

# Furuåsen 32

## 3280 TJODALYNG

### Tilstandsrapport Eierskifte

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Boligtype:           | Enebolig                           |
| Byggeår:             | 1990                               |
| Enebolig BRA:        | 256 m <sup>2</sup>                 |
| Enebolig BRA-i:      | 256 m <sup>2</sup>                 |
| Sum alle bygg BRA:   | 311 m <sup>2</sup>                 |
| Sum alle bygg BRA-i: | 256 m <sup>2</sup>                 |
| Rapportdato:         | 30.12.2025 (Gyldig til 30.12.2026) |

### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

21

TG-2

11

TG-3

4

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

### **Tilstandsgrad 2: 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

### **Tilstandsgrad 3: 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

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38510>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel                                               | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balkong, terrasse, platting: Terrasse underetasje.        | TG3 settes med bakgrunn i registrerte skjevheter og tilstand.                                                                          |
| Balkong, terrasse, platting: Terrasser/plattinger 1. etg. | TG3 settes med bakgrunn i ringmur/fundament i dårlig forfatning, manglende rekkverk og stedvis underdimensjonert bærende konstruksjon. |
| Utstyr på tak                                             | TG3 settes med bakgrunn i manglende snøfangere.                                                                                        |
| Våtrom: Bad underetasje                                   | TG3 settes med bakgrunn i manglende sluk/lekkasjesikkerhet.                                                                            |

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel                                           | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                         |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Drenering                                             | TG2 settes med bakgrunn i observert symptomer på fuktgjennomtrengning samt alder på dreneringen. |
| Grunnmur og fundament                                 | TG2 settes med bakgrunn i observerte sprekker/riss i grunnmur.                                   |
| Vinduer og dører                                      | TG2 settes med bakgrunn i tilstand til vinduer og terrassedører fra byggeår.                     |
| Etasjeskille og gulv på grunn                         | TG2 settes med bakgrunn i registrert knirk i gulv i 1. etg.                                      |
| Toalettrom                                            | TG2 settes med bakgrunn i manglende mekanisk avtrekk og tilluft ved terskel.                     |
| Avløpsrør                                             | TG2 settes med bakgrunn i alder på avløpsrør fra byggeår.                                        |
| Vannledninger                                         | TG2 settes med bakgrunn i alder på røropplegg fra byggeår.                                       |
| Ventilasjon                                           | TG2 settes med bakgrunn i stedvis manglende friskluftsventil på oppholdsrom.                     |
| Våtrom: Vaskerom 1. etg - Membran, tettesjikt og sluk | TG2 settes med bakgrunn i alder og tilstand på tetteskjikt.                                      |
| Våtrom: Vaskerom 1. etg - Ventilasjon                 | TG2 settes med bakgrunn i manglende mekanisk avtrekk.                                            |
| Våtrom: Bad 2. etg                                    | TG2 settes på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk.                                            |

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det fremkommer ingen dokumentasjon på at innredning av underetasjen er omsøkt/godkjent. Yttligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse foreligger, datert 1990. Det er ikke fremlagt ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu i 2. etasjen er for små som rømningsvinduer.

Trappene er stedvis for smal til å være godkjent for rømning, ihht dagens krav.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**30.12.2025**

Rapportdato  
**30.12.2025**

### Hjemmelshavere

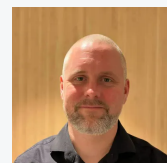
Navn: Roy Espen Langemyr  
Navn: Stine Nesse Langemyr

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jarle Dalen Myrengen  
Firma: Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen  
Adresse: Hesteløkka 4, 3282 Kvelde  
Telefon: 93068094  
Epost: tomrer.dalen@gmail.com



#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.  
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Furuåsen 32, 3280 Tjodalyng  
Kommunenr: 3909 Gårdsnr: 1045 Bruksnr: 160 Festenr:  
Seksjonsnr: Andersnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1990  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig over tre plan, beliggende i Tjodalyng i Larvik kommune. Frittstående garasje og garasje integrert i boligen. Skrånet fjelltomt. Asfaltert gårdsplass. Oppvarming er vedfyring og elektrisk. -Luft til luft varmepumpe. Boligen har naturlig ventilasjon.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskiller, yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Fasade med stående trekledning. Halvvalmet tak med glassert takstein. Koblede vinduer fra byggeår i underetasje. Vinduer forøvrig i 2-lags glass fra 2007-2020. Terrassedører fra byggeår og 2020. Ytterdør fra 2020.

#### Boligen inneholder:

Underetasje: Tre ganger, to boder, garasje, bad, stue, kjøkken og soverom.  
1. etg: Entre, gang, wc, vaskerom, kontor, kjøkken, stue og spisestue.  
2. etg: Gang, bod, bad, stue og tre soverom.

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                |
|------|----------------------------|
| 2020 | Bytte av vinduer og dører. |

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?  
Ja

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg             | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Enebolig         | 256        | 256                        | 0                           | 0                          | 132                             |
| Garasje          | 55         | 0                          | 55                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>311</b> | <b>256</b>                 | <b>55</b>                   | <b>0</b>                   | <b>132</b>                      |

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| U. etasje        | 93         | 93                         | 0                           | 0                          | 24                              |
| 1. etasje        | 96         | 96                         | 0                           | 0                          | 108                             |
| 2. etasje        | 67         | 67                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>256</b> | <b>256</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>132</b>                      |

### Gulvareal

| Etasje           | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 2. etasje        | 77              | 67                  | 10                                  |
| <b>Totalt m²</b> | <b>77</b>       | <b>67</b>           | <b>10</b>                           |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                                   | Beskrivelse S-Rom    |
|-----------|-----|-------|-------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| U. etasje | 93  | 65    | 28    | Tre ganger, stue, kjøkken, bad og soverom.                          | To boder og garasje. |
| 1. etasje | 96  | 96    | 0     | Entre, wc, gang, vaskerom, bad, kontor, kjøkken, stue og spisestue. |                      |
| 2. etasje | 67  | 67    | 0     | Gang, bad, stue og tre soverom.                                     |                      |
| Totalt m² | 256 | 228   | 28    |                                                                     |                      |

Bygning: Garasje

Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 41  | 0                          | 41                          | 0                          | 0                               |
| Loft      | 14  | 0                          | 14                          | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 55  | 0                          | 55                          | 0                          | 0                               |

Gulvareal

| Etasje    | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft      | 27              | 14                  | 13                                  |
| Totalt m² | 27              | 14                  | 13                                  |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom            |
|-----------|-----|-------|-------|-------------------|------------------------------|
| 1. etasje | 41  | 0     | 41    |                   | Garasje                      |
| Loft      | 14  | 0     | 14    |                   | To innredede boder/loftsrom. |
| Totalt m² | 55  | 0     | 55    |                   |                              |

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etg inkludert hele boden er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Deler av arealet på loft over garasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Eksempel på saltutslag ved bod i underetasje.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres stedvis salt/kalkutslag på synlige innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppfølging av innvendige symptomer anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Eksempel på sprekker/riss i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-2**

Det ble stedvis registrert sprekker/riss i grunnmur.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

## 6.3 Støttemur

|                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                        |             |
| Støttemur oppført i betong og lettklinkerblokker.                  |             |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?                         | Nei         |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? | Nei         |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>                                   | <b>TG-1</b> |

## 6.4 Rom under terreng

|                                                                                                                                      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                                                                                                               | Innredet    |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                           | Nei         |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?                                                       | Ja          |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)                                                                | Nei         |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                             | <b>TG-0</b> |
| Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. |             |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse underetasje.



Manglende vedlikehold og skjevheter i terrasse.

|                                                                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type                                                                                                                            | Terrasse |
| Utgang fra gang til østvendt terrasse. Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.                                       |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Ukjent   |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Ja       |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Ja       |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja       |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja       |

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassen bærer preg av skjevheter og etterslep av vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedrende tiltak og utskiftninger må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasser/plattinger 1. etg.



Ringmur under dler av terrassen.



Manglende rekkverk.



Underdimensjonerte bæringer/søyler under deler av terrasse.

Type

Terrasse, Platting

Utgang fra spisestue, stue og vaskerom til terrasse rundt tilnærmet hele bygningen. Delvis støpt platting med skifer. Delvis terrasse i trekonstruksjoner med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner. Deler av terrasse mot syd er overbygget med tak med takplater i plastmateriale.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent hva som er gjort når.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Rekkverket på hoveddel tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Det mengler stedvis rekkverk ved terrassen/trapp.

Det registreres stedvis underdimensjonering av bærende konstruksjoner.

Ringmur/fundament for terrasse er stedvis i dårlig forfatning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedrende tiltak må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.7 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Koblede vinduer fra byggeår i underetasje. Vinduer forøvrig i 2-lags glass fra 2007-2020. Terrassedører fra byggeår og 2020. Ytterdør fra 2020.                                                                                                                     |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                              | Ja          |
| Ref egenerklæring:<br>2008: Alle vinduer på sydvegg byttet av daværende eier byggmester Dagfinn Wallin<br>2021: Inngangsdør, begge verandadører, vinduer i første etasje (med unntak av vindu på toalett), vinduer andre etasje nordvegg og alle takvinduer byttet. |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                        | Ja          |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-2</b> |
| Vinduer og terrassedører fra byggeår bærer preg av elde/slitasje.                                                                                                                                                                                                   |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                       |             |
| Overflatebehandlinger må påregnes og eventuelt enkelte utskiftninger.                                                                                                                                                                                               |             |

## 6.8 Yttervegger

| Type fasade                                                                                                                                                        | Stående kledning |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                             | Ukjent           |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                                                                                  | Nei              |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                                                                                           | Ja               |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                                                                    | Nei              |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                                         | Nei              |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                 | <b>TG-1</b>      |
| Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. |                  |
| Kledning er stedvis noe malingsslitt, slik at overflatebehandling anbefales innen rimelig tid.                                                                     |                  |

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): 2. etg.

|                                                                                |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Type loft                                                                      | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Konstruksjonen er delvis en lukket konstruksjon. Adkomst til deler av knekott. |                                     |
| Er loftet innredet etter byggeår?                                              | Nei                                 |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?           | Nei                                 |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                           | Nei                                 |
| Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                    | Nei                                 |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?   | Nei                                 |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                          |                                     |
| <b>TG-1</b>                                                                    |                                     |

## 6.10 Renner og nedløp

|                                                                               |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type                                                                          | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                             | Ja     |
| Ref egenerklæring:<br>2024: Takrenne byttet på østvegg av huseier             |        |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                       | Nei    |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                       |        |
| <b>TG-1</b>                                                                   |        |
| Takrenner er kun besiktiget fra bakkeplan, med di begrensninger det medfører. |        |

## 6.11 Takkonstruksjon

|                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Takkonstruksjon                                                                       | Valmet tak |
| Inspisert fra                                                                         | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?  | Nei        |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei        |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                |            |
| <b>TG-1</b>                                                                           |            |
| Taket er kun besiktiget fra bakkeplan, med di begrensninger det medfører.             |            |

## 6.12 Taktekking

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type tekking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Takstein         |
| Glassert takstein fra byggeår.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fra bakken       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei              |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei              |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei              |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |
| Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. |                  |

## 6.13 Utstyr på tak

|                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Er det krav til snøfanger?                                    | Ja              |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?           | Ja              |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                      | Nei             |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                          |                 |
| TG-3                                                          |                 |
| Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.                 |                 |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b> |                 |
| Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.               |                 |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                    | 10 000 - 50 000 |

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                     |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Type                                                                                                                                                | Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag |
| Det ble ved hjelp av stikkprøveprinsippet målt høydeforskjeller i stue og soverom i underetasje, stue og kjøkken i 1. etg og i stue og gang 2. etg. |                                   |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                   | Nei                               |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                | <b>TG-2</b>                       |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.                                                   |                                   |
| Det registreres knirk i gulv/parkett i 1.etg. -Ukjent årsak.                                                                                        |                                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                       |                                   |
| Tiltak bør påregnes i forbindelse med eventuell fornyelse av gulvoverflater.                                                                        |                                   |

## 6.15 Ildsted/Skorstein

|                                                                                             |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type pipe                                                                                   | Element             |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja                  |
| Type ildsted                                                                                | Peis                |
| Peis plassert ved spisestue/stue i 1. etg.                                                  |                     |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                | Nei                 |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei                 |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                        | Fra bakken          |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                      | Ikke kontrollerbart |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                          | Nei                 |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                    | <b>TG-1</b>         |

## 6.16 Kjøkken: Hoveddel

### Overflater og innredning

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkken fra 2013. Åpen løsning. Innredning med ett-speils fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin oven, platetopp og avtrekksvifte. Det er ikke etablert komfyrvakt. Det er etablert automatisk vannstopper.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

## 6.17 Kjøkken: Underetasje

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkken fra eldre ukjent årstall. Åpen løsning. Innredning med profilerte fronter. Oppvaskbenk i metall med to-greps blandebatteri. Nlsje for komfyr. Avtrekksvifte integret i overskap. Det er ikke etablert komfyrvakt.

Kjøkkenet ansees å ha normal bruksslitasje ift alder.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

## 6.18 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det fremkommer ingen dokumentasjon på at innredning av underetasjen er omsøkt/godkjent. Yttligere undersøkelser anbefales.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                                                          | Ja  |
| Midlertidig brukstillatelse foreligger, datert 1990. Det er ikke fremlagt ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                                      | Ja  |
| Vindu i 2. etasjen er for små som rømningsvinduer.<br><br>Trappene er stedvis for smal til å være godkjent for rømning, ihht dagens krav.                                                                                                                             |     |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                                                                                                         | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                                                                                                                                                                                 | Nei |

## 6.19 Toalettrom

|                                                                                                                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                                                                                                                                                   | Nei              |
| Type ventilasjon                                                                                                                                                                                          | Naturlig avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Er det innebygd sisterner?                                                                                                                                                                                | Nei              |
| <b>Oppsummering av toalettrom</b>                                                                                                                                                                         | <b>TG-2</b>      |
| Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.<br><br>Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                             |                  |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved terskel for optimal ventilering                                                                                                                  |                  |

## 6.20 Trapp

|                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                              |     |
| 180 graders trapper i trekonstruksjoner. Rekkverk med stående trespiler. |     |
| Er det manglende rekkverk?                                               | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                        | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                                        | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                  | Nei |

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Mangler håndløper i trappeløp?                    | Nei         |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                      | <b>TG-1</b> |

## 6.21 Avløpsrør

|                                                                                |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type avløpsrør                                                                 | Plast  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                         | Ja     |
| Ref egenerklæring:<br>2022: Alt arbeide ifm oppbygging og kobling av nytt bad. |        |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                   | Nei    |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                            | Nei    |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                 | Ukjent |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?   | Ja     |

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b> | <b>TG-2</b> |
|----------------------------------|-------------|

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.22 Vannledninger



Hovedstoppekran.

|                                                                                |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                    | Kobber, Rør i rør system |
| Hovedstoppekran plassert i bod i underetasje.                                  |                          |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                              | Ja                       |
| Ref egenerklæring:<br>2022: Alt arbeide ifm oppbygging og kobling av nytt bad. |                          |
| Er det etablert fordelerskap?                                                  | Ja                       |



Vannskap i 2. etg.

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

### Oppsummering av vannledninger

**TG-2**

Vannrør i kobber er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kobberrør bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.23 Elektrisk



Sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ref egenerklæring:

2013: Elektrikerarbeid ifm oppussing av kjøkken.

2020: Installasjon billader i garasje

2022: Eletroarbeid ifm oppussing av bad.

2023: Installasjon led-list under overskap på kjøkken.

2019: Installasjon av stikkontakt i utestue.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.24 Varmtvannsbereder



VVB

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

281L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Kontor i 1. etg mangler friskluftsventil.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

## 6.26 Våtrom: Bad underetasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Det registreres bl.a følgende avvik: Rommet har ikke sluk. Det er ikke etablert veggmembran. - Lekkasjesikkerheten er ikke tilfredstillende. Det er kun naturlig ventilasjon og ikke tilluft til rommet.

#### Anbefalte tiltak

Rommet bør fornyes i sin helhet.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.27 Våtrom: Vaskerom 1. etg



Sluk

#### Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med beleg. Vegger med våtromsplater. Himling med malt strietapet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-1**

Det blir ikke målt tilfredsstillende fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivarettatt.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til utslagsvask.

Belegg er overmalt og er malingsslitt.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Vegghengt utslagsvask i metall med to-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1****Ventilasjon**

Type ventilerings

Naturlig

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Mekanisk avtrekk bør vurderes etablert.

## Fuktmåling

|                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                        | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?              | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                            | <b>TG-0</b> |
| Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. |             |

## Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

## 6.28 Våtrom: Bad 2. etg



Sluk dusjsone.

## Overflate

|                                                                                             |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                    |                                           |
| Gulv og veggflater belagt med flis. Himling/skråtak med malte slette flater.                |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                      | Ja                                        |
| Badet er fra 2022.                                                                          |                                           |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                   | Nei                                       |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                               | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                            | Ja                                        |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                          | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?              | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                           | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                           | <b>TG-1</b>                               |

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                               |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?         | Nei                   |
| Type sluk                                                                     | Plast, Rustfritt stål |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei                   |

|                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 | <b>TG-1</b> |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil med integrert belysing. Vegghengt toalett. Badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Dusjhjørne med glassvegg/glassdør, to-greps blandebatteri, hånddusj og regndusj. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                                                                                                                                                  | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                                                                                                                                                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-1</b> |

### Ventilasjon

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Type ventilering                        | Naturlig    |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>      | <b>TG-2</b> |
| Det er kun naturlig avtrekk fra rommet. |             |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>     |             |
| Mekanisk avtrekk bør vurderes etablert. |             |

### Fuktmåling

|                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                        | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?              | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                            | <b>TG-0</b> |
| Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. |             |

### Dokumentasjon

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Fremlagt dokumentasjon          | Ja |
| Faktura fra rørlegger fremlagt. |    |

## 6.29 Øvrige innvendige overflater

### Beskrivelse

Undetetasje: Gulver med laminat. Vegger med tapet. Himlinger med trepanel. Skyvedørgarderobe i stue og plassbygget skap i gang. Profilerte innerdører.

1. etg: Gulver med parkett, flis og belegg. Vegger med tapet og trepanel. Himlinger med malt strietapet. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i gang.

2. etg: Gulver med laminat. Vegger med tapet og trepanel. Himlinger/skråtak med malt strietapet og trepanel. Plassbyggede garderober på to soverom. Profilerte innerdører.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert avvik av større betydning. Stedvis noe slitte gulvoverflater registrert.

Kjøper må selv vurdere de innvendige overflaters kvalitet opp mot forventninger og krav.

## 6.30 Frittstående garasje

### Beskrivelse

Frittstående garasje oppført med lettklinkerblokker på støpt betong mot grunn. Saltak tekket med glassert takstein. Elektrisk leddport.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert skader/avvik av betydning på befaringsdagen.

## 6.31 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Egenerklæring

Furuåsen 32, 3280 TJODALYNG

15 Dec 2025

## Informasjon om eiendommen

| Adresse     | Postadresse | Enhetsnummer |
|-------------|-------------|--------------|
| Furuåsen 32 | Furuåsen 32 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden desember 2012

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

Selger

Langemyr, Roy Espen

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2022

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad revet til stenderverk og bygd opp på nytt.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

TT Elektro

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2022

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad revet til stenderverk og gjenbygd.

**2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

ABC Rør

**2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

**2.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.3.2 Årstall**

2022

**2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad revet og gjenbygd.

**2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**



Isaksen Flis og Våtrom

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2022

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Toalettrom første etasje pusset opp. Overflater malt og nytt gulv lagt. Toalett byttet ut og møbel inkludert blande batteri byttet. Utført av huseier

## Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kledning under vinduer i annen etasje på sydvegg byttet pga råte av huseier.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Alt av terrassebord, med unntak av på veranda i underetasje og i utestue, byttet av huseier.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2008

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært



4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle vinduer på sydvegg byttet av daværende eier byggmester Dagfinn Wallin.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐

Ja

☒

Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2021

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒

Faglært

☐

Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Inngangsdør, begge verandadører, vinduer i første etasje (med unntak av vindu på toalett), vinduer andre etasje nordvegg og alle takvinduer byttet.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thor Johansen AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒

Ja

☐

Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2024

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐

Faglært

☒

Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Takrenne byttet på østvegg av huseier.

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2018

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐

Faglært

☒

Ufaglært

4.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Utestue satt opp av huseier. Terrassebord i utestue byttet.

## Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒

Ja

☐

Nei



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Varmegulv i bunnen av trapp har ikke virket i vårt eie.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2013

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriikerarbeid ifm oppussing av kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sjølyst Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon billader i garasje.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

GT Elektro

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Eletroarbeid ifm oppussing av bad.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TT Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2023

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon led-list under overskap på kjøkken.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GT Elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2019

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av stikkontakt i utestue.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GT Elektro

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2022

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt arbeide ifm oppbygging og kobling av nytt bad.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

ABC Rør

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

**13.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.2.2 Årstall**

2021

**13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av utekran ved garasje.

**13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Gustavsen VVS

**13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er sprekkdannelser i murpuss til venstre for garasjeport på huset. Det er også noe slipp på murpuss på mur til uteplass helt syd på bygget.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.



**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

---

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95710125**

# Egenerklæringsskjema

Name

Langemyr, Roy Espen

Date

2025-12-15

Identification

 **bankID** Langemyr, Roy Espen



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

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Langemyr, Roy Espen

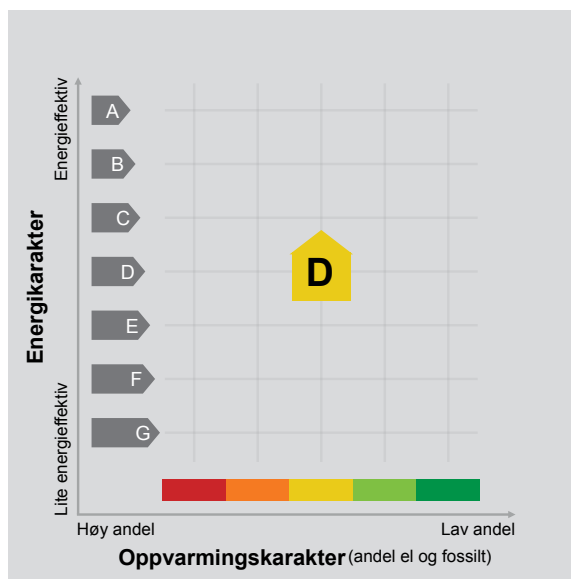
15/12-2025  
20:02:00

BANKID

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Furuåsen 32              |
| Postnummer        | 3280                     |
| Sted              | TJODALYNG                |
| Kommunenavn       | Larvik                   |
| Gårdsnummer       | 1045                     |
| Bruksnummer       | 160                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 8358583                  |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-243334 |
| Dato              | 30.12.2025               |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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)

- Redusér innnetemperaturen
- 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

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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.

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1990     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 256      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk              |





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. 24 24 08 95.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 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: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 10: 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 utendørs

### **Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

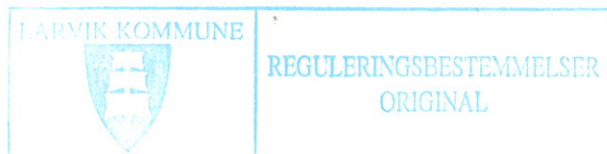
REGULERINGSPLAN FOR FURUÅSEN BOLIGOMRÅDE I TJØLLING KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen er arealet regulert til:

- A. Byggeområder
- B. Trafikkområder
- C. Jordbruksområder



§ 2

A 1. Ny boligbebyggelse:

Innenfor området kan oppføres 14 boliger. Før en begynner fradeling av nye tomter skal det foreligge en delings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Boligene kan ha en etasje + underetasje og loft. Takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet. Brutto grunnflate skal ikke overstige 25% av nettoarealet for hver tomt, jfr. bygningslovens § 26, 1 d. For hver leilighet skal det avsettes minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. Garasjene kan settes opp samlet eller enkeltvis. De kan være frittliggende eller sammenbygd med boligen, men må være tilpasset denne m.h.t. form, materialvalg og farger. Innenfor areal avsatt til boligbebyggelse skal det plasseres to nær-lekeplasser. Disse skal vises på bebyggelsesplanen, og opparbeides innen ett år etter første innflytningsklare bolig. Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsesplanen.

2. Eksisterende bolig:

Eksisterende boliger er vist på planen. Tilbygg og utvidelse kan tillates i inntil to etasjer. Nybygg, tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse m.h.t. form, materialer og farger.

§ 3

C Jordbruk:

Området kan brukes som lekeområde om denne bruk ikke kommer i konflikt med landbrukets krav.

§ 4

Felles bestemmelser:

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets vurdering vil være sjenerende for offentlig ferdsel eller skape uoversiktelige trafikksituasjoner. Gjerders utførelse og høyder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslov og vedtekter.

Sak 136  
KS.06.06.84

# Furuåsen 32

Nabolaget Løve/Helleren - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Santra                   | 6 min  |
| Linje 01, 04             | 0.5 km |
| Larvik stasjon           | 15 min |
| Linje RE11, RX11         | 8.8 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 22 min |

## Skoler

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Tjodalyng skole (1-10 kl.)        | 5 min   |
| 482 elever, 29 klasser            | 3 km    |
| Valby skole (1-7 kl.)             | 9 min   |
| 152 elever, 11 klasser            | 5.5 km  |
| Thor Heyerdahl videregående skole | 11 min  |
| 1620 elever                       | 7.7 km  |
| Sandefjord videregående skole     | 15 min  |
| 1880 elever                       | 11.7 km |

«Det er et fint nabolag med nærhet til naturen og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

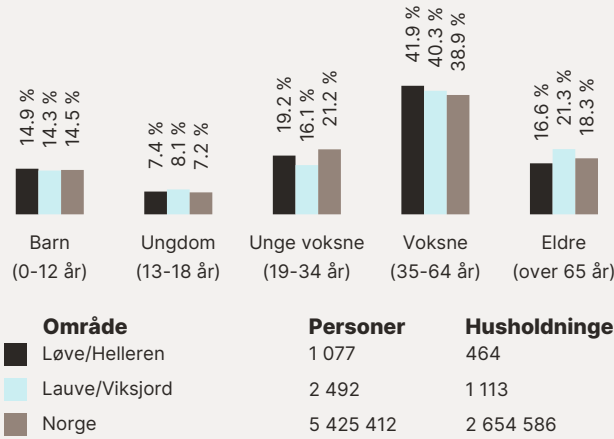


Kvalitet på skolene  
Bra 72/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Tjølling barnehage (0-5 år)             | 4 min  |
| 86 barn                                 | 2.4 km |
| Salbutangen Fus barnehage (0-5 år)      | 4 min  |
| 82 barn                                 | 3.4 km |
| Noahs Ark Solkollen barnehage (0-5 ...) | 6 min  |
| 61 barn                                 | 5.6 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Coop Prix Tjølling      | 8 min  |
| Post i butikk, PostNord | 0.8 km |
| Coop Extra Tjølling     | 4 min  |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk  
Lite trafikk 89/100

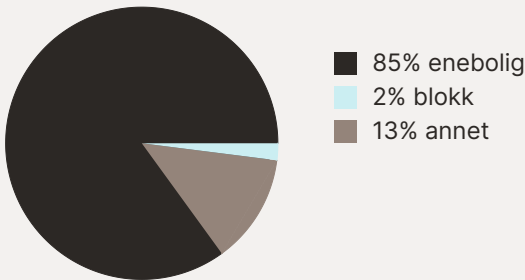


Gateparkering  
Lett 86/100

## Sport

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| ⚽ Løveskogen                     | 17 min 🚶 |
| Ballspill, fotball, sandhåndball | 1.6 km   |
| ⚽ Tjøllinghallen                 | 3 min 🚗  |
| Aktivitetshall                   | 2.1 km   |
| 🏊 SKY Fitness Tjølling           | 16 min 🚶 |
| 🏊 Family Sports Club Torstrand   | 12 min 🚗 |

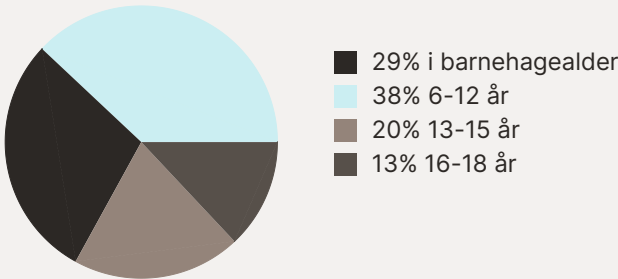
## Boligmasse



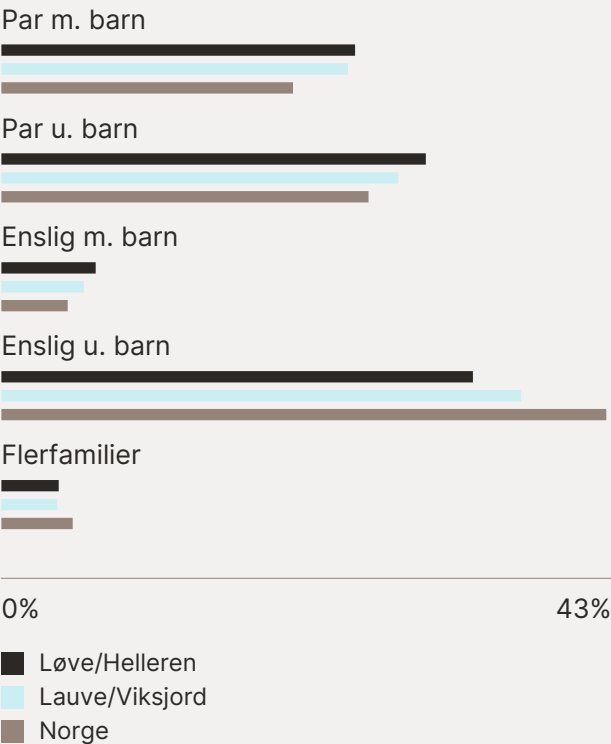
## Varer/Tjenester

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| 📺 AMFI Larvik           | 15 min 🚗 |
| 📺 Gokstad Apotek, Åsane | 7 min 🚗  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

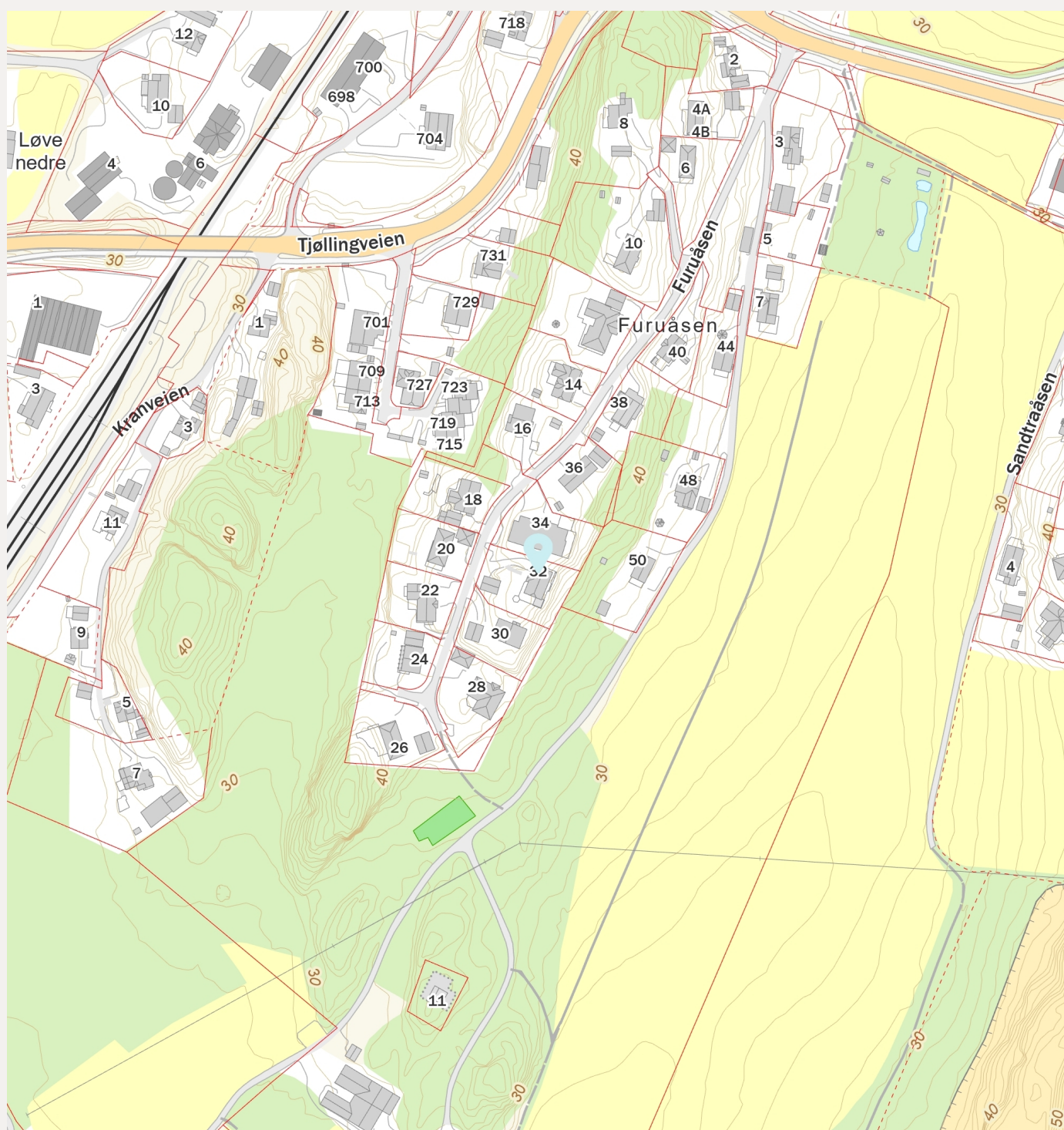


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                             |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                        | <b>Gårdsnr.</b> | 1045 | <b>Bruksnr.</b> | 160 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Furuåsen 32, 3280 TJODALYNG |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |

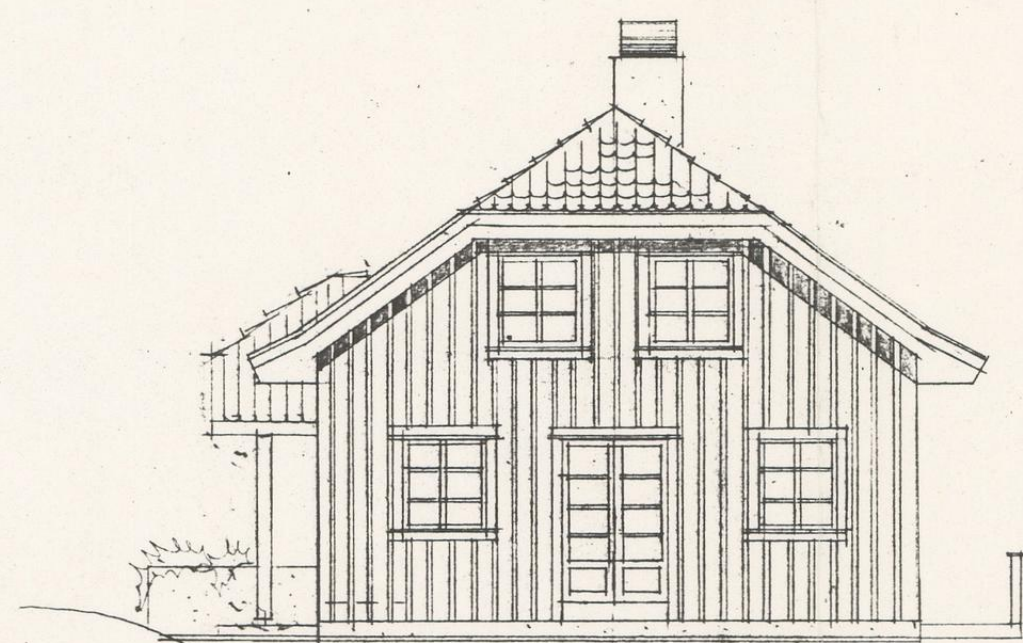
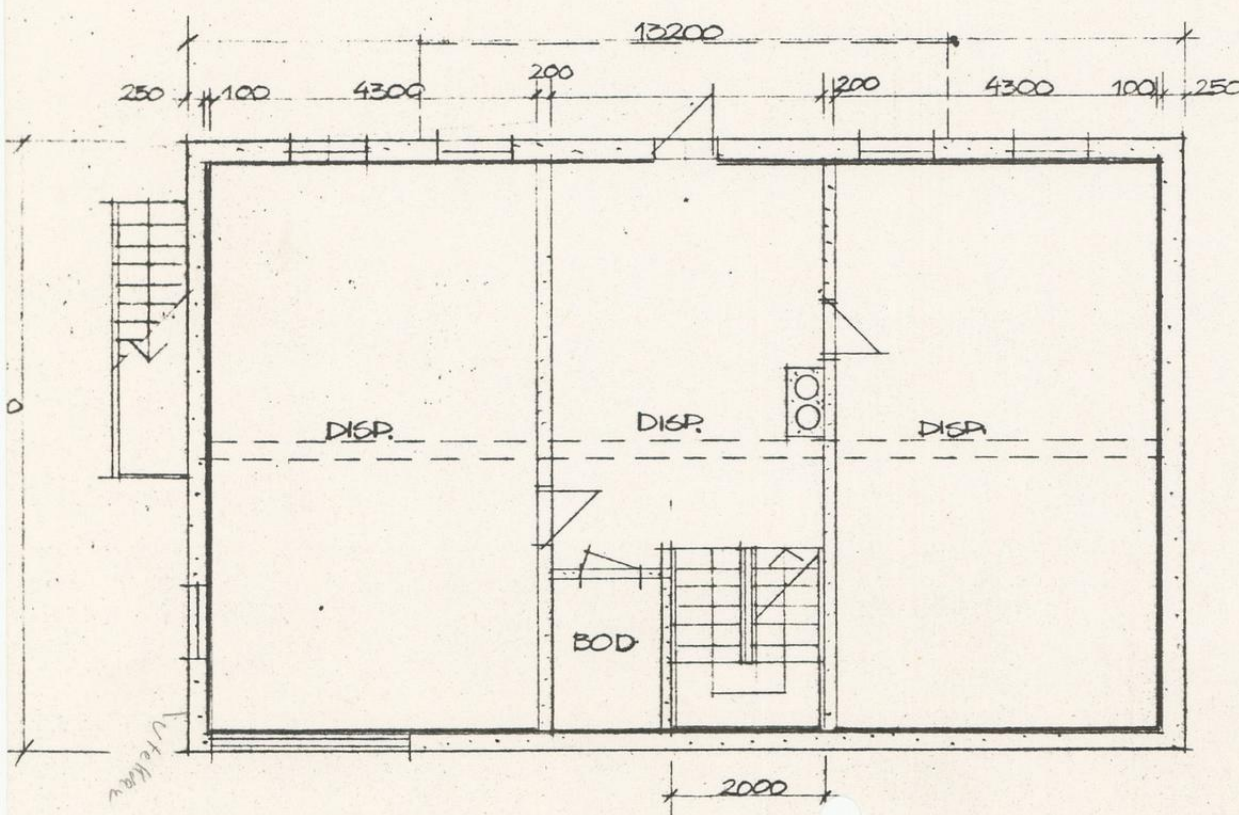
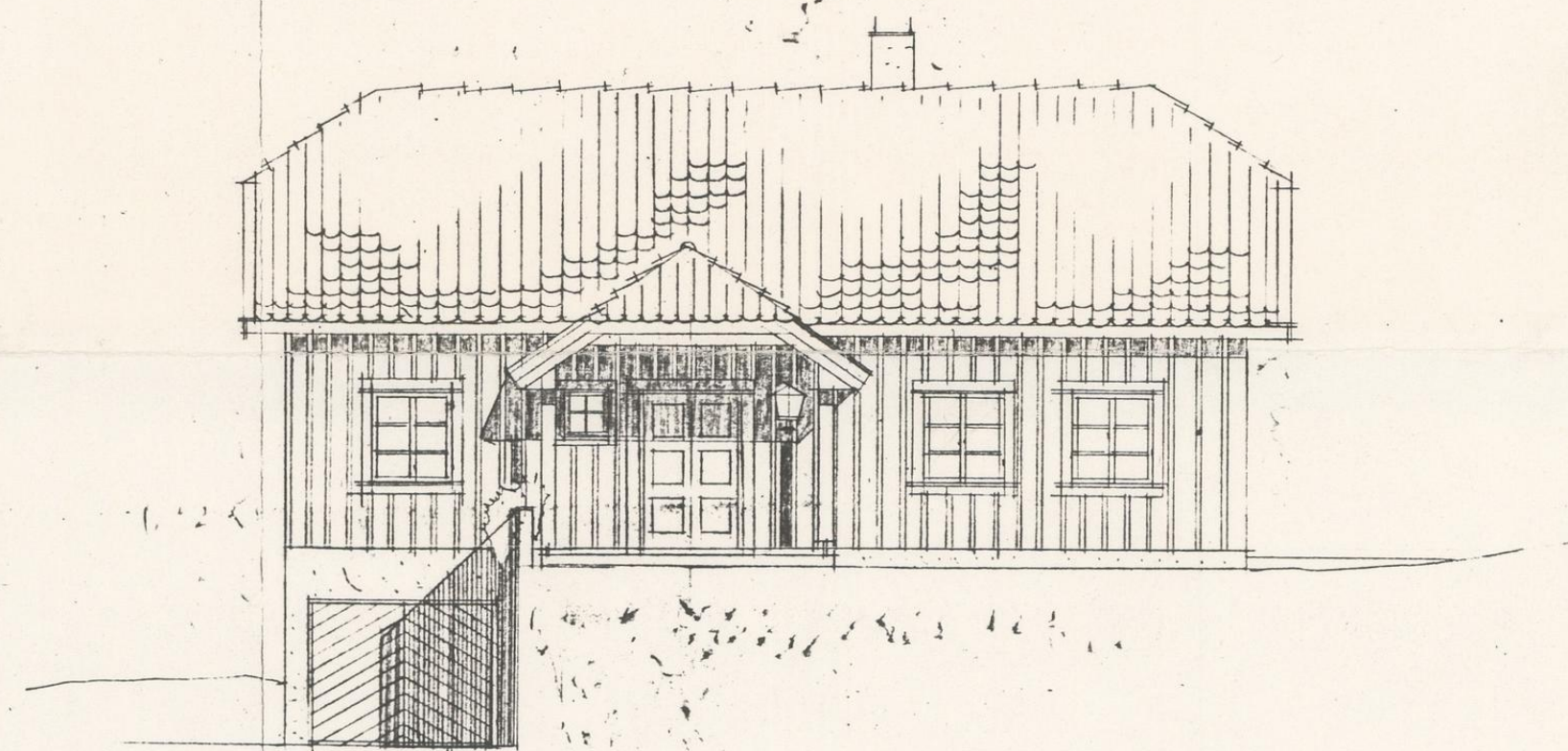
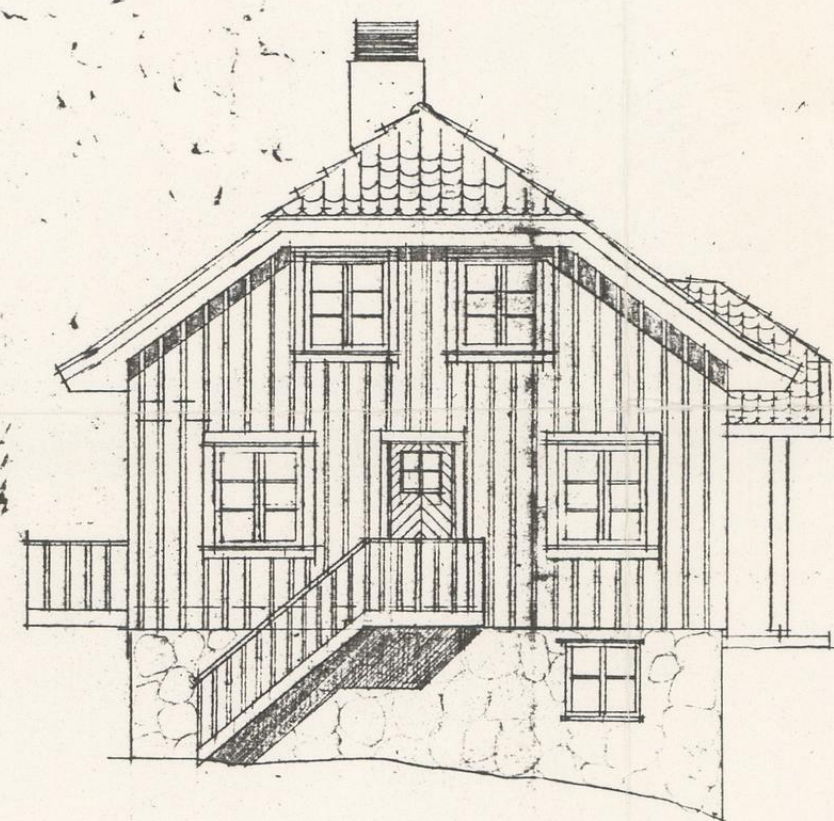
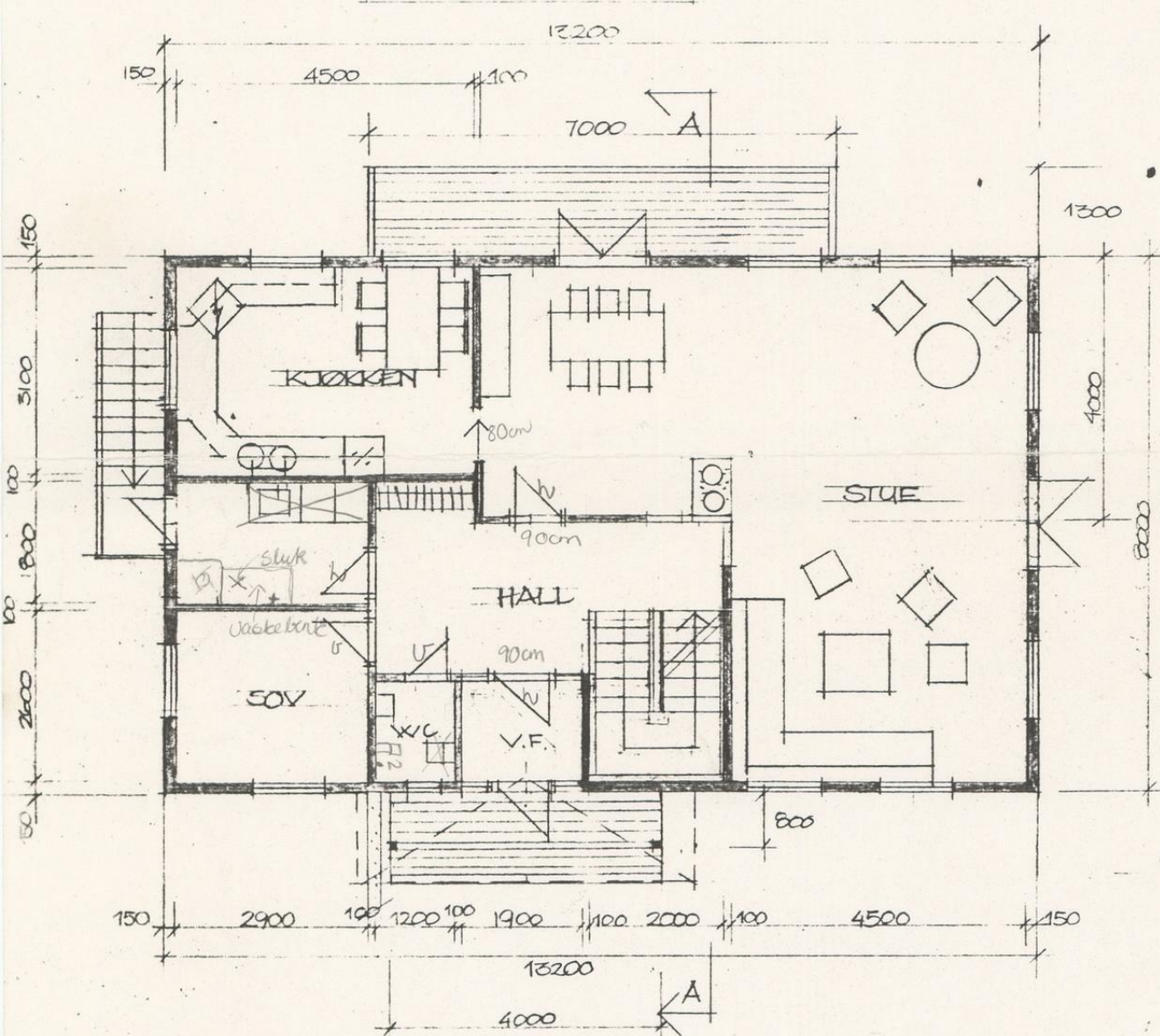
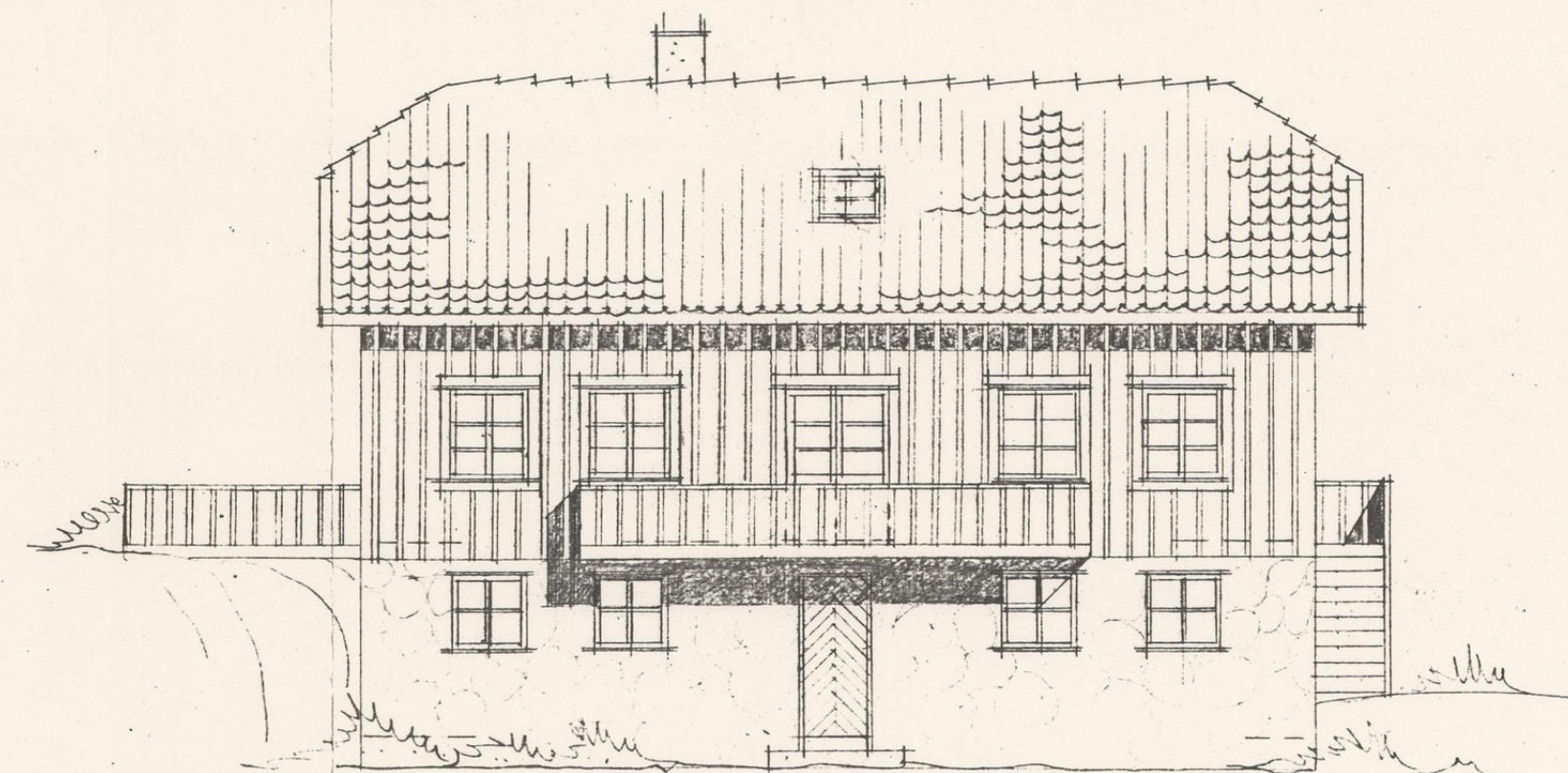
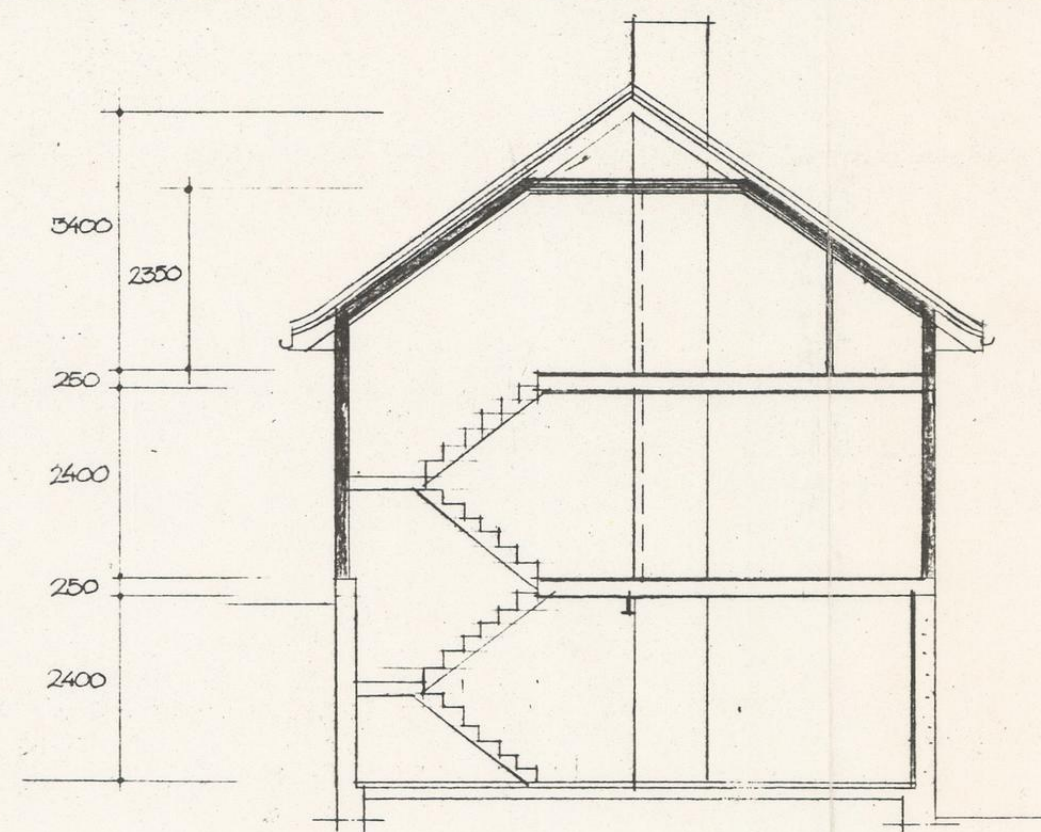
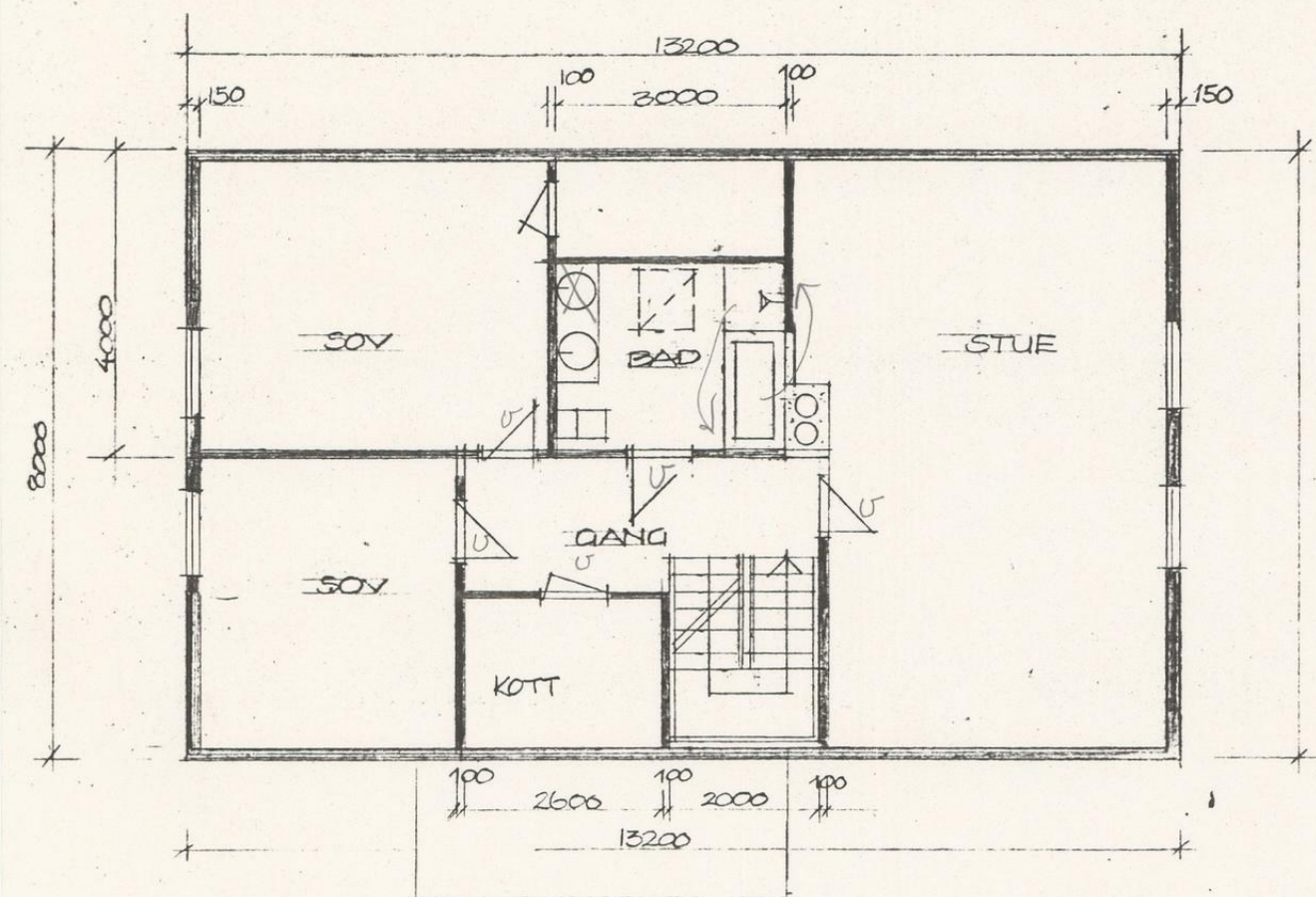
### Bygningsopplysninger

| Bygningstype                  | Bygningsår       | Bruksareal         | Boenheter | Omsøkt                              |
|-------------------------------|------------------|--------------------|-----------|-------------------------------------|
| Enebolig Brukstillatelse 1990 | 1990             | 265 m <sup>2</sup> | 1         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Garasje/uthus/anneks          | godkjent<br>1999 | 57 m <sup>2</sup>  |           | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                               |                  | m <sup>2</sup>     |           | <input type="checkbox"/>            |
|                               |                  | m <sup>2</sup>     |           | <input type="checkbox"/>            |
| Kommentarer                   |                  |                    |           |                                     |

### Andre opplysninger

#### FORBEHOLD VED UTOFFER AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

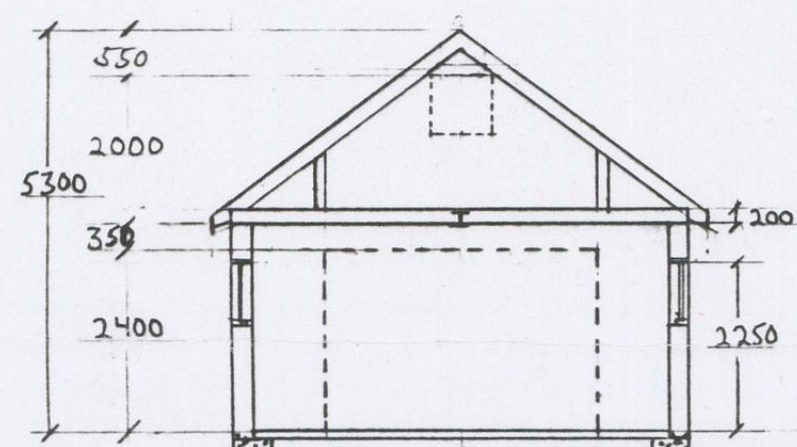
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



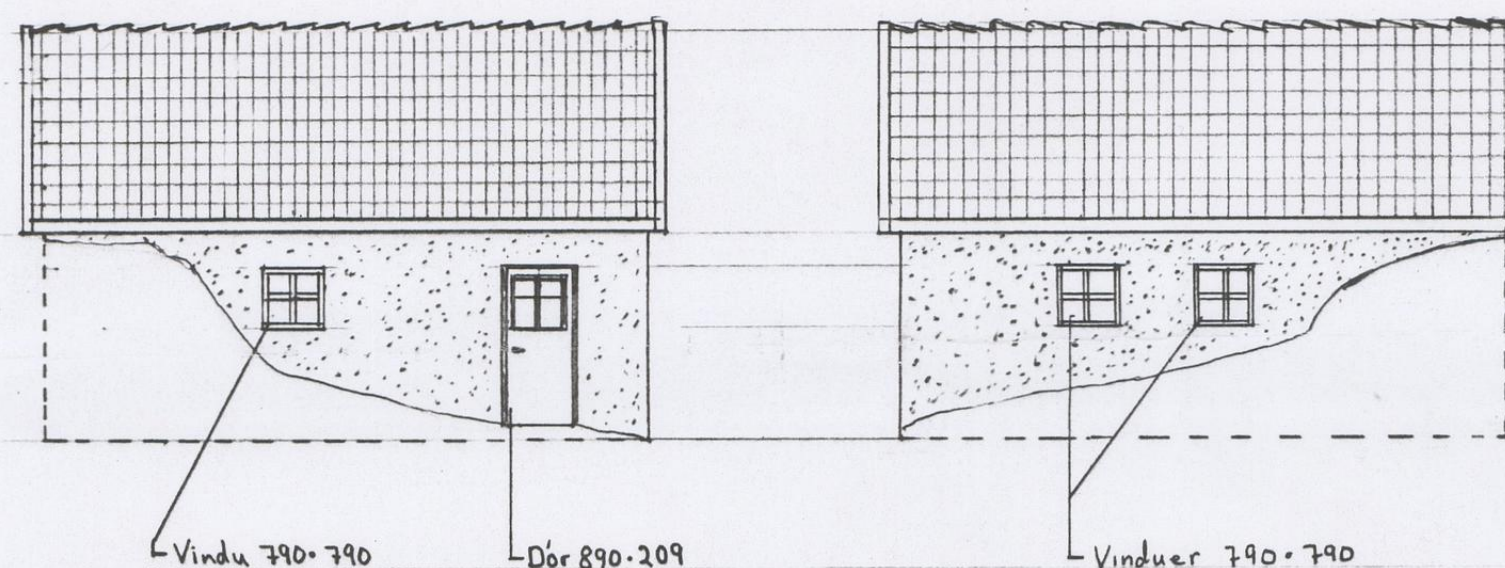
TJØLLING BYGNINGSRÅD  
Sak nr. 782/85

ENERBOLIG  
ANNE OG DAGFINN WALLIN

M 1:100 DATO 26.6.85

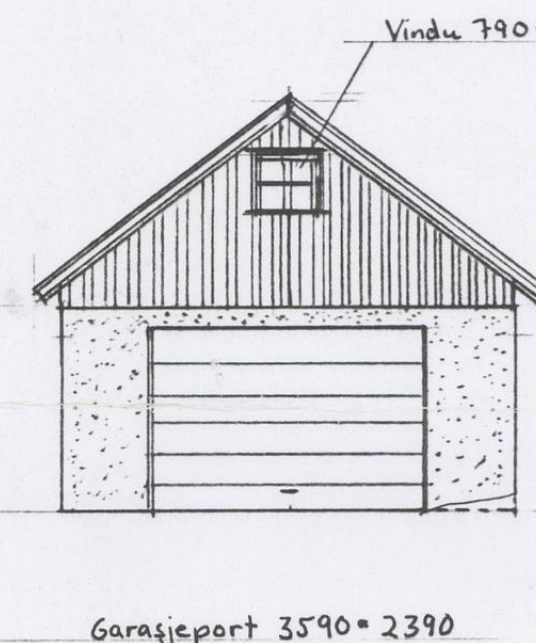


Snitt A-A

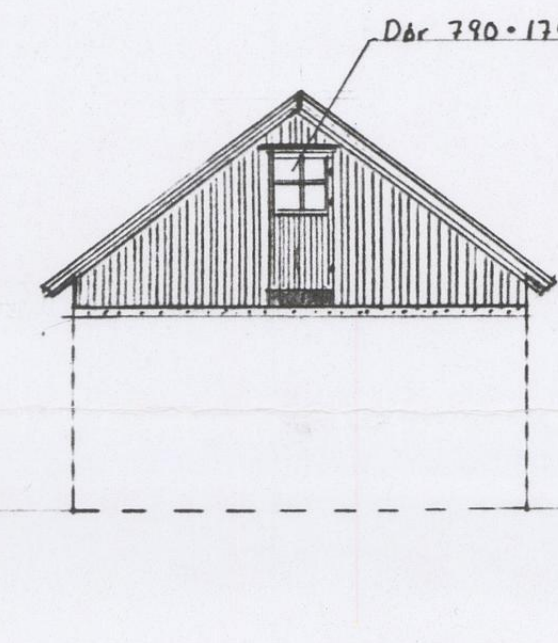


Fasade nord

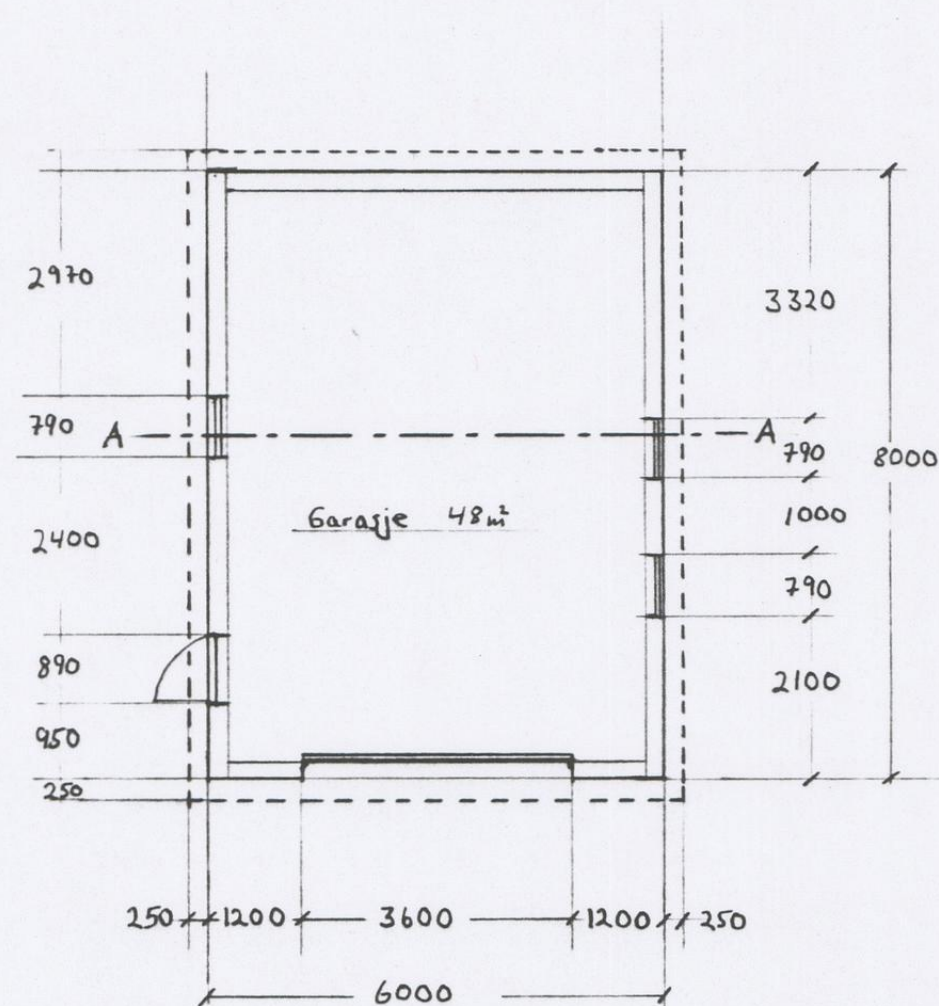
Fasade syd



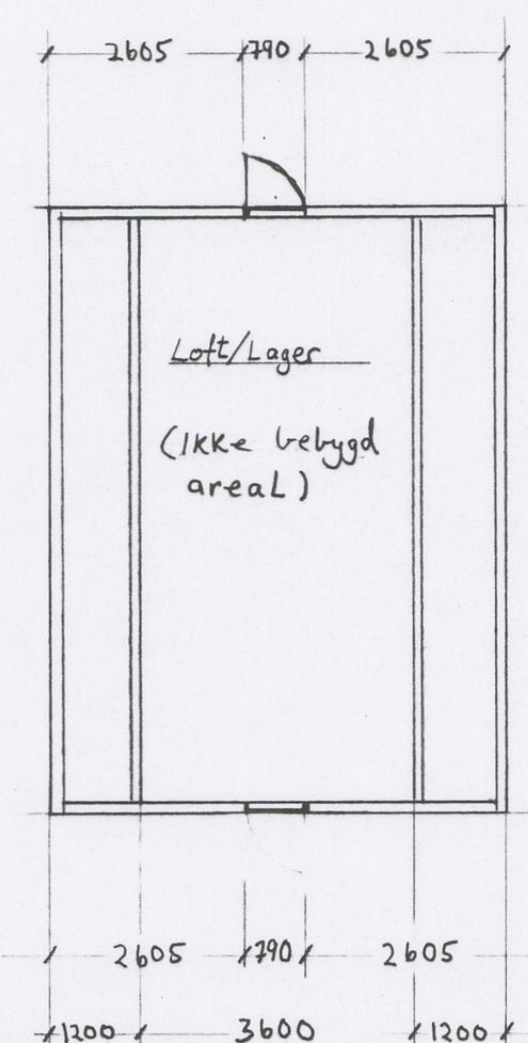
Fasade vest



Fasade øst



Plan garasje



Plan loft

PLANUTVALGET I LARVIK  
1999 / 0000

|                                                                                |                 |          |                    |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|--------------------|------------------------|
| Dato:<br>21.10.-99                                                             | Tegnet av<br>DW | Godkjent | Målestokk<br>1:100 | Endring i følge vilkår |
| Garasje for fam. Walin<br>Furuåsen 32. 3280 Tjodalyns<br>Plan, snitt, fasader. |                 |          |                    | Mål i mm               |

Kommune

Larvik

**Midlertidig brukstillatelse**

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Anne og Dagfinn Walin  
Furuåsen 22

3280 Tjodalyng

**Midlertidig brukstillatelse er gitt for**

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Furuåsen 22

1045

160

**Spesifikasjon**

Søknadsdato

Arbeidets art

Byggets art

26.08.85

Nybygg

Bolig

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

Teknisk sjef

27.09.85

782/85

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

**Utv.:** Terrasse bygges ferdig. Montering av rekkverk.  
Taknedløp påsettes.**Kjeller:** Bygging av sluse, evt. fjerning av dør.  
Tetningslister på dør mot garasje.  
Montering av dører, plating og listing.  
Feieluke.

Merknader

1. etg. Avlufting av WC- og vaskerom.  
2. etg. Montering av manglende rekkverk/håndlist.  
Stue og bad gjøres ferdig.  
Røykvarsler og feieluke monteres.

Diverse listingsarbeider gjenstår.

Feierens krav etterkommes.

Reviderte tegninger innsendes.

~~En gjør oppmerksom på at intern trapp ikke tilfredsstiller byggeforskriftens krav til brøddø. Liknende trappeutførelse senere vil ikke bli godkjent.~~

Revidert 3/10-90

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

01.01.91

**Underskrift**

Sted

Stempel/underskrift

Tjodalyng

Dato

01.10.90

Reidun Solli  
bygn. kontrollør**Kopi sendt til**☐ ansvars-  
havende

Navn

Adresse

Navn

Adresse

☒ andre

Brannsjefen

Navn

Adresse

Navn

Adresse



LANGEMYR STINE NESSE

FURUÅSEN 32  
3280 TJODALYNG

## Delegert Vedtak

| Saksnr. | Utvalg       |
|---------|--------------|
| 229/26  | Planutvalget |

## Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Furuåsen 32 - gbnr 1045/160

### Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Furuåsen 32, gbnr. 1045/160, slik det er søkt om i søknad mottatt 13.02.2026. Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.

Plasseringen av tiltaket godkjennes slik søker har vist på plantegning mottatt 13.02.2026 og snitt-tegning mottatt 13.02.2026. Ingen deler av bygningen må krage ut over nabogrensen.

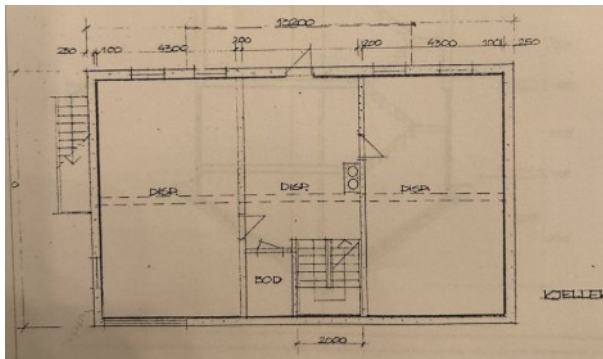
### Vilkår for vedtaket

1. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.

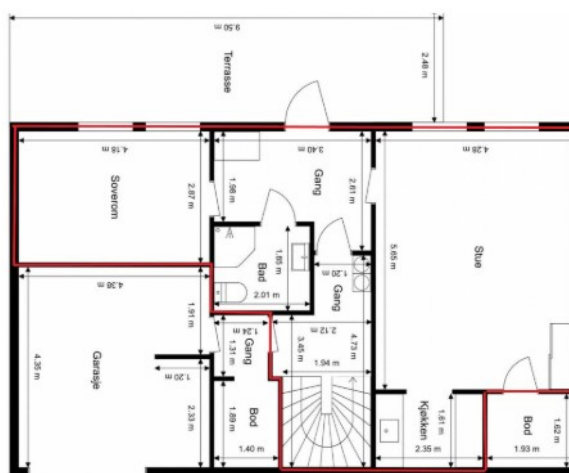
|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Tiltakshaver: | LANGEMYR STINE NESSE |
|---------------|----------------------|

### Fakta i saken

Det er innsendt søknad om å bruksendre disponible rom i underetasje fra tilleggsdel til hoveddel. Hele underetasjen bruksendres med unntak av garasjeareal. Bruksendringen gir mulighet til økt personopphold i boligen.



Figur 1. Viser eksisterende planløsning



Figur 2. Viser ny planløsning etter bruksendring fra tilleggsgdel til hoveddel. Rødmerket areal bruksendres fra tilleggsgdel til hoveddel

Arealregnskapet blir som følger

| Bruksareal                                      | BRA (m2) |
|-------------------------------------------------|----------|
| Eksisterende tilleggsgdel                       | 95       |
| Eksisterende hoveddel                           | 0        |
| Bruksendret areal fra tilleggsgdel til hoveddel | 67,5     |
| Ny tilleggsgdel                                 | 27,5     |
| Ny hoveddel                                     | 67,5     |
| BRA totalt i underetasje                        | 95       |

#### Planstatus:

Eiendommen Furuåsen 32, gbnr. 1045/160 omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025.2037, vedtatt 02.07.2025 og statdfestet 10.12.2025,. Videre reguleringsplan for Furuåsen, vedtatt 06.06.1984 samt bebyggelsesplan for Furuåsen vedtatt 06.06.1984. Arealformålene er samsvarende for planene og avsatt til boligbebyggelse.

#### Nabovarsling:

Naboer er ikke nabovarslet som en følge av at det kun gjøres innvendige arbeider.

## **Vurderinger**

Søknaden er vurdert ut fra innsendt dokumentasjon, Kommuneplanens arealdel (KPA), reguleringsplan og bebyggelsesplan for Furuåsen og plan- og bygningsloven (pbl.).

### Nabovarsel:

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-3, første setning, annet ledd, kan nabovarsel unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere. Det følger videre av veileder til SAK10 at det ikke kreves nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i et eksisterende bygg. Ut fra vår vurdering kan derfor tiltaket unnlates nabovarsling, jf. pbl. 21-3, andre ledd. Unntak for nabovarsling godkjennes.

### Tekniske krav:

Tiltak på eksisterende byggverk, herunder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, kan etter plan- og bygningsloven § 31-2 tillates, dersom tiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Tekniske krav må være oppfylt. Byggesak forutsetter dermed at tekniske krav blir ivaretatt i henhold til tekniske krav for bygninger oppført før 01.07.2011.

## **Konklusjon**

Kommunen forutsetter at tiltaket er i tråd med gjeldende regelverk og tekniske krav, og har etter dette ingen ytterligere kommentarer til omsøkte tiltak. Tiltaket godkjennes som omsøkt og med de vilkårene som er satt i dette vedtaket

## **Klage**

Hvis du vil klage på dette vedtaket, er klagefristen tre uker. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik eller [postmottak@larvik.kommune.no](mailto:postmottak@larvik.kommune.no). Vi kan gi deg veiledning.

## **Andre opplysninger**

### Tilsyn

Kommunen vil kunne føre tilsyn i saken. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn, etter SAK 10 § 5-5.

### Ferdigstillelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Du må søke om ferdigattest.

### Bortfall av tillatelse

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Dette gjelder også om tiltaket innstilles i mer enn to år. Dette står i plan- og bygningsloven § 21-9.

### Oppdatering av matrikkelen

Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60.

I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen  
Avdelingsleder Byggesak

Magnus Riksfjord  
Byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur*

#### **Vedlegg:**

|            |                                                                                                                            |         |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 20.02.2026 | Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Furuåsen 32 - gbnr 1045/160 | 2406369 |
| 20.02.2026 | 2_KART_Situasjonsplan_IMG_0044                                                                                             | 2406370 |
| 20.02.2026 | 5_TEGN_TegningNyttSnitt_IMG_1255                                                                                           | 2406371 |
| 20.02.2026 | 6_KORR_Plantegning                                                                                                         | 2406372 |
| 20.02.2026 | 7_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_IMG_1255                                                                                   | 2406373 |
| 20.02.2026 | 8_KORR_Begrunnelse                                                                                                         | 2406374 |
| 20.02.2026 | 9_TEGN_TegningEksisterendePlan_IMG_1254                                                                                    | 2406375 |



### Boligkjøperforsikring

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

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

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

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

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



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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