

Tilstandsrapport



Enebolig m/hybeldel



Gamle Kongevei 19, 3269 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 2010, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 388 m² BRA-i: 369 m²



Befaringsdato: 06.03.2024

Rapportdato: 16.05.2024

Oppdragsnr.: 19959-1874

Referansenummer: EH1392

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



CONTEXT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contact.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år.

Det er bl.a:

- 2009 - Noen nye vinduer
- 2011 - Noen nye balkongdører
- 2011 - Ny drenering
- 2011 - Bygget nytt kjøkken i 1 etg.
- 2011 - Sanert oljetank
- 2011 - Nytt jordvarmeanlegg og vannbåren varme
- ca. 2012 - Nye sikringer i el-skap 2 etg. og nytt el-skap i 1 etg.
- 2012-2013 - Malt vinduer utvendig
- 2015 - Oppført drivhus
- 2016 - Ny termostat til varmekabler på bad og vaskerom 2 etg.
- 2016 - Ny vask og skap på bad 2 etg.
- 2016 - Pusset opp bad 1 etg.
- 2016 - Nytt toalett på vaskerom 2 etg.
- 2016 - Bygget nytt kjøkken i 2 etg.
- 2021 - Malt mur fasade mot nord
- 2023 - Nye utvendige vann og avløpsledninger
- 2024 - Koblet ut og fjernet septiktank
- 2024 - Ny el-bil lader

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av støpt betong og steinblokker. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk (laftet tømmer/stående plank i eldre konstruksjoner) og mur konstruksjoner, det er stående kledning og malte fasader. Takkonstruksjon med saltak og ark, det er takstein og plater som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler i entre og gang 1 etg. i hybeldel, bad og vaskerom i 2 etg. hybeldel. Utvendig v/ytterdør til hybeldel. Bad, gang (m/fliser) og toalettrom i 1 etg.
- * Vedovn i stue 2 etg, åpen peis og peis m/innsats i 2 x stue og kjøkken 1 etg.
- * Vannbåren varme og jordvarmeanlegg

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Det er avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

Enebolig m/hybeldel - Byggeår: 1908

UTVENDIG

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med enkelt krummet glassert tegltakstein, plater og papp. For det meste

normal slitasje. Det ble observert sprekke i en mønestein v/balkong.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner, laftet tømmer og stående plank. Det er stående raftekledning. På gavl vegg mot nord er det mur konstruksjoner (ser ut som kledning). Det er av forskjellig alder ihht. tilbygg/påbygg osv. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Selger opplyser at fasader er etterisolert og det er montert ny kledning på 1990-tallet. Mur fasade mot nord er malt i 2021 i følge selger.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. Det ble observert fuktskjolder i undertak og v/piper. Stedvis lite isolasjon i skille mot 2 etg. Stedvis lite lufting. Noe skjevheter bør påregnes ihht. alder. Det er kott i 2 etg, begrenset kontroll pga. lagrede gjenstander. Selger opplyser at det er takkonstruksjoner fra byggeår (ca. 1880) og 1930.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Stedvis slitasje og tegn til kondens. Det meste av vinduer er fra 1989 og 2009. Selger opplyser at vinduer er malt utvendig i 2012-2013.

Det er montert følgende dører.

* Balkongdør i stue og kjøkken i 1 etg. og i gang 2 etg.

* Ytterdør i entre 1 etg. hybeldel og entre 1 etg. boligdel, samt til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Nyeste balkongdører er fra 2011. Noe slitasje. Noe råte utvendig belistning på balkongdør (øst) i stue 1 etg.

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 9 m2

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra gang 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp/membran som dekke under trevirke på balkong

Høyde på rekkverk: ca. 87 cm.

Noe preg av slitasje. Selger opplyser at det har vært lekkasje to ganger mot underliggende kjøkken, men at det er utbedret.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 6 m2

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til hage

Oppført i: Den er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Det er skifer i trinn

Høyde på rekkverk: ca. 81 cm.

Beskrivelse av eiendommen

Selger opplyser at dekke er beiset/oljet og rekkverk er malt i 2024 (etter befaringen).

Det er oppført et drivhus på tomten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:
Gulv: Parkett, laminat, betong, fliser og teppe
Vegger: Malte flater, tapet, panel, betong og parkett

Himling: Malte flater og panel

Begrenset kontroll pga. manglende tilkomst i noen rom (fullt ihht. lagring osv.). Overflater er pusset opp over tid i følge selger.

2 ETG:

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 20 mm skjevheter
Gjennom hele rom = over 30 mm skjevheter

1 ETG:

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Tegn til skadedyr i bjelkelag.

Det er utført kontroll av Sturle Lindberg i Larvik Skadedyrkontroll 02.04.2024 og det kan fastslås at det er av eldre dato og ikke lenger aktivt.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

2 stk. pipestokker av teglstein fra byggeår.

Feieluke ble observert på loft og i kjeller.

Det er montert ildsted av typen peis m/innsats på kjøkken og stue 1 etg, åpen peis i stue 1 etg. og vedovn/peis i stue 2 etg.

Siste dato for tilsyn: 15.03.2023

Siste dato for feiing: Ukjent

Det er også bakerovn på kjøkken 1 etg. I følge selger er det gitt muntlig beskjed at det bør monteres nye stålrør i piper.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av stein/mur konstruksjoner i kjeller. Det ble observert saltutslag og fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv. Det må sies at det trolig ikke er fuktsikring i grunnen og at fuktoppsug vil forekomme pga.

konstruksjonstype. Det må sies at det var fullt i kjeller og det ble utført en meget begrenset kontroll.

Det er krypkjeller under deler av boligen.

Tilkomst til krypkjeller fra bod og teknisk rom i kjeller.

Ikke tilkomst til krypkjeller pga. liten åpning, derfor meget begrenset kontroll av rommene. Det må sies at råte og skadedyr kan forekomme selv om dette ikke ble observert eller lot seg besiktige på befaringen ihht. manglende tilkomst og lukkede konstruksjoner. Krypkjeller kan være en risikokonstruksjon ihht. fukt, råte og skadedyr.

Heltre trapper av ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe slitasje.

Dører av forskjellig type og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra gang i 2 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Fall mot yttervegg utenfor nisje, ikke tilkomst til sluk pga. nisjekant, fall mot sluk i nisje

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vegger: Fliser

Himling: Fliser

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes speilskap, dusjnasje og innredning m/dobbel vask. Selger opplyser at innredninger (vask og skap) er fra 2016. Stedvis sprekker på fliser, løse fuger, sprekke i innerhjørner i nisje, svertesopp i nisje og åpning i himling v/downlight. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot vaskerom og stue (ikke tilkomst pga. seng/møbler i rommet). Ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i 2 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Fall mot vegg til bad (utenfor nisje), ikke tilkomst til sluk pga. nisjekant,

Beskrivelse av eiendommen

fall mot sluk i nisje ut fra begrenset kontroll pga. tilkomst

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vegger: Fliser

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, opplegg for vaskemaskin, speilskap og enkel servant. Selger opplyser at toalett er nytt i 2016. Stedvis løse fuger og "bom" i veggfliser, noe sprekker i gulvfliser og manglende fuger. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. Det er montert ekstra ventil i himling som kan fungere som tilluft. Ukjent om lufting stopper på loft. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot bad. Ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vaskerom.

Bad ligger med tilkomst fra gang og soverom. Det er pusset opp i 2016 i følge selger.

Vegger: Panel

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall mot sluk

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Ukjent sluk og membran da det ikke ble foretatt noe besiktigelse av sluk pga. manglende tilkomst. Sluk ligger under dusjkabinett og det var vanskelig å komme til sluk pga. fot til dusj er plassert på planke som er plassert på sluk. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Elektrisk styrt vifte som går mot vaskerom. Avtrekk bør ledes ut fra rommene. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken/peis og vaskerom. Ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i 1 etg. Det

er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Belegg

Varmer i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ikke kontrollert da det ikke er sluk

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Vegger: Panel

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og skap. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke sluk i rommet. Det er avtrekk/ventil mot bad og det er ikke montert dør i rommet. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot bad. Ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken ligger sammen med stue i 2 etg. Kjøkken er bygget nytt i 2016 i følge selger.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Nei

Vegger: Tapet og fliser

Himling: Panel

Downlights: Ja

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Stein

Merke: Mobalpa

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert komfyrvakt v/vifte. Det er montert høyttalere i himling. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet og via pipe på loft.

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang i 1 etg.

Kjøkken er bygget i 2011 i følge selger.

Gulv: Fliser

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Vegger: Panel, fliser og laftet tømmer

Himling: Panel og bjelker

Downlights: Nei

Innredning/skap: Heltre med profilerte fronter

Benkeplate: Heltre

Merke: Mobalpa

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjølfrysenskap, kjøleskap, kaffemaskin, dampovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. I følge selger er det vannføler i benkeskap v/vask. Det er montert høyttalere i himling. I følge selger har det vært vannlekkasje to ganger fra overliggende balkong, dette skal være utbedret. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er av ukjent alder.

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Flis

Himling: Flis

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant. Innredningen, installasjoner og overflater med noe preg av overflateslitasje og elde. Det er naturlig avtrekk og det er ikke tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber av forskjellig alder.

Hovedkran er plassert i teknisk rom.

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Det ligger en kum i kjeller. Den er av eldre dato.

Det er montert radiatorer i diverse rom i boligen.

Varme fra jordvarmeanlegg som er plassert i teknisk rom i kjeller. Dette er montert i 2011.

OSO VV-tank på 198 liter fra 1993. Den står plassert i teknisk rom i kjeller.

Det er montert calling anlegg i boligen. Dette er i dag ikke i bruk.

Det er montert vannbåren varme i deler av boligen (entre og kjøkken 1 etg). Enhet for vannbåren varme er plassert i teknisk rom i kjeller. Systemet er montert i 2011.

El-skap:

Plassering: Gang 2 etg.

Alder: ca. 2012

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 80A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Entre og gang 1 etg. i hybeldel, bad og vaskerom i 2 etg. hybeldel. Utvendig v/ytterdør til hybeldel.

Ny termostat i 2016 på bad og vaskerom i 2 etg. i følge selger.

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

Det er montert el-bil lader i 2019

El-kontroll:

El-tilsyn 2022 (utbedret 2023)

Beskrivelse av eiendommen

Samsvarserklæringer og sluttkontroll fra 2019 og 2024

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

El-skap:

Plassering: Trapperom til kjeller

Alder: ca. 2012

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Varmekabler:

Bad, gang (m/fliser) og toalettrom i 1 etg.

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

Montert el-bil lader på fasade til boligen, ny lader i 2024

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2016 og ukjent alder

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarsler er ikke tilkoblet strømnettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur, den var ikke riktig utført ihht. klemlist. Selger opplyser at det er ny drenering i 2011. Det må sies at det ble observert fuktutslag og saltutslag på yttervegger og gulv i kjeller.

Grunnmur av steinblokker og støpt betong.

Grunnmur er pusset på utvendige fasader. Det ble stedvis observert tegn til sprekker/riss på fasader og i kjeller. Fundamenter/søyler av betong og trevirke. Det ble utført en meget begrenset kontroll av kjeller pga. manglende tilkomst.

Det er montert forstøtningsmur av steinblokker.

Skråning fra vest. Overflatevann føres for det meste bort fra bygning på utsatte områder.

Utvendige vann- og avløpsledninger fra 2023 i følge selger.

Septiktank er registrert som blendet og fjernet etter befaringen er utført.

Oljetank er tømt og sanert/fjernet i 2011 i følge selger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybeldel

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 etg:

* På tegninger er det er spisestue hvor det i dag er stue. Det er kjøkken hvor det i dag er bad/gang. Det er vaskerom hvor det i dag er bad. Det er alkove hvor det i dag er stue/soverom. Det er anr. rom hvor det i dag er kjøkken.

1 etg:

* På tegninger er det soverom hvor det i dag er vaskerom og soverom hvor det er stue.

Kjeller:

* Det er ingen tegninger på dette

Uhus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1 etg:

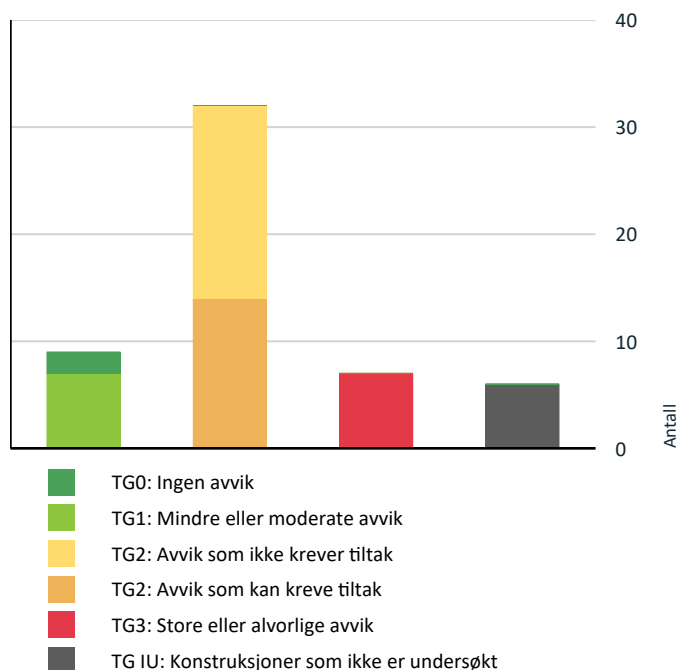
Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Hems:

Plantegninger er ikke sett av undertegnede. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

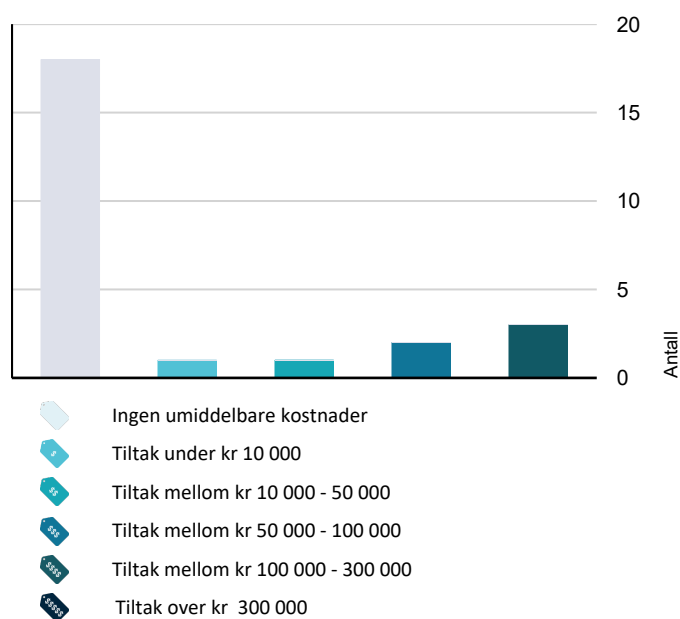
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig m/hybeldel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje boligdel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje hybeldel > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje hybeldel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje boligdel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje hybeldel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje boligdel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje hybeldel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje boligdel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje boligdel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje hybel del > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje boligdel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje boligdel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje boligdel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBELDEL

Byggeår

1908

Kommentar

Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse

Bolig på 2 etasjer + kjeller

Standard

Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1957	Fasadeendring
1989	Tilbygg
2010	Tilbygg/påbygg
2011	Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med enkelt krummet glassert tegltakstein, plater og papp. For det meste normal slitasje. Det ble observert sprekk i en mønestein v/balkong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Dette gjelder papp og platetekking

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner, laftet tømmer og stående plank. Det er stående raftekledning. På gavl vegg mot nord er det mur konstruksjoner (ser ut som kledning). Det er av forskjellig alder ihht. tilbygg/påbygg osv. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Selger opplyser at fasader er etterisolert og det er montert ny kledning på 1990-tallet. Mur fasade mot nord er malt i 2021 i følge selger.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Kledning ligger stedvis langt ned mot bakken og er utsatt for råte/fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Mur konstruksjon

Tilstandsrapport



Mot bakken



Råte



Råte

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. Det ble observert fuktskjolder i undertak og v/piper. Stedvis lite isolasjon i skille mot 2 etg. Stedvis lite lufting. Noe skjevheter bør påregnes ihht. alder. Det er kott i 2 etg, begrenset kontroll pga. lagrede gjenstander. Selger opplyser at det er takkonstruksjoner fra byggeår (ca. 1880) og 1930.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer

Det er utført stikktakninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Stedvis slitasje og tegn til kondens. Det meste av vinduer er fra 1989 og 2009. Selger opplyser at vinduer er malt utvendig i 2012-2013.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Dører

Det er utført stikkprøver på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør i stue og kjøkken i 1 etg. og i gang 2 etg.
- * Ytterdør i entre 1 etg. hybeldel og entre 1 etg. boligdel, samt til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Nyeste balkongdører er fra 2011. Noe slitasje. Noe råte utvendig belasting på balkongdør (øst) i stue 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 9 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra gang 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp/membran som dekke under trevirke på balkong

Høyde på rekkverk: ca. 87 cm.

Noe preg av slitasje. Selger opplyser at det har vært lekkasje to ganger mot underliggende kjøkken, men at det er utbedret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 6 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til hage

Oppført i: Den er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Det er skifer i trinn

Høyde på rekkverk: ca. 81 cm.

Selger opplyser at dekke er beiset/oljet og rekkverk er malt i 2024 (etter befaringen).

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker i skifer i trinn.

Sprekk i mur under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er oppført et drivhus på tomten.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe slitasje og sprekker

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre drivhus

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, laminat, betong, fliser og teppe
Vegger: Malte flater, tapet, panel, betong og parkett
Himling: Malte flater og panel

Begrenset kontroll pga. manglende tilkomst i noen rom (fullt ihht. lagring osv.). Overflater er pusset opp over tid i følge selger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp overflater

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

2 ETG:

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 20 mm skjevheter

Gjennom hele rom = over 30 mm skjevheter

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er observert skjevheter i boligen som tilsvarer TG3. Dette anses ikke som et problem ihht. konstruksjonen, men kan ofte være et problem ihht. plassering av møbler osv. I de fleste tilfeller gjøres det ikke noe med dette. Skjevheter må også sees i sammenheng med alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

1 ETG:

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Tegn til skadedyr i bjelkelag. Det er utført kontroll av Sturle Lindberg i Larvik Skadedyrkontroll 02.04.2024 og det kan fastslås at det er av eldre dato og ikke lenger aktivt.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

Boret hull og det er gjennomføringer i bjelker i kjeller

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Svekkelse av bjelkelag

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

2 stk. pipestokker av teglstein fra byggeår.

Feieluke ble observert på loft og i kjeller.

Det er montert ildsted av typen peis m/innsats på kjøkken og stue 1 etg, åpen peis i stue 1 etg. og vedovn/peis i stue 2 etg.

Siste dato for tilsyn: 15.03.2023

Siste dato for feiing: Ukjent

Det er også bakerovn på kjøkken 1 etg. I følge selger er det gitt muntlig beskjed at det bør monteres nye stålrør i piper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekk i ovn 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stue 2 etg.



Kjøkken 1 etg.

Tilstandsrapport



Stue 1 etg.



Stue 1 etg.

Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av stein/mur konstruksjoner i kjeller. Det ble observert saltutslag og fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv. Det må sies at det trolig ikke er fuktsikring i grunnen og at fuktoppsug vil forekomme pga. konstruksjonstype. Det må sies at det var fullt i kjeller og det ble utført en meget begrenset kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen. Tilkost til krypkjeller fra bod og teknisk rom i kjeller. Ikke tilkomst til krypkjeller pga. liten åpning, derfor meget begrenset kontroll av rommene.

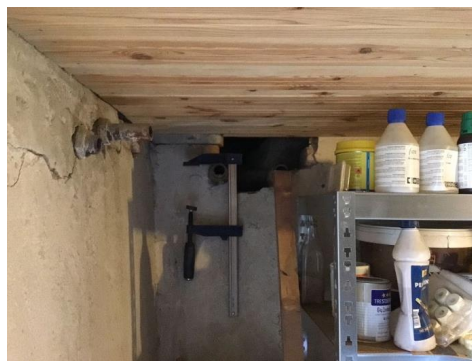
Det må sies at råte og skadedyr kan forekomme selv om dette ikke ble observert eller lot seg besiktige på befaringen ihht. manglende tilkomst og lukkede konstruksjoner. Krypkjeller kan være en risikokonstruksjon ihht. fukt, råte og skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.



Åpning mot krypkjeller

Tilstandsrapport



Åpning mot krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapp av ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje, noe knirk og løst rekkverk i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 3 Innvendige trapper - 2

Heltre trapp av ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Slitasje

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETASJE BOLIGDEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i 1 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Belegg

Varmer i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ikke kontrollert da det ikke er sluk

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Vegger: Panel

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og skap. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke sluk i rommet. Det er avtrekk/ventil mot bad og det er ikke montert dør i rommet. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE BOLIGDEL > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot bad. Ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vaskerom.

2 ETASJE HYBELDEL > BAD

! TG 3 Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang i 2 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Fall mot yttervegg utenfor nisje, ikke tilkomst til sluk pga. nisjekant, fall mot sluk i nisje

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vegger: Fliser

Himling: Fliser

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes speilskap, dusjnise og innredning m/dobbel vask. Selger opplyser at innredninger (vask og skap) er fra 2016. Stedvis sprekker på fliser, løse fuger, sprekk i innerhjørner i nisje, svertesopp i nisje og åpning i himling v/downlight. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2 ETASJE HYBELDEL > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot vaskerom og stue (ikke tilkomst pga. seng/møbler i rommet). Ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.



1 ETASJE BOLIGDEL > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad ligger med tilkomst fra gang og soverom. Det er pusset opp i 2016 i følge selger.

1 ETASJE BOLIGDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Panel
Himling: Panel
Downlights: Nei

Normal slitasje.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE BOLIGDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall mot sluk
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.
Slitasje: Normal

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE BOLIGDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk og membran da det ikke ble foretatt noe besiktigelse av sluk pga. manglende tilkomst. Sluk ligger under dusjkabinett og det var vanskelig å komme til sluk pga. fot til dusj er plassert på planke som er plassert på sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



1 ETASJE BOLIGDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1 ETASJE BOLIGDEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte som går mot vaskerom. Avtrekk bør ledes ut fra rommene. Det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Vifte går mot vaskerom

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Lede avtrekk ut av rommene

1 ETASJE BOLIGDEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot kjøkken/peis og vaskerom. Ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

2 ETASJE HYBELDEL > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i 2 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Fall mot vegg til bad (utenfor nisje), ikke tilkomst til sluk pga. nisjekant, fall mot sluk i nisje ut fra begrenset kontroll pga. tilkomst

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vegger: Fliser

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, opplegg for vaskemaskin, speilskap og enkel servant. Selger opplyser at toalett er nytt i 2016. Stedvis løse fuger og "bom" i veggfliser, noe sprekker i gulvfliser og manglende fuger. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. Det er montert ekstra ventil i himling som kan fungere som tilluft. Ukjent om lufting stopper på loft. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

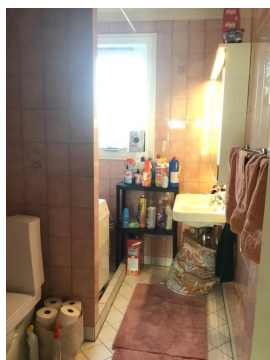
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2 ETASJE HYBELDEL > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot bad. Ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vaskerom.

KJØKKEN

2 ETASJE HYBELDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue i 2 etg. Kjøkken er bygget nytt i 2016 i følge selger.

Gulv: Parkett

Varmer i gulv: Nei

Vegger: Tapet og fliser

Himling: Panel

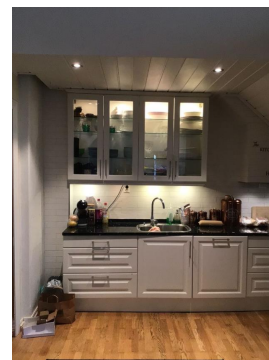
Downlights: Ja

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Stein

Merke: Mobalpa

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert komfyrvakt v/vifte. Det er montert høyttalere i himling.



2 ETASJE HYBELDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet og via pipe på loft.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje

Avtrekk går via pipe på loft

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Flytte avtrekk via yttertak



Loft

1 ETASJE BOLIGDEL > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang i 1 etg. Kjøkken er bygget i 2011 i følge selger.

Gulv: Fliser

Varmer i gulv: Ja, vannbåren varme

Vegger: Panel, fliser og laftet tømmer

Himling: Panel og bjelker

Downlights: Nei

Innredning/skap: Heltre med profilerte fronter

Benkeplate: Heltre

Merke: Mobalpa

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjøøl/frysenskap, kjøleskap, kaffemaskin, dampovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. I følge selger er det vannføler i benkeskap v/vask. Det er montert høyttalere i himling. I følge selger har det vært vannlekkasje to ganger fra overliggende balkong, dette skal være utbedret.



1 ETASJE BOLIGDEL > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



SPECIALROM

1 ETASJE BOLIGDEL > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er av ukjent alder.

Gulv: Flis
Varmer i gulv: Ja, varmekabler
Vegger: Flis
Himling: Flis
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant. Innredningen, installasjoner og overflater med noe preg av overflateslitasje og elde. Det er naturlig avtrekk og det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

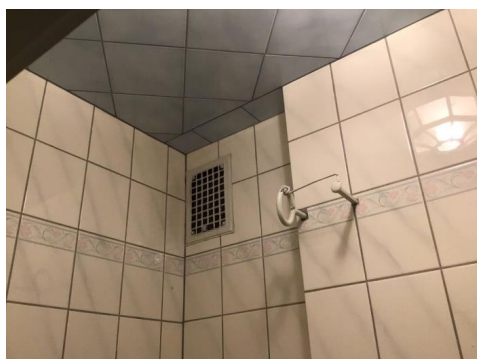
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Pusse opp på sikt



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

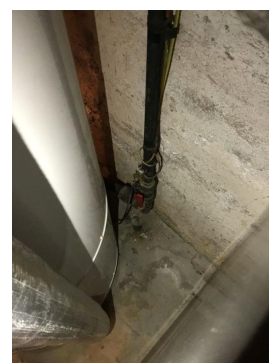
Innvendige vannrør av kobber av forskjellig alder. Hovedkran er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedkran

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

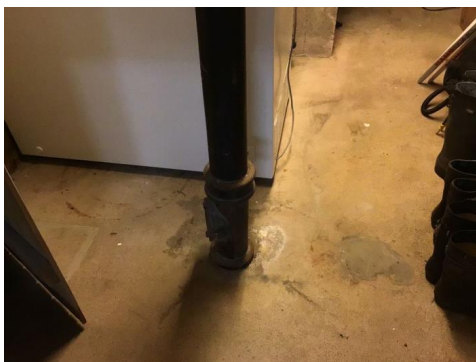
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det ligger en kum i kjeller. Den er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

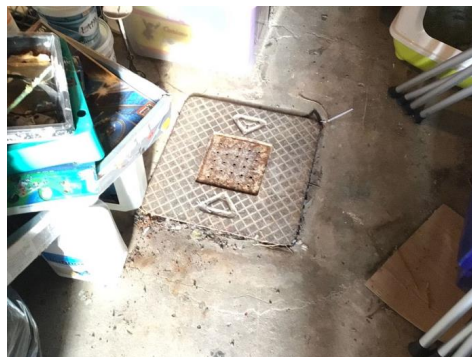
- Det er påvist andre avvik:

Elde

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

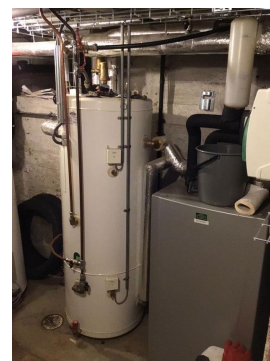


! TG 1 Varmesentral

Det er montert radiatorer i diverse rom i boligen. Varme fra jordvarmeanlegg som er plassert i teknisk rom i kjeller. Dette er montert i 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Varmtvannstank

OSO VV-tank på 198 liter fra 1993. Den står plassert i teknisk rom i kjeller.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Andre installasjoner

Det er montert calling anlegg i boligen. Dette er i dag ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke i bruk

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere nytt anlegg

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

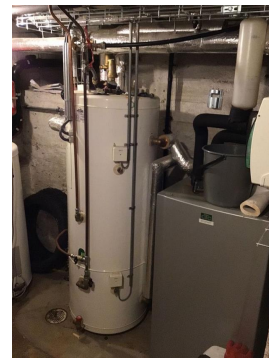


! TG 1 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme i deler av boligen (entre og kjøkken 1 etg). Enhet for vannbåren varme er plassert i teknisk rom i kjeller. Systemet er montert i 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

El-skap:

Plassering: Gang 2 etg.

Alder: ca. 2012

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 80A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Entre og gang 1 etg. i hybeldel, bad og vaskerom i 2 etg. hybeldel.

Utvendig v/ytterdør til hybeldel.

Ny termostatt i 2016 på bad og vaskerom i 2 etg. i følge selger.

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

Det er montert el-bil lader i 2019. Montert el-bil lader på fasade til boligen, ny lader i 2024.

El-kontroll:

El-tilsyn 2022 (utbedret 2023)

Samsvarserklæringer og sluttkontroll fra 2019 og 2024

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

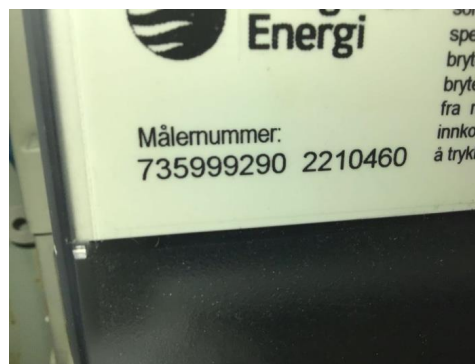
Ja Noe løse ledninger på loft.

Ikke komplett oversikt på kurser i el-skap.

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2

Elektrisk anlegg - 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

El-skap:

Plassering: Trapperom til kjeller

Alder: ca. 2012

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Varmekabler:

Bad, gang (m/fliser) og toalettrom i 1 etg.

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
Ukjent
6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
7. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?

Nei

11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?

Nei

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

Nei

15. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

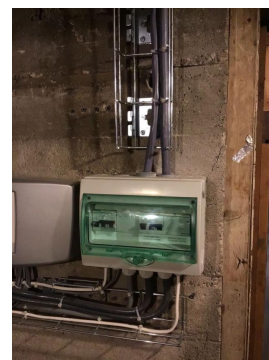
17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2016 og ukjent alder
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarslere er ikke tilkoblet strømnett.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Dersom eldre enn 10 år så må det byttes
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

! TG 2 Drenering

Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur, den var ikke riktig utført iht. klemlist. Selger opplyser at det er ny drenering i 2011. Det må sies at det ble observert fuktutslag og saltutslag på yttervegger og gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Manglende klemlist

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av steinblokker og støpt betong. Grunnmur er pusset på utvendige fasader. Det ble stedvis observert tegn til sprekker/riss på fasader og i kjeller. Fundamenter/søyler av betong og trevirke. Det ble utført en meget begrenset kontroll av kjeller pga. manglende tilkomst.

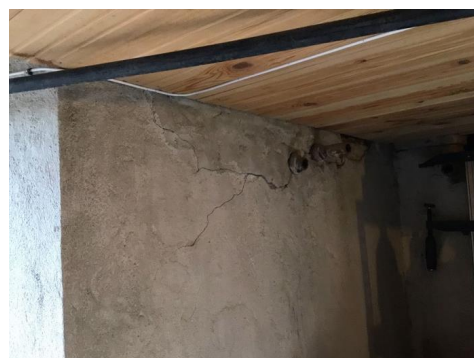
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker

Tilstandsrapport



Sprekker

! TG 2 Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmur av steinblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 0 Terrengforhold

Skråning fra vest. Overflatevann føres for det meste bort fra bygning på utsatte områder.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra 2023 i følge selger.

! TG IU Septiktank

Septiktank er registrert som blendet og fjernet etter befaringen er utført.

! TG 2 Oljetank

Oljetank er tømt og sanert/fjernet i 2011 i følge selger.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uhus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

2005

Kommentar

Informasjon fra selger (det er godkjent i 2001 ihht. matrikkel)

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Det er oppført en bygning med bod, innredet loft etasje og overbygd terrasse på tomten. Selger opplyser at deler av loft etasje er innredet i 2011. Det er støpt plate på grunn. Stedvis avflassing på såle (nord) og stedvis løs puss og masser v/støpt plate. Oppført i lettklinker og trekonstruksjoner, det er pussede flater og kledning på fasader. Det er takstein som takteking. Stedvis slitasje og skader på takstein. Montert trapp til loft etasje i bod, den mangler rekkverk bl.a. Pipe i bygget er ikke i bruk i følge selger. Loft etasje er ikke med i arealer pga. skråtak. Det er montert dobbel dør til bod via terreng og enkel ytterdør fra overbygd terrasse. Det er lav høyde på rekkverk til terrasse og det ble stedvis observert sprekker og "bom" i fliser på terrasse. Selger opplyser at terrasse er laget i 2016. Noe sprekker på mur og rekkverk. Dør i loft etasje går mot karm. Noe utbedringer bør påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

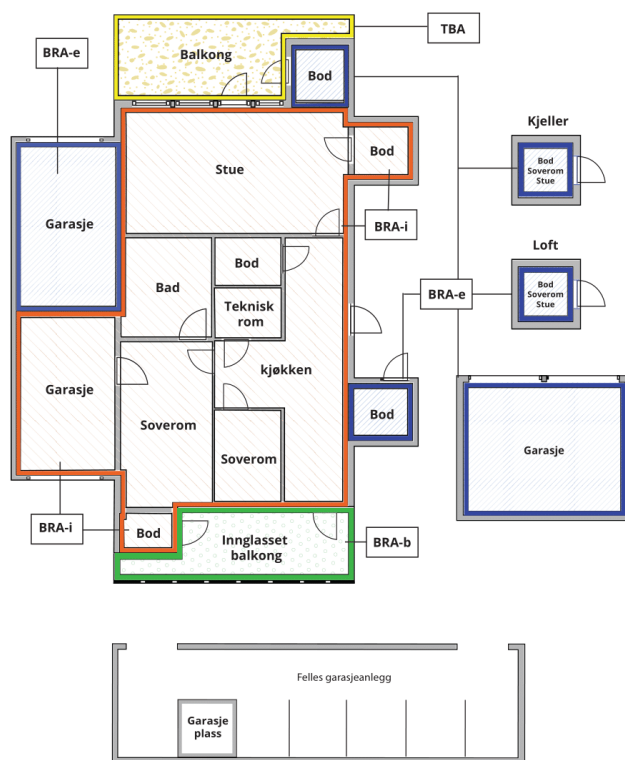
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig m/hybeldel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje hybeldel	142			142	9		142
1 Etasje hybeldel	9			9			9
1 Etasje boligdel	170			170	6		170
Kjeller	48			48			48
SUM	369				15		369
SUM BRA	369						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje hybeldel	Gang , Stue/kjøkken , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Bad , Stue/soverom, Gang 3		
1 Etasje hybeldel	Entré , Gang		
1 Etasje boligdel	Entré , Gang , Vaskerom , Bad , Soverom , Kjøkken , Gang 2, Trapperom , Gang 3, Toalettrom , Stue , Stue 2, Stue 3		
Kjeller	Teknisk rom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG. HYBELDEL:

Gang 1: 7,8
Gang 2: 3,9
Gang 3: 23,4
Stue/kjøkken: 36,9
Vaskerom: 4,3
Bad: 5,2
Stue/soverom: 27,3
Soverom 1: 7,5
Soverom 2: 9,2
Soverom 3: 10,3

Bod som ligger mot stue/soverom er ikke med i arealer pga. lav høyde/skråtak.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG. HYBELDEL:

Entre: 2,5
Gang: 6,3

1 ETG. BOLIGDEL:

Entre: 4,4
Gang 1: 3,4
Gang 2: 3,1
Gang 3: 8,0
Vaskerom: 8,7
Bad: 3,7
Soverom: 11,5 (deler av arealer utgår pga. lav høyde/skap)
Kjøkken: 25,5
Toalettrom: 1,3
Trapperom: 1,6
Stue 1: 14,1
Stue 2: 30,6
Stue 3: 41,1

KJELLER ETG:

Bod 1: 13,5 (deler av arealer utgår pga. lav høyde) (S-rom)
Bod 2: 4,1 (S-rom)
Bod 3: 18,3 (S-rom)
Bod 4: 4,0 (S-rom)
Teknisk rom: 7,4 (S-rom)

En bod utgår ihht. arealer pga. lav høyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger. Deler av kjeller utgår pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 etg:

* På tegninger er det er spisestue hvor det i dag er stue. Det er kjøkken hvor det i dag er bad/gang. Det er vaskerom hvor det i dag er bad. Det er alkove hvor det i dag er stue/soverom. Det er anr. rom hvor det i dag er kjøkken.

1 etg:

* På tegninger er det soverom hvor det i dag er vaskerom og soverom hvor det er stue.

Kjeller:

* Det er ingen tegninger på dette

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje		19		19	19		19
SUM		19			19		19
SUM BRA	19						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:

Bod: 19,2 (S-rom og BRA-E)

Loft etasje er ikke med i arealer pga. lav takhøyde/skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

1 etg:

Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Hems:

Plantegninger er ikke sett av undertegnede. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/hybeldel	321	48
Uhus	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Jim Pedersen	Kunde
28.2.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Jim Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2010	3		0	1230.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Kongevei 19

Hjemmelshaver

Pedersen Jim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig m/hybeldel fra 1908, med tilbygg av nyere dato. Den ligger på vestre Nanset i Larvik, med kort avstand til bl.a. offentlig transport, idrettsanlegg, barnehage, skoler, dagligvare, butikker, kafeer, restauranter, indre havn m/kulturhus og fine naturområder. Det er gode solforhold på terrasse/balkong og uteområder.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring til eiendommen fra Kongegata. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med fjell, plen, trær, bedd, busker, blomster, etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 700 000	2016	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.04.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	26.03.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	26.03.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	26.03.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsopplysninger	26.03.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Piper, ildsteder og oljetanker	26.03.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Larvik kommune, vann og avløp	26.03.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EH1392>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Leinæs AS	Oppdragsnr.	22240118
Adresse	Gamle Kongevei 19		
Postnr.	3269	Sted	LARVIK
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	14 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr 87591303
Selger 1 Fornavn	Jim	Etternavn	Pedersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

KommentarSprekk i fliser gulv på bad oppe.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

FirmanavnABC rør, PeMo flis & våtrom

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:ABC rør koblet vask og toalett, dusjkabinett bad nede, koblet vask på badene oppe og toalett oppe samt opplegg til vaskemaskin bad oppe. 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

KommentarKvitteringer fra ABC rør forefinnes

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

KommentarVannrør til bad oppe ble saget over ved utvidelse av kjøkken. Reparert og skiftet ut av ABC rør

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

FirmanavnABC rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:Skiftet ut røropplegget til bad oppe i forbindelse med utvidelse kjøkken (2011), la opplegg til vann og avløp kjøkken, bedene oppe ved utskifting av servanter og toalett, bad nede ved fornying. (2016). Nye opplegg til utevann (2016), avløpsvann separert fra septiktank 2024. (Pål Teien AS), nye tilkobling til vei i 2023

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Noe saltutslag stedvis i kjeller. Kjelleren er fin og tørr og ingen lukt. I 2010 ble det drenert rundt huset og det ble lagt fall ut fra huset og avskjøringsgrøft. Taknedløp ble koblet til tør og ført til nedsiden av huset. (Pål Teien AS). Slik jeg ser det er huset godt sikret. Et av de høyeste tomtene, morene grunn og fall ut fra huset i alle retninger.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Men ingen pålegg. Det er anbefalt å sette stålrør/keramikkrør i pipa siden den er dekket til på noen kanter. Peis oppe har jeg brukt lite men har fyrt i den tidligere. Peisene i stuene nede har jeg fyrt i men brukes lite. peis på kjøkken har jeg benyttet mye og fungerer meget bra.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Noe skjevheter i gulv nede. Dette har vært så lenge jeg har bodd her.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vet fra tidligere eier at hun utbedret ventilasjon i kjeller etter tips fra takstmann.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det har vært mus på kjøkken oppe. Tettet igjen åpning som var ved kollektorrør og satte opp feller. Dette ble gjort av Byggmester Sturle Lindberg. 2024. Ikke merket noe etter det. Tidvis har det i korte perioder på vår vært sukkermur på vaskerom området. Det har vært borrebilleangrep i kjeller nede. Dette er bekreftet dødt av byggmester Sturle Lindberg

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar To ganger har det kommet små mengder med vann inn på kjøkken fra terrasse ovenpå. Terrassen ovenpå som ble reetablert ved utbygging kjøkken. Det var spesielle forhold med mye vind og regn mot vegg. Byggmester la beslag i overgang rekkverk terrasse og vegg. Ikke merket noe etter denne utbedringen.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Sturle Lindberg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utbygging 2011, lagt beslag for å stoppe vanninntrengning. Byggmester foresto utbygging i 2011 og skiftet ut enkeltbord på fasade ut enkelte bord i 2011. Jeg skar lufting til panel mot gardinbrett og har malt huset i perioden 2012 - 2121.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

HC elektro, Elektro TT, Oneco

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Elarbeider med kjøkken/utbygning, skifte sikringsskap HC elektro
Elektro ifm varmepumpeinstallasjon TT elektro, elbillader ONeco

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ligger i boligmappe

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kontroll av elanlegg i 2023 og rettet opp bortsett fra kontakt til VV tank skal skiftes ut med koblingsboks. Dette blir utført snart.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Installert i 2018. Skiftet ut på garanti nå i 2024. Fikk ny modell

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vet at uthuset ble satt opp av tidligere eier under veiledning av byggkyndig. Men en del er gjort med bygget av faglært i ettertid. Rom oppe på hems ble isolert av byggmester Karlsen. Støttemur rundt uthuset og avretting gulv ble utført av Murer Didrik Henriksen i 2015. Fliser i uthuset ble langt av PeMo flis & Våtrom.

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det er gitt løyve til å bygge to hus på tilstøtende eiendom. Grunnarbeider er utført og bygging vil bli igangsatt i løpet av året. Det mest generende arbeidet er utført og vi vil ta hensyn til eksisterende hus og eiendom under utbygging.

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

2. etasje er separert med dør og kan leies ut som hybel

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Tidligere eier mener at det ble utført målinger og at de var innenfor. Dette var før 2010 så jeg har ingen annen dokumentasjon enn at tidligere eier har informert meg.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Rapport fra Byggmester Sturle Lindberg vedrørende kontroll av skadedyr i kjeller

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Ikke annet enn at det vil bli utarbeidet en avtale vedrørende fellesområdet for de tre eiendommen med forhold ved fellestomt. Eksisterende garasje blir bod for de to ny eiendommene. Og det utvides med en carport med en oppstilling til hver av husene. Og gjesteparkering.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det har fremkommet tydelige tegn på råteskade på enkelte overliggere mot vindusbrett. I 2010 så skiftet vi ut enkeltbord og jeg skar luftespalte på alle overliggere da disse var lagt helt ned på vindusbrett. Det er på sydsiden. Det er sprekk i det en lille vinduet på soverom oppe. Dette er laminert med folie og ser ut til å fungere godt. Det er en sprekk i ledningen til utevann drivhus. Trolig frostskaade fra vinteren. Lett å reparere. Kollektorhullet til varmepumpa kan fryse ved lange perioder med streng kulde og hvor den jobber opp mot 20 timer i døgnet. Det bedrer seg med å la den hvile noen timer før varmepumpen startes igjen. Skjedde en gang denne vinteren og kan unngås å gi den noen timer hvile ved lange kuldeperioder. Det kan forekomme at jeg må etterfylle en liter kollektivreise i ekspansjonstanken en gang i året. Systemet fungerer godt og gir god varme. Bør ta en service på anlegget før ny vinter. ABC rør kjenner anlegget. Huset ble malt i 2011, 2012 og 2021. Albert ble på øya har alle fargekodene som er benyttet på huset.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

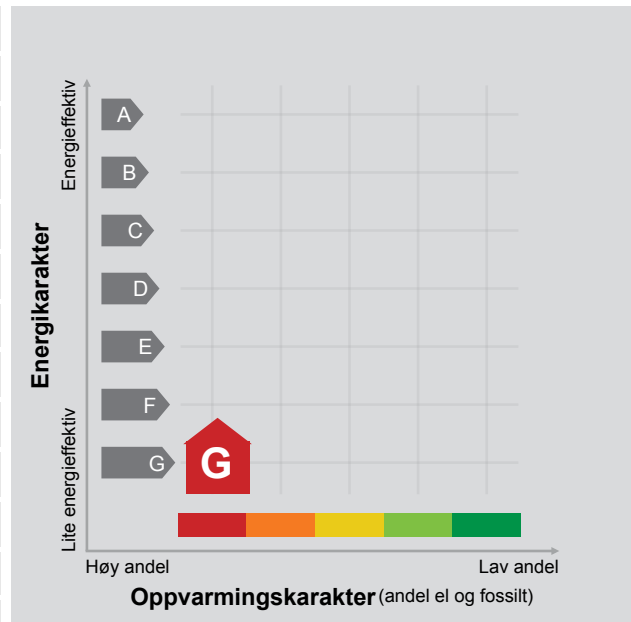
☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Kongevei 19
Postnummer	3269
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2010
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	474320
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	19ca7b0d-69d0-4c06-982d-ac5e9bd02f36
Dato	24.04.2024
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Redusér innetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1908
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	369
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Kongevei 19
Postnummer: 3269
Sted: LARVIK
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0101
Dato: 24.04.2024 20:52:50
Energimerkenummer: 19ca7b0d-69d0-4c06-982d-ac5e9bd02f36

Kommunennummer: 3909
Gårdsnummer: 2010
Bruksnummer: 3
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 474320

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: 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 11: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostattstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostattstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 24: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 25: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak 26: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 27: Utskifting til termostattstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostattstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 28: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

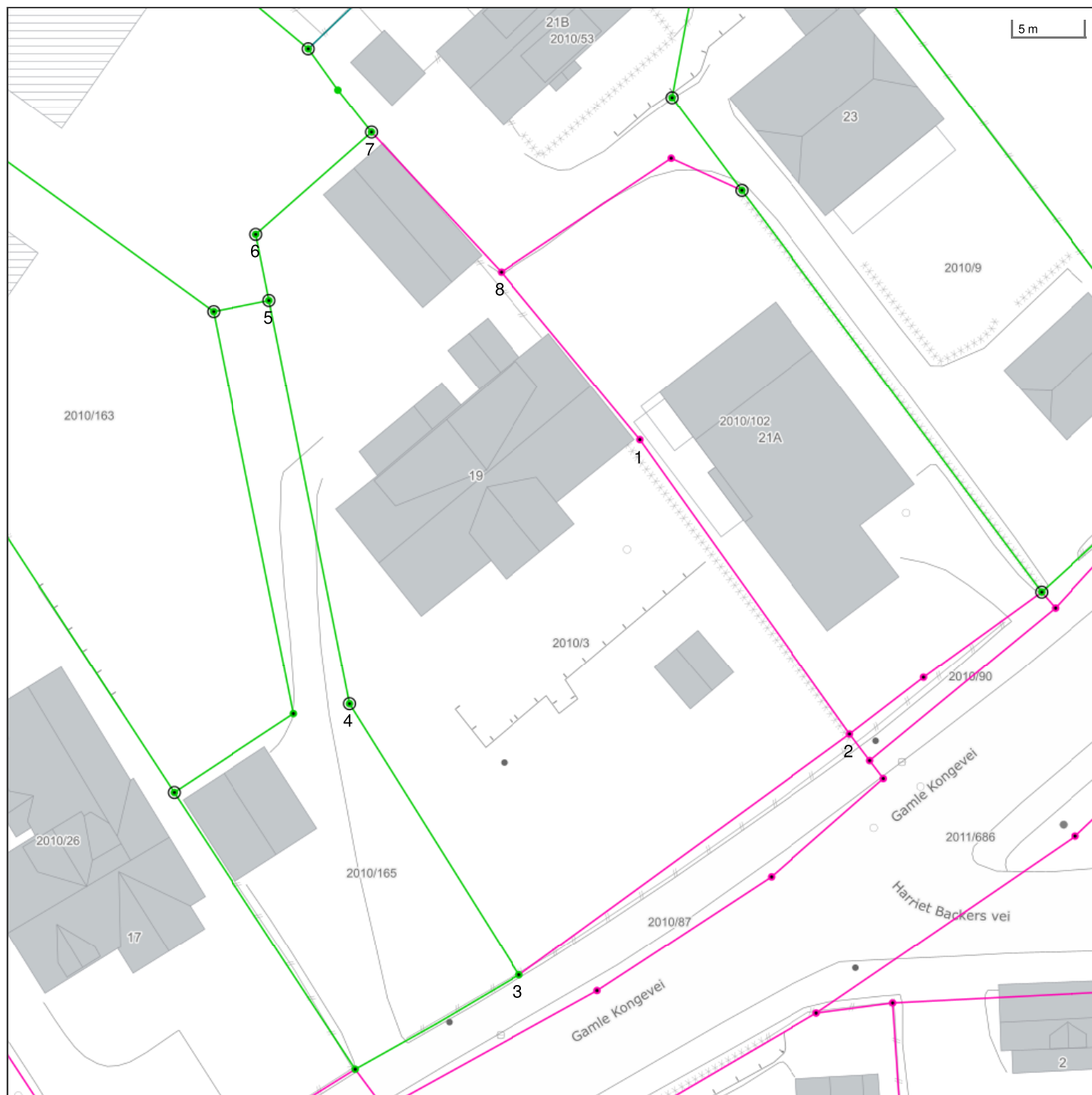
Tiltak 29: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 30: 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.

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2010/3//



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 230,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6547436,407943	Øst	559216,893718
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i		Grensepunkttype		Lengde	Radius
1	6547459,69	559224,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		15,31	
2	6547439,25	559239,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		25,40	
3	6547421,969	559216,124	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)		Murhjørne (89)		28,77	12 468,49
4	6547440,826	559203,9	10 cm	Jord (JO)		Off. godkjent grensemerke (51)		22,47	
5	6547469,099	559197,804	10 cm	Jord (JO)		Off. godkjent grensemerke (51)		28,92	
6	6547473,729	559196,806	10 cm	Jord (JO)		Off. godkjent grensemerke (51)		4,74	
7	6547481,048	559204,825	10 cm	Jord (JO)		Off. godkjent grensemerke (51)		10,86	
8	6547471,34	559214,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)		13,43	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-
PLAN FOR LOVISENLUND-MÅNEJORDET I HEDRUM KOMMUNE

Vedtatt av Hedrum kommunestyre 25. juni 1987 (sak 75)

§ 1

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

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Friområder.
4. Spesialområder.

§ 3

Felter med åpen villamessig bebyggelse (B1, B3, B4, B5, B6, B7, B8)

- a) I området kan oppføres bolighus på inntil 1 1/2 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det i 1-etasjes boliger tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Underetasjen skal alltid gis fasademessig utforming.
- b) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.
- c) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på bebyggelses-/tomtedelingsplanen. Når forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate en annen møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning.
- d) Boligens brutto gulvareal inklusiv overdekkete terrasser, garasjer og car-porter, boder og kjellerrom mm., kan være inntil 35% av tomtas nettoareal. Brutto grunnflate må ikke overstige 200 m².
- e) Gesimshøyde for 1 1/2 etasjes hus må ikke være over 4 m. Høyden måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.

- f) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 42 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje skal plasseres minst 5 m fra regulert veikant (trafikkområde). Hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med vei, kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert veikant (trafikkområde). Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Dens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Langs Gamle Kongevei gjelder en byggegrense på 10 meter også for garasjer.

Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler på egen grunn, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

§ 4

Flateregulerte arealer feltene B1 og B2

Felter med konsentrert småhusbebyggelse (rekke, kjede, atrium, e.l.)

- a) Felt B1 har en utnyttelsesgrad på inntil 0,20 og felt B2 inntil 0,30. Felt B2 skal nyttes til eldreboliger med tilhørende service-funksjoner.
- b) For feltene skal det før disse bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan/tomtedelingsplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser, mv. - og som skal godkjennes av bygningsrådet. Dersom høyspentlinje over felt B1 fjernes settes byggegrensen mot Gopledalsveien til 10 m fra regulert trafikkområde.
- c) I området kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer. Gesimshøyde for 1 etasjes hus og 1 etasjes hus med innredet loft må ikke være over 4 m. For 2 etasjes hus må gesimshøyde ikke være over 8 m og mønehøyde 9 m. Høyde til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.
- d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.
- e) Bygningsrådet kan kreve at minst 1 garasje og minst 1 parkeringsplass pr. leilighet skal utføres som fellesanlegg. Dersom garasje og parke-

ring på egen tomt tillates, skal det ved byggesøknad på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

- f) Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og fjernsyn for hele eller deler av området.
- g) For felt B1 skal lekeplass være ferdigstilt (med lekeapparater) senest når 1/2 delen av vedkommende boligenheter er utbygget (innflyttet) eller når bygningsrådet forlanger det. Det skal avsettes min. 400 m² til lekeplass.

Friområder. Feltene F1, F2, F3 og F4.

§ 5

Offentlige bygninger. Felt 01 og 02. $U < 0,30$

- a) 01. I området kan oppføres bygninger for alders- og sykehjem i inntil 2 etasjer, samt eldreboliger i 1 etasje.
- b) 02. I området kan oppføres bygninger til eldresenter mv.
- c) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering beplantning, innhegning mv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- d) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

Spesialområder, Felt 61 og 62

§ 6

Område for almennyttig formål. Felt A. $U < 0,30$
Feltet skal nyttes til aktivitetshus for Nanset Ungdomsmusikkorps.

- a) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer på inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på inntil 8 m. Bygningsrådet kan tillate at en del av bebyggelsen brukes som bolig.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for naboer eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Den enkelte bedrift/grunneier skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.

Trafikkområder

- a) Til Gopledalsveien, Leiv Eiriksons vei og Gamle Kongevei, skal det ikke være direkte avkjørsler fra eiendommer uten spesiell tillatelse fra bygningsrådet og veimyndighetene.
- b) Bilkjøring på de regulerte gang- og sykkelveier tillates bare for de eiendommer som får anvist disse som adkomstvei.

§ 8

Friområder. Feltene F1, F2, F3 og F4.

- a) Felt F1 skal nyttes til lek og turvei.
- b) Felt F2 og F3 skal nyttes til idrettsanlegg (fotball- og håndballbaner m.v.), samt til parkering, tur- og gangveier.

Før felt F2 bygges ut skal det utarbeides en detaljert plan som viser anleggenes utforming, parkering, avkjørsler, gangveier, støyvoller m.v. - og som skal godkjennes av bygningsrådet.

- c) Felt F4 utgjør en mindre del av statens friarealer ved Farris. Over feltet kan anlegges turvei.

§ 9

Spesialområder, Felt S1 og S2

- a) S1
Arealet er regulert til spesialområde, naturvernområde for å bevare egenartet vegetasjon og landskap.

Området må ikke bebygges. Det må heller ikke gjøres tekniske inngrep som kan ødelegge vegetasjon eller landskap. Vegetasjonen skal behandles forstmessig. Gangstiene over området skal være åpne for offentlig ferdsel, og må innpasses mest mulig skånsomt i terrenget.

- b) S2
Arealet er regulert til spesialområde, fornminne for å bevare gravhaugen. Det må ikke gjøres tekniske inngrep i eller ved haugen som kan skade denne eller dens omgivelser (jfr. § 4, 6 og 8 i Lov om kulturminner.)

Fellesbestemmelser.

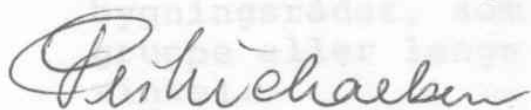
- a) Byggegrensene er som vist på reguleringskartet. Langs gang- og sykkelveier kan bygningsrådet tillate at bygninger plasseres i inntil 2 m avstand fra veikant (trafikkområde), når det ikke strider mot bygningslovens § 70.
- b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

- c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område.

1. Byggeområder.

- d) I området mellom frisisiktlinjen og veiformål (frisiktsonen) skal det ved kryss, avkjørsler, være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei-ers planum.
- e) Avfallsdunker, tørkestativer ol. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for de omboende.
- f) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

HEDRUM KOMMUNE 25. juni 1987



Per Michaelsen

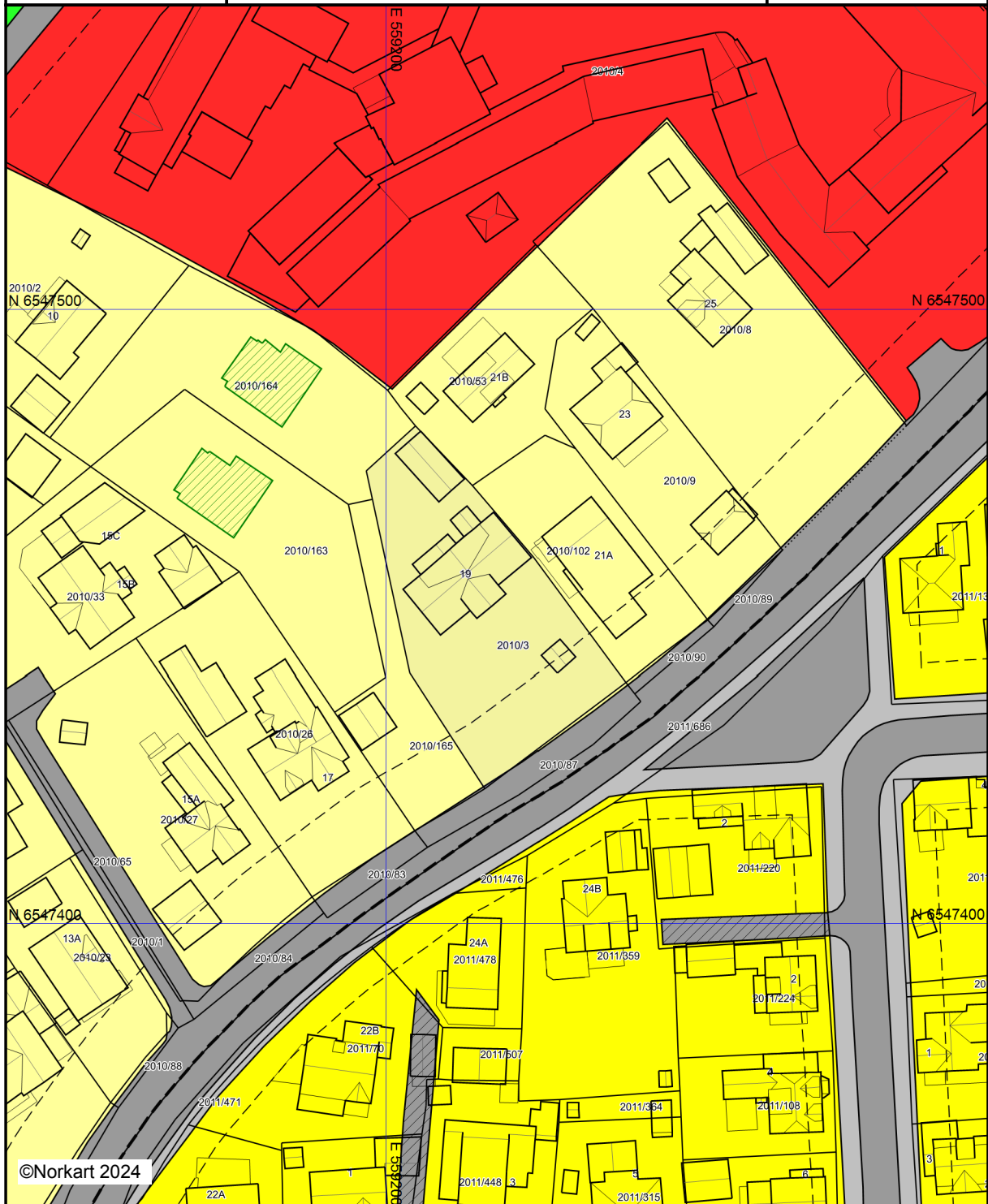
Ordfører

Per Michaelsen
ordfører

- d) Boligens brutto gulvareal inklusiv overdekkede ter-



Eiendom: 2010/3
Adresse: Gamle Kongevei 19
Dato: 28.02.2024
Målestokk: 1:1000



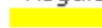
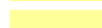
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Naturvernområde (på land)

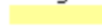
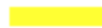
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Kontor

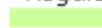
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Andre idrettsanlegg
-  Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Tiltak

-  Bygningstiltak

Bygninger

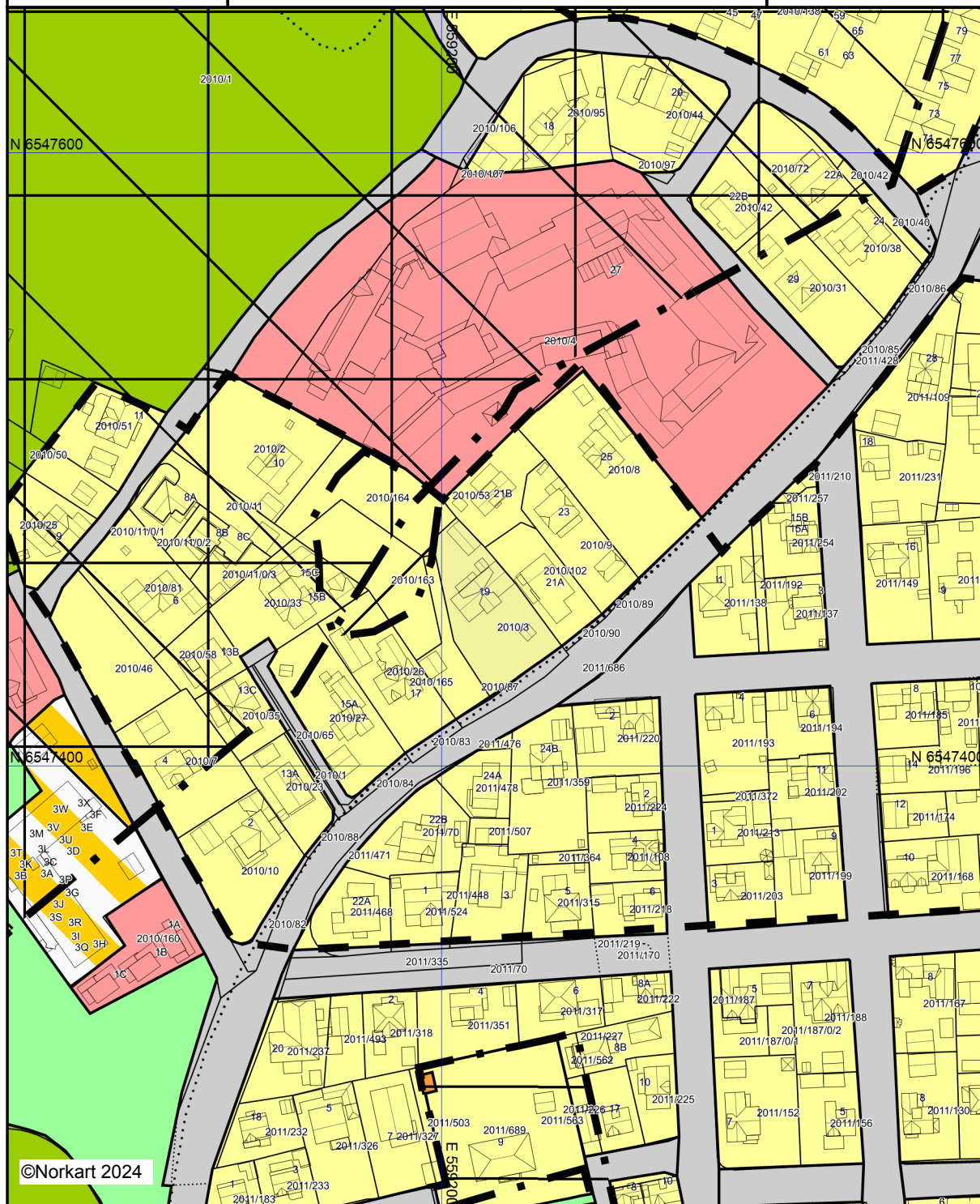
-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Eiendom: 2010/3
Adresse: Gamle Kongevei 19
Dato: 28.02.2024
Målestokk: 1:2000



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 if. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

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

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2010/3
Adresse: Gamle Kongevei 19
Dato: 28.02.2024
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 til 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-Felles for PBL 1985 og 200

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

 Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

Plan, byggesak og landbruk

Vår saksbehandler: Tom Mangelrød

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkiv:

Vår dato:

Telefon: 33 17 18 87

SØK

10/43901

GBR-2010/3

07.07.2010

BENTE KRONEN AS
Brannvaktsgate 13
3256 LARVIK



Larvik
kommune



Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
772/10	Planutvalget delegerte saker	07.07.2010

Gamle Kongevei 19 - Ferdigattest - gbnr 2010/3

Tiltakshaver	Anita Berglund	Gamle Kongevei 19	3269	LARVIK
Søker	BENTE KRONEN AS	Brannvaktsgate 13	3256	LARVIK

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 09/4187		JournalpostID 09/43063	
Eiendom/byggested Gamle Kongevei 19			
Bygningsnummer 474320 - 1			
Gnr 2010	Bnr 3	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 01.07.2009	Delegert saksnr. 608/09
Vedtak/tillatelse			Vedtak datert
Tillatelse etter søknad			01.07.2009
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Innbygging av veranda, annen etasje, fasadeendring og innvendige arbeider			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Klage

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik.

Med hilsen

Tom Mangelrød
byggningsinspektør



Larvik kommune

Ledningskart

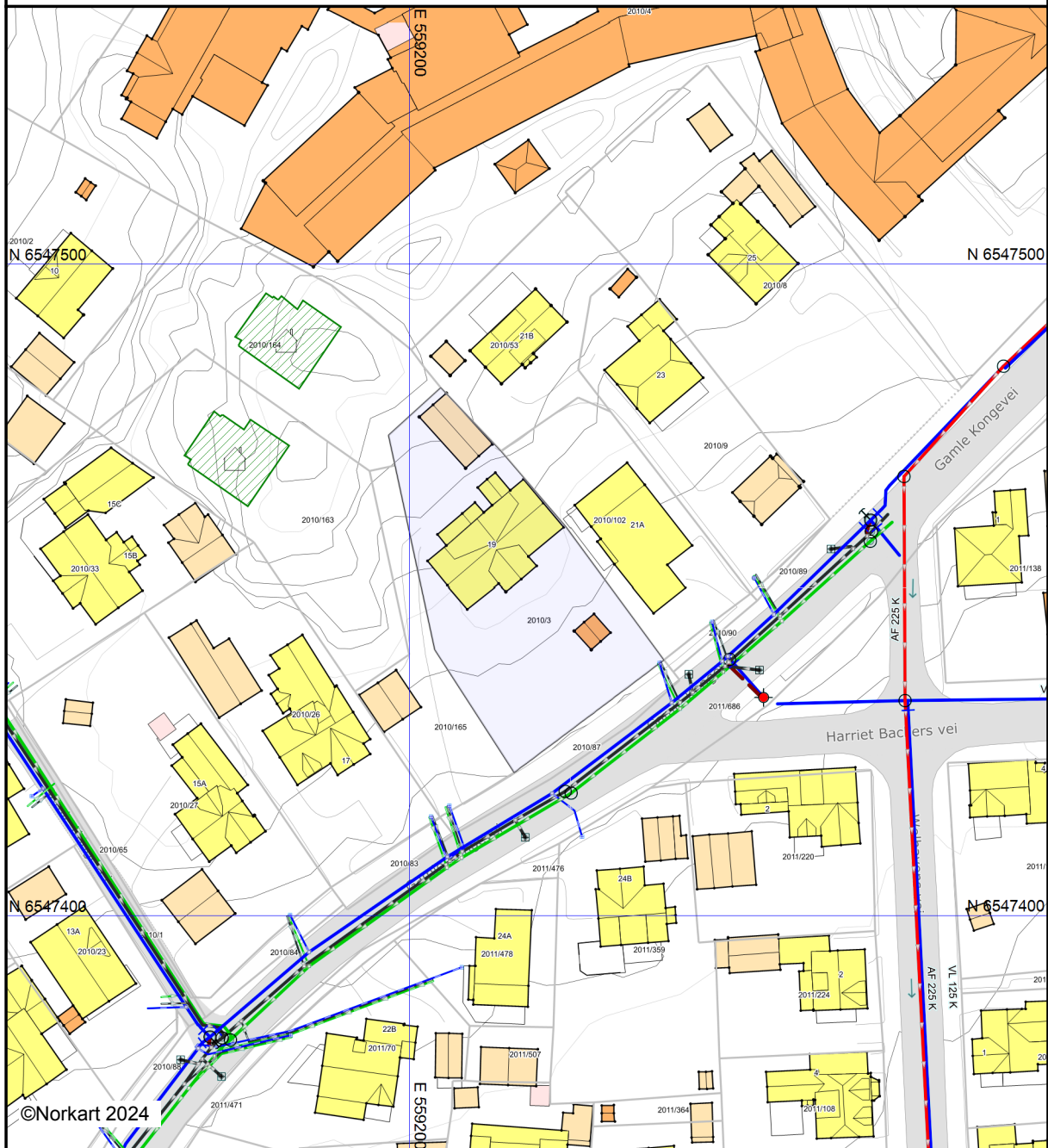
Eiendom: 2010/3
Adresse: Gamle Kongevei 19
Dato: 28.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

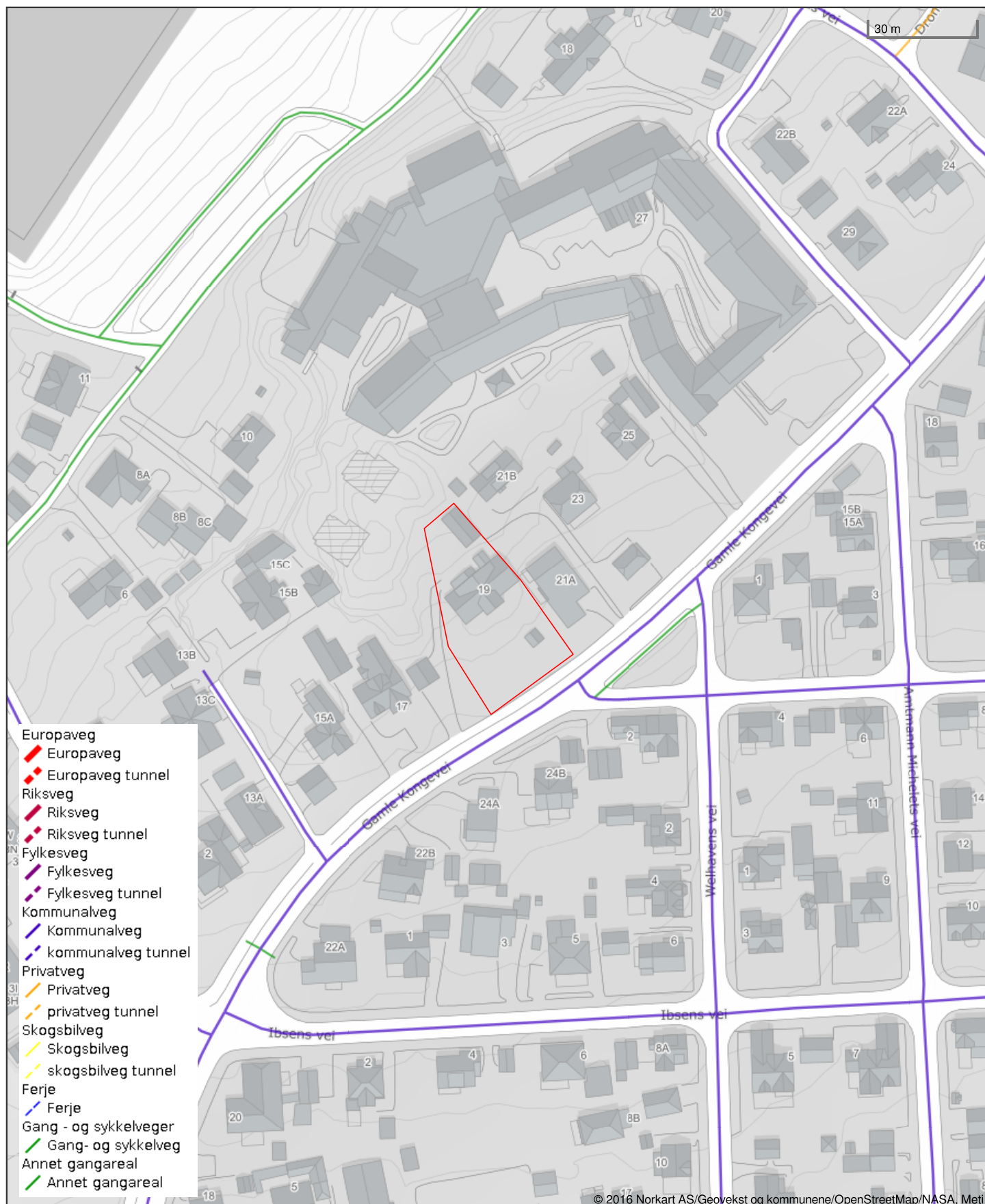
- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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

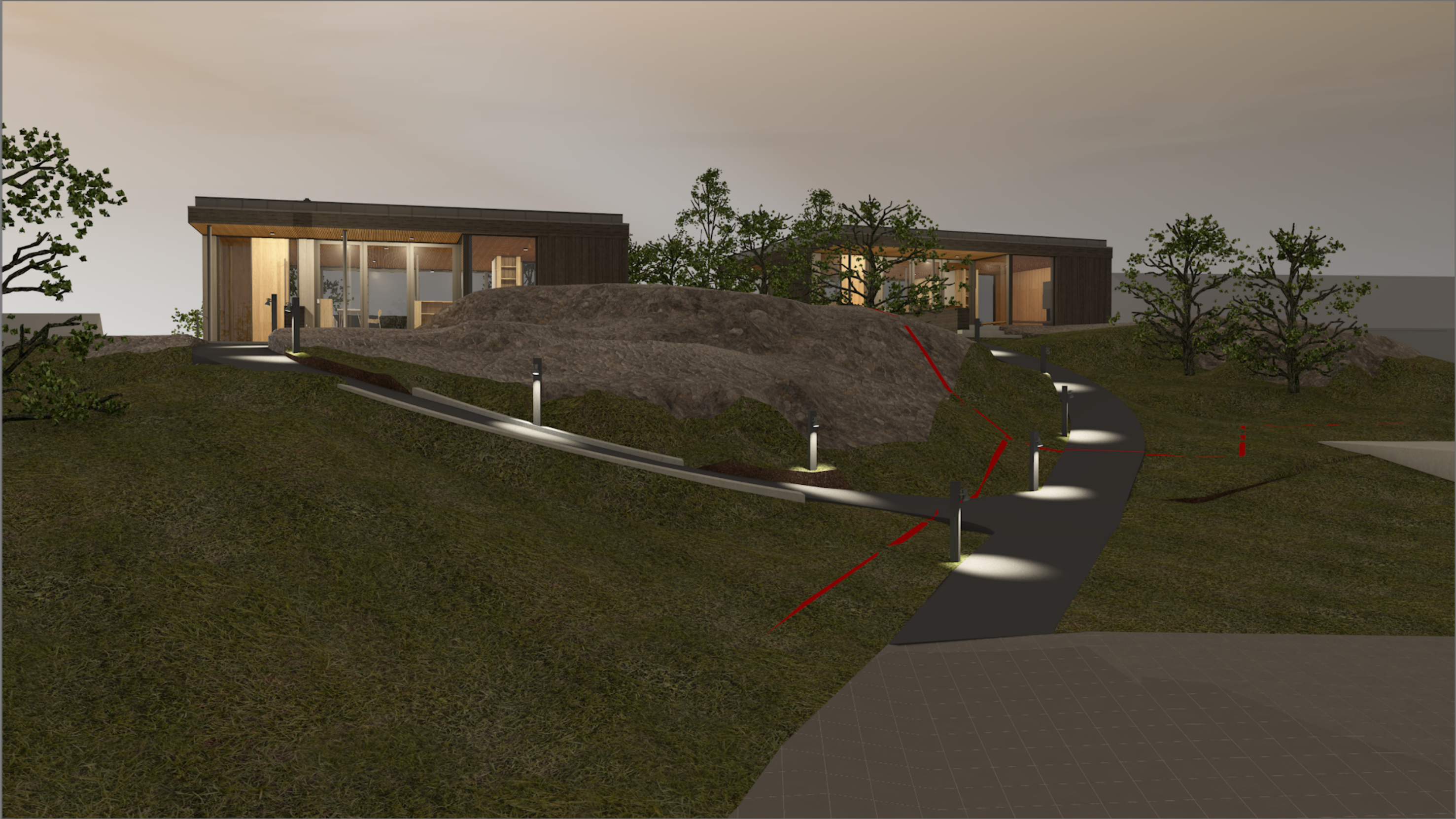


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2010/3//



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



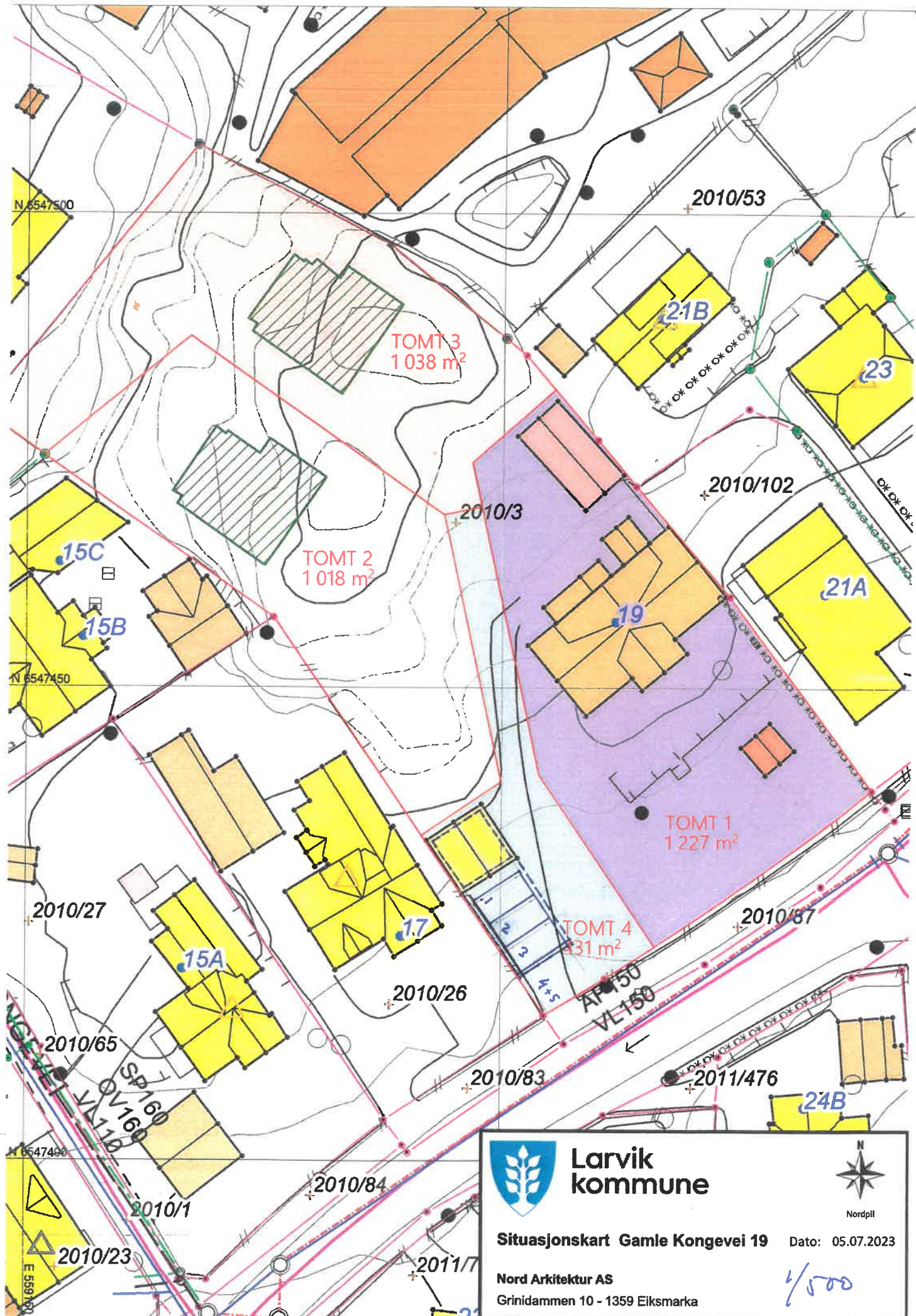
Tiltakshaver: Jim Pedersen	Fase: Arbeidstegninger	Type tegning: Illustrasjon 01	Lokalisering:	Dato: 8/24/2023	Prosjektnr. 2021-012	Sign: PM								
Prosjekt: Gamle Kongevei 19- 3250 Larvik	Gnr./Bnr.: 3805-2010/3			Målestokk: -	Tegningsnr.: A90-11	Kontroll: ESG								
							01	Arbeidstegninger/ opprettet	10.08.23	PM	ESG	ESG		
				Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj				

Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no


NORD ARKITEKTUR AS



Tegningsnr.: A90-61			Revisjon nr.:			
Type tegning: Perspektiv 01 Carport						
	02	Til søknad	23.05.24	PM	ESG	ESG
	01	Tegning opprettet	23.05.24	PM	ESG	ESG
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
Lokalisering:						
Prosjekteringsgruppen:						
☒ ARK : Nord Arkitektur AS						
☐ RIB : Rådg. Ing. Bygg						
☐ RIE : Rådg. Ing. Elektro						
☐ RIV : Rådg. Ing. VVS						
Fase: Søknadstegninger						
Tiltakshaver: Jim Pedersen			Godkjent ESG			
Prosjekt: Gamle Kongevei 19 3250 Larvik			Kontroll prosjekt			
			Sign:		Kontroll:	
			Filnavn: Gamle Kongevei 19_ Arbeidstegninger Garasje_2024-05-14.pln			
			Dato: 5/23/2024			
			Målestokk:			
			Kontroll utførende			
Gnr./Bnr.: 3805-2010/3			Sign:		Kontroll:	
Prosjektnr.: 2021-012			Tegningsnr.: A90-61		Kontroll utførende	
			Sign:		Kontroll:	
Type tegning: Perspektiv 01 Carport			Prosjektnr. for prosjekterende/ lev.			
Nord Arkitektur AS Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka Tlf.: 990 11 440 post@nordarkitektur.no						



**Larvik
kommune**



Nordpil

Situasjonskart Gamle Kongevei 19

Dato: 05.07.2023

Nord Arkitektur AS

Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka

1/500

Gamle Kongevei 19

Nabolaget Nanset vest - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Skrivergården	6 min
Linje 03, 011, 214, 215	0.4 km
Larvik stasjon	22 min
Linje RE11, RX11	1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.)	19 min
635 elever, 30 klasser	1.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	24 min
517 elever, 35 klasser	1.9 km
Langestrand skole (1-7 kl.)	7 min
84 elever, 6 klasser	2.6 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min
402 elever, 24 klasser	1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole	8 min
1620 elever	4.4 km
Sandefjord videregående skole	18 min
1880 elever	17.3 km

Ladepunkt for el-bil

Larvik Bibliotek	12 min
Altı Nordbyen	14 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

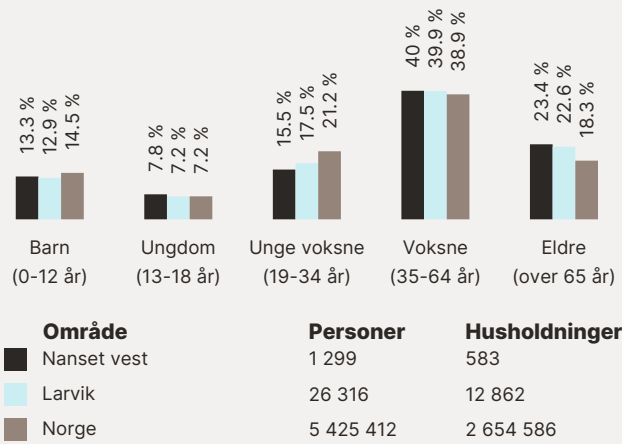


Kvalitet på skolene
Bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Villa-Kulla barnehage (1-5 år)	8 min
20 barn	0.6 km
Borgejordet barnehage (0-5 år)	10 min
71 barn	0.8 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)	11 min
25 barn	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Larvik	10 min
Kiwi Nanset	11 min
PostNord	0.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

- 

Lovisenlund idrettsplass

Ballspill, fotball, friidrett

5 min 

0.4 km
- 

Månejordet ballbane

Fotball

8 min 

0.6 km
- 

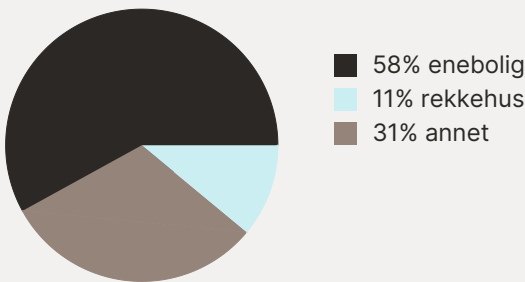
Spent Larvik Nanset

8 min 
- 

Mudo Larvik

14 min 

Boligmasse



«Allsidig nabolag med uendelige muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

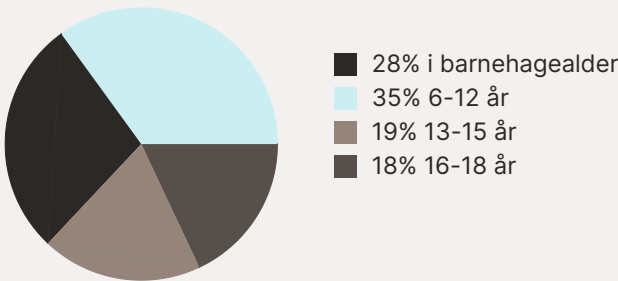
Bøkestredet

13 min 
- 

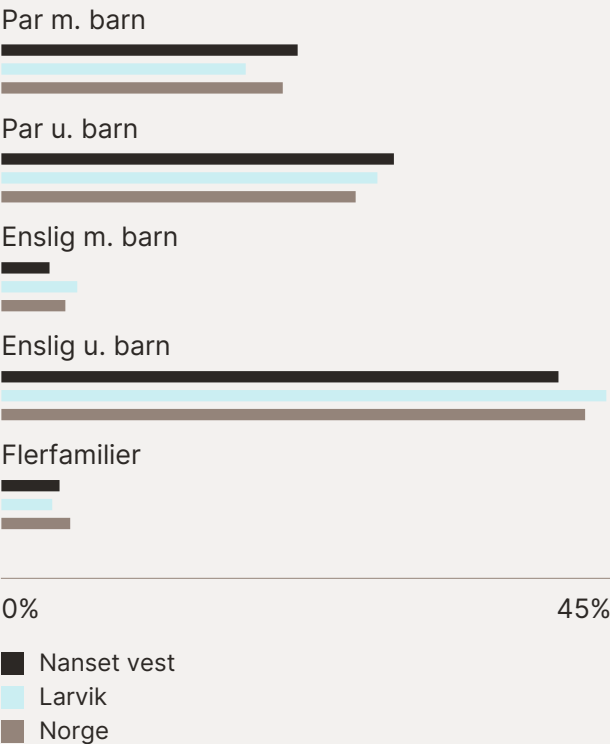
Vitusapotek Svanen - Larvik

15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

