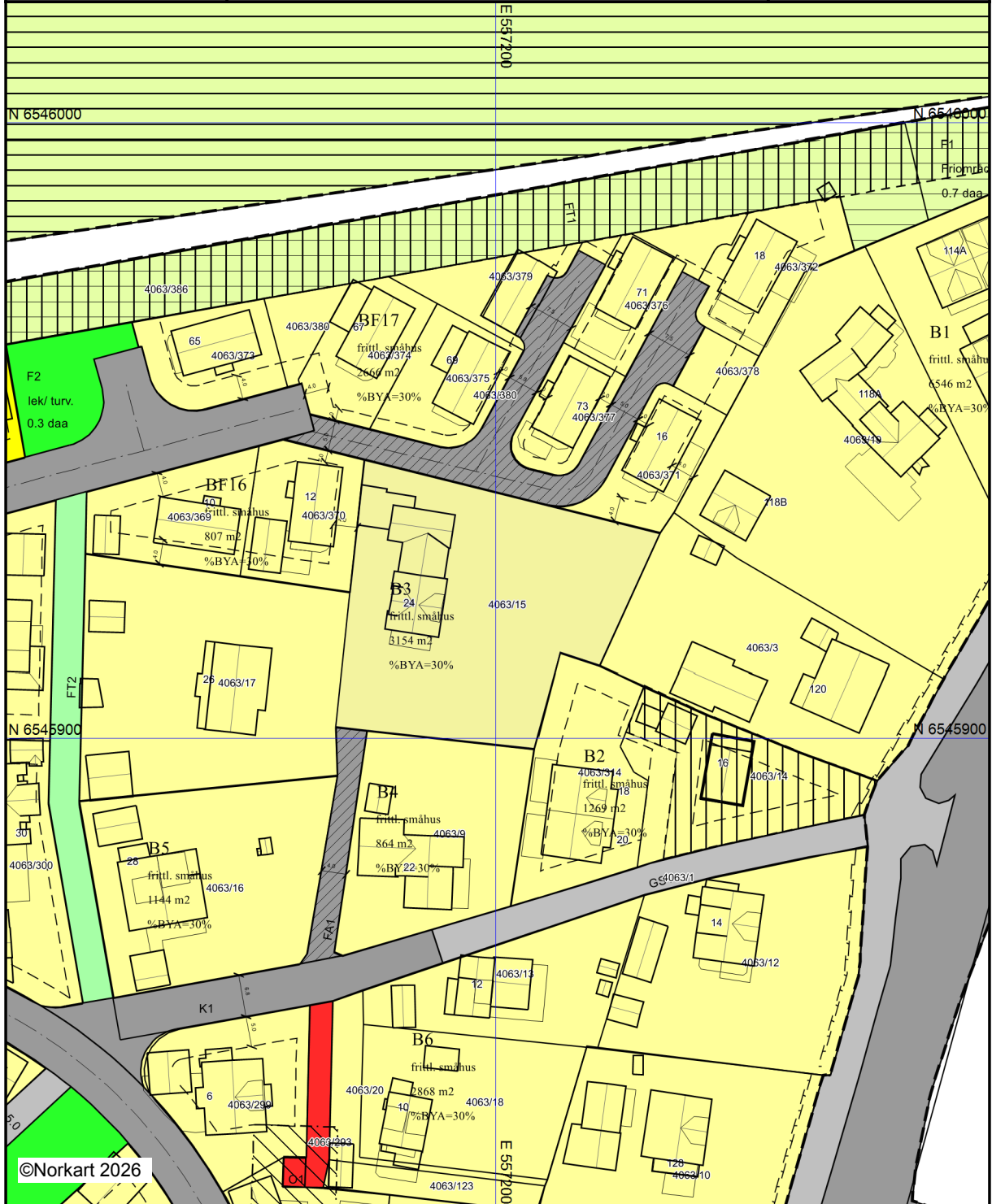
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4063/15
Adresse: Veldreknauen 24
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

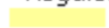
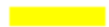



©Norkart 2026



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

Tegnforklaring

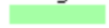

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg





Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Naturvernområde (på land)
-  Bevaring av bygninger
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde








Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Forretninger

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



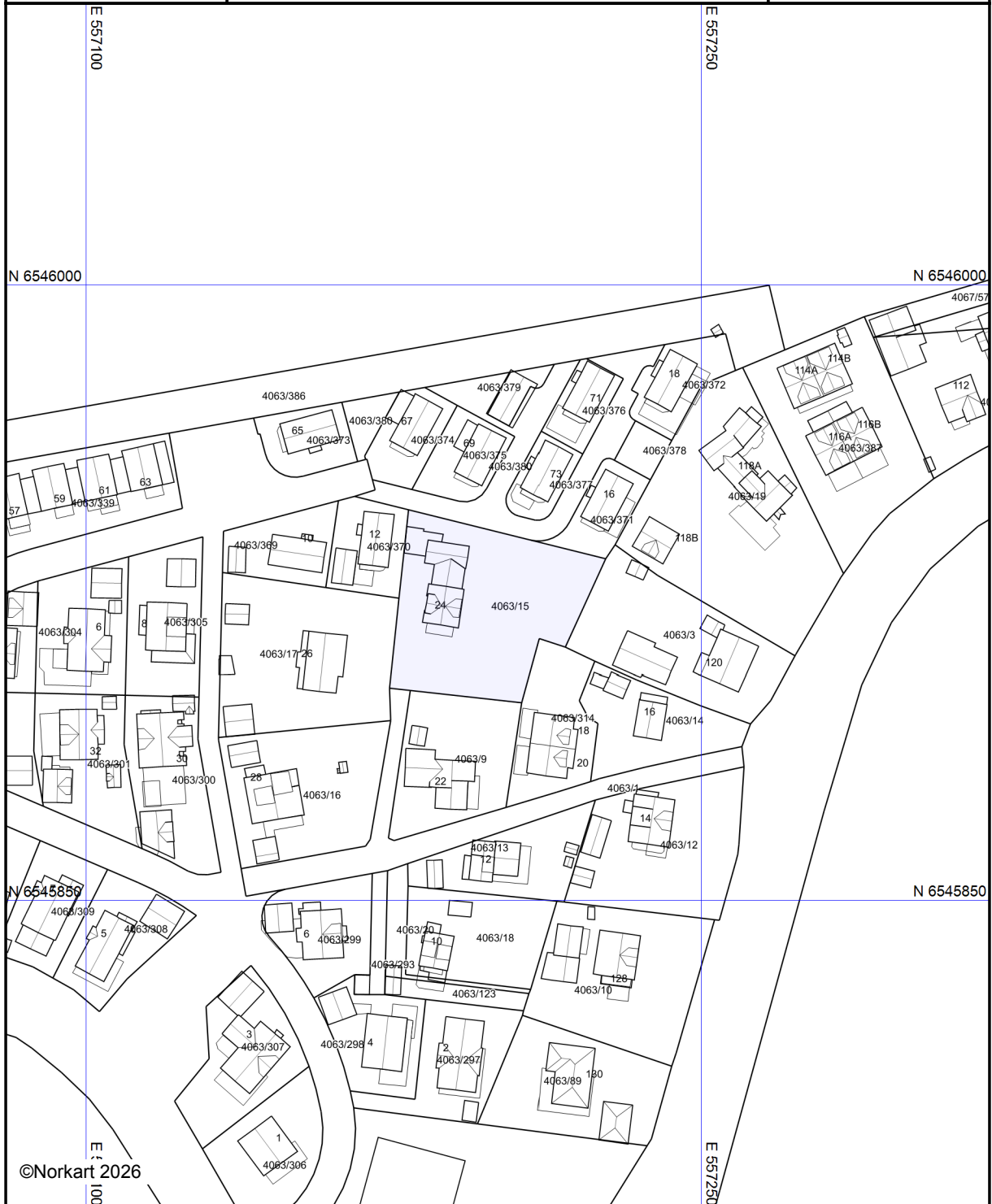
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4063/15
Adresse: Veldreknauen 24
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1500




UTM-32



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

Bygningsmessige anlegg
 Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR VELDREBAKKEN LARVIK KOMMUNE

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.01.08, 30.01.08 i hht planutvalgets vedtak 22.01.08.

Godkjent i planutvalget: 22.01.08

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000. Delfelt BF10, BF16 og BF17 er vist som egne plankart i målestokk 1:500.

1. PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for utbygging av et boligområde der bygg og anlegg utformes på en mest mulig naturtilpasset måte slik at boligfeltet får et attraktivt særpreg. Det er særlig viktig å ta vare på koller og vegetasjon i silhuett, og grønnstrukturen skal gi tilgjengelighet til eksisterende leke- og friluftarealer.

Planen er en detaljert reguleringsplan der byggetiltak som er i samsvar med planen kan byggemeldes direkte uten bebyggelsesplan. Dersom det ønskes utbygging av deler av området som er vesentlig annerledes enn illustrasjonene på plankartet, skal det utarbeides bebyggelsesplan.



2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Boliger (B1-B8)
- Boliger – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF17)
- Boliger – Konsentrert småhusbebyggelse (BK4 - 6, BK9 - 12)
- Offentlig – Trafo (O1)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Gangveg (GS1- GS11)
 - Kjøreveg (K1-K9)

- Annen veggrunn (AV1- AV2)

FRIOMRÅDER

- **LEKEPLASS (F3- F9)**
- **TURVEG (FT1-FT2)**

FAREOMRÅDER

- **HØYSPENNINGSANLEGG (FH1-FH3)**

SPESIALOMRÅDER

- Bevaring av bygninger (BB1)
- Friluftsområde og bevaring av landskap og vegetasjon (BL1)
- Friluftsområde (FL1)
- Frisiktsone (FS1)

Fellesområder

- Felles avkjørsel (FA1-FA6)

3. GENERELLE BESTEMMELSER

Utomhusplan

Før områder med konsentrert småhusbebyggelse (BK4 - 6 og BK9 - 12) skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200 som viser ny bebyggelse, parkering, garasjer, utforming og møblering av leke- og oppholdsareal, terrengbehandling med gammelt og nytt terreng, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, søppelstativer, gangarealer, beplantning og belysning.

Anleggsmelding

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Fornminner

Dersom en ved tiltak i marka skulle støte på automatisk freda kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles.

Radonfeller

Det skal installeres radonfeller i boligene som sikrer at konsentrasjonen av radon ikke overstiger 200 Bq/m³ i rom for varig opphold. Plan for nødvendige tiltak skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Krav om samtidighet

Før nye boliger tas i bruk skal nødvendige adkomstveger, tekniske anlegg og lekearealer være opparbeidet for hver utbyggingsetappe / delfelt.

Før boliger på BK11 og BK12 tas i bruk skal det etableres støyskjerming på AV2 og BK12. Skjermingen skal fortrinnsvis utformes som jordvoll/natursteinmur og kombineres med beplantning. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges fram støyvurderinger som viser at tiltakene gir tilfredsstillende støyforhold ute og inne for boligene på BK11 og BK12.

4. BYGGEOMRÅDER

4.1 Generelt for byggeområdene (B, BF, BK)

Byggegrenser, plassering av bygninger, utforming

Der det er vist byggegrenser på plankartet skal boligbygg plasseres innafor disse. Boligbygg kan ellers plasseres 1 m fra nabogrense dersom brannkrav ivaretas. Verandaer og utvendige trapper kan tillates plassert utafor byggegrensene. Bygninger som er vist på plankartet er illustrasjoner og ikke bindende for plassering eller utforming.

Der det er minst 1,5 m fall på tvers av huset kan det tillates underetasje.

Det kan bygges med inntil 2 etasjer med innredet loft, eller en etasje + underetasje med innredet loft. På BK12 kan det bygges med 2 etasjer + underetasje, uten innredet loft.

BF10 kan bebygges med 2 etasjer, uten boligrom på loft.

Garasje inntil 50m² kan plasseres 2 meter fra formålsgrense mot adkomstveg dersom innkjøringen er parallell med vegen, og 1 m fra nabogrense. Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

Takoppbygg, arker og lignende skal ikke være større enn 1/3 av takflatens lengde.

Bebyggelsen skal utformes i robuste materialer, i vår tids formspråk. Dominerende fasademateriale skal være treverk. Bebyggelsen skal ha saltak med 27-35 °, med lik takvinkel i samme felt.

Beregning av BYA

BYA beregnes etter NS3940 i forhold til netto tomteareal. Parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av BYA.

Parkering

Følgende parkeringskrav gjelder:

Frittliggende eneboliger: 3 plasser pr. bolig, inkl. garasje.

Konsentrert småhusbebyggelse: 2 plasser pr. bolig, inkl. garasje.

Leiligheter på BK12: 1,5 plasser pr. bolig.

BF16 og BF17: 2 plasser pr. bolig, inkl. garasje.

En del av parkeringsplassen som er opparbeidet like nordvest for planområdet tilhører utbyggingsområdet, og kan benyttes av boligene i feltene B9 og B10 for å dekke behovet for gjesteparkering.

4.2 Boliger – eksisterende boligtomter (B1 - B8)

På eksisterende boligtomter kan det tillates tiltetting med boliger, enten som frittliggende eneboliger eller som konsentrert småhusbebyggelse der forholdene ligger til rette for det.

Max BYA = 30%.

Max gesims- og mønehøyder:

| | B1, B3-B8 | B2 |
|-----------------|-----------|-------|
| Max gesimshøyde | 6 m | 4,5 m |
| Max mønehøyde | 9 m | 8 m |

Gesims- og mønehøyder skal måles i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

Ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse (ikke frittliggende eneboliger eller tettstilte eneboliger) skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeplassene i området, opparbeides minst 20 m² leke- og oppholdsareal pr. bolig på tomte, evt. felles for flere eiendommer, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn.

4.3 Boliger – Konsentrert småhusbebyggelse (BK4 – 6, BK9 - 12)

Området kan brukes til boliger med tilhørende garasjer og boder. Det kan bygges konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, to- eller 4-mannsboliger eller lignende.

Max BYA = 35%. Max gesimshøyde = 6 m, maks mønehøyde = 9 m, målt i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

Innafor hvert byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (ikke frittliggende eneboliger eller tettstilte eneboliger) skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeklassene i området, settes av min. 20 m² felles uteareal pr. bolig, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn. Arealet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Det skal settes av plass for en garasje pr. boligenhet som skal vises på situasjonsplan og utomhusplan.

4.4 Boliger – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF17)

Områdene kan brukes til eneboliger med tilhørende garasjer, boder og lignende.

For BF1 – BF9 og BF11- BF15 er maks BYA=25 %. For BF 10, BF16 – BF17 er maks BYA=30 %. Maks gesimshøyde = 6 m, maks mønehøyde = 9 m, målt i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

BF 10 kan bebygges med 2 etasjer, uten boligrom på loft.

Der det bygges en etasje + underetasje kan det tillates boligrom i loftsetasje, men ikke der det bygges i to fulle etasjer.

Garasje skal vises på situasjonsplan ved byggemelding, selv om den ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

Garasjer kan plasseres på utsiden av byggegrenser.

Felles uteareal BF16 og BF17

For BF16 og BF17 skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeklassene i området, settes av min. 20 m² felles uteareal pr. bolig, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn. Arealet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Bevaring av vegetasjon på BF13 og BF14

På BF13 og BF14 skal vegetasjon av varmekjær lauvskog i sonen mellombyggegrense og tomtgrense i vest, tas vare på, som en skjerm mellom boliger og gs-veg.

Spesielle bestemmelser for BF7, BF11 og BF12

Bebyggelsen på de tre feltene skal planlegges med en felles utforming innenfor hvert felt når det gjelder hovedformer, materialer og farger. Boligene skal ha møneretning som vist på plankartet. Evt. fløyer eller utbygg skal være på innsiden av bygget, mot adkomstvegen.

Max gesimshøyde = 3,5 m og max mønehøyde 7 m i forhold til eksisterende terreng på den siden som vender mot adkomstvegen.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent felles utomhusplan i målestokk 1:200 for alle tomtene i feltet som viser plassering av bebyggelse, uteplasser, gammelt og nytt terreng med høyder, eksisterende og ny vegetasjon, samt evt. murer, trapper og gjerder. Eksisterende trær i sonen mellom byggegrense og tomtegrense på den siden som vender bort fra adkomstvegen skal bevares.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Avkjørsler

- RV 302 og samlevegen K4 skal være avkjørsselfrie. Fra de øvrige vegene kan det etableres avkjørsler forutsatt at de har en trafiksikker utforming.
- GS1 er gs-veg som også kan brukes som kjøreadkomst for B2, B4 og B6, med utkjøring til RV 302 for eksisterende bebyggelse og adkomst fra K1.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Spesialområde – Bevaring av bygninger (BB1)

Ved behandling av byggesaker skal kommunen passe på at kulturhistoriske og antikvariske verdier ved den enkelte bygning og anlegg og tilstøtende område tas vare på. Dette gjelder også for detaljer som rekkverk, belysning, belegg m.m.

Alle meldepliktige arbeider i bevaringsområdet skal forelegges kommunens kulturetat til uttalelse før søknaden behandles. Eventuell dispensasjon fra bestemmelsene skal forelegges fylkeskonservatoren til vurdering.

Bygninger som er regulert til bevaring

Verneverdige bygninger (med tykk strek) kan ikke tillates revet.

Ved reparasjoner og ombygginger skal eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til sitt dominerende utseende. Fasadekledning, fasadedetaljer, taktekking, piper, vinduer, farger m.m. skal være kopier av de opprinnelige. Så langt det er mulig skal opprinnelige bygningsdeler brukes.

Evt. tilbygg skal utformes i samme stil og med samme detaljering som hovedhuset.

Andre bygninger i bevaringsområdet

Ved utbedring av andre eksisterende bygninger i bevaringsområdet (uten tykk strek) skal fasadeutforming, detaljer, materialbruk og farger tilpasses den verneverdige bebyggelsen. Dette gjelder også uthus og garasjer. Ved tilbakeføring skal den stiltype huset opprinnelig har tilhørt legges til grunn.

Evt. tilbygg skal utformes i samme stil og med samme detaljering som hovedhuset.

Nybygg i bevaringsområdet

Evt. nybygg skal utføres i robuste materialer i vår tids formspråk, men tilpasses bebyggelsen i strøket når det gjelder dimensjon, hovedform, materialvalg og farger. Dette gjelder også uthus og garasjer.

6.2 Spesialområde – Friluftsområde og bevaring av landskap og vegetasjon (BL1)

Bevaringsområdet skal fungere som en buffersone for verneområdet "Veldre naturminne".

Arealet mellom naturminne og byggeområde skal beholde særpreg i terreng og vegetasjon og fungere som skjerming og buffer for det tiliggende naturminnet. Det kan ryddes og beplantes etter en godkjent detaljplan.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsler (FA1-FA6)

- FA1 skal være felles avkjørsel for B3, B4 og B5.
- FA2 skal være felles avkjørsel for BK5 og BK6.
- FA3 skal være felles avkjørsel for BF12 og BF14.
- FA4 skal være felles avkjørsel for BF6, BF7 og BF15.
- FA5 skal være felles avkjørsel for BF16 og BF17.
- FA6 skal være felles avkjørsel for BF10.

Felles avkjørsler kan nyttes til allmenn bruk for adkomst til fri- og lekeområder.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 30.01.08



Lars W. Solheim
Seksjonsleder plan

grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

7) Sikring av larvikittforekomster – H190 1

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

8) Sikring av mineralforekomster – H190 2

Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonene skal sikres.

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

1) Naturfare

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

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

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

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 1:

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

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 2:

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

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

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310_3, Steinsprang - H310_4 og Jord- og flomskred - H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

5) Flomfare - H320 1:

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

6) Skytebane – H360 1:

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

Veldreknauen 24

Nabolaget Veldre/Farriseidet - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|----------------------------|----------|
| 🚶 Veldrebakken | 4 min 🚶 |
| Linje 208 | 0.3 km |
| 🚶 Larvik stasjon | 6 min 🚶 |
| Linje RE11, RX11 | 3.3 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp | 20 min 🚶 |

Skoler

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Sky skole (1-7 kl.) | 13 min 🚶 |
| 291 elever, 15 klasser | 1.1 km |
| Langestrand skole (1-7 kl.) | 14 min 🚶 |
| 98 elever, 6 klasser | 1.3 km |
| Ra ungdomsskole (8-10 kl.) | 7 min 🚶 |
| 304 elever, 22 klasser | 0.6 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole | 11 min 🚶 |
| 1620 elever | 5.1 km |
| Sandefjord videregående skole | 18 min 🚶 |
| 1880 elever | 17.3 km |

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

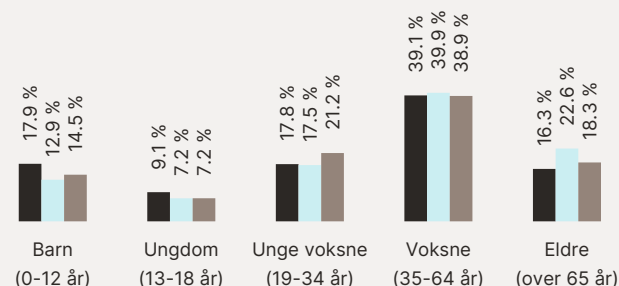


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


| | |
|----------------------------------|----------|
| Leikvang barnehage (1-5 år) | 13 min 🚶 |
| 28 barn | 1.2 km |
| Eventyrskogen barnehage (1-5 år) | 15 min 🚶 |
| 96 barn | 1.3 km |
| Veldre kulturbarnehage (0-5 år) | 16 min 🚶 |
| 40 barn | 1.3 km |


Dagligvare


| | |
|-------------------------|----------|
| Rema 1000 Veldrebakken | 4 min 🚶 |
| PostNord | 0.3 km |
| Kiwi Farriseidet | 13 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 1.2 km |

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

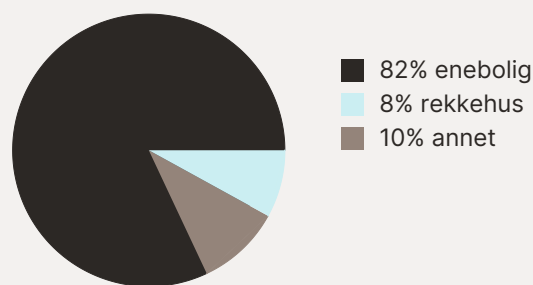
 Støynivået
Lite støynivå 87/100

 Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

-  Ra U-skole Ballgård 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  Veldre Ballbane 14 min 
Ballspill 0.9 km
-  Family Sports Club Langestrand 18 min 
-  Mudo Larvik 6 min 

Boligmasse







«Bor her. Flotteste område i Larvik.»

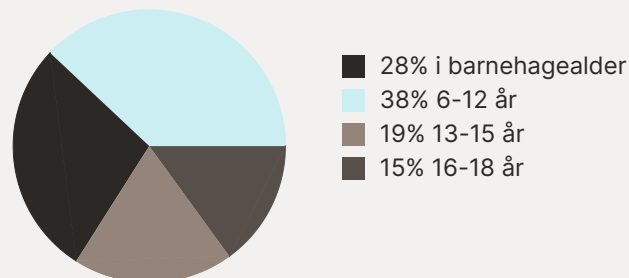
Sitat fra en lokalkjent



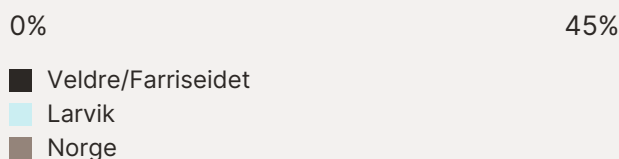
Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge 19 min 
-  Vitusapotek Fritzøe Brygge 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

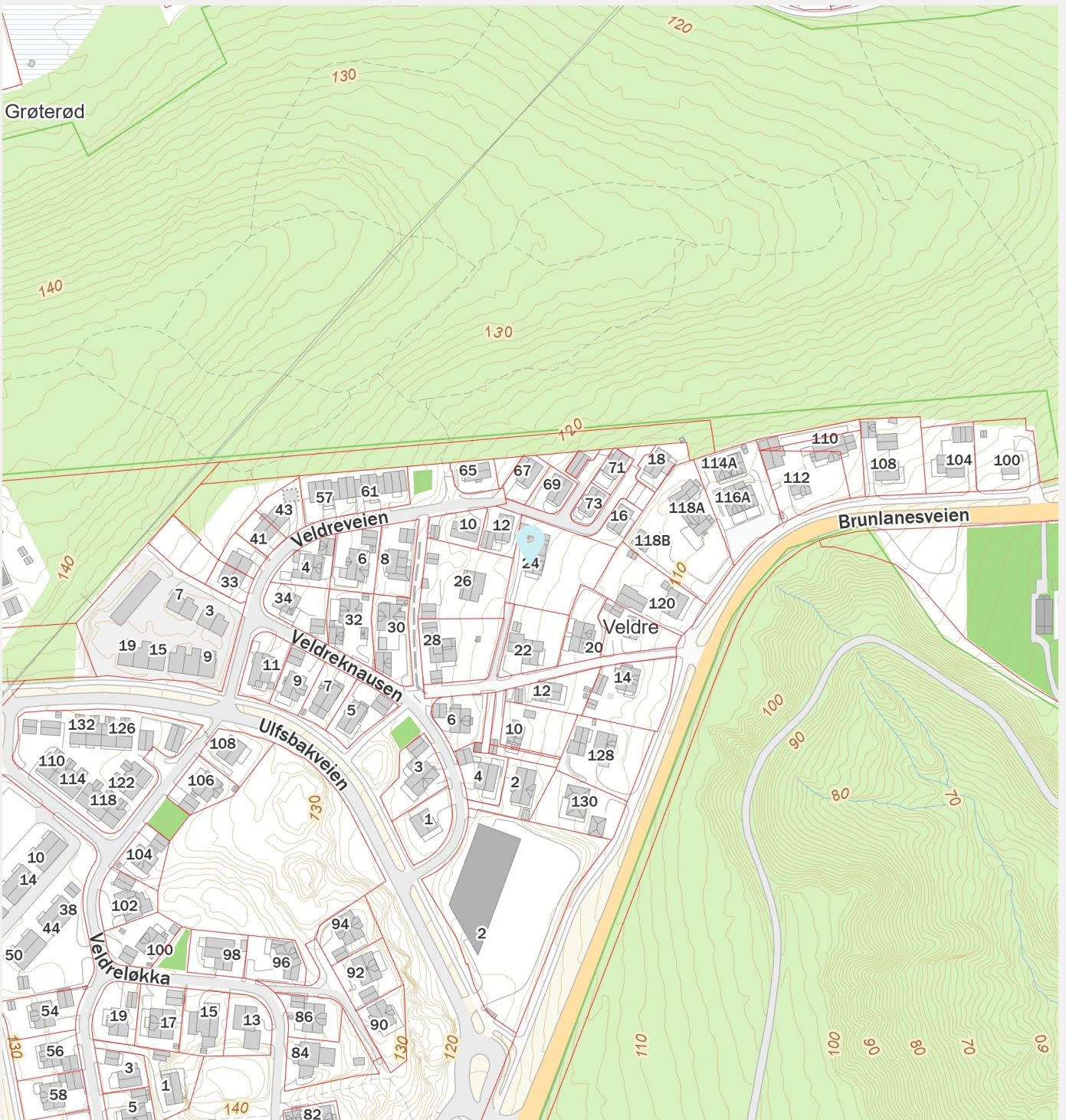
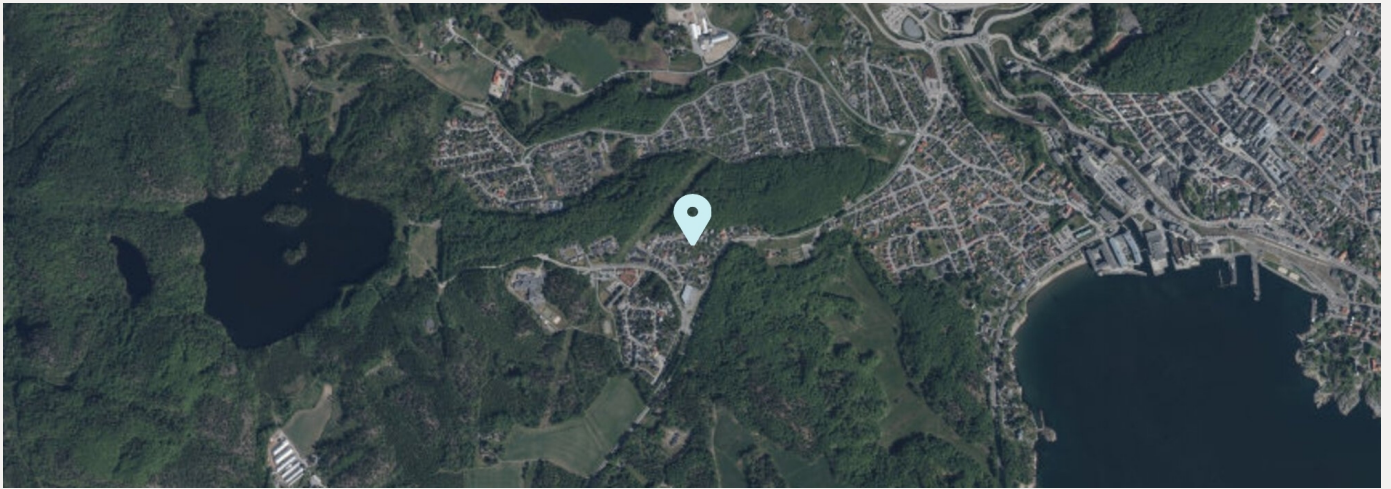


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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.



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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.