

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Furuveien 9, 3257 LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 3020, bnr. 531

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 14.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 19959-1998

Referansenummer: JV1686

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



CON_{AS}TXT
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
- tilleggsbygg 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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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:

2024 - Nye takrenner/nedløp og beslag på bolig

2024 - Noen nye vinduer

2024 - Laget Stue/soverom i kjeller

2024 - Noe nytt el-opplegg

2022 - Ny ytterdør til kjeller

2022 - Utvidet terrasse

2021 - Bygget terrasse

2021 - Noen nye innerdører

2020 - Pusset opp kjøkken 1 etg.

2020 - Noe nytt el-opplegg

2014 - Noen nye innerdører

2013 - Montert ny kledning og etterisolert fasader

2013 - Noen nye vinduer

2013 - Ny ytterdør til entre

2013 - Nye balkongdører

2013 - Ny drenering/fuksikring

2013 - Fjernet noen innervegger i 1 etg.

2013 - Nye vannrør fra gate og inn i bolig

2013 - Ny vedovn 1 etg.

2011 - Ny vedovn 2 etg.

2011 - Pusset opp kjøkken 2 etg.

2011 - Noe nytt el-opplegg

2009 - Noen nye vinduer

2005 - Renovert bad 1 etg. og 2 etg.

2005 - Ny vv-tanker

2005 - Noe nytt el-opplegg og oppgraderinger av el-skap

* En del nyere røropplegg

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av betongblokker/støpt betong som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

* Elektriske varmekabler

* Vedovn

* Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

Taket ble besiktiget fra

bakkenivå/terrasse/balkong. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med enkelt krummet betongtakstein. Alder er ukjent.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra 2024. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående kledning. Selger opplyser at det er montert ny kledning og etterisolert fasader i 2013. For det meste normal slitasje. Skadet kledningsbord på fasade nordvest settes alene til TG2.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft/luke m/lommelykt, det må sies at det ble utført en begrenset kontroll pga. manglende tilkomst. Tilkomst til loft fra luke i gang 2 etg.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. En del nye vinduer i 2009, 2013 og 2024. Normal slitasje.

Det er montert følgende dører.

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

* Ytterdør i entre 1 etg. og til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Ny ytterdør 1 etg. og balkongdører i 2013 og ny ytterdør til kjeller i 2022. Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 58 m²

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

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 93 cm.

Normal slitasje.

Terrasse (i hage mot øst) med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 32 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

Overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 47 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra

stue/kjøkken 1 etg. og til hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og

det er noe plast plater på rekkverk

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm. på deler av

rekkverk

Normal slitasje. Selger opplyser at terrasse er

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

bygget i 2021 og utvidet v/bruk av egeninnsats i 2022.

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er fjernet noen vegger i 1 etg. i 2013, dette for å lage åpen løsning. Oppholdsrom i kjeller er laget i 2024. Noe løse lister i oppholdsrom i kjeller.

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 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Pipestokk av teglstein fra byggeår.

Feieluke ble observert i kjeller.

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue/kjøkken 1 og i stue 2 etg.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Selger opplyser at det er ny vedovn i 2 etg. i 2011 og i 1 etg. i 2013.

Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler i bod.

Det ble utført hulltaking i soverom/stue og det ble observert svakt fuktutslag v/bruk av fuktmåler i hullet.

Heltre trapp mellom 1-2 etg. av ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

Heltre trapp mellom 1-kjeller etg. av ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

Dører av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er montert nye dører i 2014 og 2021. Normal slitasje.

Det er montert en skyvedørgarderobe på ett soverom. Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra soverom i 2 etg. Det er renoverert i 2005 i følge selger.

Vegger: Flis

Himling: MDF panel

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Fall mot nisjekant og sluk i nisje, ikke tilkomst til sluk pga. nisjekant

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnise: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm:

Oppkant v/dør, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Plastsluk og synlig membran i sluk. Av installasjoner finnes dusjnise, rør i rør skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Mekanisk avtrekk. Den styres fra bryter på vegg til soverom. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken og toalettrom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Bad ligger med tilkomst fra stue/kjøkken i 1 etg.

Det er renoverert i 2005 i følge selger.

Vegger: Flis

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Fall mot nisjekant og sluk i nisje, ikke tilkomst til sluk pga. nisjekant

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnise: Ja

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

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

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, speilskap og innredning m/dobbel vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Mekanisk avtrekk. Den styres fra bryter på vegg til stue/kjøkken. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang og bod i kjeller. Det er av eldre dato.

Gulv: Betong og plastheller

Varmer i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja, lokalt fall

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

Vegger: MDF panel plater og malt mur

Himling: Panel

Downlights: Nei

Beskrivelse av eiendommen

Av installasjoner finnes vask, skap, vv-tank og opplegg for vaskemaskin. Det ble observert noe slitasje på innredning. Det ble ikke utført kontroll av sluk pga. manglende tilkomst. Det er ikke membran på gulv ihht. byggeperiode. Det er naturlig avtrekk i rommet og det er tilluft v/døråpning til gang. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende røropplegg. Ikke observert tegn til fukt i rommet v/bruk av fuktmåler på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue i 2 etg. Det er pusset opp i 2011 i følge selger.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Nei

Vegger: MDF panel plater og glassplater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Ja

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

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: IKEA

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe merker i himling og på vegger. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kaffemaskin, stek/mikro ovn 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 vannføler i benkeskap. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Kjøkken ligger sammen med stue i 1 etg. Det er pusset opp i 2020 i følge selger.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Nei

Vegger: Tapet og glassplater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: IKEA

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Noe løs tapet over balkongdør. 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. Avtrekk m/kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang 2 etg. Det er av ukjent alder.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Plater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og varmeovn. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er tilluft v/dør og det er mekanisk avtrekk (styres fra bryter på soverom 2 etg).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i deler av boligen. Fordeler skap er plassert på bad 2 etg. Hovedkran er plassert i kjeller. Det er av forskjellig alder. Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder. Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. HØIAX VV-tank på 200 liter fra 2005. Den står plassert på vaskerom. Det er sluk i rommet.

El-skap:
Plassering: Entre 1 etg.
Alder: 2005 og 2011
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 63A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
Diverse rom

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er av forskjellig alder. Det meste er fra 2005, 2011, 2020 og 2024

El-kontroll:
Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei
Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarslere er ikke tilkoblet strømnettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent.
Drenering og ny fuktsikring i 2013 i følge selger.
Det er ikke montert klemlist under terrasse. Det settes ikke noe TG på dette da det ikke er utsatt for fukt/vann pga. terrasse.
Grunnmur av støpt betong/betong blokker.
Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader.
Det er montert forstøtningsmur av betong blokker v/inngang til kjeller. Normal slitasje.
Noe skråning fra vest. Overflatevann føres for det meste bort fra bygning på utsatte områder.
Utvendige vann- og avløpsledninger av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er nye vannrør fra gate og inn i bolig i 2013.
Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 etg:

* Åpning fra entre til kjøkken er fjernet/lukket og skillevegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet. Det er i dag åpen stue/kjøkken løsning.

1 etg:

- * Skillevegg mellom kjøkken/spisestue og entre/kjøkken er fjernet. Det er i dag åpen stue/kjøkken løsning.
- * WC rom er fjernet. Det er i dag laget ett stort bad hvor bad/wc er slått sammen.
- * Dør mellom soverom/bad er lukket.
- * Lite soverom benyttes i dag som kontor.

Kjeller:

- * Brensel rom v/gang er i dag stue/soverom.
- * Brensel rom v/vaskerom er i dag bod.
- * 2 stk. mat boder er slått sammen til en stor bod.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt.

Garasje

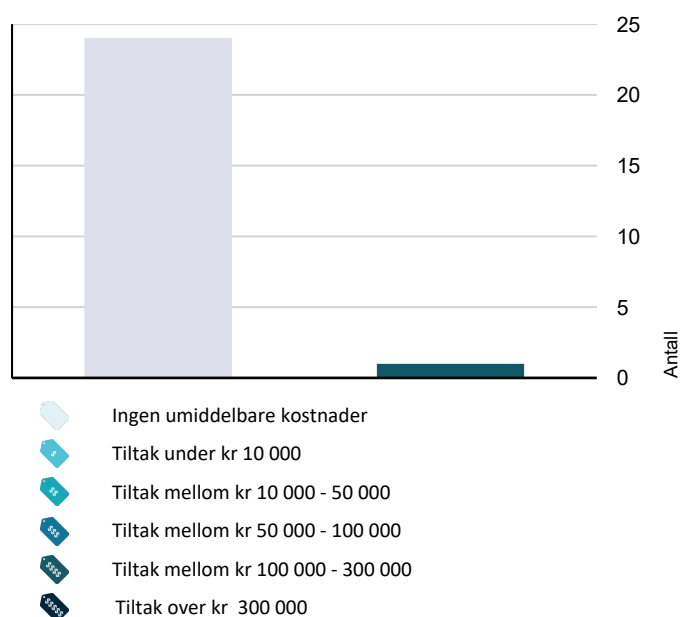
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1953

Kommentar

Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse

Horisontaldelt tomannsbolig

Standard

Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1974 Fasadeendring

1982 Tilbygg

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere takrenne/nedløp på inngangsparti

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mangler takrenne/nedløp

! TG 1 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående kledning. Selger opplyser at det er montert ny kledning og etterisolert fasader i 2013. For det meste normal slitasje. Skadet kledningsbord på fasade nordvest settes alene til TG2.

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.



Skadet kledningsbord

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå/terrasse/balkong. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med enkelt krummet betongtakstein. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra 2024. Normal slitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler takrenner/nedløp på inngangsparti

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft/luke m/lommelykt, det må sies at det ble utført en begrenset kontroll pga. manglende tilkomst. Tilkomst til loft fra luke i gang 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis lite isolasjon i skille

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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. En del nye vinduer i 2009, 2013 og 2024. Normal slitasje.

TG 1 Dører

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

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør i stue/kjøkken 1 etg. og kjøkken 2 etg.
- * Ytterdør i entre 1 etg. og til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Ny ytterdør 1 etg. og balkongdører i 2013 og ny ytterdør til kjeller i 2022. Normal slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 58 m²

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

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 93 cm.

Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse (i hage mot øst) med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 32 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 47 m²

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

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er noe plast plater på rekkverk

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm. på deler av rekkverk

Normal slitasje. Selger opplyser at terrasse er bygget i 2021 og utvidet v/bruk av egeninnsats i 2022.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige trapper

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 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.

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er fjernet noen vegger i 1 etg. i 2013, dette for å lage åpen løsning. Oppholdsrom i kjeller er laget i 2024. Noe løse lister i oppholdsrom i kjeller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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 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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

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 2 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein fra byggeår.

Feieluke ble observert i kjeller.

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue/kjøkken 1 og i stue 2 etg.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Selger opplyser at det er ny vedovn i 2 etg. i 2011 og i 1 etg. i 2013.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Skadet stein i ovn 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 etg.



1 etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler i bod.

Det ble utført hulltaking i soverom/stue og det ble observert svakt fuktutslag v/bruk av fuktmåler i hullet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler i bod.

Det ble utført hulltaking i soverom/stue og det ble observert svakt fuktutslag v/bruk av fuktmåler i hullet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Observere over tid

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapp mellom 1-2 etg. av ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

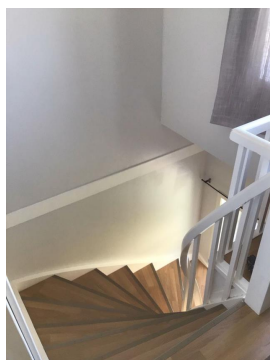
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper - 2

Heltre trapp mellom 1-kjeller etg. av ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er montert nye dører i 2014 og 2021. Normal slitasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert en skyvedørsgarderobe på ett soverom. Normal slitasje.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang og bod i kjeller. Det er av eldre dato.

Gulv: Betong og plastheller

Varmer i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja, lokalt fall

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

Vegger: MDF panel plater og malt mur

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes vask, skap, vv-tank og opplegg for vaskemaskin. Det ble observert noe slitasje på innredning. Det ble ikke utført kontroll av sluk pga. manglende tilkomst. Det er ikke membran på gulv ihht. byggeperiode. Det er naturlig avtrekk i rommet og det er tilluft v/døråpning til gang. 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



KJELLER > VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende røropplegg. Ikke observert tegn til fukt i rommet v/bruk av fuktmåler på yttervegg.

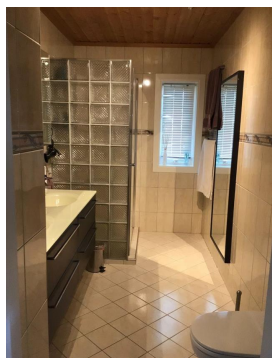
1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra stue/kjøkkenen i 1 etg. Det er renovert i 2005 i følge selger.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis
Himling: Panel
Downlights: Nei

Årstall: 2005

Kilde: Eier

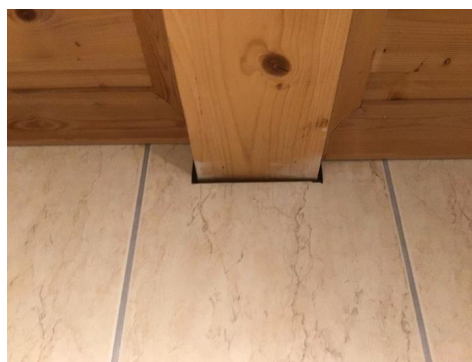
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis under vindu og på en flis i nisje
Manglende utførelse i overgang mot gulv v/dør
Mangler fuge rundt gjennomføring vegg

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



Åpning



Sprekk i flis



Sprekk i flis

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Fall mot nisjekant og sluk i nisje, ikke tilkomst til sluk pga. nisjekant

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnisse: Ja

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: 2005

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.
- Det er påvist andre avvik:

Overvann utenfor nisje renner ikke til sluk pga. nisjekant

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnisse, speilskap og innredning m/dobbel vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Den styres fra bryter på vegg til stue/kjøkken. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.



2 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra soverom i 2 etg. Det er renovert i 2005 i følge selger.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger: Flis
Himling: MDF panel
Downlights: Ja

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i en flis dusjnise

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i flis

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Fall mot nisjekant og sluk i nisje, ikke tilkomst til sluk pga. nisjekant
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:100 fall i dusjnise: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Oppkant v/dør, ukjent ihht. membran oppkant
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør
Slitasje: Normal

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Overvann utenfor nisje renner ikke til sluk pga. nisjekant

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran i sluk.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran ligger løs i sluk

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjnise, rør i rør skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Den styres fra bryter på vegg til soverom. Det er tilluft v/dør.

2 ETASJE > 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 og toalettrom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet ligger sammen med stue i 1 etg. Det er pusset opp i 2020 i følge selger.

Gulv: Laminat
Varmer i gulv: Nei
Vegger: Tapet og glassplater
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Noe løs tapet over balkongdør. 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.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Avtrekk m/kullfilter.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

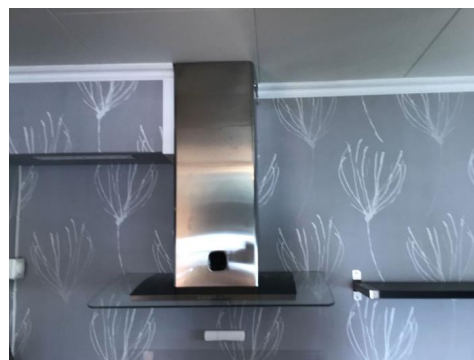
Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet ligger sammen med stue i 2 etg. Det er pusset opp i 2011 i følge selger.

Gulv: Parkett
Varmer i gulv: Nei
Vegger: MDF panel plater og glassplater
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe merker i himling og på vegger. Det er montert innebygde enheter som dobbel stekeovn, kaffemaskin, stek/mikro ovn 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 vannføler i benkeskap.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier



SPESIALROM

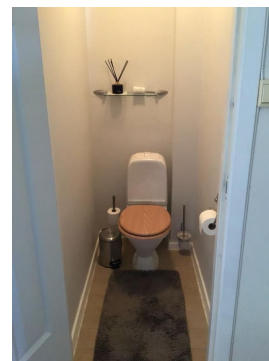
2 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang 2 etg. Det er av ukjent alder.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Plater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og varmeovn. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er tilluft v/dør og det er mekanisk avtrekk (styres fra bryter på soverom 2 etg).



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i deler av boligen. Fordeler skap er plassert på bad 2 etg. Hovedkran er plassert i kjeller. Det er av forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordeler skap er plassert i dusjnise på bad 2 etg. og er utsatt for vann. Det er i dag synlig rustskader på front til skap. Deler av røropplegg er av eldre dato

Konsekvens/tiltak

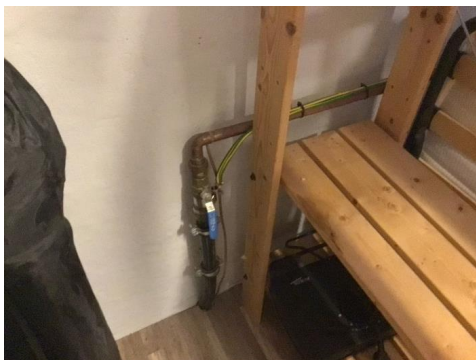
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rust på skap



Hovedkran



Bad 2 etg.

⚠ 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.

⚠ 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.

Mangler ventil i oppholdsrom i kjeller

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

⚠ TG 2 Varmtvannstank

HØIAX VV-tanker på 200 liter fra 2005. De står plassert på vaskerom. Det er sluk i rommet.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



⚠ 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: Entre 1 etg.

Alder: 2005 og 2011

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Diverse rom

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er av forskjellig alder. Det meste er fra 2005, 2011, 2020 og 2024

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring

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.

2005 Noen nye sikringer i 2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

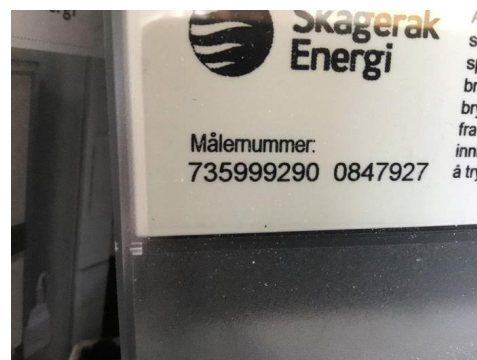
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

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

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
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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og ny fuktsikring i 2013 i følge selger. Det er ikke montert klemlist under terrasse. Det settes ikke noe TG på dette da det ikke er utsatt for fukt/vann pga. terrasse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Delvis grus over fuktsikring

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Synliggjøre fuktsikring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Grus over fuktsikring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong/betong blokker. Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmur av betong blokker v/inngang til kjeller. Normal slitasje.

TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er nye vannrør fra gate og inn i bolig i 2013.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1975

Kommentar

Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger Larvik
kommune

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 enkel garasje på ca. 16 m² på tomten. Det er støpt plate på grunn, stedvis sprekker i dekke. Oppført i trekonstruksjoner og med kledning på fasader. Det er shingel som takteking. Det er montert vippeport, i følge selger kan ikke port åpnes. Det er ytterdør på bakside. Garasjen bærer preg av elde og slitasje. Bør påregnes utbedringer.

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

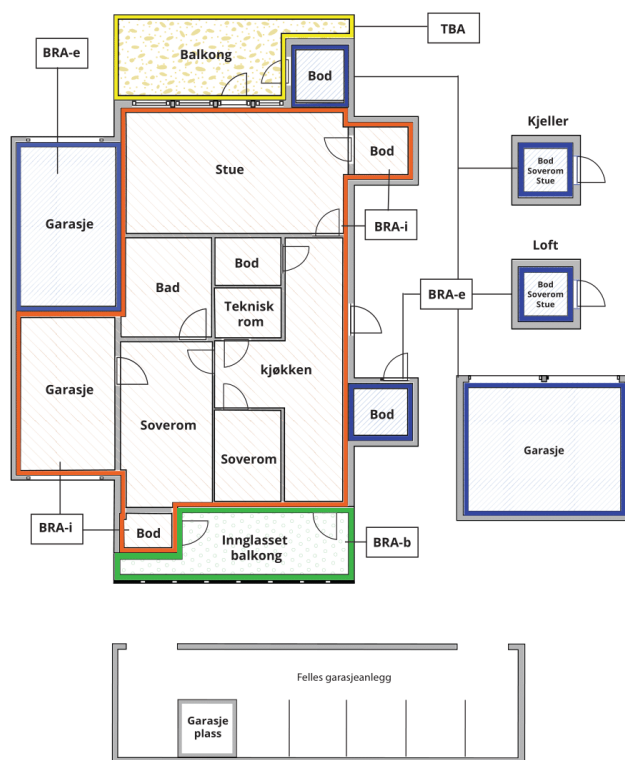
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetknisk 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	74			74	58
1 Etasje	76			76	79
Kjeller	70			70	
SUM	220				137
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang m/trapp, Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Toalettrom , Kjøkken , Stue		
1 Etasje	Entré , Trapperom , Soverom , Stue/kjøkken , Kontor/soverom , Bad		
Kjeller	Gang , Soverom/stue , Bod , Bod 2, Bod 3, Vaskerom		

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:

Gang m/trapp: 4,0
Gang: 5,0
Toalettrom: 1,1
Soverom 1: 7,7
Soverom 2: 12,7
Bad: 2,7
Stue: 17,1
Kjøkken: 18,9

1 ETG:

Entre: 3,1
Trapperom: 1,2
Stue/kjøkken: 42,8
Bad: 5,5
Soverom 1: 11,0
Soverom/kontor: 7,5 (ikke dør til rommet i dag)

KJELLER:

Gang: 10,6
Soverom/stue: 14,4
Vaskerom: 11,6
Bod 1: 7,0 (s-rom)
Bod 2: 10,1 (s-rom)
Bod 3: 13,2 (s-rom)

Høyde i kjeller er på ca. 202-206 cm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 etg:

* Åpning fra entre til kjøkken er fjernet/lukket og skillevegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet. Det er i dag åpen stue/kjøkken løsning.

1 etg:

- * Skillevegg mellom kjøkken/spisestue og entre/kjøkken er fjernet. Det er i dag åpen stue/kjøkken løsning.
- * WC rom er fjernet. Det er i dag laget ett stort bad hvor bad/wc er slått sammen.
- * Dør mellom soverom/bad er lukket.
- * Lite soverom benyttes i dag som kontor.

Kjeller:

- * Brensel rom v/gang er i dag stue/soverom.
- * Brensel rom v/vaskerom er i dag bod.
- * 2 stk. mat boder er slått sammen til en stor bod.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det kan være forskjell og avvik ihht. den tids byggekrav/brannceller og dagens byggt teknisk forskrift. Trolig er ikke etasjer/leiligheter laget som egne brannceller.

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: * Pre-akseptert ytelse punkt 3, avsnitt 7. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Det må monteres fast innredning eller trinn. Dette gjelder soverom/stue i kjeller.

* Høyde i kjeller er på ca. 202-206 cm. Det kan søkes bruksendring og godkjenning på dette.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

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)
Tomannsbolig	187	33
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Dagfinn Turum	Kunde
14.8.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Thomas Østmo	Megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	531		0	676.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furuveien 9

Hjemmelshaver

Turum Dagfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 1953. Den ligger i et rolig og barnevennlig område i Byskogen/Larvik sentrum, med kort avstand til bl.a. barnehage, skoler, offentlig transport, dagligvare, Larvik sentrum m/butikker, kjøpesenter, idrettsanlegg, strender, indre havn m/kulturhus og fine naturområder i Bøkeskogen og Farris. Det er gode solforhold uteområder og på terrasser.

Adkomstvei

Det er tilkomst fra Furuveien. Det er muligheter for parkering i nærliggende gater, i innkjøring og i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc. Det er gruset innkjøring.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 420 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.08.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	20.08.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Piper, ildsteder og oljetanker	20.08.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	20.08.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	20.08.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsopplysninger	20.08.2024	Fra megler	Gjennomgått		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 funksjonssprøving 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 nedslitting 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/JV1686>

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.	22240144	
Adresse	Furuveien 9			
Postnr.	3257	Sted	LARVIK	
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	21 år 10 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Jernbanepersonalets Bank og Forsikring		Polise/avtalnr	1802637
Selger 1 Fornavn	Dagfinn	Etternavn	Turum	

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 Kommentar

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

Firmanavn

Byggmester Runar Knudsen, Rørleggermester Haakon Harholt AS, Prosjektflis AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badene ble bygget opp helt fra bjelkelagene i 2005. Ingen egeninnsats. I 2020 ble baderomsinnredningen byttet- egeninnsats. Rørene fra vegg og ned er ikke rørt. Montert glassdør i dusjnise samtidig - egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Byggmester Runar Knudsen, Rørleggermester Haakon Harholt AS, Prosjektflis AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byggmesteren monterte Litex membranplater i gulv og vegger. Rørleggermesteren sørget for tette gjennomføringer, og Flisleggeren sørget for smøremembran for å dekke skjøter mellom membranplatene.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Vi har fremdeles faktura fra firmaene.

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 Kommentar

Tilbakeslag fra septiktank i 2019 til kjeller. Vannlekkasje på gulv kjøkken 2.etg, relatert til kjøleskap med vann tilførsel i 2011.

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

Firmanavn

Ole M Manvik, Lysebo VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med drenering rundt huset i 2013, så ble vann/avløpsrørene inn til huset byttet. Det er montert overvannstank. Arbeidet ble utført av Ole Martin Manvik. Lysebo VVS AS fortok sammenkoblingene.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja det har vært fuktmerker/saltutslag på noen vegger, før dreneringen. Det har til tider vært noe fuktutslag i tak vaskerom, som følge av kondens rundt soilrør/vannrør. Isolasjonen er etter dette byttet ut.

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Fasaden på garasje i syd er ikke helt tett, og bør byttes.

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 Bygg og Håndtverkstjenester Buoginas

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fasade på hele huset, og terrasse i 2.etg ble totalrenovert/bygget ny i 2013. Veggene er lektet ut, og etterisolert til 25 cm. Terrasse i 1.etg er bygget i 2021 - egeninnsats. Det som er gjort på tak og fasade på garasje ble byttet i 2013 - egeninnsats.

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 Faugstad Elektro AS, JP Elektro, Gravdal Blikkenslagerverksted AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Faugstad Elektro AS har i 2005 byttet ut all innmat i sikringsskapet til automatsikringer. Oppgraderte med nye kurser til ny kjøkkeninnredning samme år. 2011: Nye elektriske kurser til kjøkken 2.etg, tilpasset dobbel stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og espressomaskin, oppgradering av elektrisk anlegg av Faugstad Elektro AS. 2020 :oppgradering el anlegg 1.etg ifbm ny kjøkkeninnredning. 2024: Noe oppgradering av el anlegget i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Jeg vet ikke om det foreligger samsvarserklæringer på alle arbeider, men går ut fra at det foreligger på det som er gjort i nyere tid.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er ikke foretatt en total kontroll av el-anlegget

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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 Bygget er registrert som 2 boenheter

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 Det er innredet rom i kjeller til beboelsesrom. Det er installert nytt vindu som er godkjent som rømningsvei.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det foreligger ingen ferdigattester som jeg kjenner til.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

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).

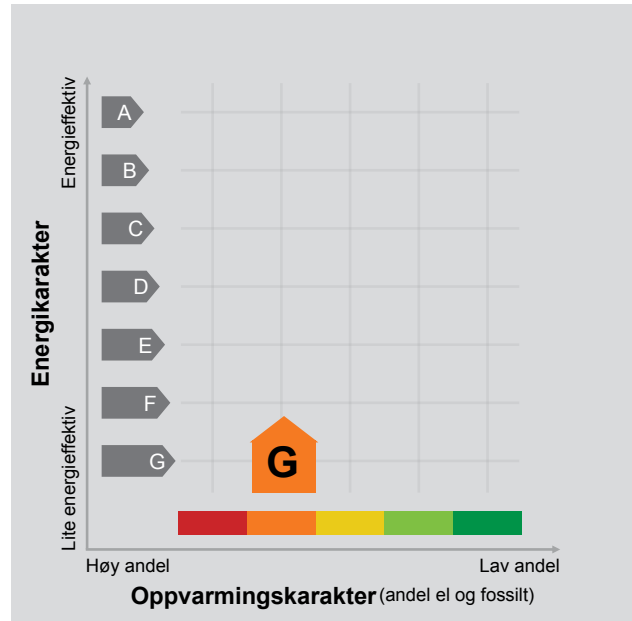
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine 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	Furuveien 9
Postnummer	3257
Sted	LARVIK
Kommunenavn	LARVIK
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	531
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-13025
Dato	21.08.2024
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.

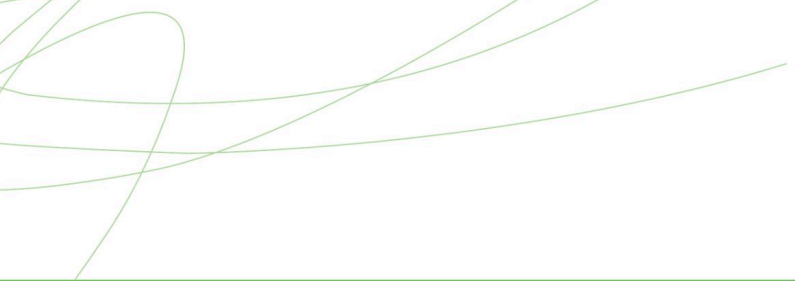
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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



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:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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. **24 24 08 95** 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. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

2005

- Ny kjøkken innredning 1.etg (montert selv)
- Oppgradering el anlegg 1.etg ifbm ny kjøkkeninnredning (Faugstad Elektro AS)
- Nye bad i 1.etg, og 2.etg. Alt ble strippet ned til bjelkelaget fra kjeller opp til 2.etg. Det ble brukt Litex membranplater i gulv og vegger i begge etg. Snekring (Byggmester Runar Knudsen), Fliselegging : Prosjektflis AS, VVS/rørlegging : Rørleggermester Haakon Harholt AS
- Byttet all innmat i sikringsskap til automatsikringer (Faugstad Elektro AS)
- Lagt inn ventilasjonsanlegg Flexit 1.etg, og 2.etg bad og kjøkken med utløp fra loft (Gravdal Blikkenslagerverksted AS)

2009

- Byttet soveromsvindu 1.etg.(Hølen Eiendom)

2011

- Nye elektriske kurser til kjøkken 2.etg, tilpasset dobbel stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og espressomaskin, oppgradering av elektrisk anlegg (Faugstad Elektro AS)
- Ny kjøkkeninnredning 2.etg (montert selv), Rørlegger (Lysebo VVS AS))
- Montert ny fyringsovn 2.etg (Roar Hauan)

2013

- Bytting av kledning (Bygg og Håndtverkstjenester Buoginas)
- Lagt inn ekstra isolasjon til 20 cm (Bygg og Håndtverkstjenester Buoginas)
- Byttet vinduer i hele 1.etg, untatt soverom mot syd, som ble byttet i 2013 (Bygg og Håndtverkstjenester Buoginas)
- Byttet vinduer i hele 2.etg. (Bygg og Håndtverkstjenester Buoginas)
- Byttet utgangsdør (Bygg og Håndtverkstjenester Buoginas)
- Byttet verandadør (Bygg og Håndtverkstjenester Buoginas)
- Bygget veranda i 2.etg. (Bygg og Håndtverkstjenester Buoginas)
- Slått ut vegger mellom stue/spisestue og kjøkken (Bygg og Håndtverkstjenester Buoginas)
- Drenert rundt hele huset (Ole M Manvik)
- Byttet vannrør inn fra gata inn i huset (Ole M Manvik)
- Lagt inn overvannstank (Ole M Manvik)

2014

- Nytt inngangsparti til kjeller (bygget selv)
- Nytt inngangs parti 1.etg. (bygget selv)
- Byttet alle dører i 1.etg, og 2.etg. (montert selv)

2020

- Ny kjøkken innredning 1.etg (montert selv)
- Oppgradering el anlegg 1.etg ifbm ny kjøkkeninnredning (Faugstad Elektro AS)

2021

- Ny terrasse 1.etg (bygget selv)
- Byttet dører i kjeller

2022

- Utvidet terrasse 1.etg. (bygget selv)
- Byttet inngangsdør til kjeller (bygget selv)

2024

- Renovert rom i kjeller til oppholdsrom (bygget selv)
- Byttet vinduer i kjeller (Siekacz Vaktmester Service AS)
- Diverse oppjustering av foringer/lister/vegger 1.etg og kjeller (Siekacz Vaktmester Service AS), og egen innsats.
- Noen oppjusteringer av det elektriske anlegget i kjeller. JP Elektro
- Montert ventiler i 1.etg og 2.etg. (Siekacz Vaktmester Service AS), og egen innsats.



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	531	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Furuveien 9, 3257 LARVIK								

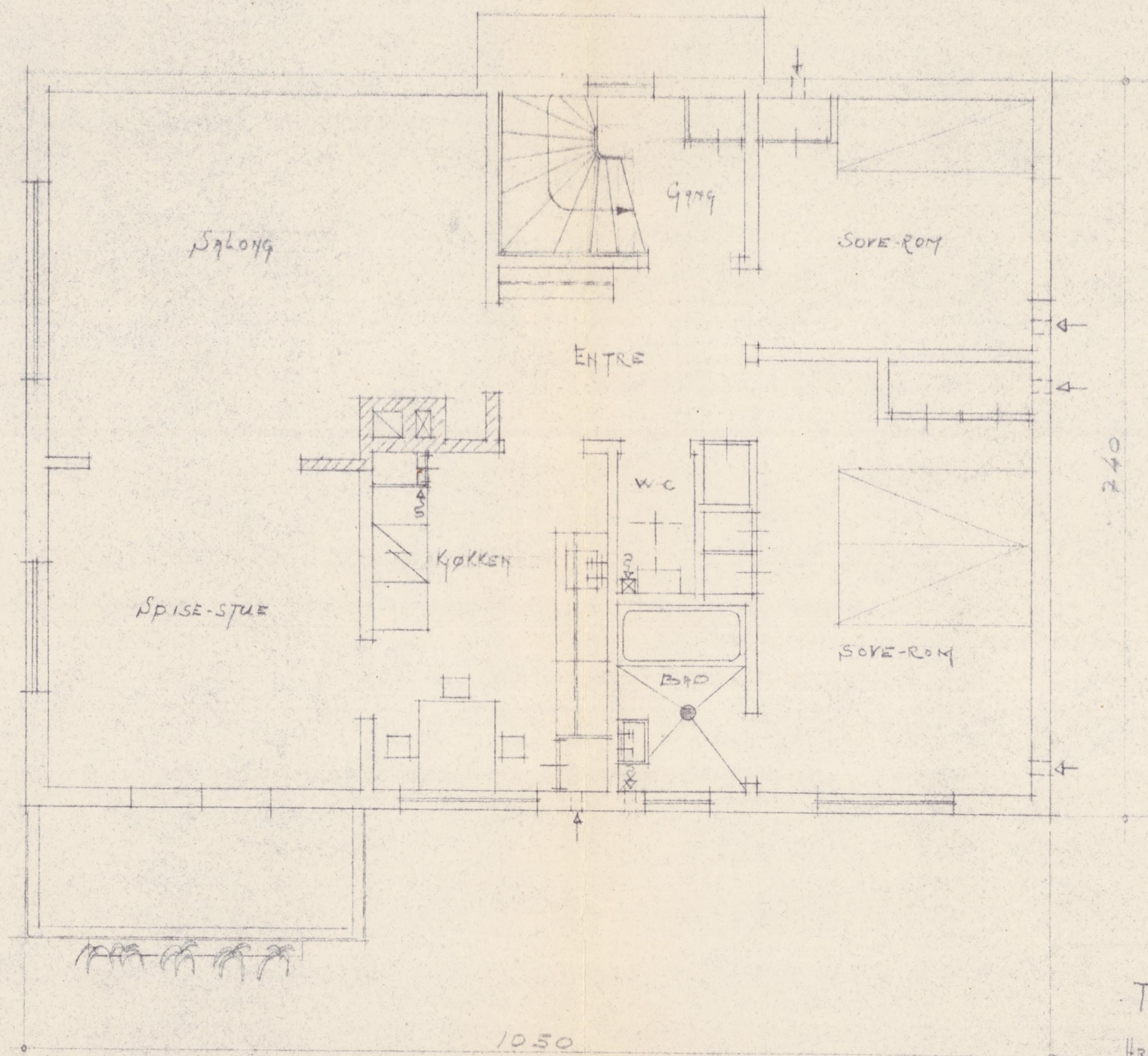
Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
tomannsbolig horisontaldelt. Leilighetene er på 107 m2)	1953	214 m ²	2	☒
Fasadeendring	godkjent 1974	m ²		☒
Tilbygg	godkjent 1982	m ²		☒
Garasje/uthus/anneks	godkjent 1975	ikke oppgitt m ²		☒
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



2^{DEN} ETASJE

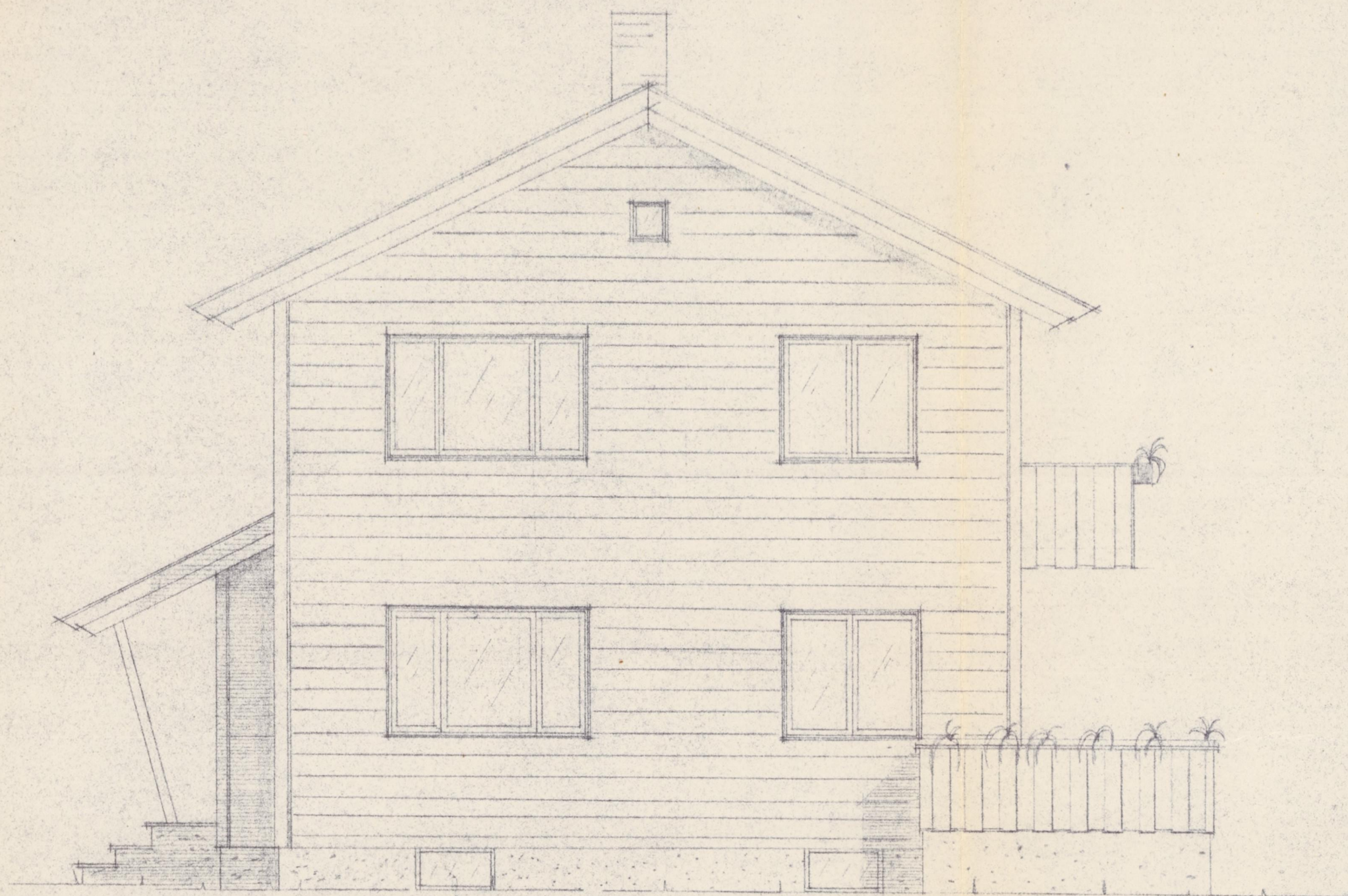
Larvik
Bygn. råd
Nr. 40/53

TO-MANNES BOLIG FOR
HR GUNNAR TOLLERUD
FURUVEIEN NR 9

DATO 15/2-53 M: 1:50

TH. BALLE-JACOBSEN
Bygn. tekn. O.T.S.

LARVIK



MOT VEST

Larvik
Bygn. råd
Nr. 40/53

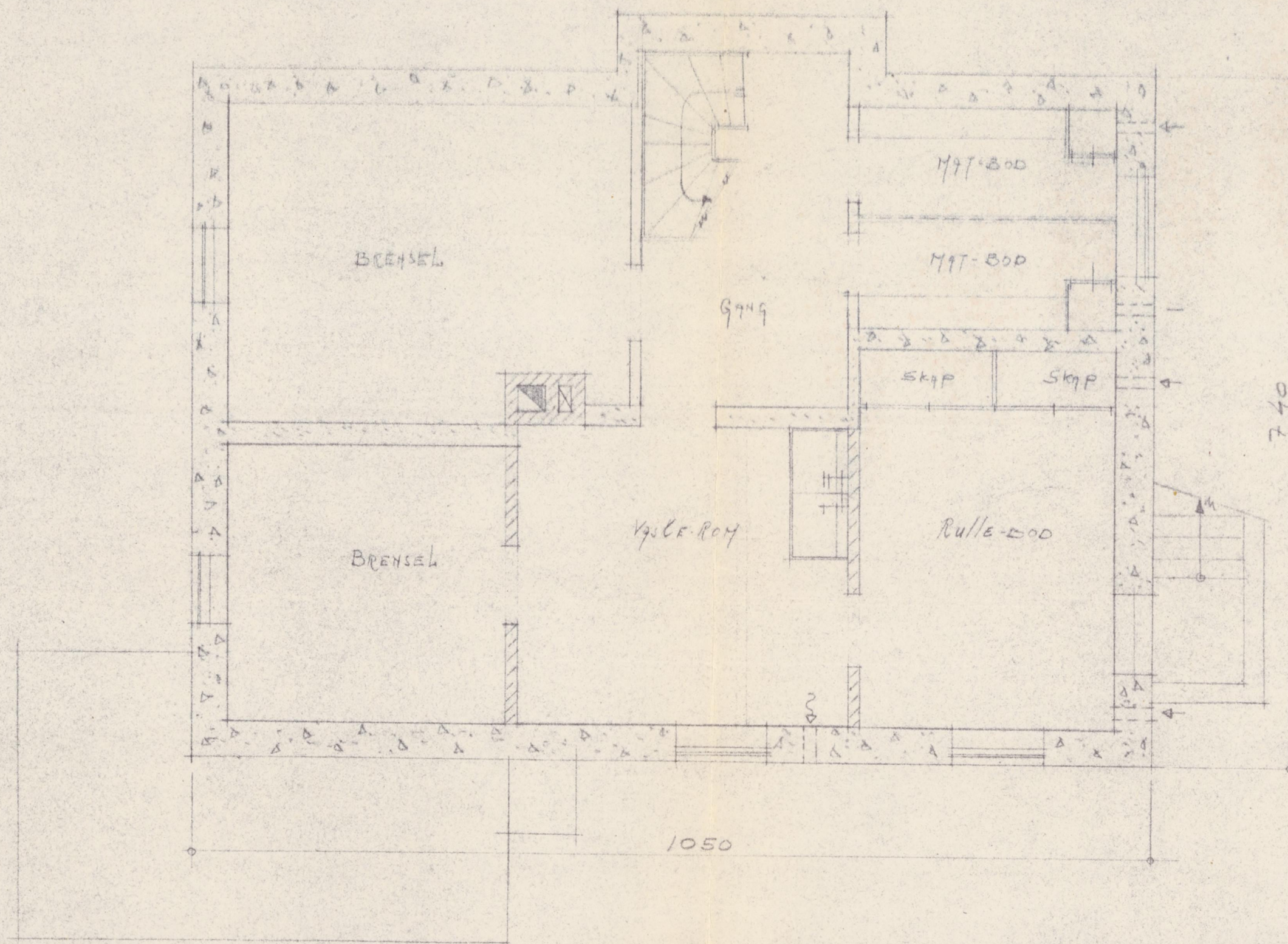
TO-MANNES BOLIG FOR
HR. GUNNAR TOLLERUD
FURUVEIEN NR 9

DATO 15/2-53 M 11:59

TH. BALKE-JACOBSEN

Bygn. tekn. O.T.S.

LARVIK



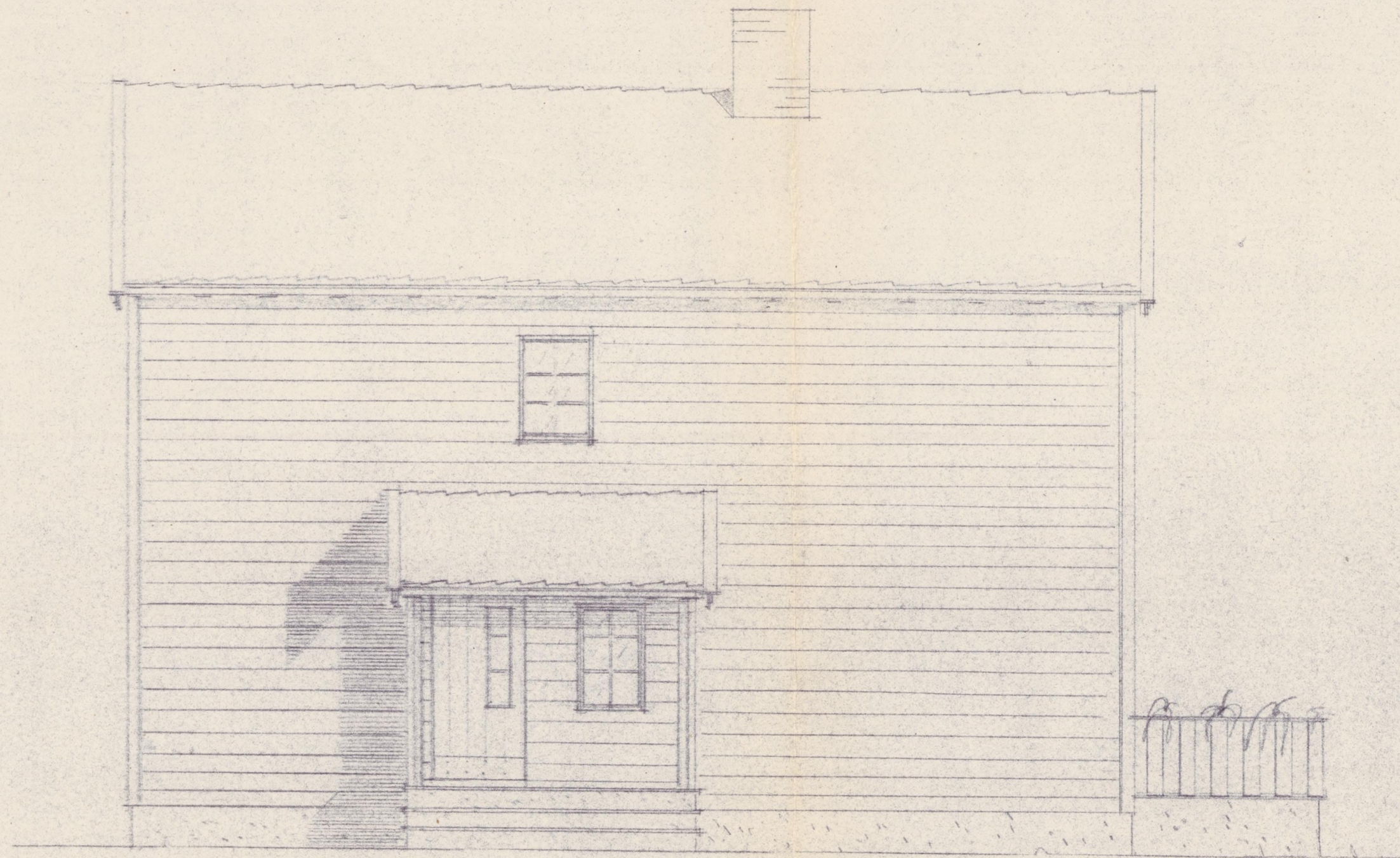
Larvik
Bygn. råd
Nr. 40/53

TOMMENS BOWIG FOR
FR. GUNNAR JOHANNES
FURUVEIEN NR 9

DATO 15/11-53 TH. BALKE JACOBSEN 11/50

Bygn. tekn. O.T.S.

TH. BALKE



MOT NORD

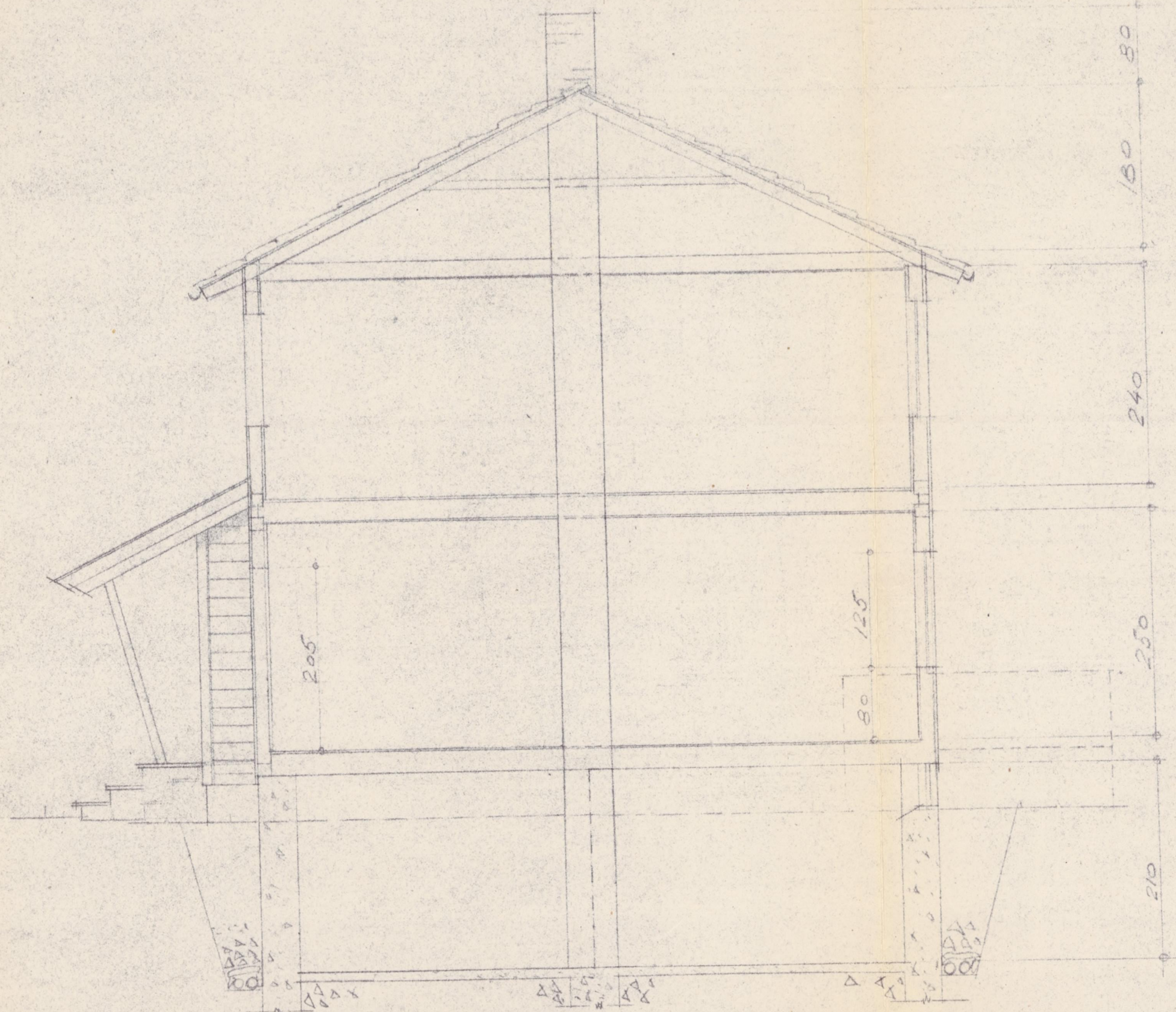
Larvik
Bygn. råd
Nr. 40/53

TO-MANNES BOLIG FOR
HR. GUNNAR TOLLERUD
FURUVEIEN NR. 9.

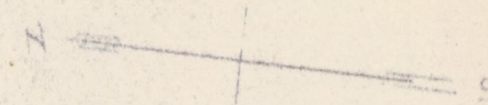
DATO 15/2-53 M. 1150

TH. BALKE JACOBSEN
Bygn. tekn. O.T.S.

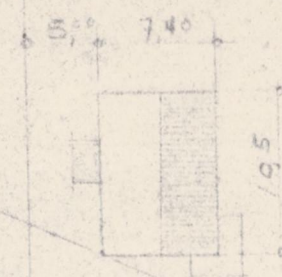
LARVIK



SNITT



HR II



HR 7

FURUVEIEN

Byggeskisse

SITUASJONSPLAN M:1:500

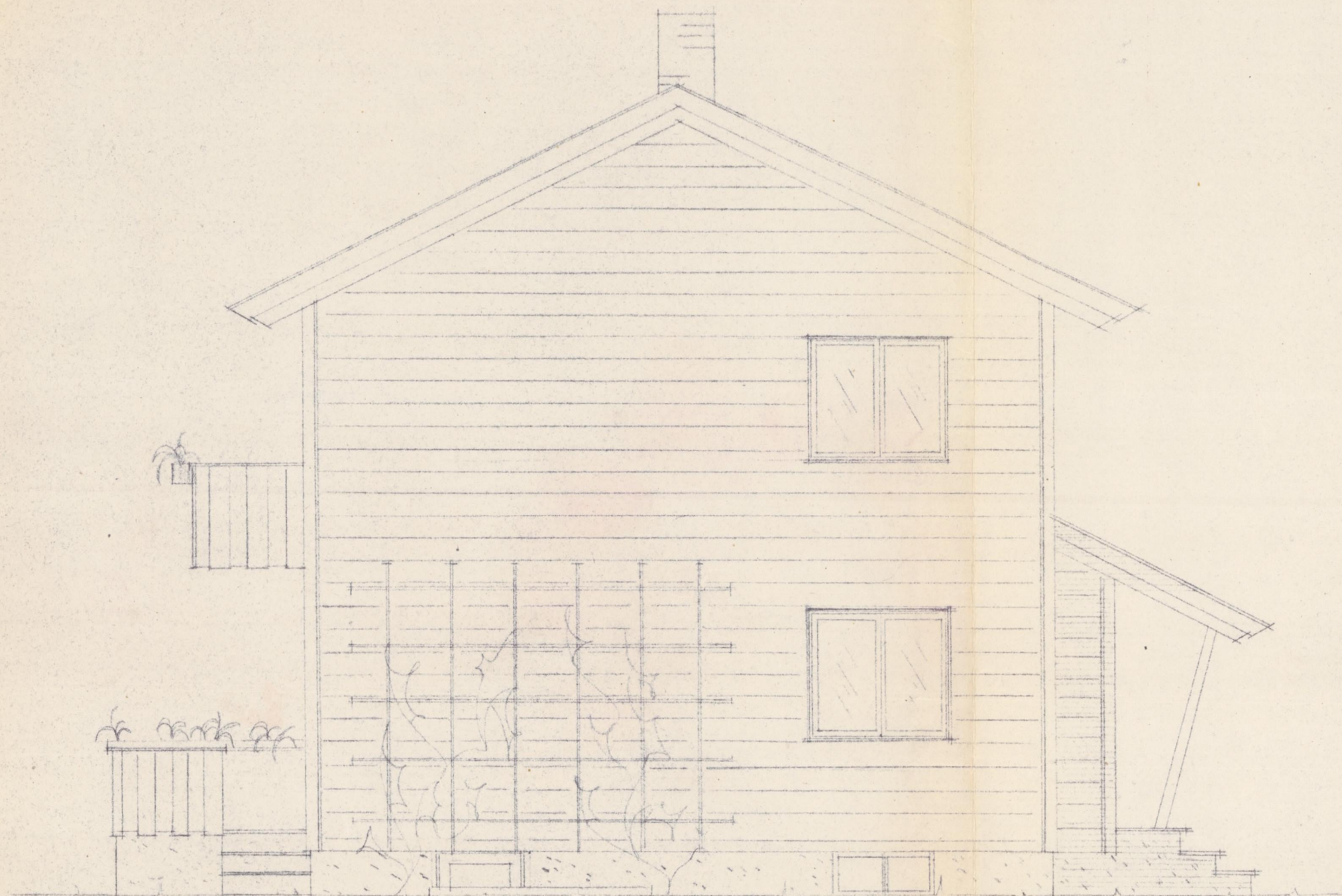
Larvik
Bygn. råd
Nr. 40/53

TO-MANNES BØHIG FOR
HR. GUNNAR TOLLERUD
FURUVEIEN NR 9.

DATE 15/2-53 M:1:50

TH. BALK/ANDERSEN
Bygn. tekn. O.T.S.

TH. BALK



MOT ØST

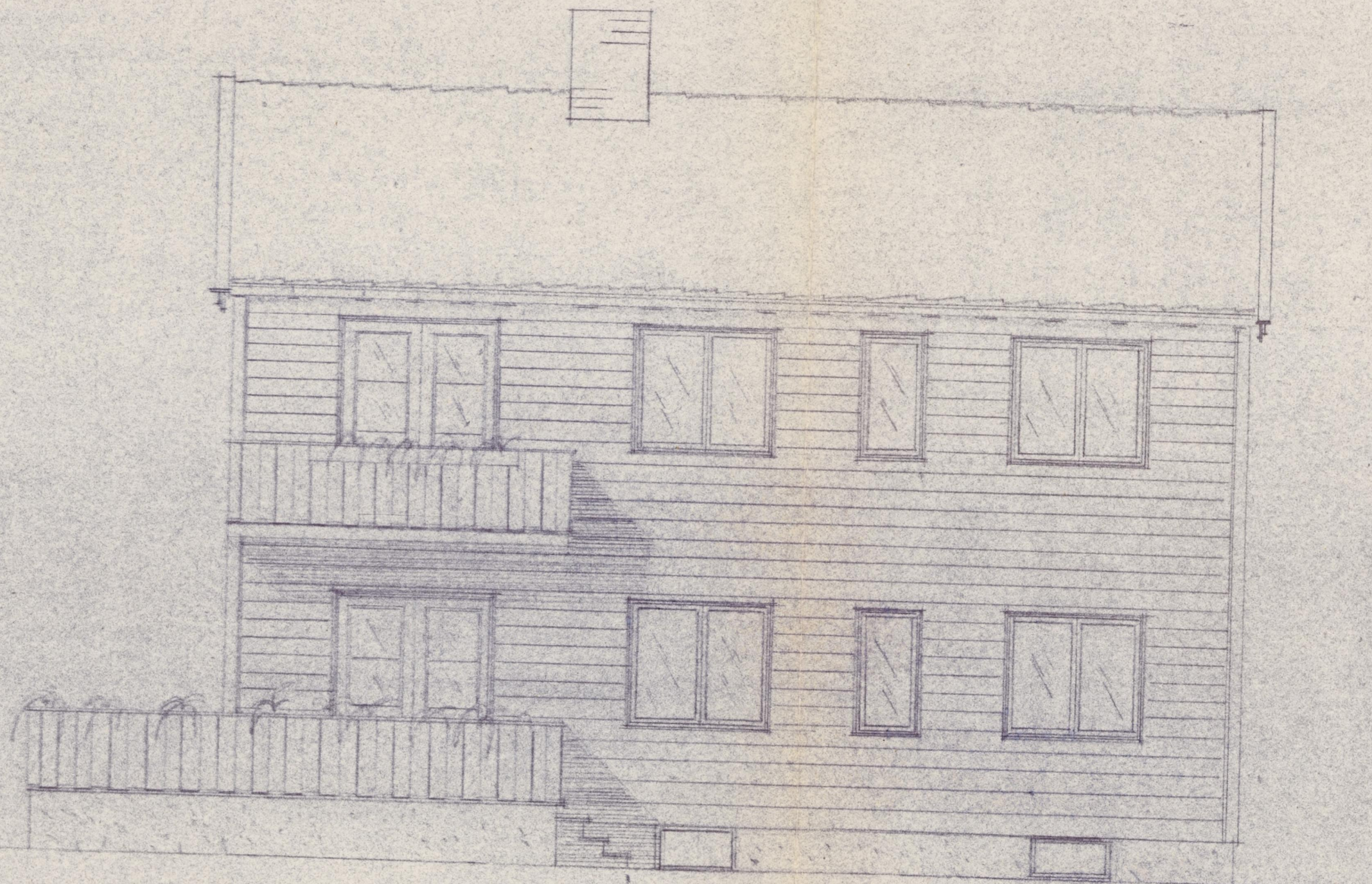
Larvik
Bygn. råd
Nr. 40/53

TO-MANNES BOLIG FOR
HR. GUNNAR TOLLERUD
FURUVEIEN NR 9

DATO 15/2-53 M: 1:50

TH. BALKE JACOBSEN
Bygn. tekn. O.T.S.

LARVIK

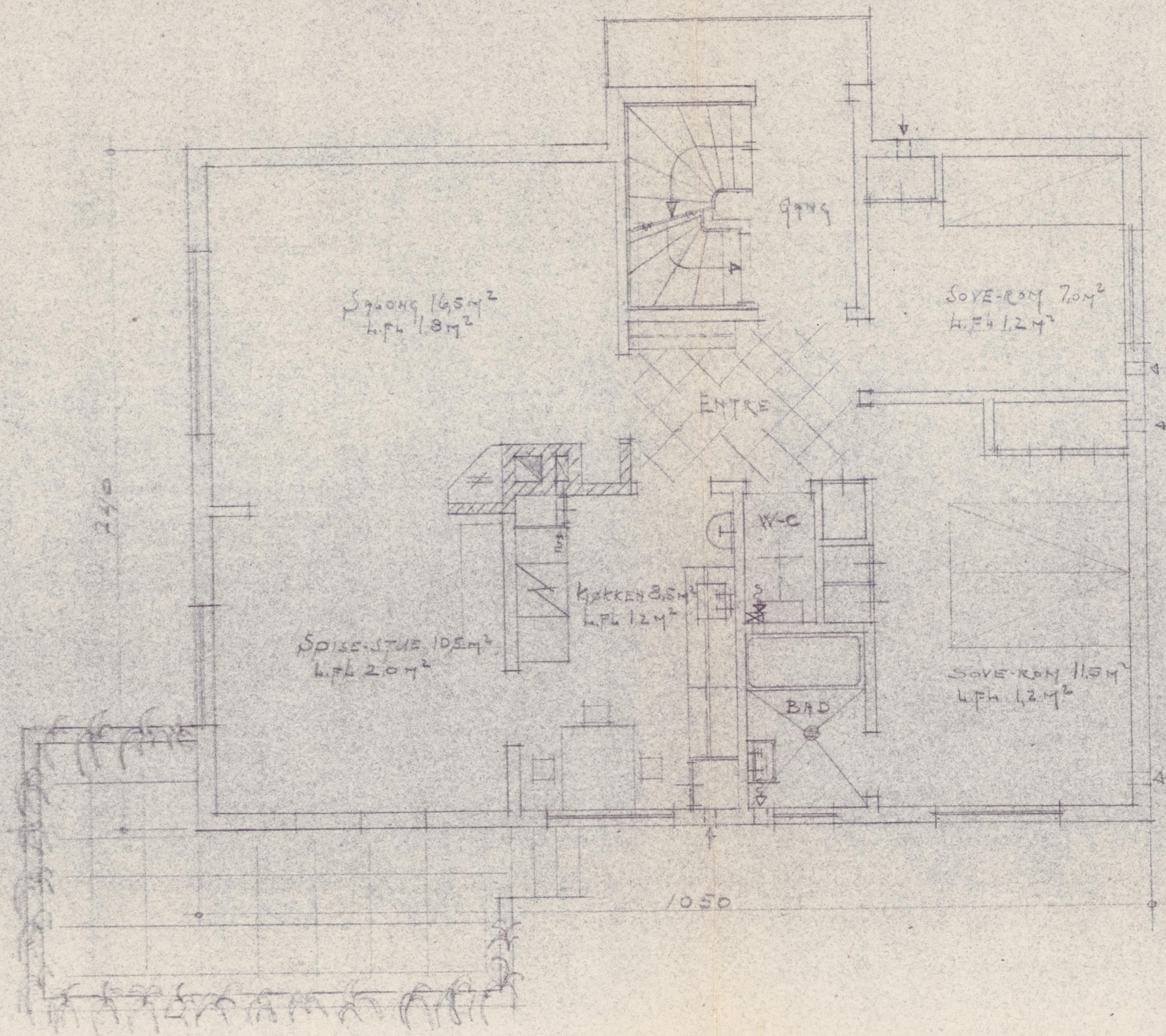


MOT SYD

Larvik
Bygn. råd
Nr. 117/74

TO-MANNES BOLIG FOR
FR. GUNNAR TOLLERUD
FURUVEIEN NR 9

DATO 15/2-53 M. 1:50

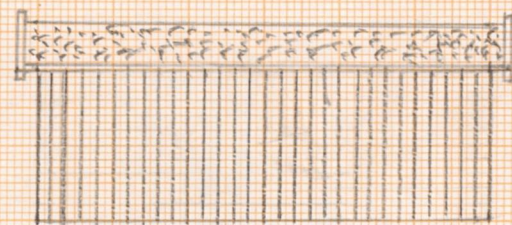


Larvik
Bygn. nr.
Nr. 117/74

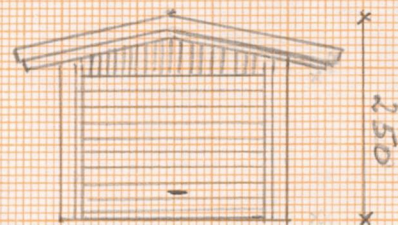
TOMMANS BOLIG FOR
HR. GUNNAR TOLLERUD
FURUVEIEN NR 9

DATO: 15/2-53 M: 1:50

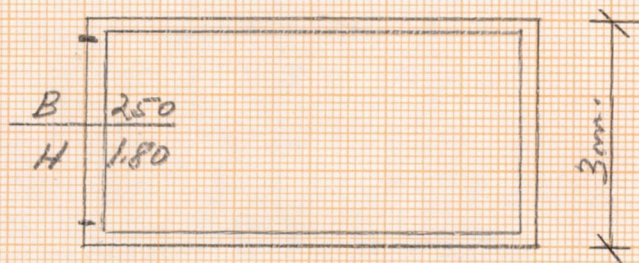
Larvik
Bygn. råd
Nr. 25/46



6 m.



3 m.

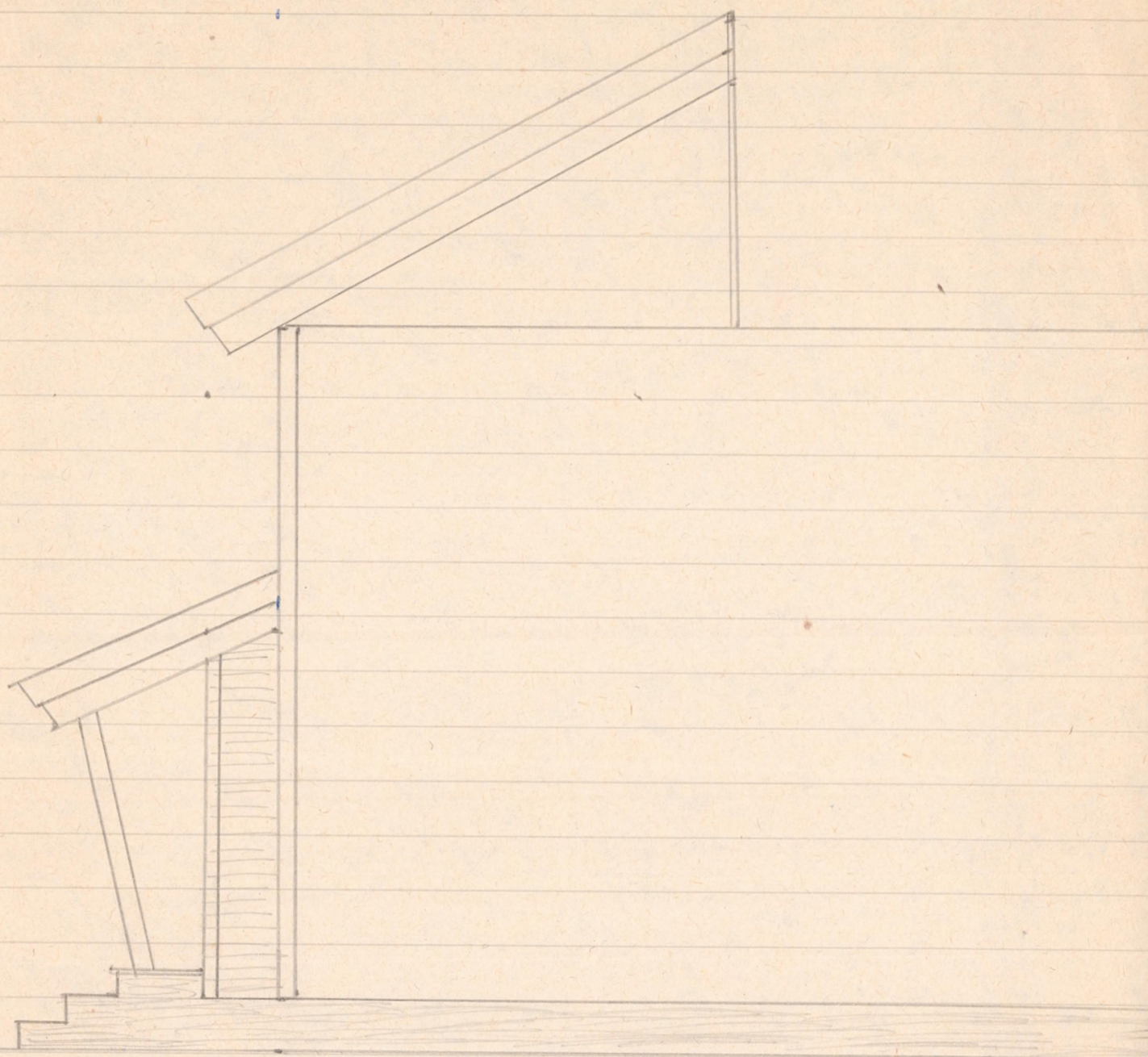


B 2.50
H 1.80

6 m.

3 m.

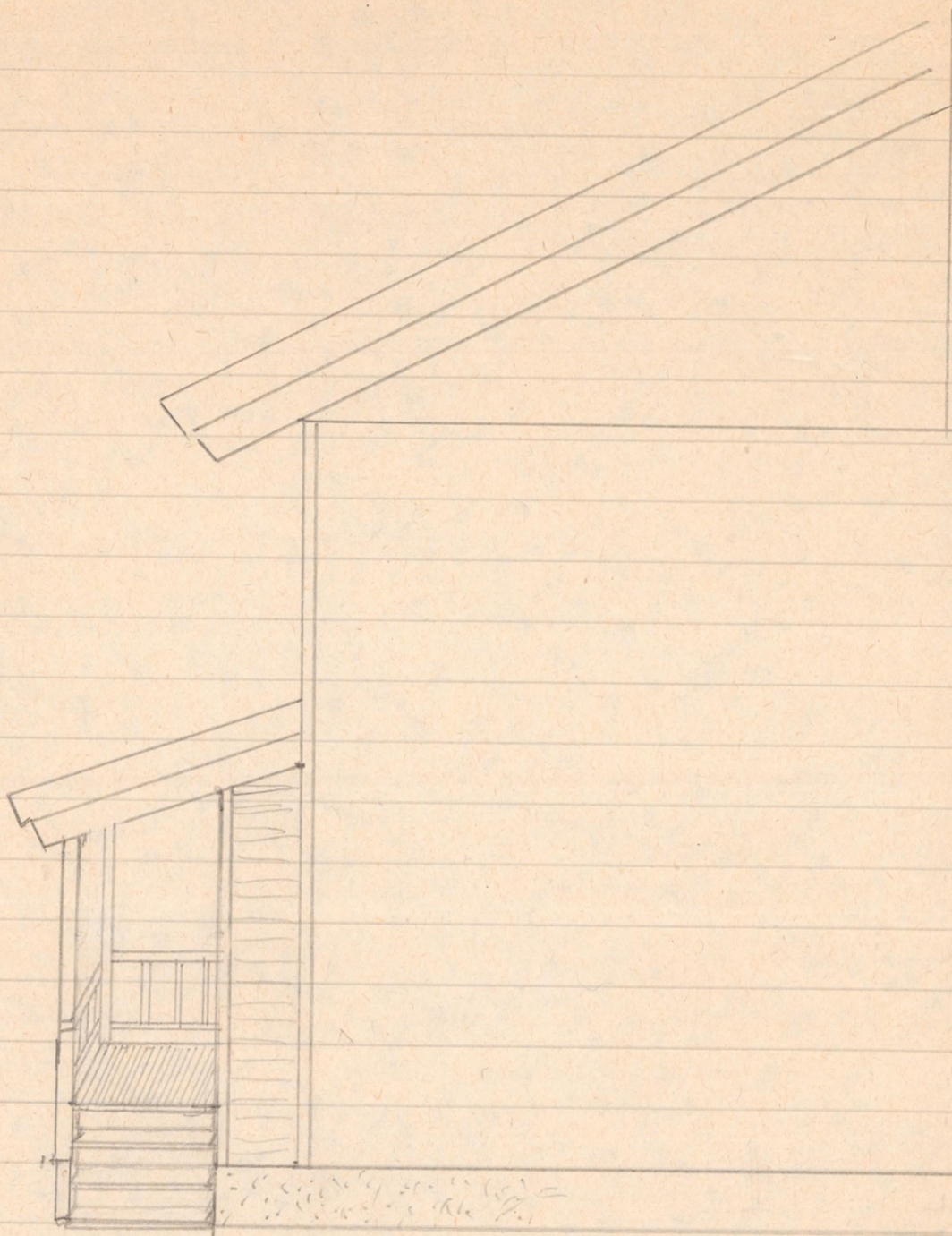
GARASJE FURUVEIEN 9



Furn. 9

Mot Vest

Gammel inngang med steintrapp.



Förändr. 9

Not Vest

Ng ingangs trapp är tre.

~~G. 12-05 1246-1252~~

~~Ad 1205-1213 1225-1230~~

~~Off 1213-1220 1236-1242~~

~~Bray 1220-1225 1242-1246~~

~~Sven 1230-1236~~

~~Sony 1252~~



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 30.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	531	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furuveien 9, 3257 LARVIK								

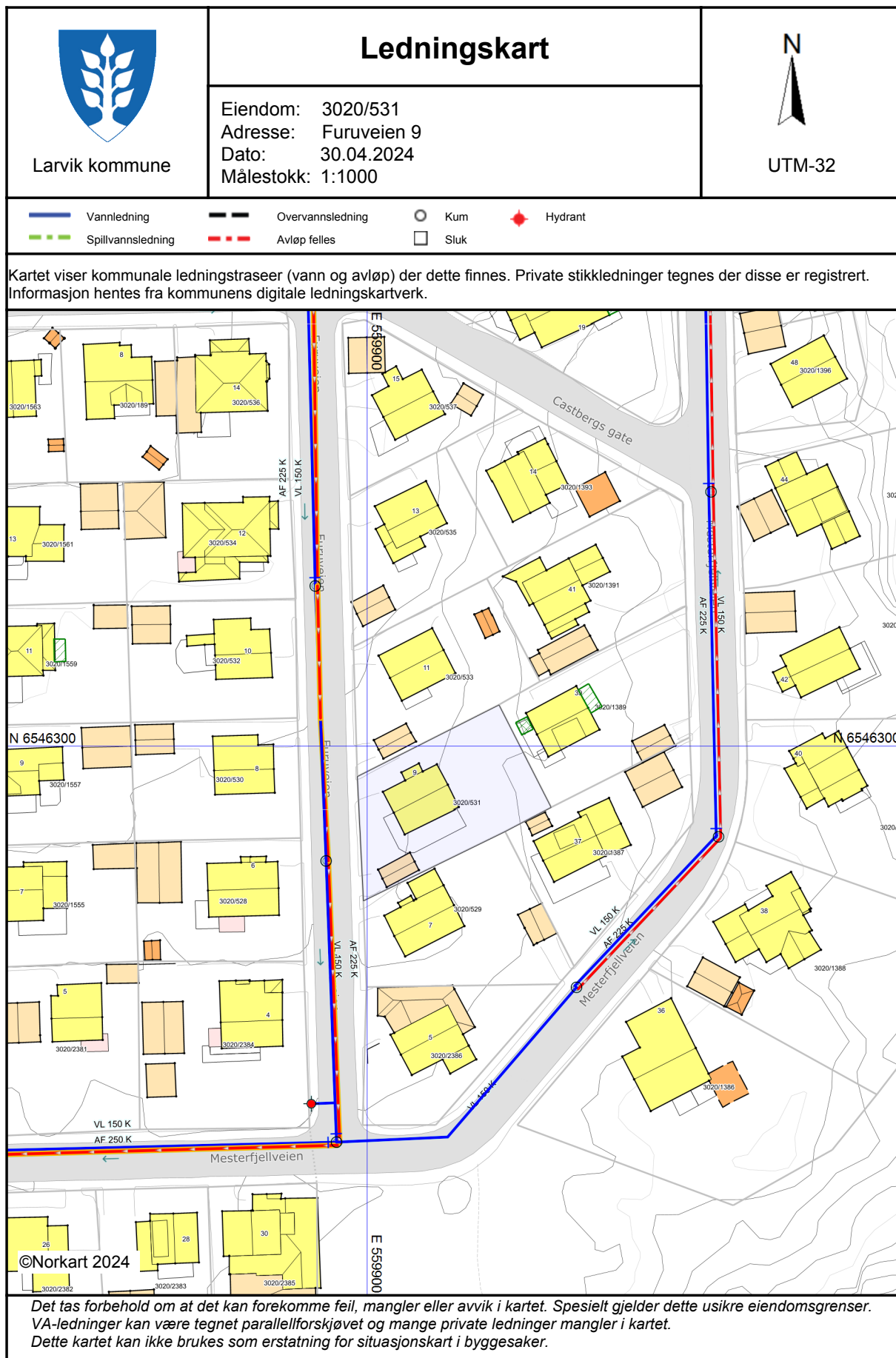
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Furuveien 9

L. fm, kvj, nr. 3833 1947

Avskrift av dagbok nr. 1490/1953
Vedlegg til
Larvik Sørenskriverembete 8/7

År 1947 den 11. september

ble etter forlangende av rådmannen i Larvik en lovlig oppmålingsforretning avholdt over en parsell i Byskogen som av Larvik kommune er solgt til herr Aksel Ingebretsen.

Forretningen administrertes for oppmålingssjefen av undertegnede i øvervar av kartvidnet Willy Abrahamsen.

Alle vedkommende var varslet. Der møtte: for Larvik kommune, boligbestyrer T.Kjellsen, kjøperen Aksel Ingebretsen, og kjøperne av nabotomtene Gustav Haugen, Henry Pedersen, Birger Stiansen og Ole W. Nilsen.

Etter at tomtens grenser var utstukket og påvist, ble den oppmålt og fandtes å ha den form og størrelse som omstående kart angir.

Det tilføies protokollen at Larvik kommune forbeholder seg rett til for samme pris pr. m² som kjøperen har gitt, å tilbakeerverde ^{ste} forutvidelse av 1 gates bredde 5 m. i hele tomtens lengde mot gaten.

Tomten som er utgått fra gml. matr. nr. 789, gis nytt matr. nr. 9 til 1 ^{ste} gate. = Furuveien nr. 9.

Forretningen sluttet:
H.C.Christiansen (s.)

Som kartvidne:
Willy Abrahamsen (s.)

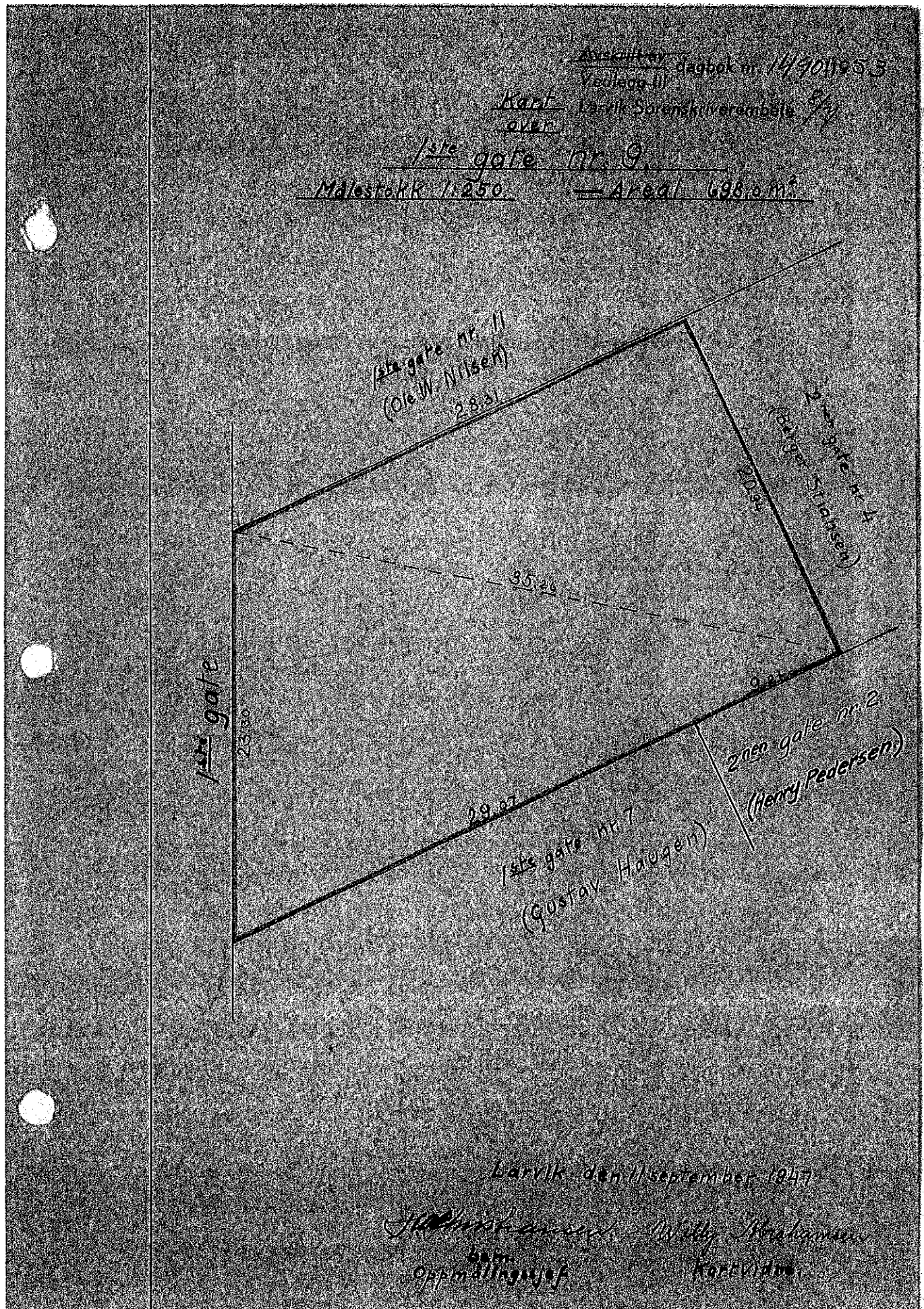




Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1953/1490/30
Uthentet 2024-05-02 10:00

Side 2 av 4



L. fm, hvj. nr. 3833 1047

Best. iflg. skjøte.

Hjemmel til ervervsrett
Furuveien 9

L.ra.hvj.nr. 3833/1947.

/AN

St. m. kr. 50,-

Avskrift av dagbok nr. 1491/1953
Vedlegg til
Larvik Sørenskriverembete 8/7

S k j ø t e .

Undertegnede ordfører og rådmann i Larvik tilskjøter herved på kommunens vegne Gunnar Tollerud - født 3. januar 1922 - en Larvik kommune tilhørende tomt, Furuveien nr. 9, som ifølge oppmålingsforretning av 11. september 1947 utgjør 698 m², for omfórnet kjøpesum kr. 2.094.- - totusenittifire kroner - som er betalt.

Tomta er utgått fra gal. matr.nr. 789.

Larvik kommune forbeholder seg rett til - uten avgift - å bygge, betjene og holde vedlike de luftledninger, stolper og kabler som finnes nødvendig for elektrisitetsforsyningen. Stolper og kabler anbringes nær inntil gjerdet.

Videre forbeholder kommunen seg rett til for samme pris pr. m² som kjøperen har gitt, å tilbakeerhverve for utvidelse av Furuveiens bredde 5 m. i tomtas hele lengde mot gata.

Gjerdehold er kommunen uvedkommende.

L a r v i k, den 30. april 1953.

Alb. Christiansen

Leif Hjörnegik

ordfører.

rådmann.

Etterstemplet i dag med stempelmerke til verdi kr.50,- , svarende til dobbelt stempelavgift i h.t.lov av 6. august 1897 § 2, jfr. lov av 11. april 1885 § 3 a.

Larvik Sørenskriverembete , 8. juli 1953.

Gabriel Lund

RL





Eiendom: 3020/531
Adresse: Furuveien 9
Dato: 30.04.2024
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 §

 Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Tiltak

 Rive bygning

 BygningTiltak

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Bygningsavgrensning for tiltak

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



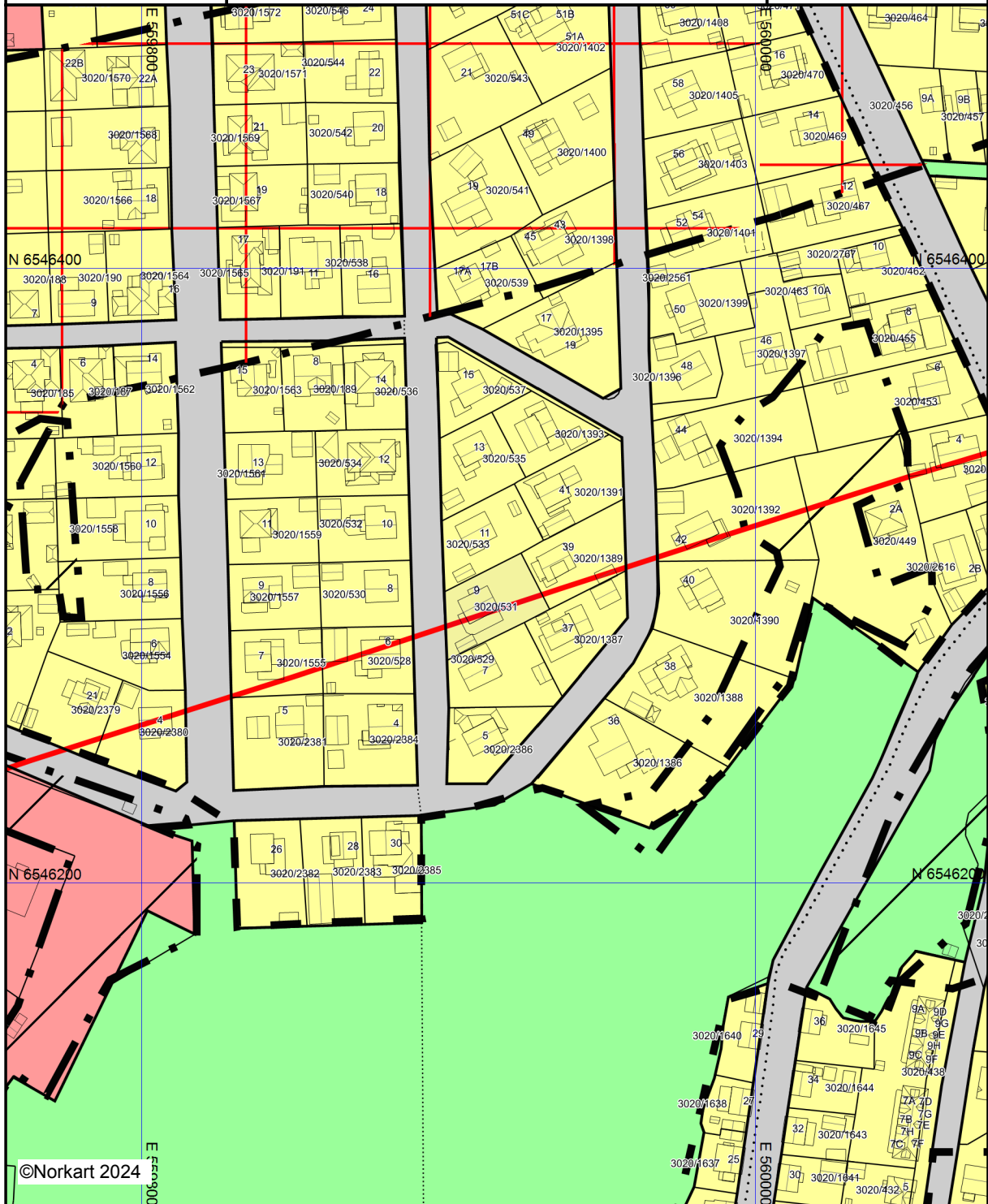
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/531
Adresse: Furuveien 9
Dato: 30.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

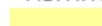


©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

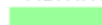
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

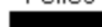
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §12)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §13)

-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Furuveien 9

Nabolaget Mesterfjellet/Byskogen vest - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Furuveien	4 min	🚶
Linje 210	0.3 km	
Larvik stasjon	13 min	🚶
Linje RE11, RX11	1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	22 min	🚗

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	10 min	🚶
517 elever, 35 klasser	0.7 km	
Fagerli skole (1-7 kl.)	6 min	🚗
635 elever, 30 klasser	2.7 km	
Langestrand skole (1-7 kl.)	8 min	🚗
84 elever, 6 klasser	2.7 km	
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min	🚶
402 elever, 24 klasser	1.9 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	20 min	🚶
1620 elever	1.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Prinsegata Parkeringshus, Larvik	14 min	🚶
Larvik Bibliotek	16 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

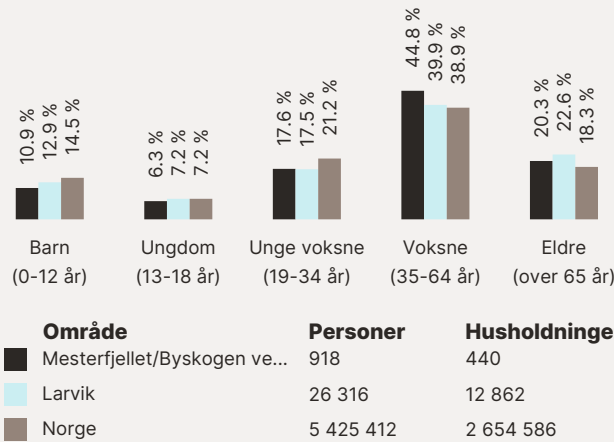


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ...)	5 min	🚶
28 barn	0.4 km	
Torstrand barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
36 barn	0.7 km	
Jegersborg barnehage (0-5 år)	11 min	🚶
34 barn	0.9 km	

Dagligvare

Meny Larvik Sentrum	11 min	🚶
Rema 1000 Olavsgate	12 min	🚶
Post i butikk	0.9 km	

Primære transportmidler

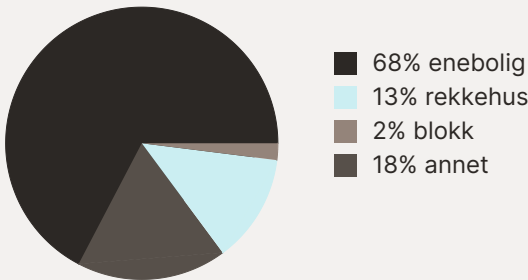
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået
Lite støynivå 93/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100
-  Trafikk
Lite trafikk 81/100

Sport

-  Farrishallen flerbrukshall
Aktivitetshall 9 min 
0.7 km
-  Mesterfjellet U-skole Balllbane
Ballspill 10 min 
0.8 km
-  Spenst Larvik Sentrum 11 min 
-  Family Sports Club Torstrand 17 min 

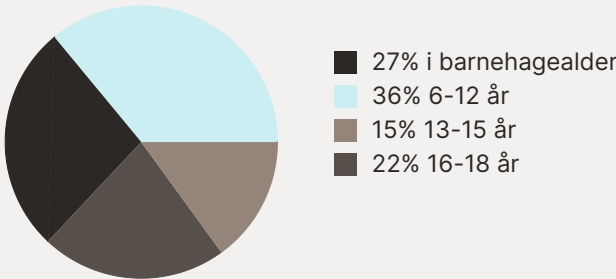
Boligmasse



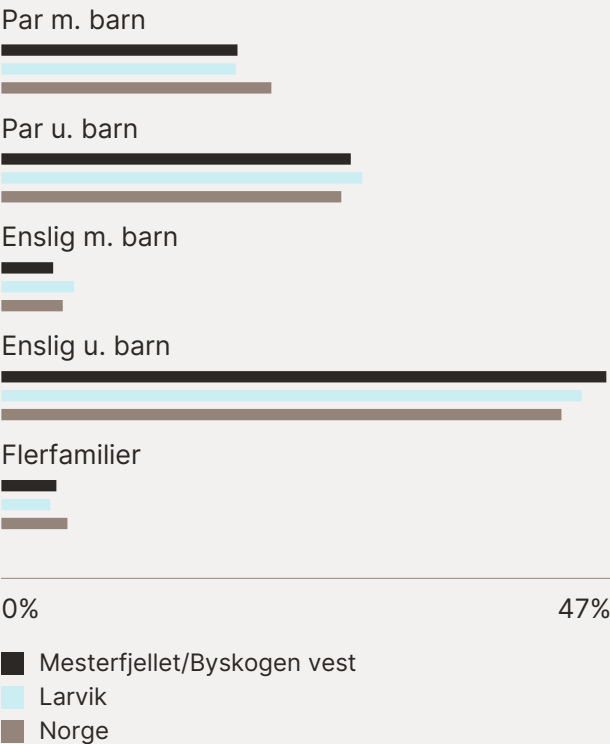
Varer/Tjenester

-  AMFI Larvik 13 min 
-  Vitusapotek Svanen - Larvik 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



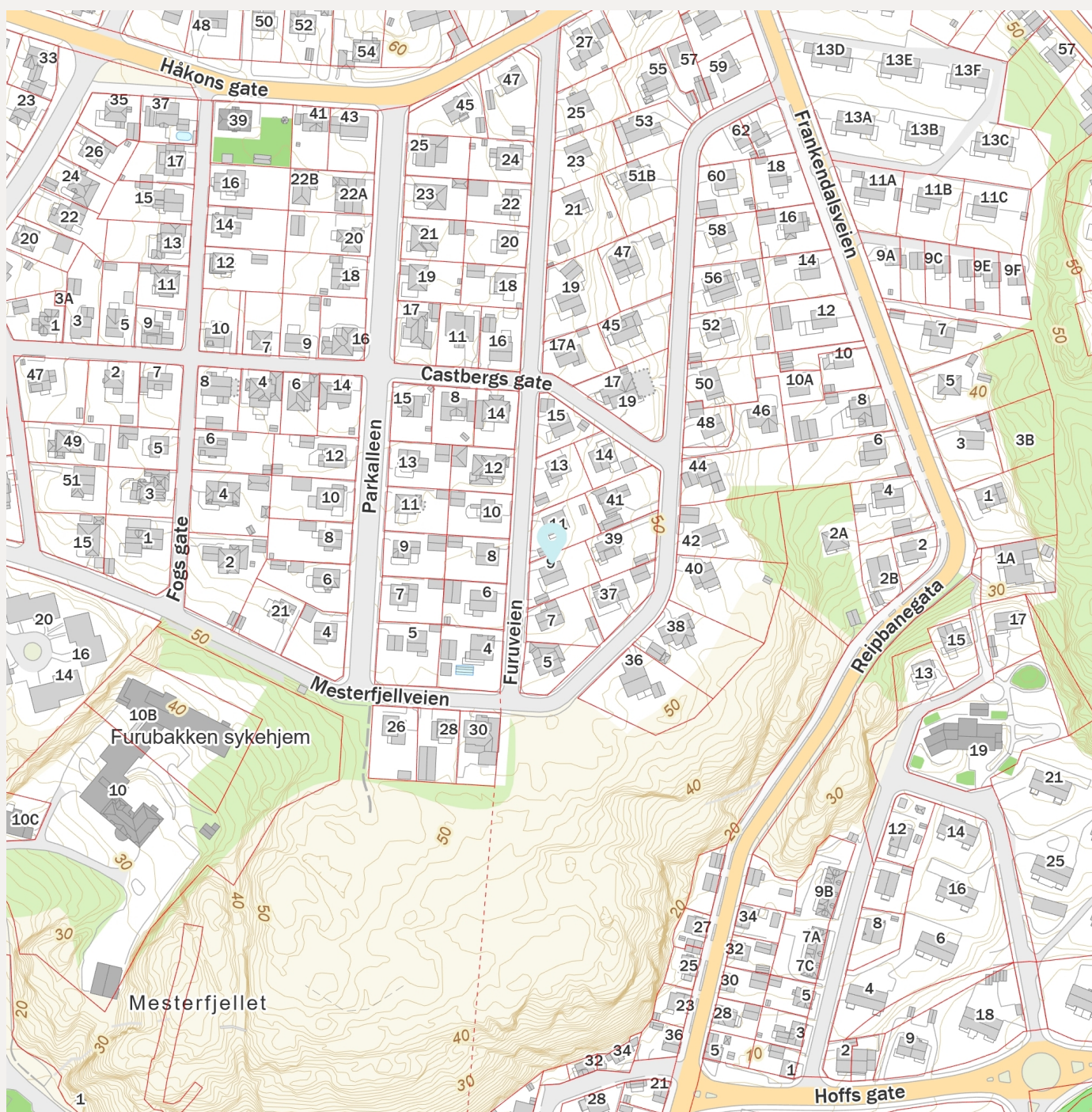
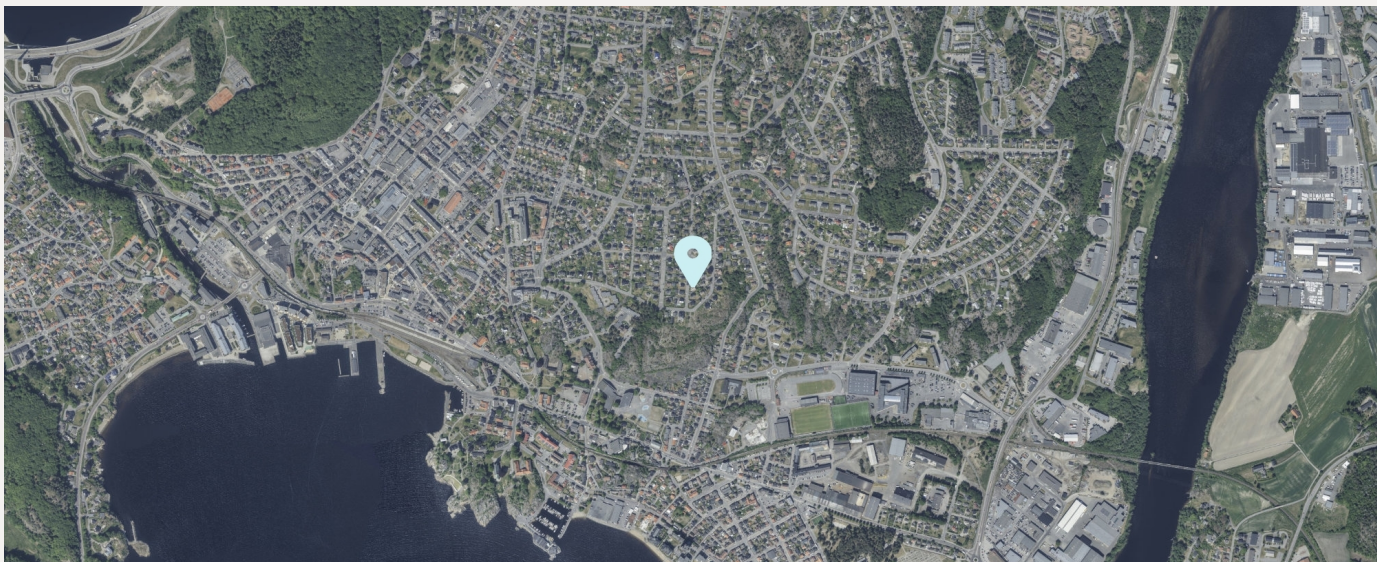
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Kristin Kolstad
Telefon: 33 17 18 85

Deres ref.:

SØK

Vår ref.:

11/52245

Arkiv:

GBR-3020/531

Vår dato:

30.08.2011



Larvik
kommune

It- tek AS
Havnegata 12

3263 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1150/11	Planutvalget delegerte saker	23.08.2011



Vedtak - rammetillatelse for tilbygg og fasadeendring av eksisterende tomannsbolig, Furuveien 9, gbnr. 3020/531.

I medhold av delegert fullmakt fra kommunestyret 23.mai 2007, sak 089/07 fattes følgende vedtak:

Foretak IT-TEK AS gis ansvarsrett for tiltaket i henhold til søknad, datert 06.07.2011.

I medhold av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1, jf. § 21-2, 5. ledd, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 06.07.2011 for tilbygg og fasadeendring på eksisterende tomannsbolig på gbnr. 3020/531 på følgende vilkår:

1. Balkong i 2. etasje på bygningens sørfasade skal trekkes 1 meter inn, slik at det oppnås en avstand til nabogrense på 4,0 meter. Det skal innsendes reviderte tegninger av balkongen.
2. Det bør søkes å tilpasse byggets material- og fargevalg til både bygde og naturgitte omgivelser. Sterkt lysreflekterende farger og materialvalg på vegger og tak bør unngås.
3. Ved terrengbearbeidelse forutsettes det at vegetasjonen bevares i størst mulig grad. For øvrig vises det til plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2.
4. Tak må sikres slik at snø ikke raser inn på naboeiendom. Takvann må ikke ledes inn på naboeiendom og ingen bygningskonstruksjoner må krage ut over nabogrense.
5. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.
6. "Søknad om sanitæranlegg" skal innsendes og godkjennes før de utvendige VVS arbeidene starter. Bruk vedlagt skjema. Senest ved søknad om ferdigattest skal skjema "Ferdigmelding av sanitæranlegg", med påtegnet situasjonsplan som viser utvendig løsning for VVS arbeidene, vedlegges.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver: Dagfinn Turum

Gravearbeidet på privat grunn må ikke igangsettes i marken før:

Gravemelding med kart er sendt til gravemelding.tonsberg@geomatikk.no for kabelpåvisning. Hvis arbeidet er nærmere enn 3 meter fra offentlig veggrunn må det i tillegg foreligge en godkjent arbeidsvarslingsplan.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger vedtak om igangsettingstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-2, 5. ledd.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Faktiske opplysninger:

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel og er avsatt til bolig.

Det er innsendt søknad om rammetillatelse for tilbygg og fasadeendring på eksisterende tomannsbolig på gbnr. 3020/531 i Furuveien 9.

Tomannsboligen er horisontalt delt og er sin helhet eid av tiltakshaver.

Eksisterende BRA =	214 m ²
Nytt BRA =	125 m ²
Totalt BRA =	339 m ²

Tomannsboligen vil etter ombygging fortsatt romme to boenheter (dvs. uendret fra i dag).

Det er ettersendt kommunen kvittering for et ekstra nabovarsel for ny eier av gbnr. 3020/533, (jfr. kommunens Web-matrikkel). Ny nabo har skrevet under på at han samtykker i tiltaket.

Vurderinger:

Administrasjonen har ingen merknader til utvidelsen av boligarealet. Vi har heller ikke merknader til søknader om godkjenning av foretak, som godkjennes.

Til utformingen og utkragingen av balkongen i 2. etasje, som grenser mot de to eiendommene i sør (gbnr. 3020/529 og gbnr. 3020/1387), i en avstand til nabogrensen på 3,0 meter bemerkes:

Teknisk forskrift § 6-3

I § 6-3 fastslås at avstandene skal måles horisontalt fra fasadeliv. Er tilbygg, utbygg eller lignende forbundet med bygningen, skal avstanden måles fra disse: *"Når bygningen har mindre utspring, inntil 1 m dype, måles avstanden fortsatt fra fasadelivet. Dette gjelder for takutspring, gesims, balkonger etc. (...). Har utspringet større dybde enn 1 m, skal avstanden økes med tilsvarende det utspringet overskrider 1 m.*

I dette tilfellet har det ytterste utspringet i 2. etasje en avstand på 2,5 meter fra fasadelivet, og omsøkte avstand fra fasadelivet til nabogrensen er 5,5 meter. Avstanden fra ytterkant balkong til nabogrense i sør blir dermed 3,0 meter.

Administrasjonen har vurdert omsøkte løsning. Det vises til plan- og bygningslovens § 29-4 vedr. byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense:

"Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. (...) Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak."

Plan- og bygningslovens § 29-4 vektlegger at det skal ivaretas en bestemt avstand mellom nabobebyggelse. Avstandskravet er særlig begrunnet i brannsikringshensyn og hensynet til lys og luft mellom bygninger. Etter veiledningen i Teknisk forskrift vil det være rimelig å gjøre en avveining mellom forståelsen av forskriften og de hensyn som lovens § 29-4 er ment å ivareta. Bestemmelsen om mindre utspring, gesimser og balkonger inneholder en særregel i forhold til hovedregelen om beregning av avstand til nabogrense (4 meter), og begrepene er ikke utdypet mhp definisjon og størrelse.

Av betydning for praktisering av målereglene i TEK blir følgelig om konstruksjonen/balkongen i omsøkte tiltak blir å anse som et mindre *utspring* fra bygningens sørfasade og om denne kan plasseres i en avstand av 3,0 meter fra nabogrensen. Administrasjonen vurderer at omsøkte balkong i 2. etasje ikke er å anse som et mindre utspring. Balkongen måler 12,0 m i sin lengde. Den sørligste delen av balkongen har et areal på ca. 29 m².

Det er ikke gitt at enhver balkong er å anse som et utspring og som dermed "faller inn" under måleanvendelsen i TEK. Tiltaket må også vurderes i forhold til § 29-4. Veiledningen viser til at det er ved *mindre* utspring at avstanden kan måles fra fasadelivet. Begrepet er som nevnt ikke entydig, men det er rimelig å forstå veiledningen slik at måleanvendelsen er aktuell når fremspringet har en begrenset størrelse, både i seg selv og i forhold til det bygget det er knyttet til og hvor det ikke vil komme i strid med hensynet bak avstandskravet i § 29-4.

Ut fra dette vurderer administrasjonen at hensynet til plan- og bygningslovens § 29-4 om en minsteavstand til nabogrensen på 4,0 meter skal hensyntas. Det er følgelig satt vilkår om at balkongen trekkes 1,0 meter inn for at nødvendig avstand oppnås mot eiendommene gbnr. 3020/529 og gbnr. 3020/1387.

Ut over dette kan søknad om rammetillatelse godkjennes.

Klage

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen



Kristin Kolstad
byggesaksbehandler

Kopi til:

Dagfinn Turum	Furuveien 9	3257	LARVIK
Geir Vidar Bjørnsen	Mesterfjellveien 2	3257	LARVIK
Trond Døvre Furulund	Heibergs gate 28	3257	LARVIK

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Kristin Kolstad
Telefon: 33 17 18 86

Deres ref.:

SØK

Vår ref.:

11/61208

Arkiv:

GBR-3020/531

Vår dato:

03.10.2011



**Larvik
kommune**

It- tek AS
Havnegata 12

3263 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1389/11	Planutvalget delegerte saker	28.09.2011

Vedtak- endring av tillatelse -tilbygg og fasadeendring - Furuveien 9 - Gbnr: 3020/531

I medhold av delegert fullmakt fra kommunestyret 23.mai 2007, sak 089/07 fattes følgende vedtak:

Godkjenning av tiltak:

Tidligere godkjenning gitt i delegert vedtak i sak nr. 1150/11, datert 23.08.2011.

Det vises til vedtak 1150/11 for godkjenning av ansvarsrett i henhold til søknad.

I medhold av Plan- og bygningsloven (Pbl) §§ 20-1/20-2 godkjennes søknad om rammetillatelse, datert 06.07.2011, for oppføring av terrasse mot sør som omsøkt på situasjonsplan av 30.08.2011. Endringen gjelder utforming av denne terrassens utspring og avstand til nabogrense på 3,0 meter. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. *Vilkår nr.1 gitt i vedtak av 1150/11 bortfaller.*
2. Det forutsettes at nødvendige brannsikringstiltak blir ivarettatt på tiltaket i henhold til TEK.
3. For øvrig gjelder vilkårene satt i vedtak av 1150/11.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver: Dagfinn Turum

Gravearbeidet på privat grunn må ikke igangsettes i marken før:

Gravemelding med kart er sendt til gravemelding.tonsberg@geomatikk.no for kabelpåvisning. Hvis arbeidet er nærmere enn 3 meter fra offentlig veggrunn må det i tillegg foreligge en godkjent arbeidsvarslingsplan.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, vedlagt nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling.

Ansvarlig søker skal senest sammen med krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse sende underretning til kommunen om tiltakets plassering. Rapportering skal skje ved innmålte koordinatverdier i henhold til plasseringsstandard.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Faktiske opplysninger:

Det er tidligere gitt tillatelse til tilbygg og fasadeendring på eksisterende tomannsbolig på gbnr. 3020/531 i Furuveien 9. Tomannsboligen vil etter ombygging romme to boenheter (dvs. uendret fra i dag). Omsøkte balkong på bygningens sørfasade i 2. etasje var vist på tegninger som ble benyttet i forbindelse med søknaden for bolighuset og viste en avstand til nabogrense på 3,0 meter.

Vedtak ble fattet i sak 1150/11, datert 23.08.2011. Løsningen for balkongen ble ikke godkjent da den lå innenfor firemetersgrensen mot nabo. Tillatelse ble gitt for øvrige omsøkte tiltak på eiendommen. Det ble satt som vilkår for godkjenningen at omsøkte balkong i 2. etasje på skulle trekkes 1,0 meter inn for å oppnå en avstand til nabogrense på 4,0 meter, jfr. plan- og bygningslovens § 29-4.

Vurderinger:

Tilgrensende eiendommer mot sør, gbnr. 3020/529 og gbnr. 3020/1387, har i etterkant av ovennevnte vedtak gitt skriftlig samtykke til plassering av balkong som opprinnelig omsøkt, dvs i en avstand av 3,0 meter fra nabogrensen. Følgelig er det ikke innsendt reviderte tegninger, da opprinnelig løsning er ønsket opprettholdt av tiltakshaver.

Begge de to naboenes samtykkeerklæringer er gitt på vilkår av at nødvendige branntekniske tiltak blir gjennomført på omsøkte tiltak, slik at naboene senere ikke vil få begrensninger i utnyttelse av egen eiendom. Det er følgelig satt vilkår om at balkongen må utformes slik at naboeiendommene fortsatt kan gjøre evt. framtidige tiltak på egen eiendom - dvs. fire meter fra felles eiendomsgrense - uten å selv måtte gjøre tiltak for å unngå brannsmitte.

Tiltaket vil etter dette godkjennes.

Klage

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen



Kristin Kolstad
byggesaksbehandler

Kopi til:

Dagfinn Turum
Geir Vidar Bjørnsen

Furuveien 9
Mesterfjellveien 2

3257 LARVIK
3257 LARVIK

Trond Døvre Furulund

Heibergs gate 28

3257

LARVIK



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

F				
E				
D				
C				
B				
A				
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjekt: Skisse			© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tiltakshaver: Fam. Turum Furuveien 9 3257 Larvik				
Prosjekterende/Arkitekt: IT-Tek AS Havnegata 12 3263 LARVIK				
Tif. 33 12 02 12 Fax. 33 12 02 13 E-post: post@it-teh.no			Gbnr.: xxxx/xxx	
Tegning: Fasade Nord og Vest			Dato: 31.01.11	
			Målestokk: 1:100	
			Tegningsnr.: A40-1	

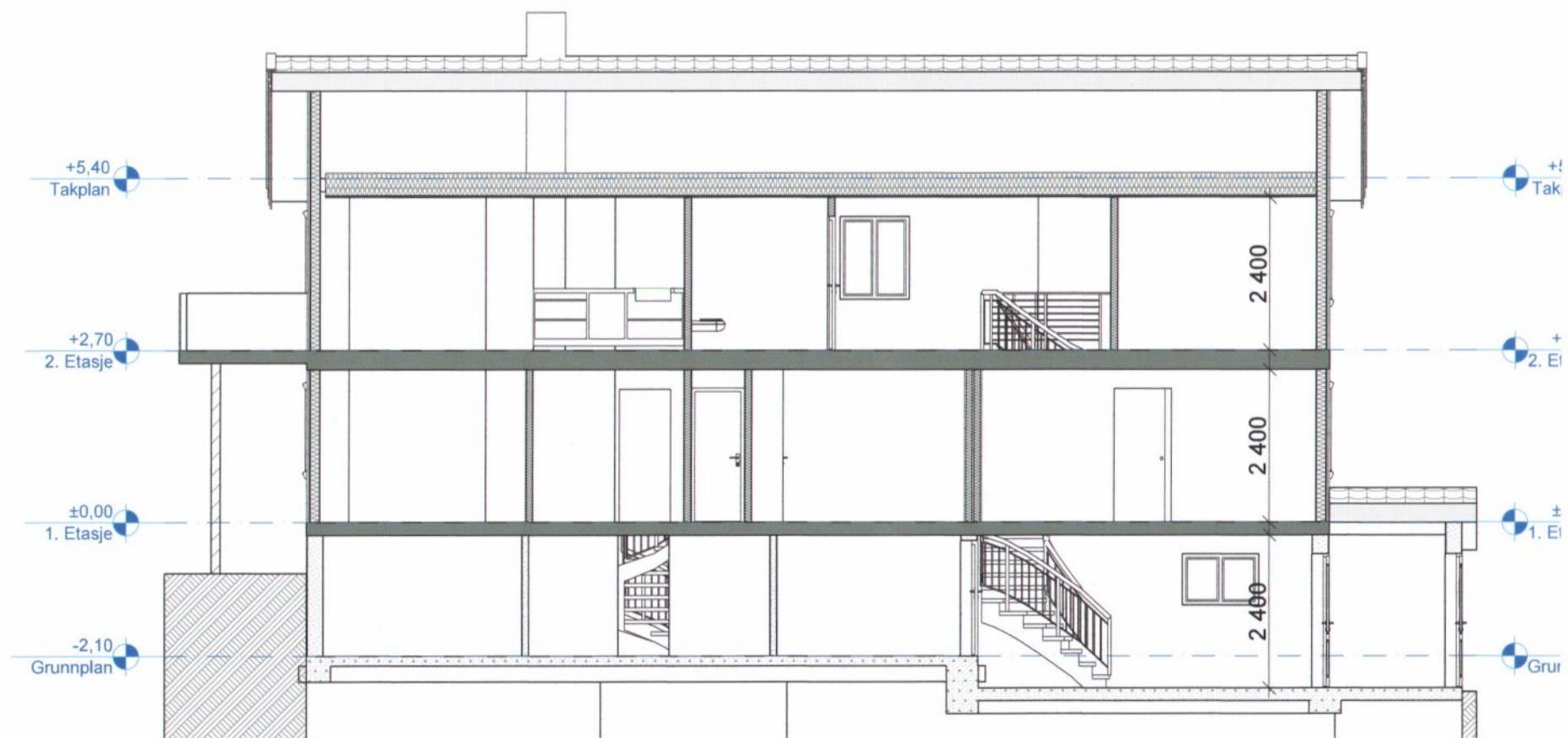
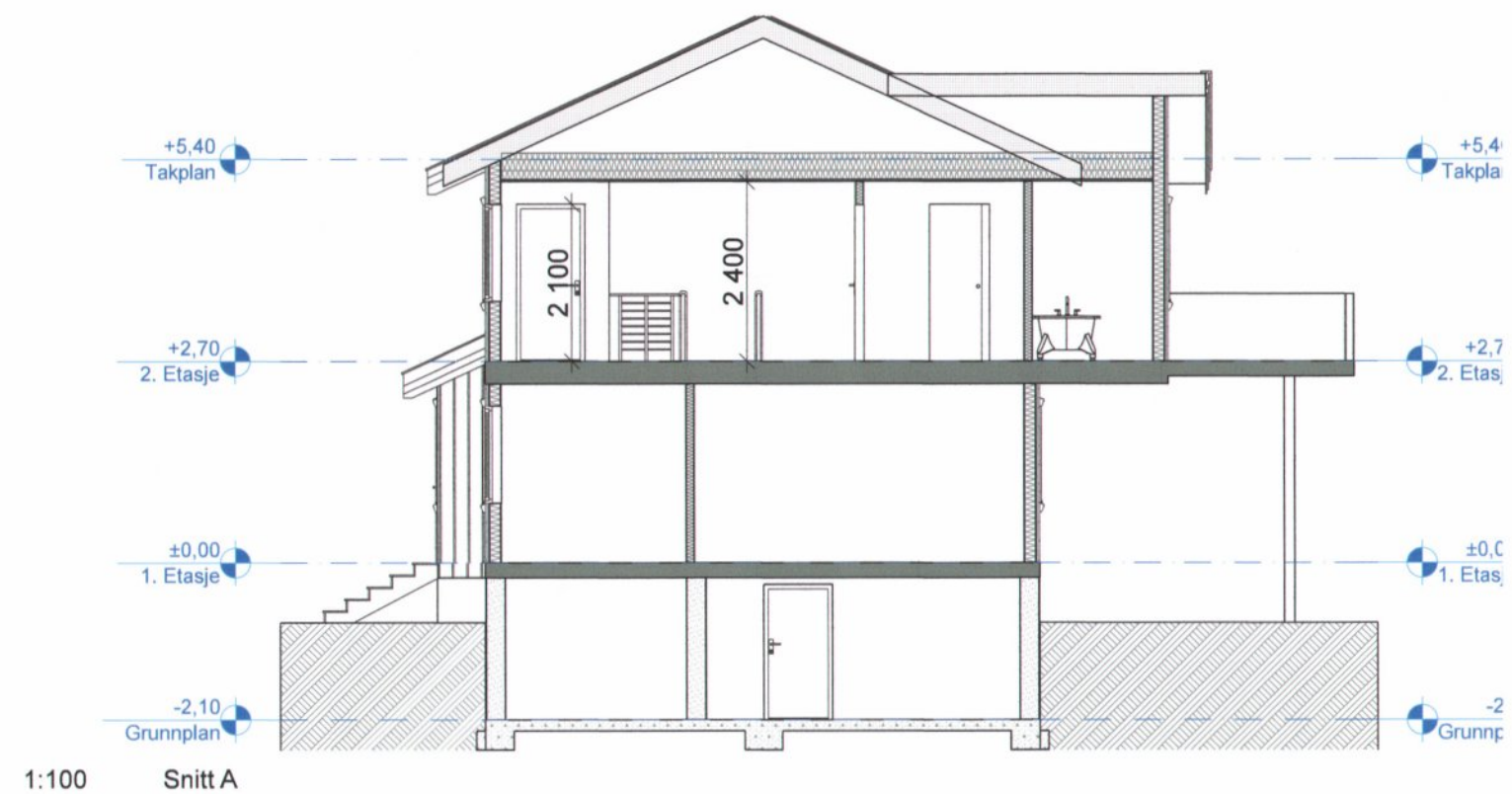


1:100 Fasade øst



1:100 Fasade Sør

F					
E					
D					
C					
B					
A					
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr	
Prosjekt: Skisse			© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tiltakshaver: Fam. Turum Furuveien 9 3257 Larvik			Gbnr.: xxxx/xxx		
Prosjekterende/Arkitekt: IT-Tek AS Havnegata 12 3263 LARVIK					
			Tlf. 33 12 02 12 Fax. 33 12 02 13 E-post: post@it-tek.no		
Tegning: Fasade Sør og Øst			Dato: 31.01.11		
			Målestokk: 1:100		
			Tegningsnr.: A40-2		



F				
E				
D				
C				
B				
A				
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjekt: Skisse			© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tiltakshaver: Fam. Turum Furuveien 9 3257 Larvik				
Prosjekterende/Arkitekt: IT-Tek AS Havnegata 12 3263 LARVIK				
Tegning: Snitt A og B			Gbnr.: xxxx/xxx	
			Dato: 31.01.11	
			Målestokk: 1:100	
			Tegningsnr.: A30-1	

IT-teh

D-1 Sit. Plan 3020/531

3020/536

3020/537

N 6546350

N 6546350

12

8

3020/1393

13

3020/535

3020/1391

6

10

FURUVEIEN

NILSEN ELINOR

11

3020/533

3020/1389

LYSNES JOSTEN

LYSNES NINA MERETE

4

N 6546300

N 6546300

KRISTIANSEN JANNE

8

3020/531

9

BJØRNSEN GEIR VIDAR

3020/1387

ROPPESTAD PER

6

FURULUND TROND DØVLE

3020/529

MESTERJELLVEIEN

15

N 6546250

N 6546250



Larvik
kommune

Turistkart

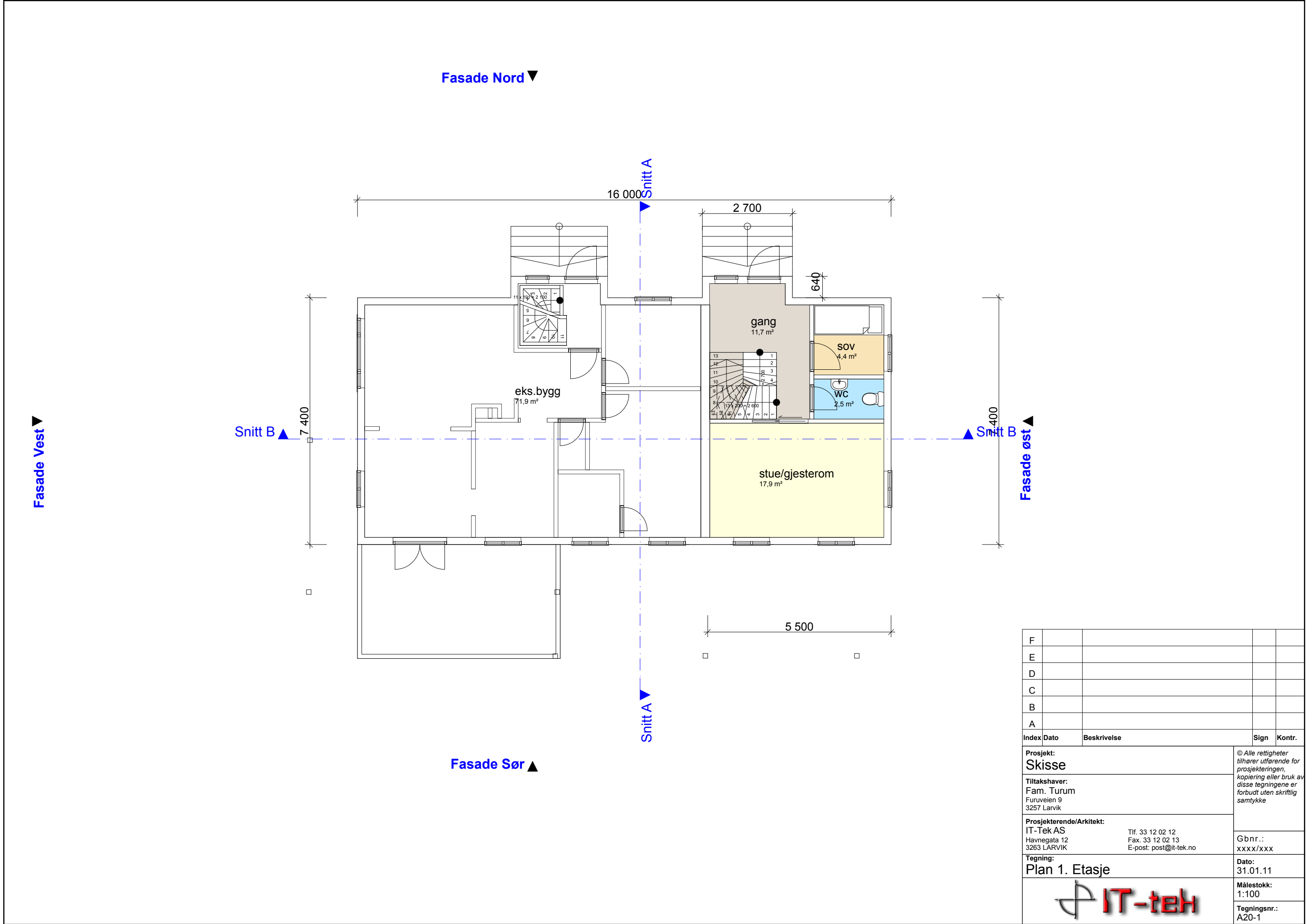
Målestokk: 1:500

Dato 24.02.2011

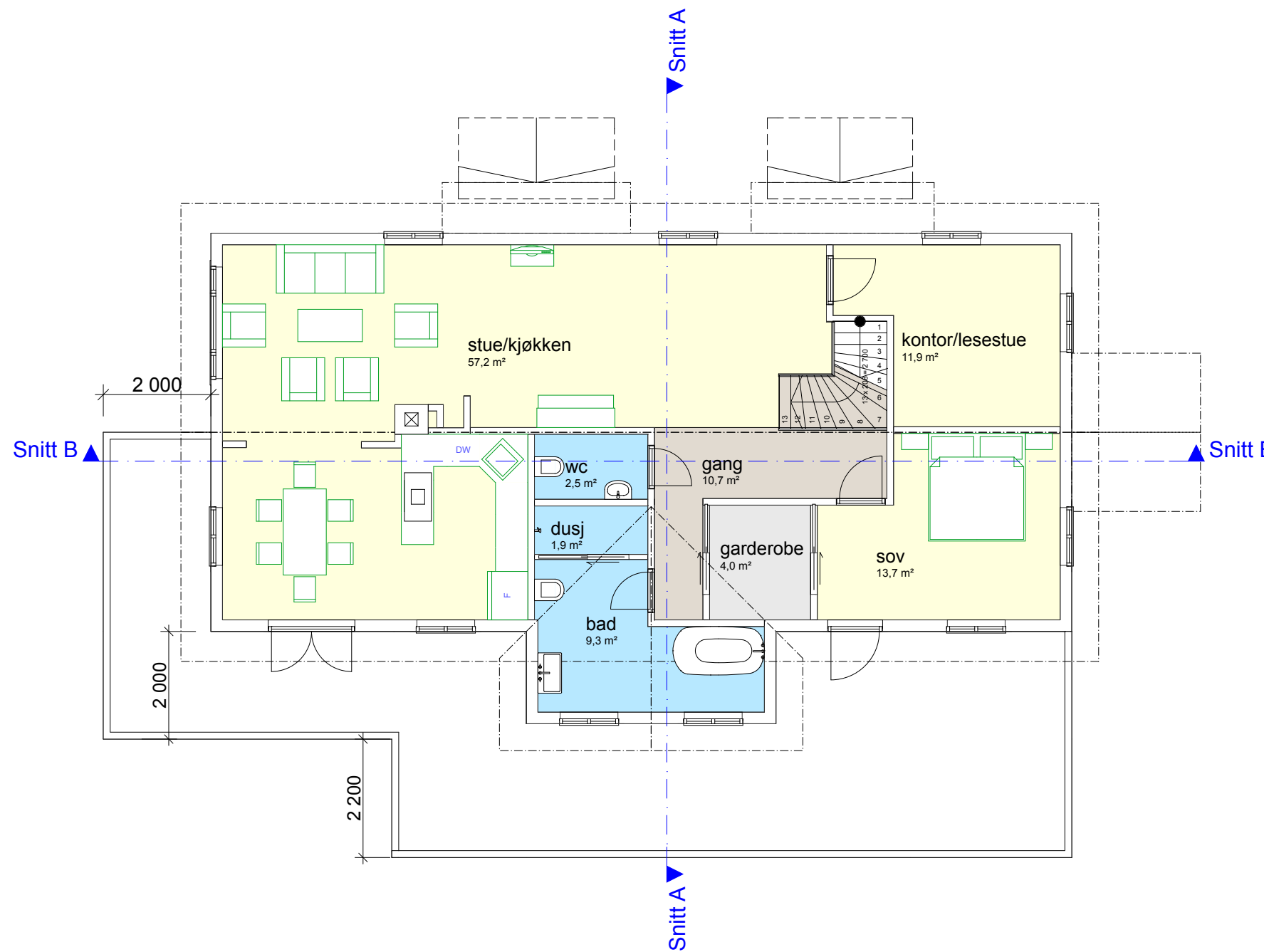
10 m

Feil og mangler i kart og planer kan forekomme
Eiendomsgrenser i kartet er ikke rettsgyldig og må kontrolleres mot målebrev



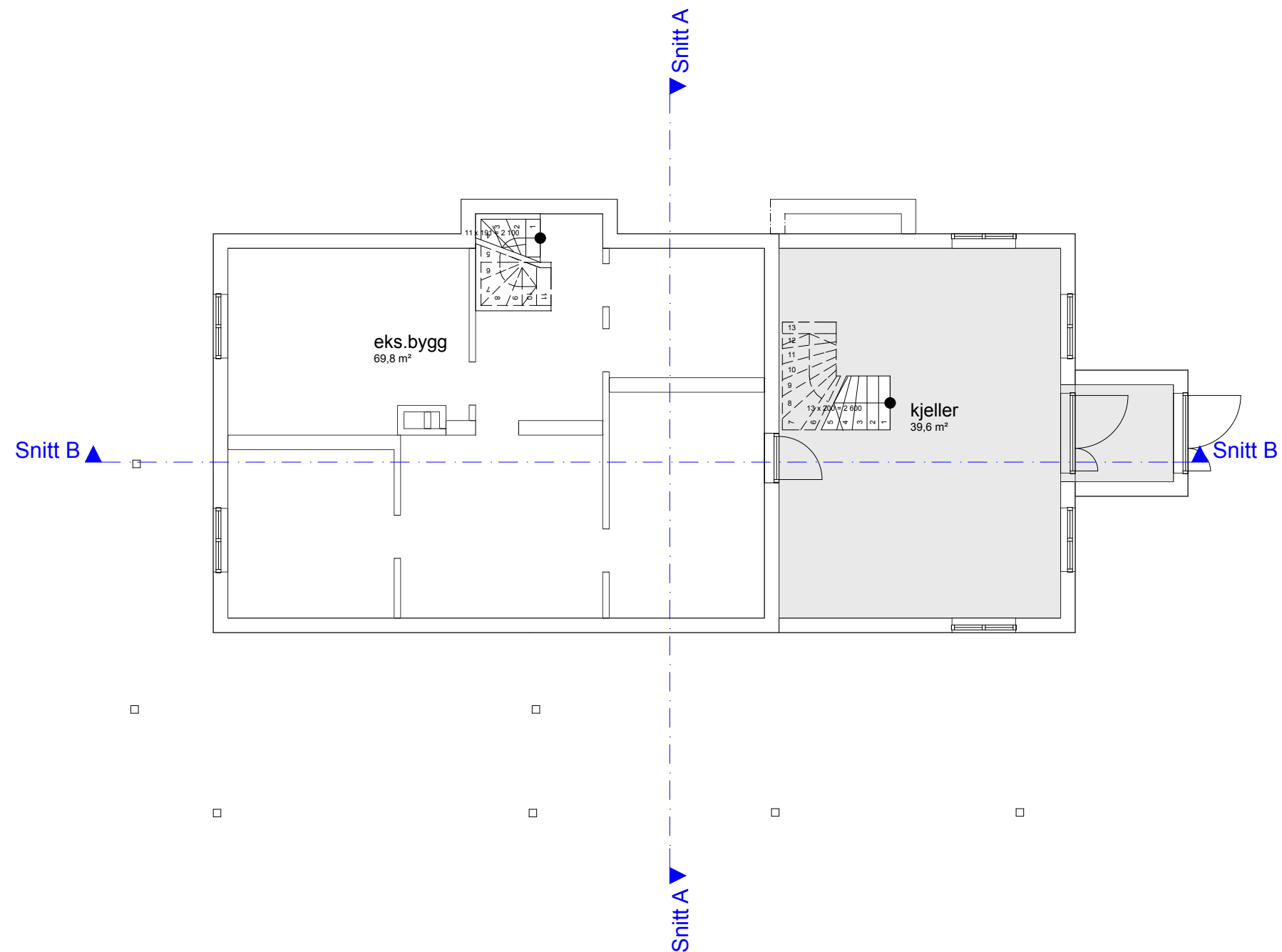


F				
E				
D				
C				
B				
A				
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjekt: Skisse			© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tiltakshaver: Fam. Turum Furuveien 9 3257 Larvik				
Prosjekterende/Arkitekt: IT-Tek AS Havnegata 12 3263 LARVIK			Tlf. 33 12 02 12 Fax. 33 12 02 13 E-post: post@it-teh.no	Gbnr.: xxxx/xxx
Tegning: Plan 1. Etasje			Dato: 31.01.11	
			Målestokk: 1:100	
			Tegningsnr.: A20-1	



F				
E				
D				
C				
B				
A				
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjekt: Skisse			© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tiltakshaver: Fam. Turum Furuveien 9 3257 Larvik				
Prosjekterende/Arkitekt: IT-Tek AS Havnegata 12 3263 LARVIK				
Tegning: Plan 2. Etasje			Gbnr.: xxxx/xxx	
			Dato: 31.01.11	
			Målestokk: 1:100	
			Tegningsnr.: A20-2	





Kjeller

1:100

F				
E				
D				
C				
B				
A				
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjekt: Skisse			© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tiltakshaver: Fam. Turum Furuveien 9 3257 Larvik				
Prosjekterende/Arkitekt: IT-Tek AS Havnegata 12 3263 LARVIK				
		Tlf. 33 12 02 12 Fax. 33 12 02 13 E-post: post@it-tek.no	Gbnr.: xxxx/xxx	
Tegning: Kjeller			Dato: 31.01.11	
			Målestokk: 1:100	
			Tegningsnr.: A20-3	