

# Mesterfjellveien 64

Nabolaget Mesterfjellet/Byskogen vest - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Mesterfjellveien	1 min	🚶
Linje 208	0.1 km	
Larvik stasjon	17 min	🚶
Linje RE11, RX11	1.2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	20 min	🚗

## Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
517 elever, 35 klasser	0.9 km	
Fagerli skole (1-7 kl.)	5 min	🚗
635 elever, 30 klasser	2.4 km	
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min	🚶
402 elever, 24 klasser	1.7 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚗
226 elever, 16 klasser	3 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	16 min	🚶
1620 elever	1.2 km	

## Ladepunkt for el-bil

Larvik Bibliotek	15 min	🚶
Prinsegata Parkeringshus, Larvik	18 min	🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

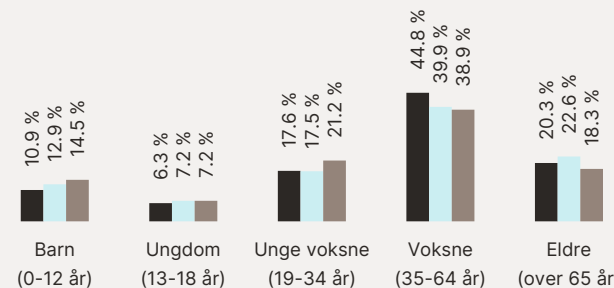


Kvalitet på skolene  
Bra 74/100



Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mesterfjellet/Byskogen ve...	918	440
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Torstrand barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
35 barn	0.4 km	
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ...)	5 min	🚶
27 barn	0.4 km	
Borgejordet barnehage (0-5 år)	11 min	🚶
71 barn	0.8 km	


## Dagligvare


Kiwi Torstrand	12 min	🚶
PostNord	0.9 km	
Meny Larvik Sentrum	14 min	🚶


## 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

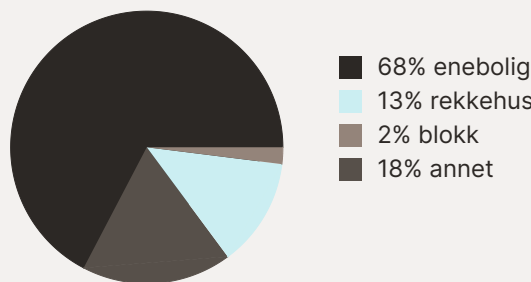
 Fram Stadion 9 min   
Fotball 0.7 km

 Bøkeløkka Ballbane 12 min   
Ballspill 0.9 km



 Family Sports Club Torstrand 12 min 



 Spenst Larvik Sentrum 14 min 

## Boligmasse

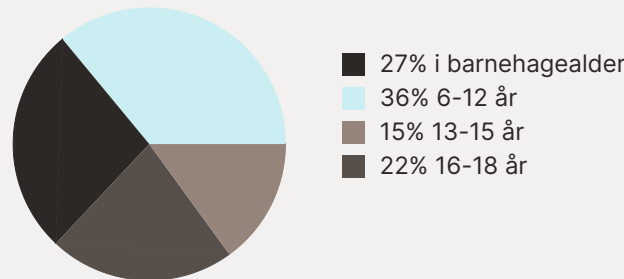


## Varer/Tjenester

 AMFI Larvik 16 min 

 Vitusapotek Svanen - Larvik 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0% 47%

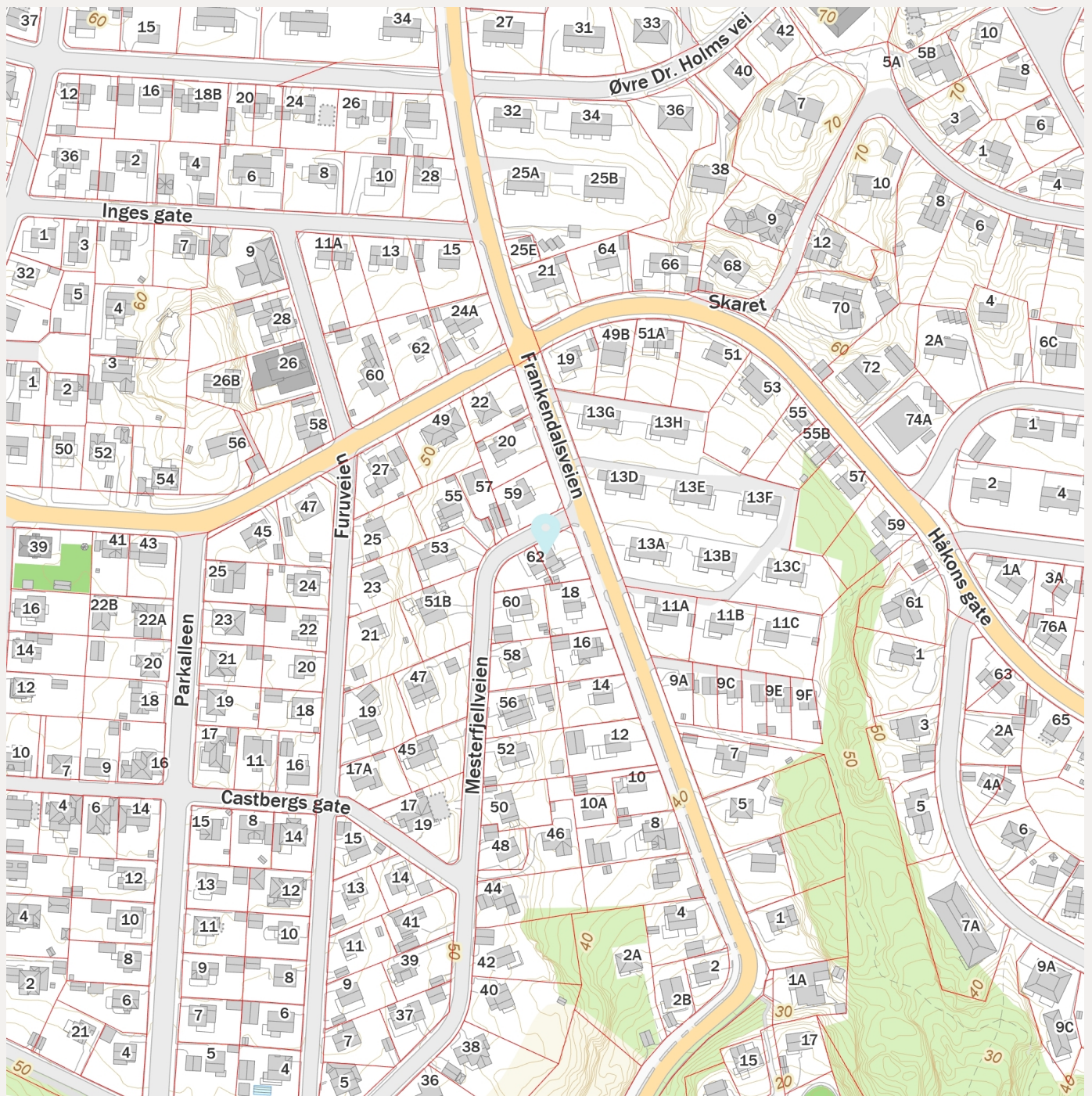
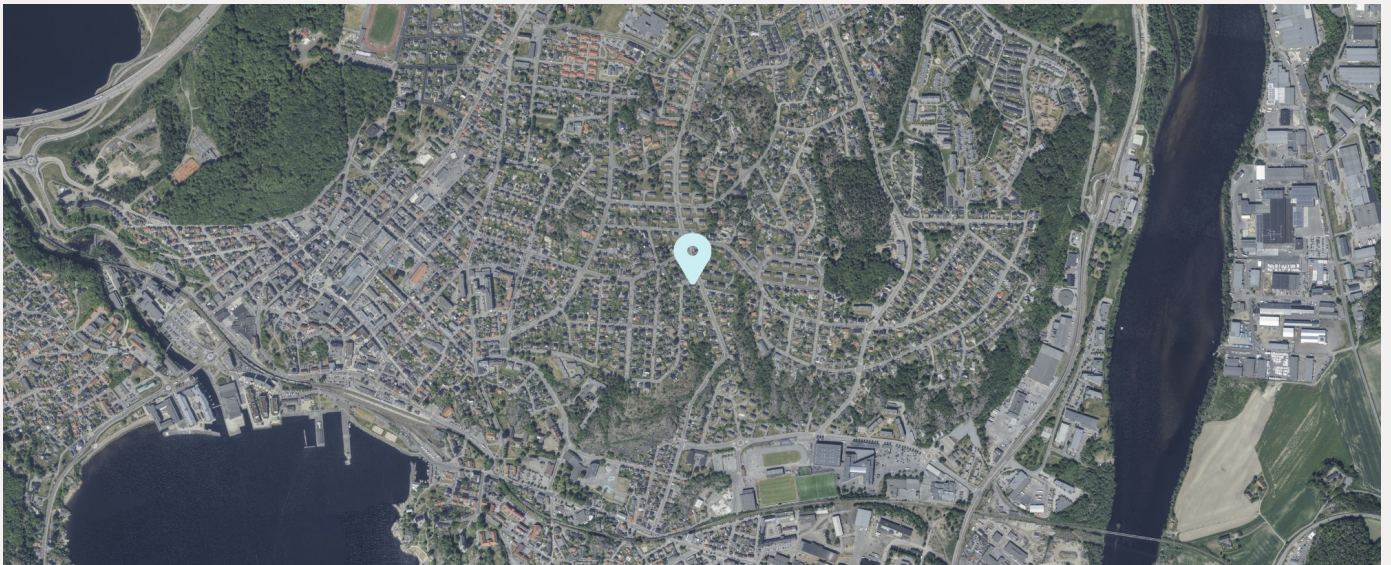
 Mesterfjellet/Byskogen vest

 Larvik

 Norge

## 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 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

# Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Leinæs AS	Oppdragsnr.	22240156
Adresse	Mesterfjellveien 64		
Postnr.	3257	Sted	Larvik
Er det dødsbo?	Nei <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/>	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	Nei <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/>	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	Nei <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/>
I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Hong Ai	Etternavn	Diep
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja      Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn: Larvik Rørhandel, JBA elektro  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja  
Firmanavn: vet ikke  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?  
 Nei  Ja      Kommentar:
- 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: ved ekstremvær
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn:  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja      Kommentar:

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:
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
 Firmanavn: **Tømrefirma Dat Van Duong AS**  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: **Skiftet tak: 2020 oppføring vinterhage 2020**
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  kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
 Firmanavn: **JBA Elektro -**  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: **diverse arbeid gjennom årene utført av samme firma**
- 13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja      Kommentar: **JBA elektro**
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja      Kommentar: **vet ikke**
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: **noe oppussing innvendig er egeninnsats**
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? Hvis nei, gå til punkt 21.  
 Nei  Ja
- 20.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja      Kommentar:
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: **pusset opp i kjeller 2024**
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja      Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja      Kommentar: **endringer i kjeller er ikke meldt**
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja      Kommentar: **vet ikke**
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 BOLIG I SAMEIE/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 felles gjeld?  
 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 (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Denne er utfyllt av datter av selger og fylt ut etter kjennskap med boligen.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/anticimex/vilkaar">buysure.no/anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen her: <a href="#">Brosjyre-boligselgerforsikring</a>
---	---

- 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 næringsseiendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. 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

Dato: 14/5-24

Sted: LARVIK

  
Signatur selger 1

Signatur selger 2

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Mesterfjellveien 64  
3257 LARVIK  
Gnr./Bnr.: 3020/1411  
Larvik kommune

## Areal

To-mannsbolig  
Bruksareal: 141 m<sup>2</sup>  
Frittstående bod  
Bruksareal: 4 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 145 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 15.05.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

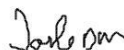
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jarle Dalen Myrengen

Mobil: 93068094

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	15.05.2024
Referansenummer	15056337
Meglerforetakets oppdragsnummer	22-24-0156
Hjemmelshaver/selger	Hong Ai Diep
Bygningssakkyndig inspektør	Jarle Dalen Myrengen
Tilstede på befaringen	Hong Ai Diep
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	16.05.2024 13:40

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Mesterfjellveien 64
Postnummer/sted	3257 LARVIK
Kommune	3909 - Larvik
Gnr./Bnr.:	3020/1411
Tomt	Eiet tomt: 438 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
To-mannsbolig	1952	1966 og 2020	
Frittstående bod	2020		

## Byggemåte

Del av vertikaldelt to-mannsbolig, beliggende på Byskogen i Larvik kommune. Skrånet tomt. Gårdsplass med grus. Uteareale forøvrig med plen og diverse beplantning. Oppvarming er elektrisk og vedfyring. Boligen har naturlig ventilasjon.

Bygningen er oppført på grunnmur i betongstein. Etasjeskiller, yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Fasade med liggende trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer i 2-lags glass, terrassedør og ytterdør fra forskjellige årstall.

Boligen inneholder:

Kjeller: Soverom, bad, kjøkken og bod. -Samt stue med lav takøyde.

1. etg: Entre, gang, stue, spisestue, vinterhage og kjøkken.

2. etg: Gang, wc, bad og to soverom. -Samt bod med lav takhøyde under skråtak.

Frittstående bod.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Kjeller		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater himling	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Våtrom - 2. etg		Vannrør	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken - 1. etg		Vannrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Overflater himling	11	
		Annet	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	Kr 100 000 - 300 000
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	12	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 2. etg		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Radon		Radon	13	
Brann		Brannskiller	14	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Annet	15	
Dører og vinduer		Takvinduer	15	
Yttertak		Annet	15	Kr 0 - 10 000
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	16	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Tak over vinterhage		Annet	17	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
To-mannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	39			39	
	Soverom, bad, kjøkken og bod				
1. etg	44		22	66	6
	Entre, gang, stue, spisestue og kjøkken.		Vinterhage.		Terrasse
2. etg	36			36	
	Gang, wc, bad og to soverom.				
SUM	119		22	141	6
<b>Total bruksareal: 141 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg		4		4	
		Bod			
SUM		4		4	
<b>Total bruksareal: 4 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Ferdigattest foreligger ikke.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av kjeller samt ombygging av garasje til stue og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen foruten bad er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.

Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 56 m<sup>2</sup>, men grunnet lav takhøyde er kun 39 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m<sup>2</sup>.

2. etg har et totalt gulvareal (GUA) på 42 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 36 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m<sup>2</sup>.

Boligen inneholder 95 m<sup>2</sup> P-ROM og 24 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Kjeller

Bad fra 2021. Gulv belagt med flis. Varmekabler. Vegger med våtromsplater. Himling med mdf panel. Innredning med slette skuffefronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil med overlys. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, to-greps blandebatteri og hånddusj. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2021.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
---	----------------------------	---

	Overflater himling	Mdf panel fremstår som dårlig festet. Tiltak bør påregnes.
--	--------------------	--

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettedetaljer ved rørgjennomføring under servant er utilfredsstillende. Fare for fukt i konstruksjon ved vannpåkjenning. Tettedetaljer bør fornyes.
--	---	---

		Det er benyttet slukmansjett av typen "filt" som ikke er innsmyrt i membran. -Fare for fuktopptak i denne.
--	--	--




 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Samt at våtsoner er plassert på yttervegg.
---	----------------------------------	---

## Våtrom - 2. etg

Bad fra 2019. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling/skråtak med malt slett flate. Innredning med slett skuffefront, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler. Dusjhjørne med glassvegg, glassdør, to-greps blandebatteri, hånddusj og regndusj. Vannrør av typen armerte flexislanger tilkoblet kobberør fra eldre ukjent årstall. Avløpsrør i plastmateriale fra 2019. -Eldre sluk. Mekanisk avtrekk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner



	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38 %, temperatur 23 grader C og duggpunkt 8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetid er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.

## Kjøkken - 1. etg

Kjøkken fra 2017. Åpen løsning mot spisestue. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenøy i lik utførelse. Integrert oppvaskmaskin, ovn, mikro og platetopp. Nisje for kjøleskap. Takhengt avtrekksvifte. Vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall. Kobber synes å være fra eldre årstall.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetid er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.


## Kjøkken - Kjeller

Kjøkken fra 2024. Gulv med laminat. Vegger med panelplater. Himling med trepanel. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn og platetopp. Vegghengt avtrekksvifte. Vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra 2024. Det er etablert komfyrvakt.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger og himling med malte slette flater. Servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil og overlys. Gulvstående toalett. Vannrør av typen armerte flexislanger og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall. Enkelte kobberrør av eldre årstall og avløpsrør i støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 Ventilasjon      |      Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Kan vurderes etablert ved behov.


 **TG 2**      Vannrør      |      Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetid er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør      |      Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Øvrige rom - 1. og 2. etg

Gulver med laminat. Entregulv med flis. Vegger med panelplater og tapet. Himlinger med takplater, trepanel og mdf panel. Naturlig ventilasjon. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe på et soverom.

Vinterhagen med terrassebord, åpene trevegger og tak med solgjennomtrengelige takplater i palstmateriale.



 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Etasjen ligger delvis under bakkeplan. Gulver med laminat. Vegger med panelplater og pusset mur. Himlinger med trepanel og mdf panel. Profilerte innerdører.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Det er ikke etablert friskluftsventiler i soverom eller i stue. Tiltak bør vurderes.
	Overflater himling	Mdf panel i stue har stedvis svai, og fremstår som dårlig festet. Tiltak bør påregnes.
	Annet	Det registreres saltutslag i bunn av pipe/brannvegg. Tyder på kapilær oppsug fra grunnen. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.
 TG 3	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	<p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over på 25%. Det ble i tillegg konstatert symptomer på fuktskader i konstruksjonen. Dette indikerer utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og tiltak bør vurderes.</p> <p>Det ble også observert råte i bunnsvill ved luke for hovedstoppekran. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000</p>


## Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via luke.  
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.  
Lofet har forventet standard ift byggeår.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk

 TG 1	Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket.
---	-------------------------	--

 TG 2	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke registrert dampspærre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Tiltak kan iverksette ved behov.
---	------------------------------	---

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Vedovn plassert i stue 1. etg.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skorsteiner inne i boligen - Annet
	Informasjon   Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
 TG 3	Ildsteder inne i boligen   Ubrennbar plate under ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse. Ubrennbar plate med tilstrekkelig størrelse bør etableres. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Innvendige trapper

180 graders trapp til 2. etg. Rett-trapp til kjeller. Trappene er i trekonstruksjon. Rekkverk med stående trespiler.

 TG 2	Innvendige trapper   Trappene har åpninger på mer enn 0,10 meter. Det er kun rekkverk/håndløpere på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. Kjellertrappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Samt inntrekk er mindre enn 0,25 meter.
---	--

## Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.  
Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom og kjøkken.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skjevhetmåling
---	--

## Etasjeskiller - 1. etg

Etasjeskille av trekonstruksjoner.  
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue/spisestue.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skjevhetmåling
---	--

## Etasjeskiller - 2. etg

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Begge soverom.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er noe merkbare skjevheter i rommene. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommene er målt til 12-20 mm.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør i rør system og i kobber fra forskjellige årstall. Avløpsrør i plastmateriale fra forskjellige årstall. VVB av typen Høiax Titanium Standard fra 2011 og vannskap for rør i rør system plassert på bod ved bad i kjeller. Stakeluke plassert i kasse på bad i kjeller. Hovedstoppekran plassert i luke på yttervegg på soverom i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe fra 2021 plassert i stue 1. etg



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.



TG 2

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Takhøyden på soverom i kjeller ble målt til 2,18 meter.

Takhøyden i stue 1. etg ble målt til 2,39 meter. takhøyden i gang 2. etg ble målt til 2,31 meter. Deler av 2. etg har skråtak.

Kjelleren har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Til informasjon:

Soverom og kjøkken i kjeller avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

## Radon



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer er plassert 2. etg og i kjeller.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Forskjellige årstall. Endel arbeider utført i 2013-2014.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

## Brann

---

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier


### TG 3 Brannskiller

Det er registrert avvik fra byggt teknisk forskrift ved branntekniske forhold. -Ikke brannskille på loft mot nabo. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og aktuelle utbedringer/tiltak bør utføres. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

 Fasader ink. kledning      |      Nyere kledning er montert direkte på gammel kledning.


 **TG 2**      Annet      |      Avflassing i gesimskasse på gavlvegg, samt vindskibord som kun er grunnet fra fabrikk. Overflatebehandling bør påregnes.

## Dører og vinduer

---

Vinduer i 2-lags glass, terrassedør og ytterdør fra forskjellige årstall.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vinduer - Dører

 **TG 2**      Takvinduer      |      Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning fra innsiden, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon. Yttertaktekking og undertak opplyses å være fra 2020. Betongtakstein.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

 Inspeksjonsmulighet      |      Det er ikke etablert feietrinn på taket. Taket ble derfor kun besiktiget fra bakkeplan, med de begrensninger det medfører.

 **TG 3**      Annet      |      Det ble registrert høy slitasjegrاد samt enkelte hull i blykrans under takvindu. Utskifting av bly/beslag er nødvendig. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

 **TGIU**      Konstruksjon      |      Deler av taket er en lukket konstruksjon, inspeksjon ikke mulig.

## Terrasser / platting på terreng

---


Terrasse ved inngangsparti, vendt mot nord. Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter

## Grunnmur, fundamenter

---

Alder fra byggeår.  
Grunnmur i betongstein.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Fundamenter - Grunnmur

 **TGIU**      Byggegrunn      |      Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

---

Dreneringen er fra ukjent årstall. Og fra 2020. Det opplyses å være drenert fra vinterhage og tilogmed gårdsplass i forbindelse med innredning av stue under vinterhage.

 **TG 2**      Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng". Observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Det er ikke etablert sikker avrenning av overflatevann ved gammel nedkjøring mot tilbygget stue i kjeller. Fare for fuktinndriv. Tiltak bør påregnes. Terrengfall forøvrig rundt boligen er stedvis mangelfullt. Tiltak bør vurderes.

## Forstøtningsmurer


---

Forstøtningm betong i gammel nedkjøring mot tilbygget stue.

 **TG 2**      Forstøtningsmurer      |      Skjevheter og sprekker påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Stikkledninger og tanker

Utvendig vannledning opplyses i tidligere takst å være fra ca. 2005.  
Utvendig avløpsledning opplyses i tidligere takst å være fra ca. 2009.  
Uten at dette kan verifiseres av bygnings sakkyndig.  
Kommunal septiktank.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) - Septiktank

      Septiktank      |      Septiktank på eiendommen. -Opplyses å være kommunal.

## Frittstående byggverk - Frittstående bod.

Frittstående bod i trekonstruksjoner.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Frittstående byggverk

## Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Tak over vinterhage

 **TG 2**      Annet      |      Takbjelker er underdimensjonert. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Selger opplyser også om at det er observert noe sprekker i taket, og at det kan lekke ved mye nedbør. Tiltak bør påregnes.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Faktura for varmepumpe fremlagt. Fakturaer for alt el-arbeider fra 2013-2024 fremlagt. Faktura fra rørlegger fremlagt, datert 2013.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Diverse samsvarserklæringer fremlagt. Se bilder.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Det fremkommer i opplysninger fra kommunen at forrige branntilsyn ble holdt i 2018. - Uten registrerte avvik.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 14.05.2024

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

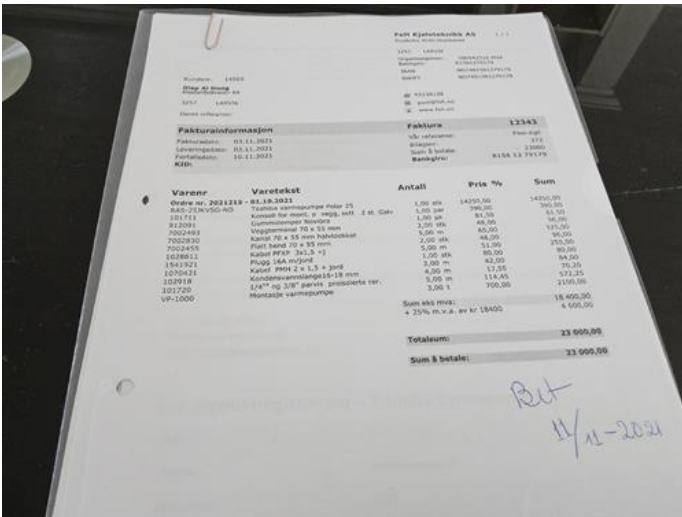
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

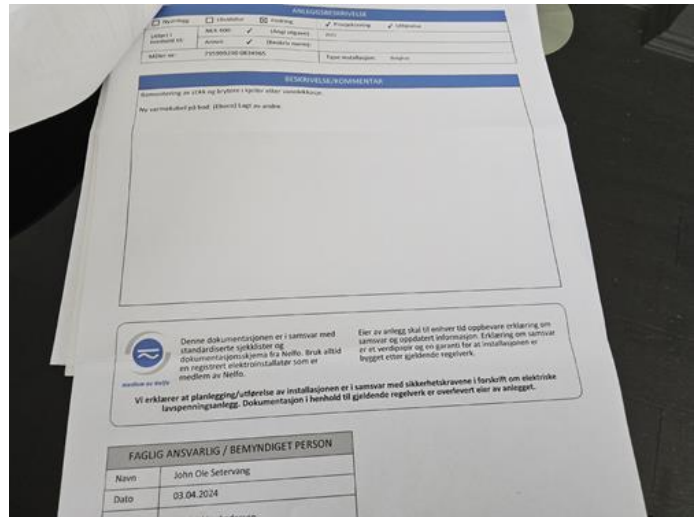
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

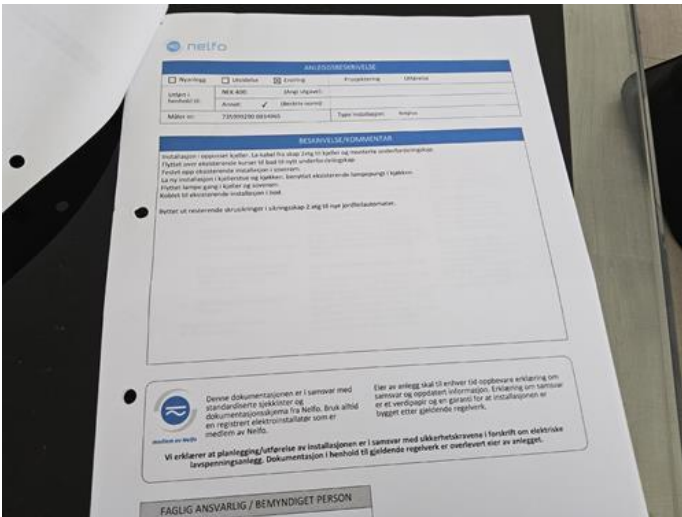
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



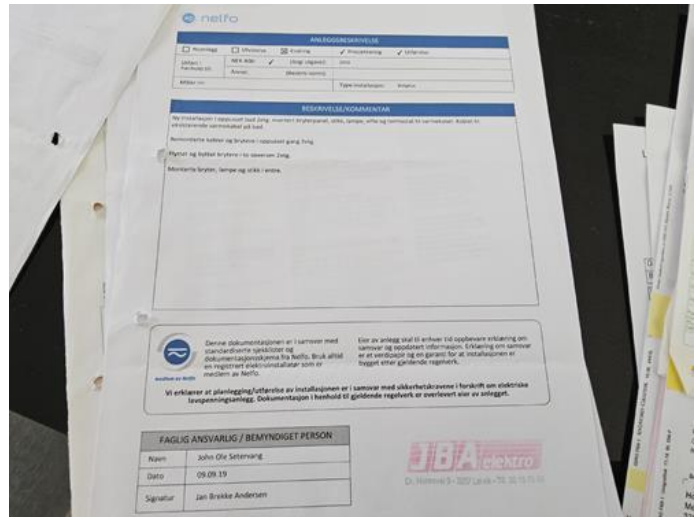
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år - [Faktura for varmepumpe]



For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



Konstruksjoner (tilfargerulv, himling og vegger). - [Symptomer på fuktskade i utlekket kjellervegg.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [VVB og vannskap]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap kjeller]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Hovedstoppekran]



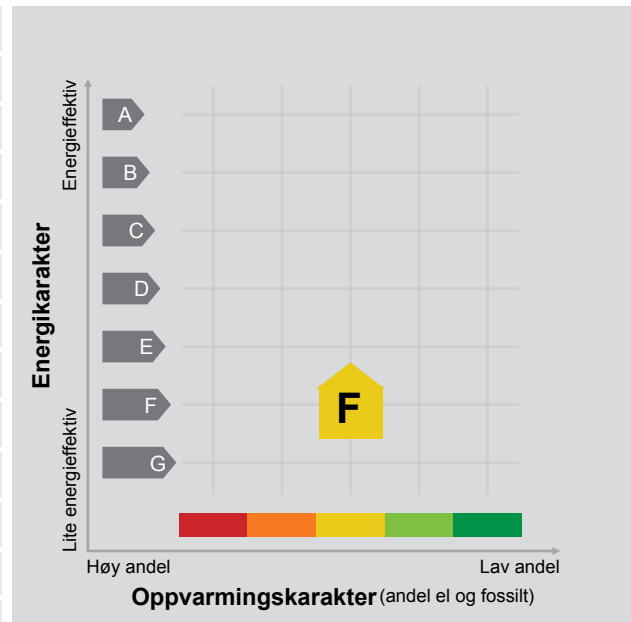
Elektrisk anlegg - [Sikringskap 2. etg.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 2. etg]

# ENERGIATTEST

Adresse	Mesterfjellveien 64
Postnummer	3257
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	1411
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163040980
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bdd6645b-03ce-4180-b7cb-27fd0aab73c0
Dato	11.05.2024



**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](http://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 innnetemperaturen**

**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)

- Luft kort og effektivt

- Tidsstyring av panelovner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	1952
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	138
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mesterfjellveien 64  
Postnummer: 3257  
Sted: LARVIK  
Kommune: Larvik  
Bolignummer: H0101  
Dato: 11.05.2024 13:40:59  
Energimerkenummer: bdd6645b-03ce-4180-b7cb-27fd0aab73c0

Kommunennummer: 3909  
Gårdsnummer: 3020  
Bruksnummer: 1411  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 163040980

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 12: 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 13: 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 utendørs**

### **Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### **Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 21: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 24: 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 25: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 26: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## **Tiltak på varmeanlegg**

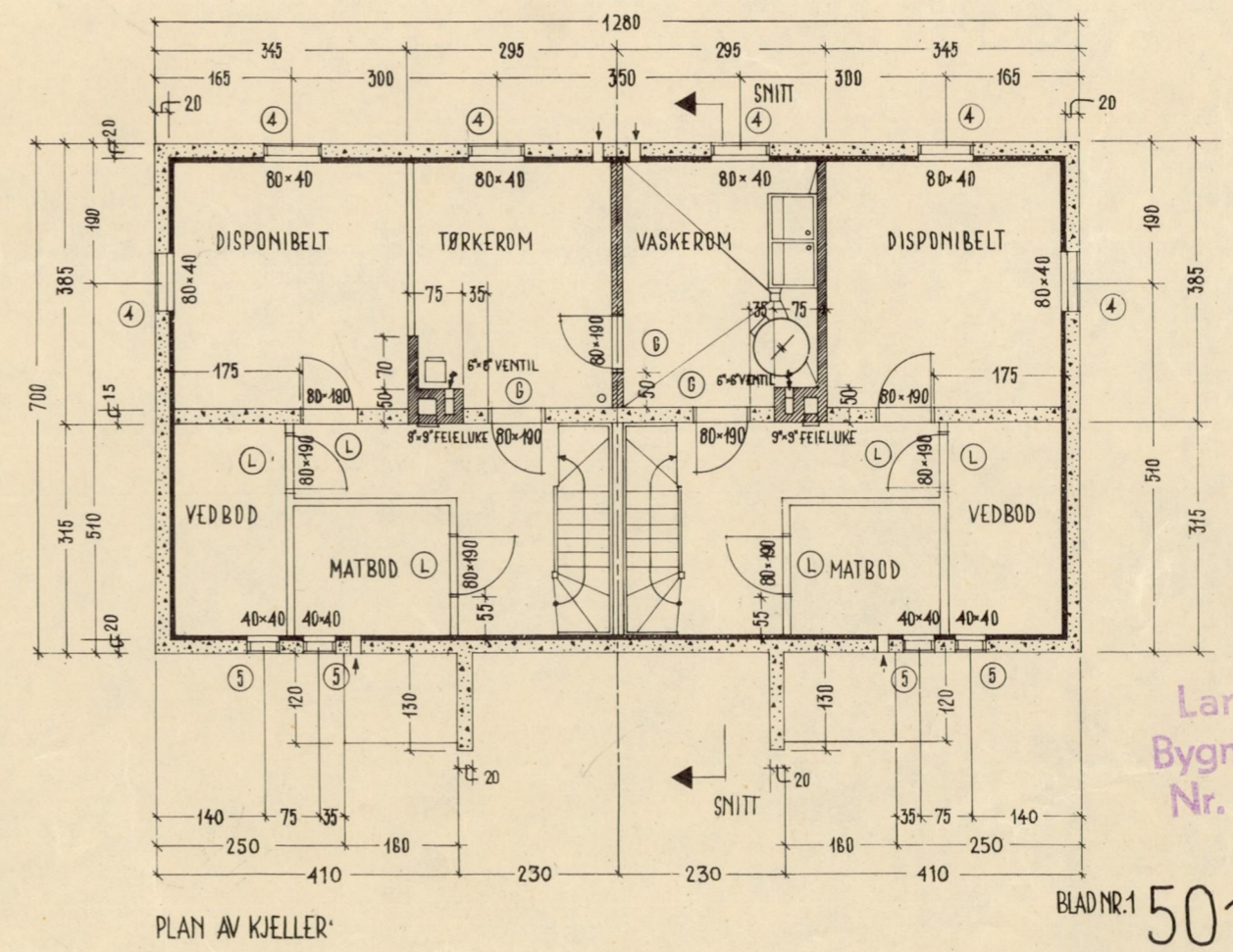
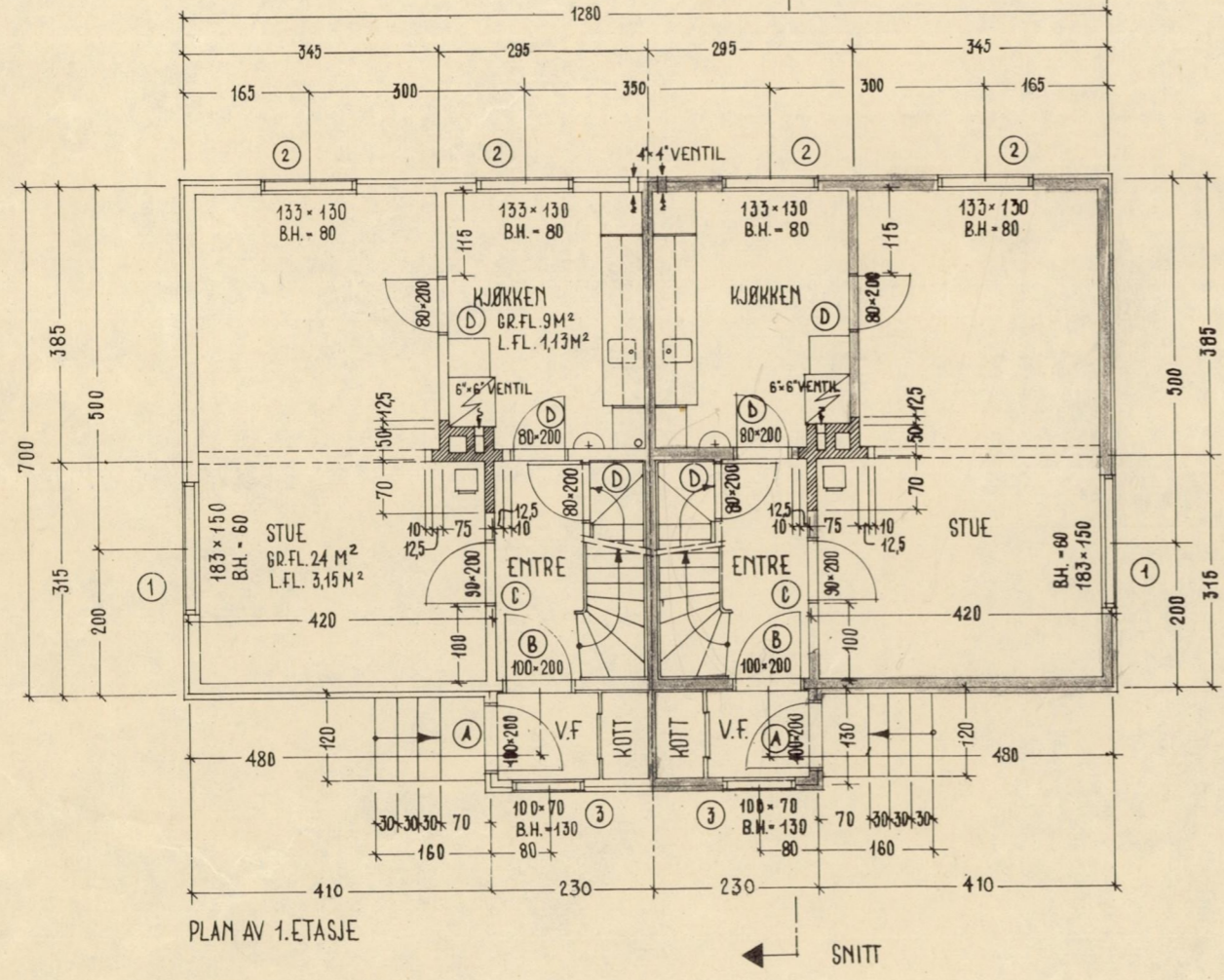
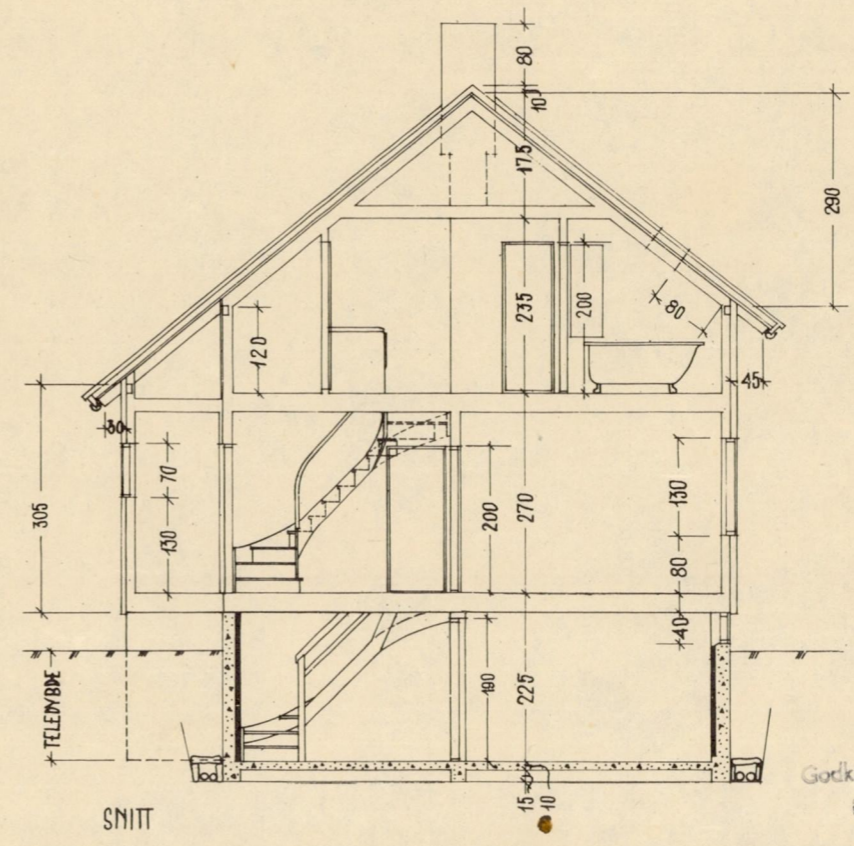
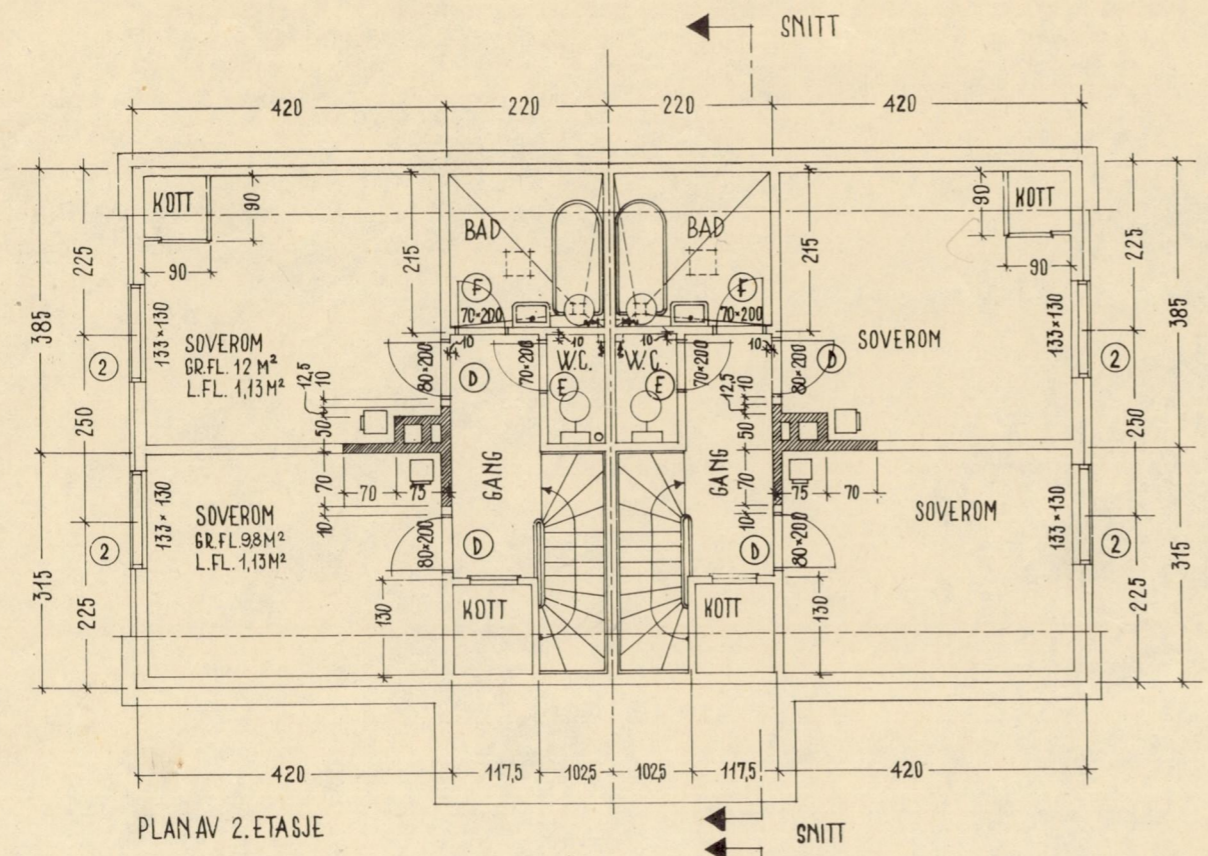
### **Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

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

BYGGERE: Ingvart Larsen og Thoralf Nilsen,  
 STED: Larvik.  
 TOMT: Nilsen,  
 DISTRIKTSARKITECTENS STEMPEL:  
**STATENS DISTRIKTSARKITECTI**  
**FOR VESTFOLD**  
**TØNSBERG**  
*JA.*

UNDERTEGNEDE TAKSMANN BEVITNER AT  
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.  
 STED: \_\_\_\_\_ NAVN: \_\_\_\_\_  
 DATO: \_\_\_\_\_ NAVN: \_\_\_\_\_

Godkjennes for lånsbetnad til Husbanken  
 = uten forpliktelse for banken



MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.  
 MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.  
 ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV.  
 BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

Larvik  
 Bygn. råd  
 Nr. 197/52

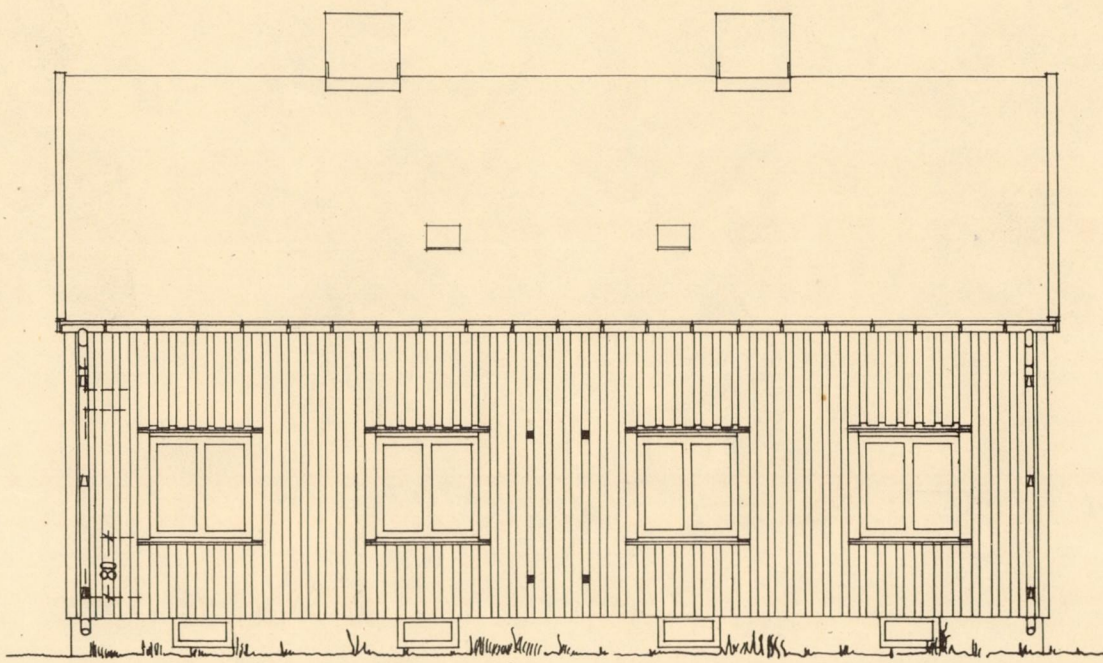
BLAD NR. 1 **501**  
 PLANER - SNITT - MÅL 1:100  
 TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.  
 BOLIGDIREKTORATET.  
 OSLO, 1. JULI 1949. KORR. 15-2-51.  
 K. J.

BYGGHERRER: Ingvart Larsen og Thoralf Nilsen,  
 STED: Larvik. TOMT: Nilsen,  
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

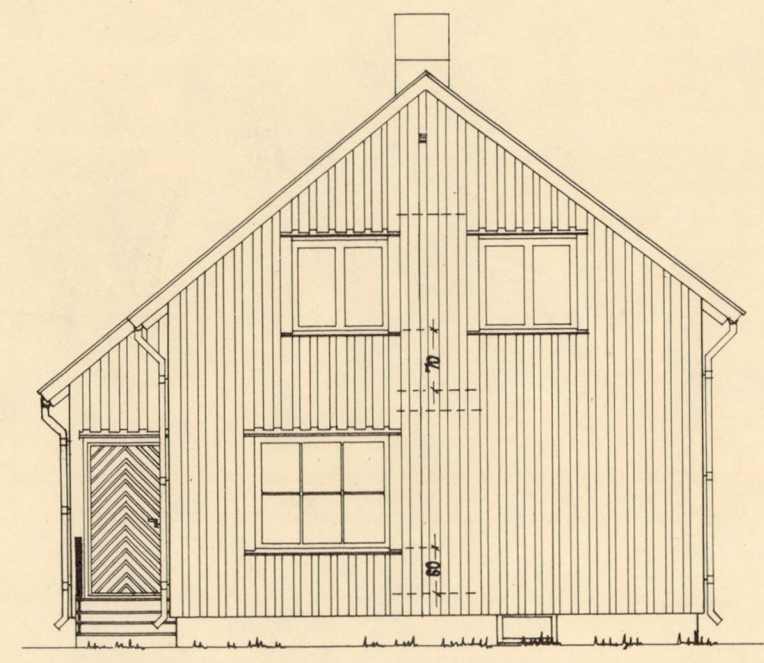
STATENS DISTRIKTSARKITEKT  
 FOR VESTFOLD  
 TØNSBERG  
*SA.*

UNDETEGNEDE TAKSMENN BEVITNER AT  
 Huset ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED: NAVN:  
 DATO: NAVN:

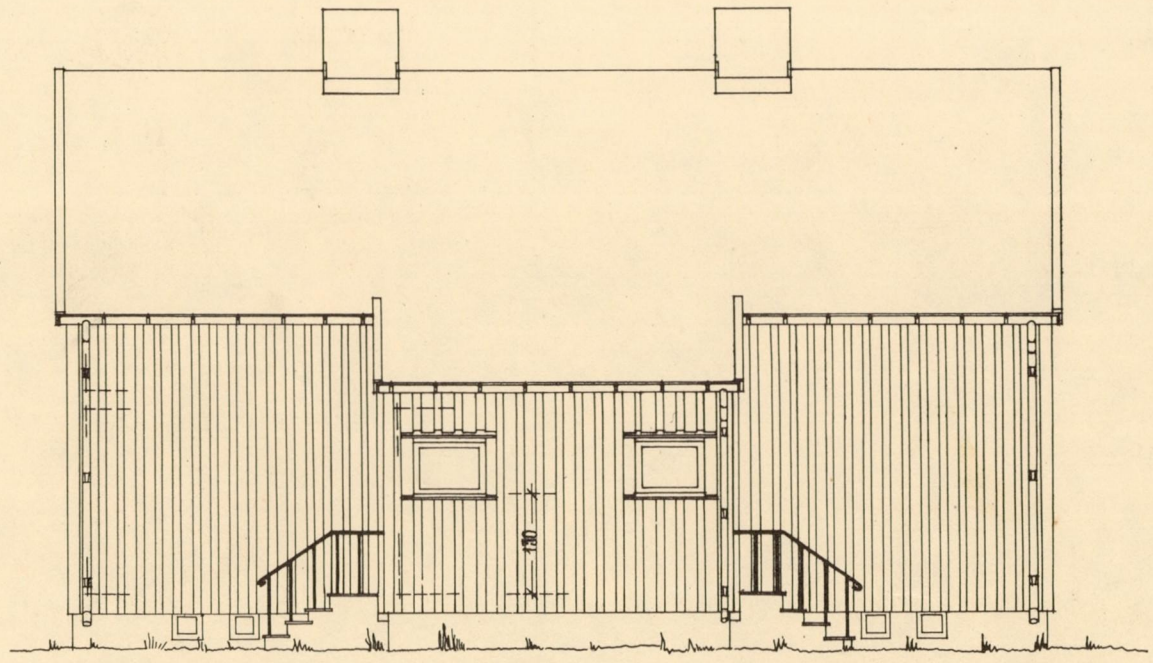


SYDFASADE

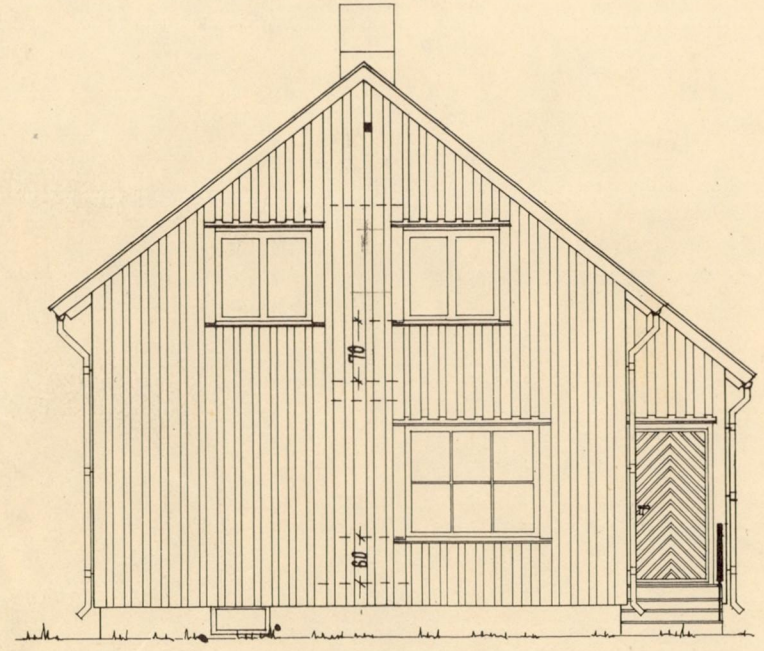


VESTFASADE

Godkjennes for lånsaknad til Husbanken  
 - uten forpliktelse for banken



NORDFASADE

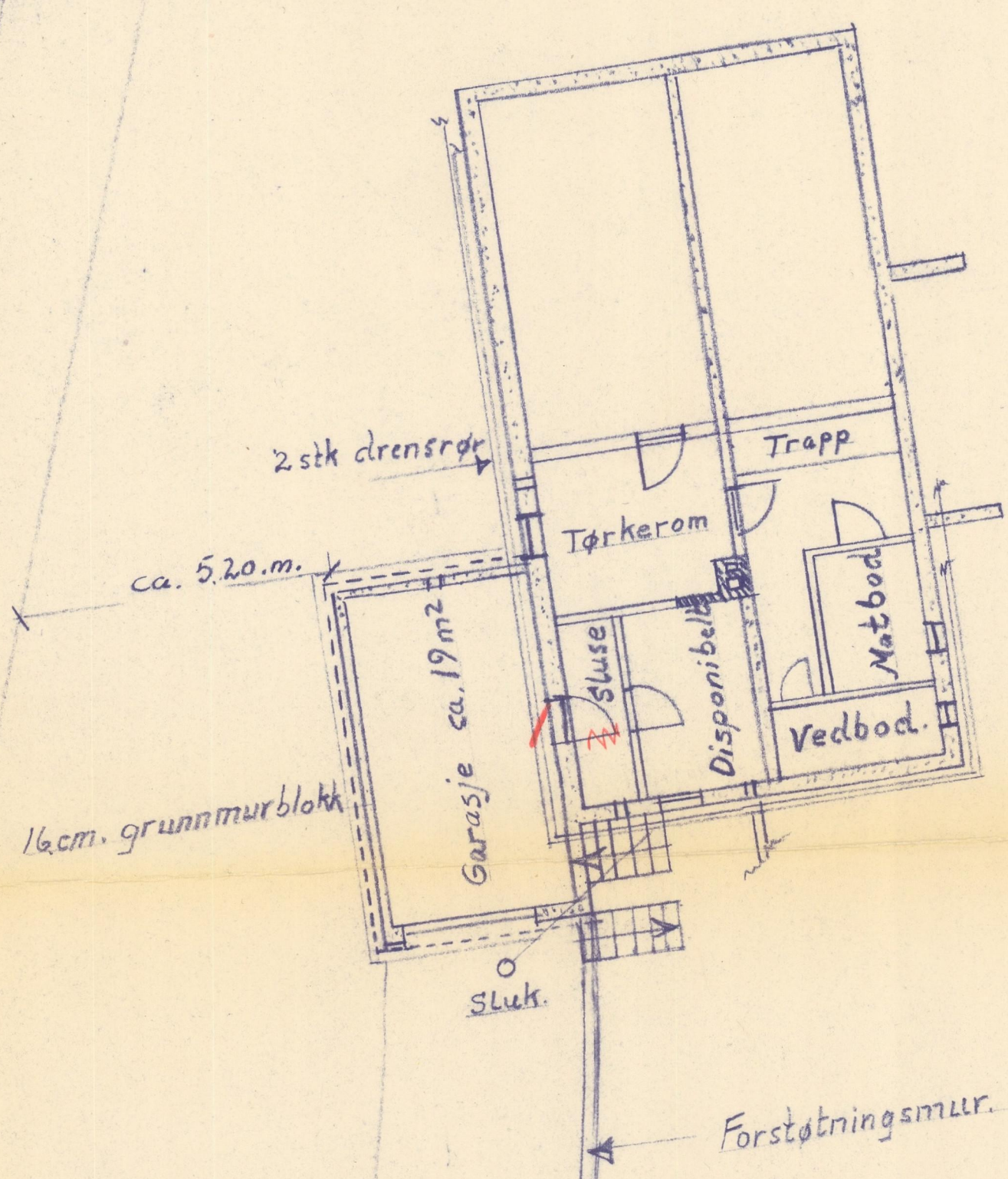


ØSTFASADE

Larvik  
 Bygn. råd  
 Nr. 193/52

MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.  
 ETASJEHØYDEN MÅLES FRA OVERKANT GOLV TIL OVERKANT GOLV.  
 BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

BLAD NR. 2 **501**  
 FASADER, MÅL 1:100  
 TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.  
 BOLIGDIREKTORATET.  
 OSLO, 1. JULI 1949.  
*K.J.*



Mesterfjellveien 23.

Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 98/66

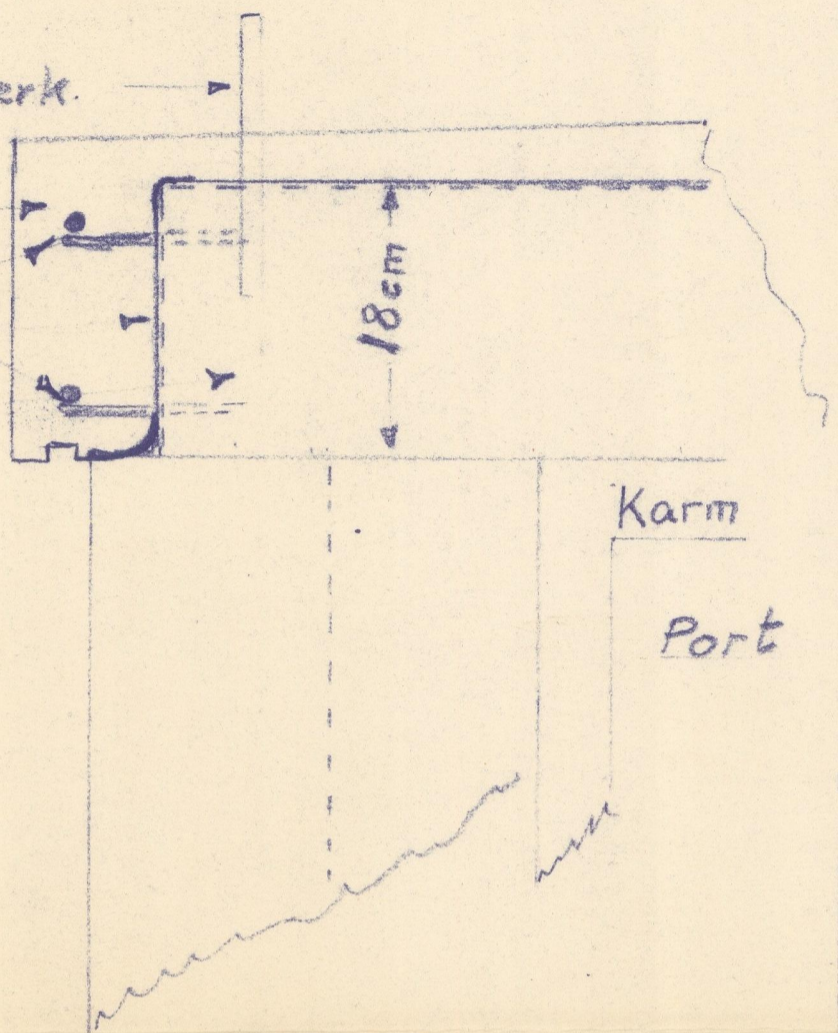
Frankendalsveien

Grunnris av garasjeplan  
for  
Ingvart Larsen  
Mesterfjellveien 23

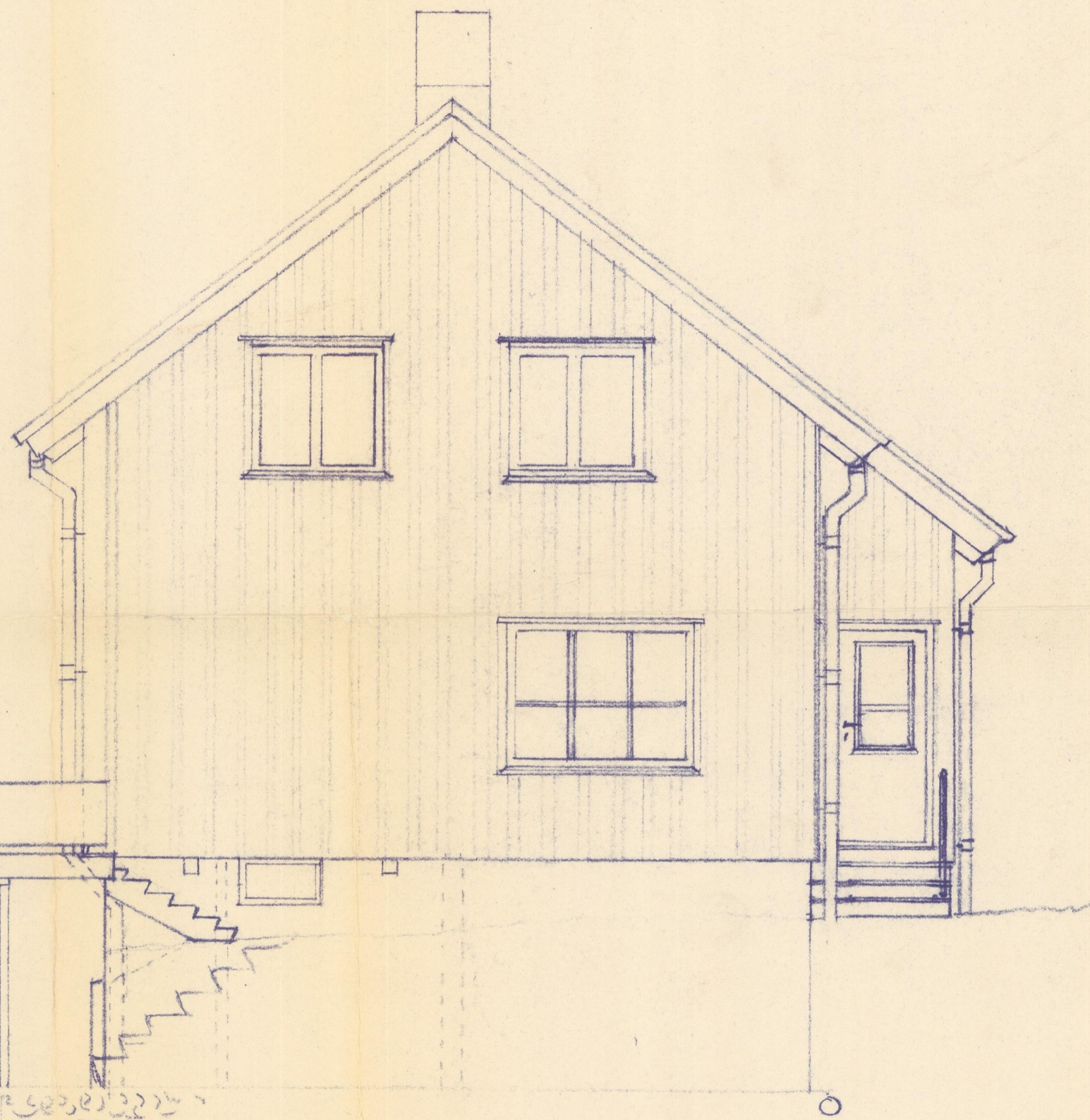
M.  
1:100  
Willy  
Larsen

Feste for rekkverk.

Støp  
10mm jern  
papp  
Kronedekke



M. 1:5



Drenering og kult

0.21 75.  
2.10

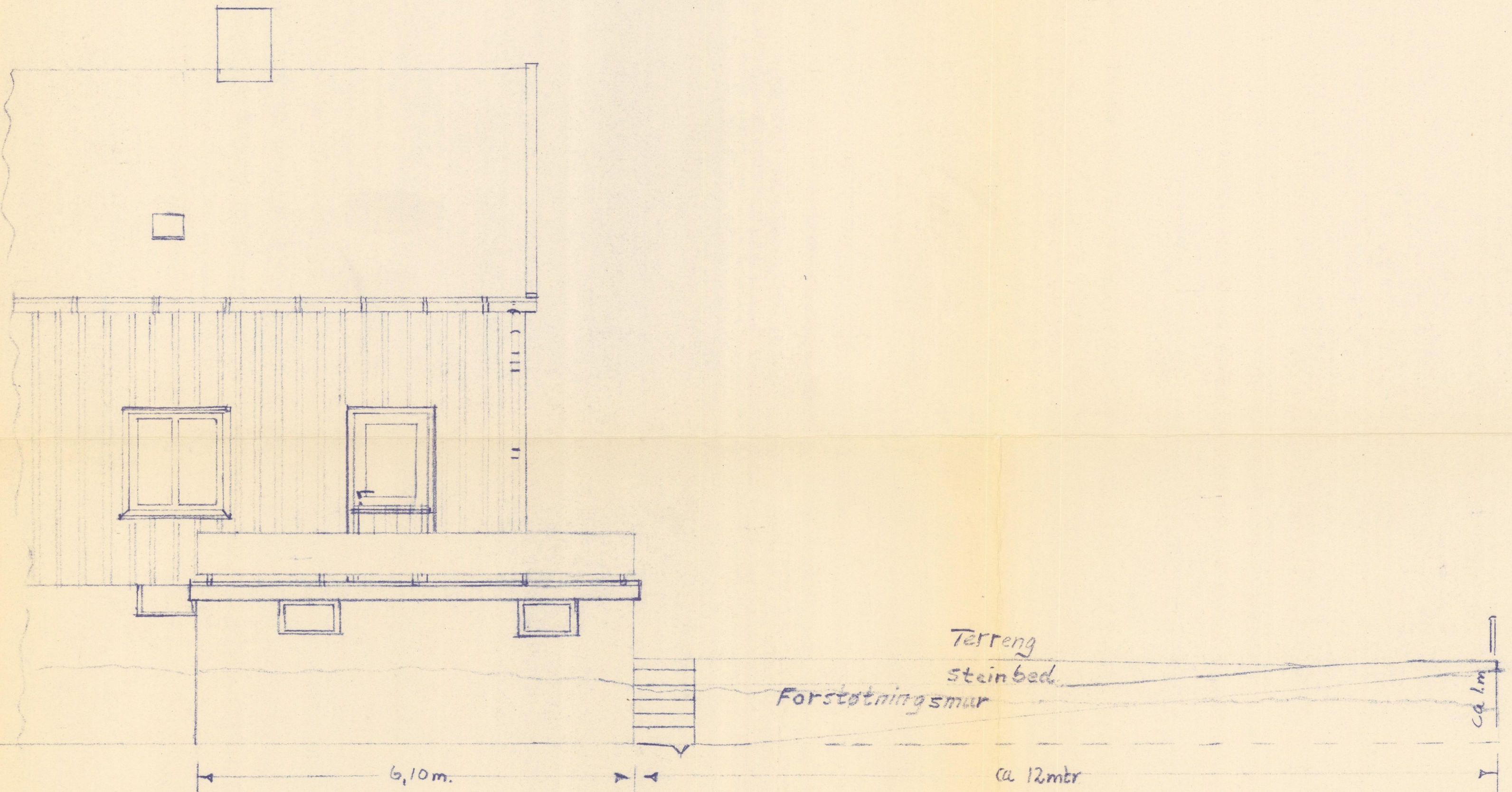
225  
3.60

Østfasade.

Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 98/66

Garasje til bygg  
Ingvart Larsen  
Mesterfjellveien 23

M 1:50  
Willy Larsson  
5/5-66



Sydfasade

Garasjetilbygg	M 1:50
Ingvart Larsen	Willy Larsen
Mesterfjellveien 23	5/5 66.

Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 98/66

BYGGERE:

Ingvart Larsen og Thoralf Nilsen,  
STED: Larvik. TOMT: Nilsen,

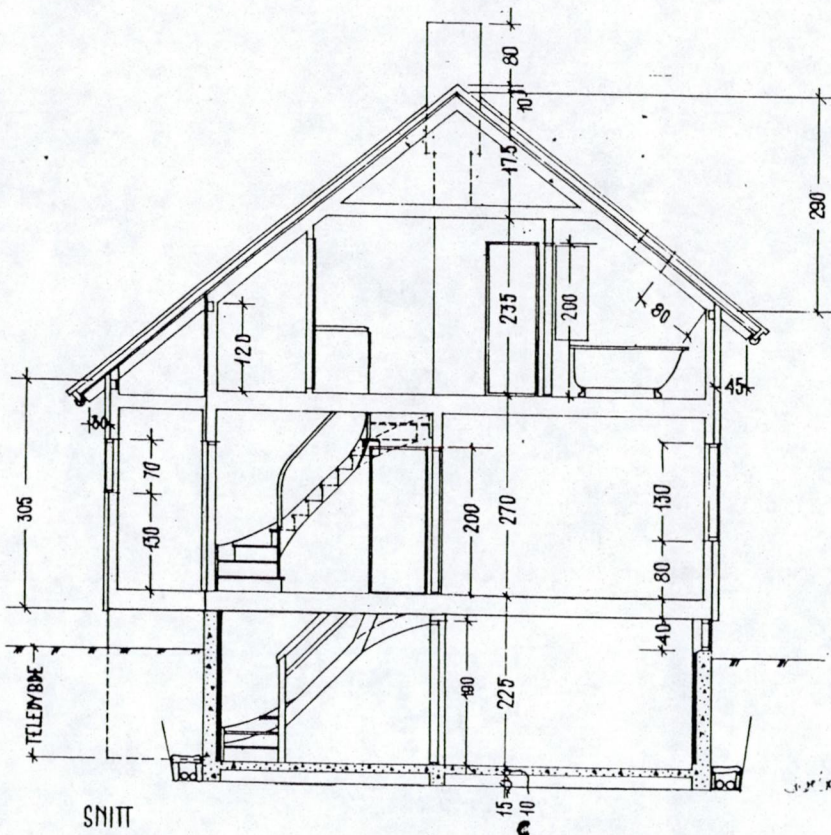
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT

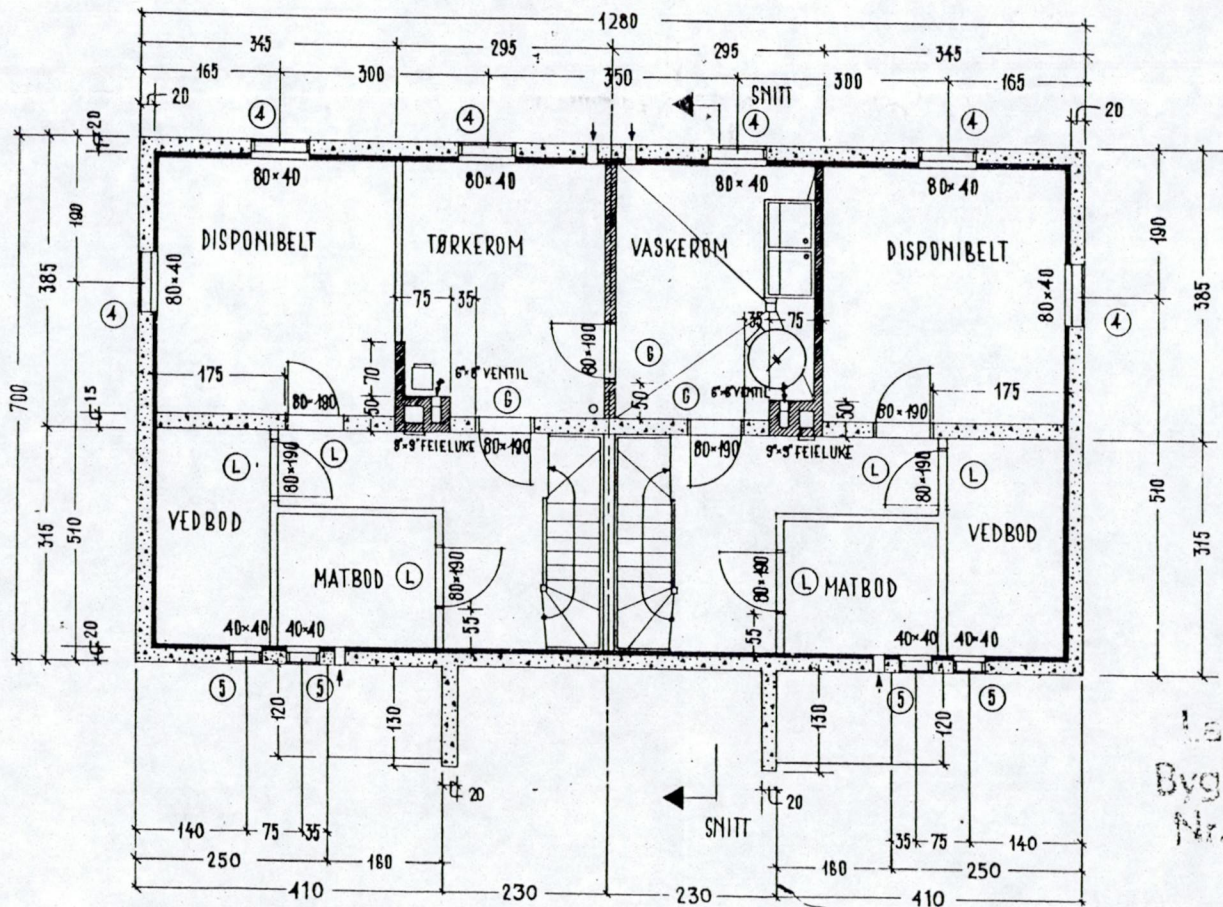
FOR VESTFOLDE  
TØNSBERG

UNDETEGNEDE TAKSMANN BEVITNER AT  
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED: \_\_\_\_\_ NAVN: \_\_\_\_\_  
DATO: \_\_\_\_\_ NAVN: \_\_\_\_\_



SNITT



PLAN AV KJELLER

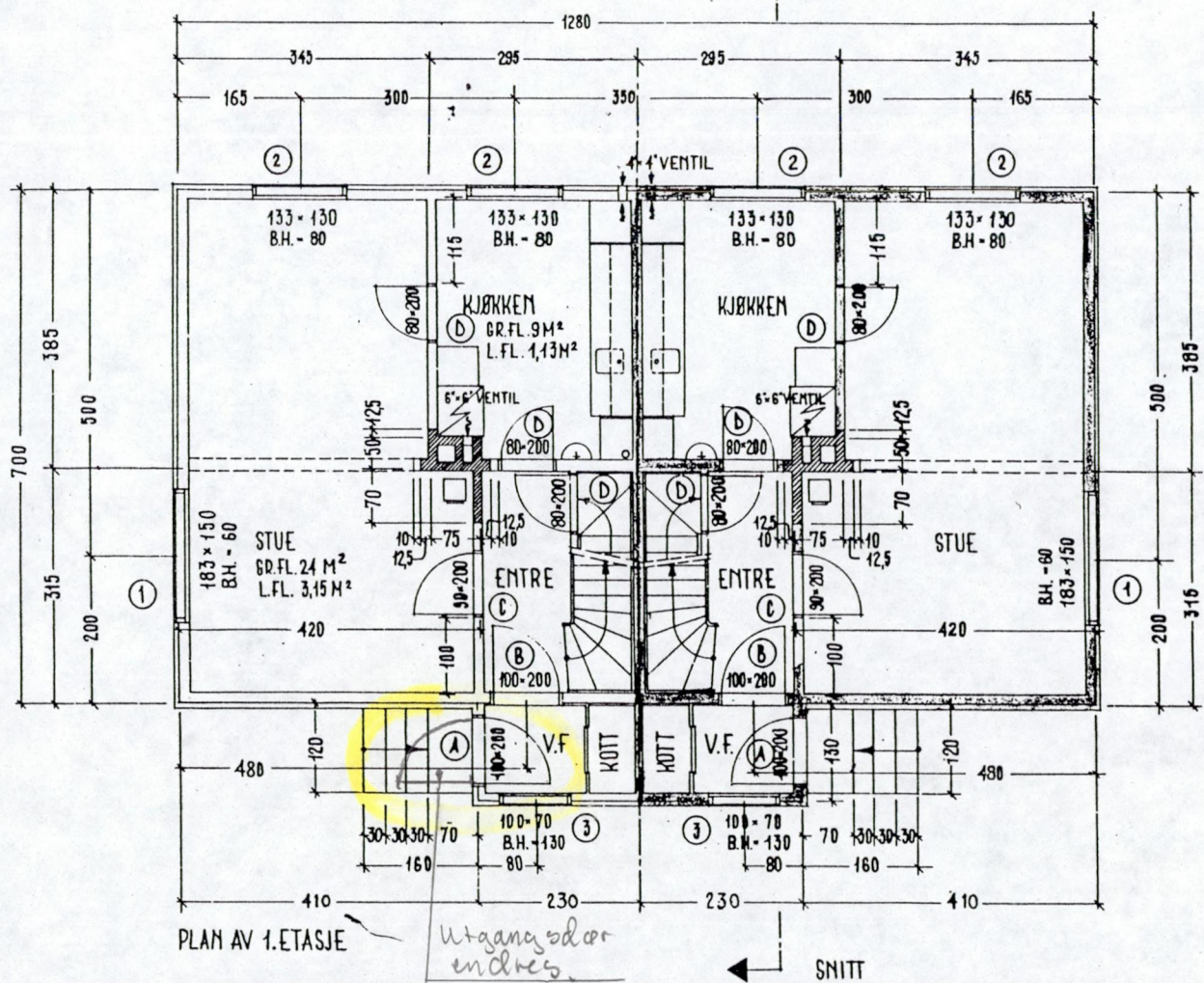
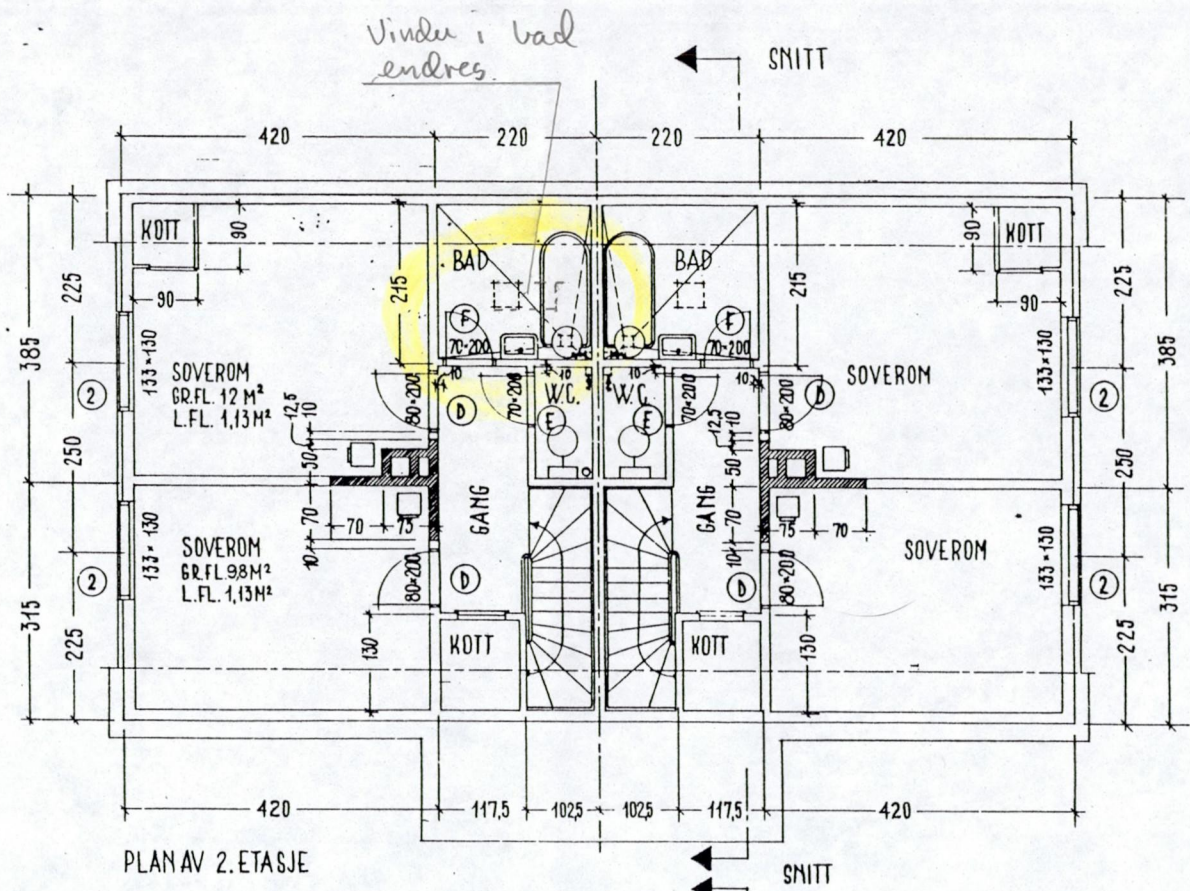
Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 197/  
52

BLAD NR. 1 501

PLANER - SNITT - MÅL 1:100  
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKTEKTER.  
BOLIGDIREKTORATET.

OSLO, 1. JULI 1949. KORR. 15-2-51.

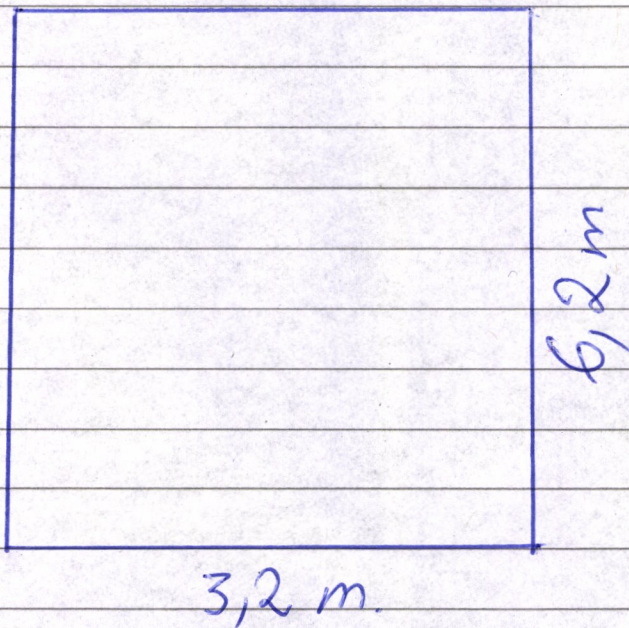
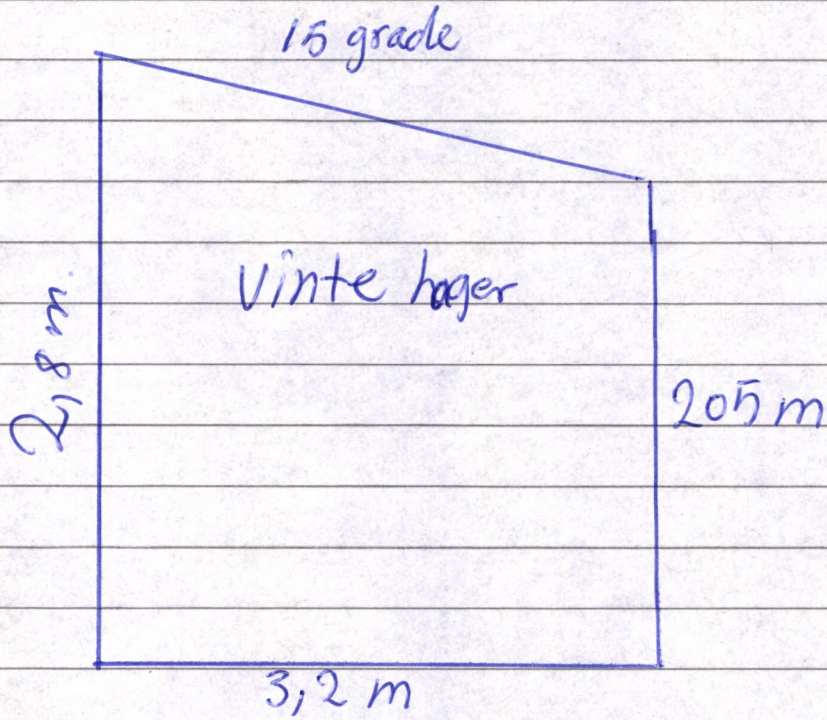
K.T.



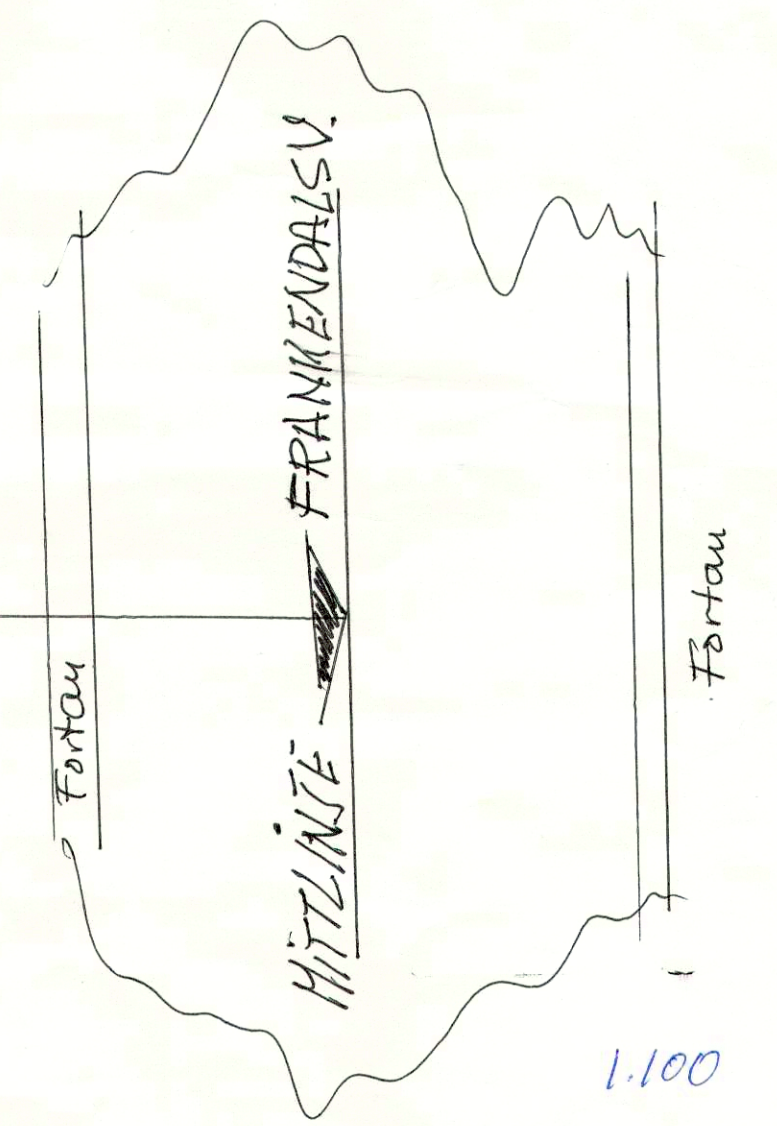
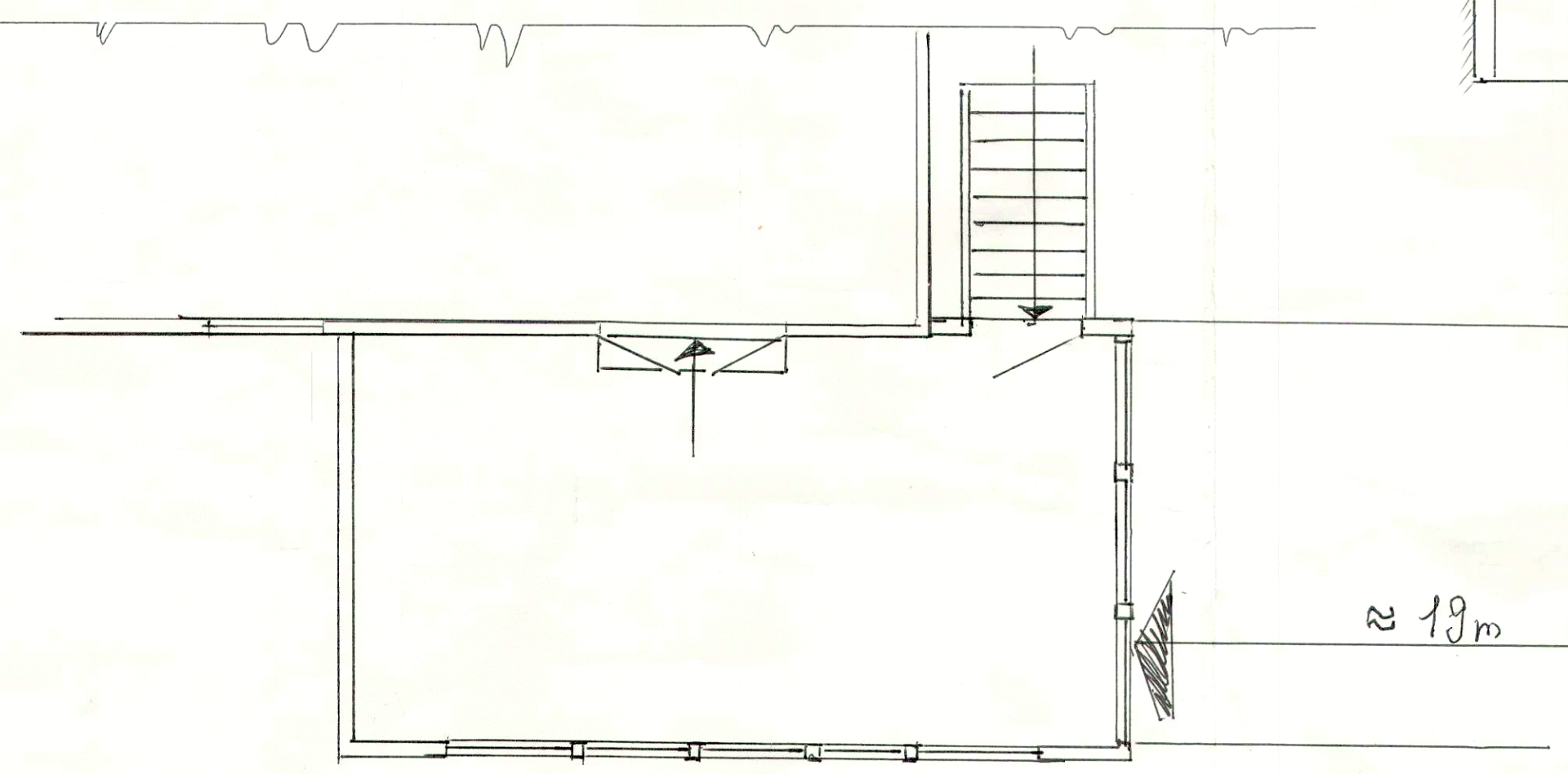
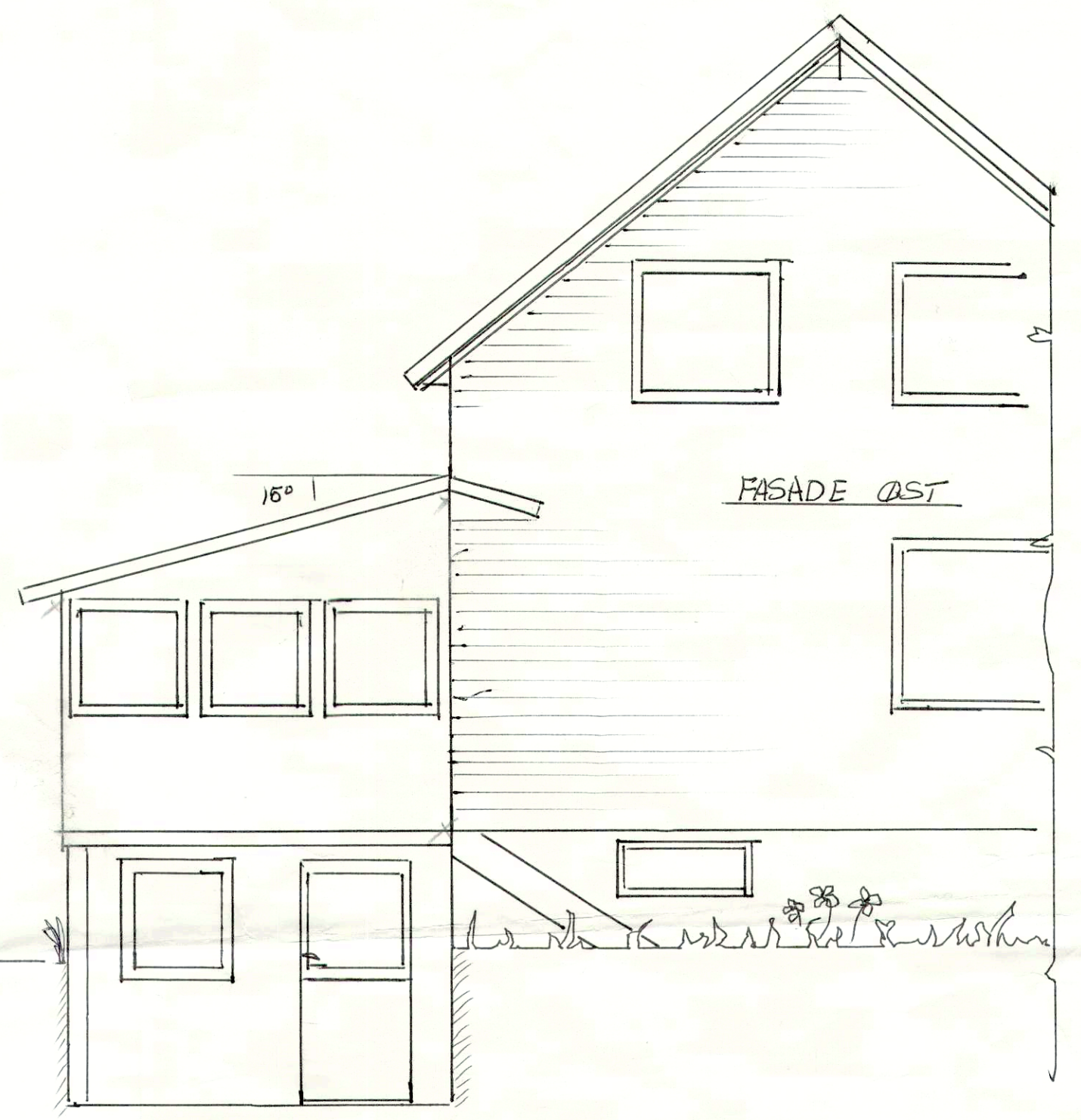
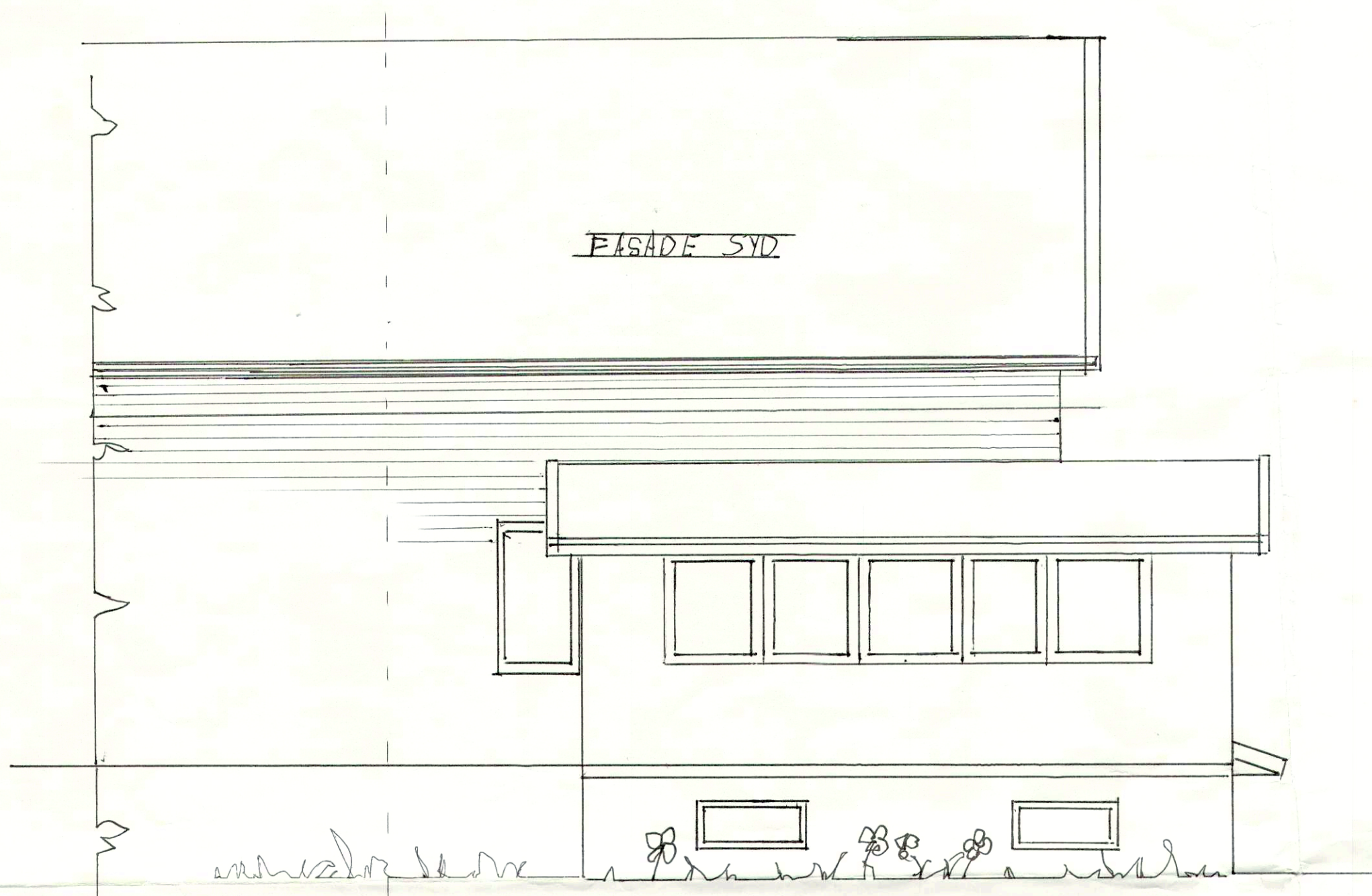
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEM PUSS.  
 MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.  
 ETASJEBØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV.  
 BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

mesterfiell veien 64

14.09.2020



Diep Hong ai



FRANKENDALS VEIEN 64  
 Birger Grönberg 3 September 2020

1:100

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/1411//



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.

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

## Areal og koordinater for eiendommen

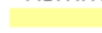
<b>Areal</b>	437,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6546501,85	<b>Øst</b>	559992,18

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546503,74	559985,37	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,36	
2	6546510,85	559980,87	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,41	
3	6546514,05	559978,92	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,75	
4	6546524,83	559995,66	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,91	
5	6546500,58	560007,01	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,77	
6	6546496,47	559989,49	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,00	




## Tegnforklaring

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

 Boligbebyggelse - nåværende

 Sentrumsformål - 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)*


 Bestemmelseområde

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


 Sikringsonegrense

 Angitthensyngrense


 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

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

## § 2 GENERELLE BESTEMMELSER

### § 2-1 Plankartet

Arealplankartet med formål og hensynssoner er juridisk bindende. Temakartene er juridisk bindende ved utarbeidelse av reguleringsplaner og øvrig saksbehandling.

Følgende temakart er utarbeidet for kommunedelplanen:

- Bestemmelsessone sentrumssonen
- Bestemmelsessone bevaring
- Bestemmelsessone transformasjon
- Antikvariske bygg
- Lekeplasser
- Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier og veinummer
- Besøksintensiv virksomhet på gateplan
- Boligsoner - Enhetlig bebyggelsesstruktur og Eplehagebyen

### § 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1)

1) I tillegg til plankravet i pbl 12-1 3. ledd vil kommunen kreve reguleringsplan i uregulerte områder innenfor formålet bebyggelse og anlegg før det kan gis tillatelse til følgende tiltak:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg.
- bruksendring av eksisterende bebyggelse når tiltaket/endringen utgjør mer enn 500 m<sup>2</sup>-BRA.
- opprettelse av ubebygde grunneiendom.

2) Følgende tiltak er unntatt fra plankravene i § 2-2 pkt. 1:

- Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m<sup>2</sup>-BRA.
- Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål og offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m<sup>2</sup>-BRA.
- Oppføring av frittliggende garasje og uthus/anneks, tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse eller plassering av konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til boligbebyggelse.
- Bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, når endringen utgjør inntil 1000 m<sup>2</sup>-BRA. Det forutsettes at kravene i gjeldende arealplan til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold, tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, at trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt, og at bruksendringen ikke berører kulturminner eller naturverdier. Listen er ikke uttømmende.
- Gjenoppføring av bygninger etter rivning, brann eller annen skade. Ved gjenoppføring av boligbygg gjelder bare unntaket så lenge antall boenheter er det samme som før rivning.

3) Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, såfremt at tiltaket ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter). Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, slik at krav til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold og trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt. Listen er ikke uttømmende.

Dette unntaket gjelder ikke innenfor områder i Eplehagebyen (HAG\_1), Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH\_1) eller Sone med særlige hensyn - grønnstruktur.

4) Innenfor Eplehagebyen (HAG\_1) og Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH\_1) er følgende tiltak unntatt fra plankravene i § 2-2 pkt. 1, forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, bl.a slik at kravet til uteoppholds- og lekeareal, parkeringsforhold, sikkerhet mot naturfare, trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er ikke uttømmende):

- Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m<sup>2</sup>. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m<sup>2</sup> etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m<sup>2</sup> dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.
- På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at:
  - eiendommen er minst 1200 m<sup>2</sup> stor, og
  - det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m<sup>2</sup> kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m<sup>2</sup> etter fradeling.

5) I noen eldre reguleringsplaner stilles det krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Der bebyggelsesplan ikke allerede er vedtatt skal kravet bare gjelde dersom tiltaket ville vært omfattet av plankravet etter denne bestemmelsens pkt. 1)-4). Med bebyggelsesplan i eldre reguleringsplaner forstås her detalj regulering.

Retningslinje a-c)- Ikke juridisk bindende:

- a) Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.
- b) Med enebolig menes: Frittliggende bygning beregnet på én husstand, men som også kan inneholde én sekundærleilighet på maksimalt 70 m<sup>2</sup>-BRA som kan benyttes som en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleiligheten skal være underordnet hovedenheten i størrelse. Bygningen kan ha inntil tre målbare plan med en maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Det kan bygges 50 m<sup>2</sup>x2 som hybel/leilighet.
- c) I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner før området inngår i en reguleringsplan. Dette plankravet følger av bestemmelsenes § 7-3.

- 1.4) I områder hvor det er påvist naturfare, f.eks. kvikkleire, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes. Det skal foretas undersøkelser både av selve tomten hvor det er søkt om bygge- eller anleggstiltak og av området rundt som kan bli påvirket.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

- 1.5) Tiltakshaver har ansvaret for oppfølging og gjennomføring av undersøkelser knyttet til naturfare. Sikkerheten knyttet til bygge- og anleggstiltak skal til enhver tid være ivarettatt.

### § 8-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6

#### Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410\_1.

Ny bygningsmasse innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i Hammerdalen skal bygges ut med vannbåren varme, slik at det er mulig å knytte det til eksisterende fjernvarmeanlegg.

### § 8-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6

Retningslinjer – Ikke juridisk bindende:

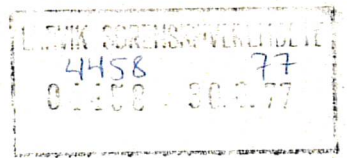
#### Grønnstruktur- H540\_1

Hensynssone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor denne sonen skal hensyn til bevaring av terreng, vegetasjon og store enkelttrær vurderes spesielt og være førende for hvordan nye tiltak plasseres og utformes. Ved regulering innenfor sonen skal de grønne verdiene vurderes sikret som formål grønnstruktur eller med andre tilsvarende virkemidler.

### § 8-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

- 1) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Dagsone - H710\_1  
Området er båndlagt til Jernbane og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.
- 2) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Tunnelsonen - H710\_2  
Området er båndlagt til Jernbanetunnel og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak i grunnen som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket. Energibrønner og andre brønner, vesentlige terrenginngrep eller andre tiltak i strid med formålet for båndleggingen er ikke tillatt.



DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Mesterfjellveien 23	Larvik	Willy Nilsen
Mesterfjellveien 23 b	Larvik	Nils Ingvar Larsen

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
- III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Larvik, den 28. juni 1977.

Willy Nilsen (sign.)

Nils Ingvar Larsen (sign.)

Til vitterlighet :

Tor Larsen (sign.)

Bjørg Larsen (sign.)

f. 21/3-32  
HB-1805 Trollvæn, Stavren

f. 16/6-38  
Trollvæn, Stavren 10-61



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## **Boligkjøperforsikring**

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

## **Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter**

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## **Uhell**

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## **Bygningsforsikring**

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## **Pris**

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## **Egenandel**

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).