

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rauanveien 315, 3261 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 2031, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 504 m² BRA-i: 401 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 20166-2283

Referansenummer: AB9028

Autorisert foretak: Schau Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau



schau|takst as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Schau Takst AS

Schau Takst AS er et uavhengig, lokalt selskap som leverer bygningstekniske ingeniørtjenester og et bredt spekter av taksering- og tilstandsvurderinger. Siden oppstarten i 2009 har vi levert et betydelig antall tilstandsrapporter i forbindelse med boligsalg, primært i søndre Vestfold og deler av Telemark.

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer på takst@schau.no eller via SMS til 48048000.

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig



Einar Schau

Uavhengig Takstingeniør

einar@schau.no

480 48 000

schau|takst as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT

Stor familieenbolig over to plan og innredet underetasje beliggende på romslig, skjermet naturtomt ved Tinghaugen nær Rauanveien i Larvik. På eiendommen ble det i 2012 oppført et påkostet, stort hus av som i sin helhet skal være utført av fagpersoner i oppføringsåret. Boligens underetasje ble innredet da dagens eier overtok boligen i ca 2019. Bygningen framstår med et overordnet godt vedlikehold, men som en hver familiebenyttet bolig av respektive alder må et løpende oppgraderingsbehov påregnes.

SIDEBYGG

På eiendommens står oppført en 103kvm stor, frittstående sidebygning fra ca 1950-tallet. Bygget er pr idag benyttet til grovverksted, samt et enkelt innredet hobbyrom. I ca 2021 fikk bygget ny kledning, ny isolasjon, montert to nye vinduer. Bygget har både skjevheter og et tak som trenger utskiftning, men overordnet har bygget god bruksverdi om kjøper setter seg inn i dets begrensinger/Vedlikeholdsbehov. Sidebygget er arealmålt i denne rapporten, men er ikke beskrevet slik hovedhuset omtales ihht NS3600 / Avhendingsloven.

På eiendommen finnes ytterligere to små bygg - dette er ment som eksempelvis lekestue. Det skal presiseres at begge disse «småbyggene» er plassert delvis utenfor tomtegrense.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsningen i 1.etg består av gang, dusjbad, vaskerom, kjøkken med spisestue, 2x stuer og grovkjøkken. 2.etg har trappegang, 4x soverom, garderobesrom, badrom og dusjbad. Kjeller/underetasjen har 1x soverom, stue, kjøkkene, 3x innebod hvorav ett fungerer som teknisk rom, samt dusjbad. De innvendige overflater består eksempelvis av eksempelvis parkett og fliser på gulv, vegger av plater og paneler, samt tilsvarende i himlinger. Slitasjegraden er ikke større enn hva som må forventes i en brukt bolig.

BYGGEMETODE

Støpt betongdekke, grunnmurer av leca med utvendig drenering fra byggeår. Etasjeskillere av tradisjonelt konstruksjonsvirke i form av trebjelkelag.

Fasader kledd med stående faspanel montert med luftespalte hvor museband er på plass. Påregn overflatevedlikehold kommende sesong. Enkelte vinduer har heng i rammer som medfører varierende spaltebredde mellom karm og ramme. Dette er ikke vesentlig for vinduets funksjonalitet, men det vil erfaringsmessig gi noe svekket tetthet som igjen gir større risiko for kondensproblematikk og varmelekkasje.

Boligens tak er tekket med glasert tegltakstein fra byggeår. Takstein er ikke godkjent brukt til den bratte takvinkelen som oppstår ved masarv-tak, men all takstein framstår å henge godt på plass.

Ca 14kvm stor balkong utenfor soverom 2.etg. Tilsvarende finnes ca 12kvm balkong utenfor 1.etg. 10kvm trapp/platting ved inngangsparti.

27kvm stor, frittliggende takoverbygget uteplass med støpt betongdekke, ringmurer, samt veldimensjonert takkonstruksjon

av konstruksjonsvirke i tre.Se

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken beliggende i åpen løsning med stue i hovedetasjen er i opprinnelig stand fra byggeår. Kjøkken beliggende i boligens underetasje oppgis nybygget i 2019-2020. Vaskerom beliggende i boligens hovedetasje med dør fra dusjbad og kjøkken, samt med dør videre til friluft. Totalt fire bad - ett stort dusjbad i kjeller nybygget i 2019, dusjbad fra byggeår i 1.etg, samt henholdsvis separate dusjbad og badrom i 2.etg. Alle rommene er flislagt og er oppgitt bygget av fagpersoner. Se egne rapportpunkt for beskrivelse av våtrommene.

TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann, samt avløp til tett septiktank som oppgis å tømmes hvert 2.år. Ingen kjente lekkasjer er avdekket. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være i sin opprinnelige stand fra byggeår og da kjelleren ble innredet i 2019-2020. Selger opplyser om godkjent el.tilsyn fra Lede i 2022. Oppvarming av bygget skjer, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk. Vannbårent gulvvarmeanlegg som oppgis av selger å ha fordelingskretser i samtlige rom. Oppvarming via Mitsubishi Ecodan luft-til-vann varmepumpe. Anlegget var i drift pr befaring og oppgis å være normalt godt fungerende. Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat Flexit S7R plassert i teknisk rom i underetasjen. Bygget oppgis å ha to radonbrønner som ventilerer fundament til over tak.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:

*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger
2019-Bygget bad i underetasje
2019-Innredet underetasjen
2020-Foretatt oppgraderinger på styringssystemet for gulvvarmeanlegget
2022-Foretatt godkjent el.tilsyn av Lede

Det skal påminnes at bygget er ca 14 år gammelt og at deler av den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er medgått. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningene innehar et begrenset antall detaljer og således kan ikke en fullgod sammenligning foretas. "De lange linjer" mellom tegninger og de utførte arbeider oppleves å samsvare.

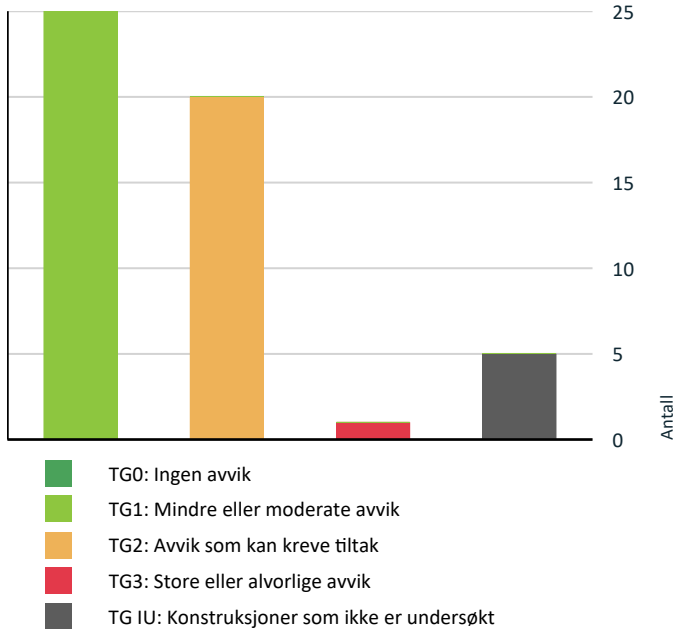
Garasje / uthus

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

Merk: tegninger er av enkelt kvalitet og viser få detaljer

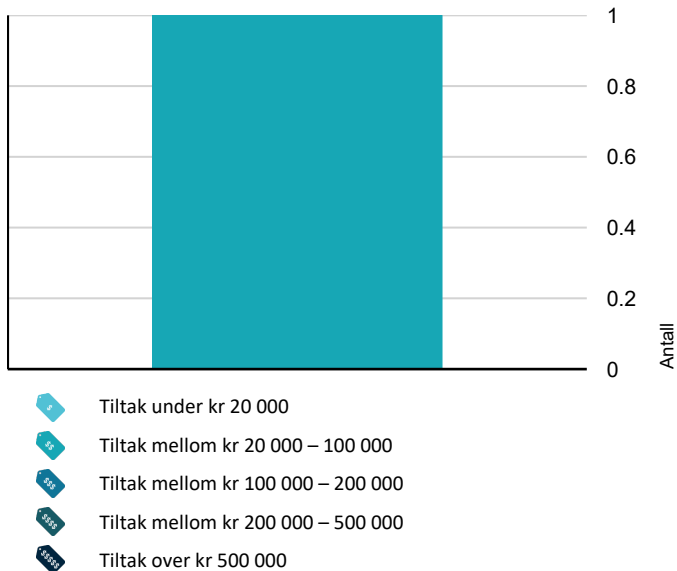
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller/underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller/underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/underetasje > Dusjbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/underetasje > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etg > Kjøkken m/ spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg > Baderom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg > Baderom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår oppgitt av selger pr befaring

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.

Boligens tak er tekket med glasert tegltakstein fra byggeår. Takstein er ikke godkjent brukt til den bratte takvinkelen som oppstår ved masarv-tak, men all takstein framstår å henge godt på plass.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål i opprinnelig stand fra byggeår.

Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Bratt takvinkel medfører at snøfangere ikke er nødvendig. Over slakkere takflate ved inngangsparti finnes snøfangere.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.

Ytterveggene vurderes til å ha 15 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Fasader kledd med stående faspanel montert med luftespalte hvor museband er på plass. Påregn overflatevedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en totalt lukket masardtakkonstruksjon. Ingen loftsluke. Ingen synlig luftespalte utvendig - godt mulig det er benyttet diffusjonsåpent undertak, dog kan ikke dette verken bekrefte eller avkreftes av undertegnede.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan med fordel anlegges tilkomst til loft - ikke minst av teknisk inspeksjonshensyn.

Vinduer

Enkelte vinduer har heng i rammer som medfører varierende spaltebredde mellom karm og ramme. Dette er ikke vesentlig for vinduets funksjonalitet, men det vil erfaringsmessig gi noe svekket tetthet som igjen gir større risiko for kondensproblematikk og varmelekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Synlig syn i vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Intet akutt, men på sikt må vinduer påregnes skiftet om avviket ønskes utbedret. Påviste avvik vil sjeldent være mulig å justere i hengsler.



TG 2 Dører

Tofløyet terrassedør i stue underetasje, stue hovedetasjen, samt soverom1 i 2.etg. Enkeltfløyet terrassedør på vaskerom. Terrassedør 2.etg har sprukket terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terskel til terrassedør 2.etg er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Intet akutt, men for utbedring må utskiftning påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca 14kvm stor balkong utenfor soverom 2.etg. Tilsvarende finnes ca 12kvm balkong utenfor 1.etg. Snødekket, men det registreres gulvdekke av impregnerte bord, samt rekkverk av stående spilebord i ca 100cm høyde. Påregn utvendig vedlikehold.

10kvm trapp/platting ved inngangsparti - samme konstruksjonsmetode som overnevnte balkong.

27kvm stor takoverbygget uteplass med støpt betongdekke, ringmurer, samt veldimensjonert takkonstruksjon av konstruksjonsvirke i tre.Se foto.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påregn utvendig overflatevedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn utvendig overflatevedlikehold.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokk av lecaelementer (eller tilsvarende fabrikat) i opprinnelig stand fra byggeår.
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

I stue underetasjen er montert en Contura peisovn med glassfelt i dør. Mangler dekke av ildfast materiale under ovnen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Gjelder plate under vedovn

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har sokkeletasjen under hele huset. Denne opplyses å i stor grad være innredet i ca 2019.

☑ Til tross for at bygget har en moderne form for utvendig fuksikring og drenering, vil denne over tid svekkes og fuktpåvirkning av betong oppstå. Fuktpress underfra vil medføre fuktopptak i betong som således kapillært trekkes videre gjennom betongsjikt og inn til kjellerens overflater.

Det skal merkes at innredet areal under terreng er å anse som en risikokonstruksjon. En risikokonstruksjon av årsak som nevnt over – fukt fra terreng vil kunne trenge gjennom betongkonstruksjon og således bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner i innrede rom. Intet kan konstateres med sikkerhet uten å åpne konstruksjonen eller foreta inngripende fuktmålinger, men erfaringsmessig kan fuktpåvirket trevirke finnes bak påforede vegger og under oppforede gulv.

☑ Kjelleren er ventilert via boligens ventilasjonsanlegg.

Foretatt fuktmåling i vegg mot mur på tilgjengelig del i underetasjen viser ingen fuktavvik pr befaring, men presiseres at dette gjelder den konkrete målelokasjon. Innredet areal under terreng vil alltså utgjøre en risiko for fuktbelastning via byggets støpte betongdekke og grunnmur.

VÅTROM

KJELLER/UNDERETASJE > DUSJBAD

Generell

Dusjbad i boligens underetasje oppgis å være bygget av fagpersoner i sin helhet pr 2019/2020.
Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER/UNDERETASJE > DUSJBAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser og malt betong.
Himling av malte plater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER/UNDERETASJE > DUSJBAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Lav terskeloverhøyde ved dør, dog tegn til membranoppkant. Støpt fall retning sluk i dusj. Gulv utenfor dusj har ikke tilstrekkelig fall retning sluk.

Bom i enkelte fliser, dette betyr at flisa ikke har optimal heft mot underlag og således kan løsne over tid (eksempelvis gjelder dette flis nærmeste dør)

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



KJELLER/UNDERETASJE > DUSJBAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rektangulært veggsluk uten mulighet for å vurdere membraninnfesting/tilpasning. Selger opplyser at håndverker benyttet fire lag smøremembran.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



KJELLER/UNDERETASJE > DUSJBAD

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servanter med skapinnredning, opplegg til vaskemaskin, samt toalett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER/UNDERETASJE > DUSJBAD

TE1 Ventilasjon

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg. Tilluftspalte under dørbblad.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER/UNDERETASJE > DUSJBAD

TE1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt grunnet murvegger, samt en vegg med møblering mot soverom.

Det er foretatt overflatefuktsøk i rommet. Ingen fuktavvik er avdekket. Når boligen er tømt kan hulltaking i vegg foretas.

1.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad med dør fra gang i hovedetasjen er i opprinnelig stand fra byggeår. Ukjent hvilken aktør som har bygget rommet.

Tilstandsrapport



1.ETG > DUSJBAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser. Koblingspunkt for rør i vegg, i dusjsone, bør fuges rundt dekkplater slik at vann ikke renner inne bak flis.

Himling av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett rundt deksel for koblingsboks til trykkvannsrør til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Korrekt tetting/silikonering rundt deksel bør utbedres.



1.ETG > DUSJBAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. God terskeloverhøyde ved begge dører.

Ikke tilstrekkelig tilstøpt fall retning sluk.

Elektrisk varmekabel.

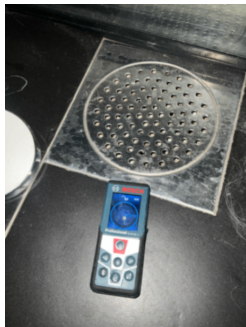
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



1.ETG > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mansjett/membran til klemring.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1.ETG > DUSJBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes servant med skapinnredning, vegghengt toalett, samt dusjhjørne med glassvegger. Ikke synlig drengåpning fra vegginnbygget toalettsisterne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1.ETG > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg. Ikke anlagt tilluftspalte.

1.ETG > DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt grunnet vegg bak dusjsone mot annet flislagt våtrom. Det er foretatt overfaltefuktsøk i rommet. Ingen uventede fuktavvik er avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerom beliggende i boligens hovedetasje med dør fra dusjbad og kjøkken, samt med dør videre til friluft.. Rommet er i opprinnelig stand fra byggeår. Mye utstyr og inventar begrenser kontrollomfanget.



1.ETG > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser og panel.
Himling av malte plater.

Framstår OK, basert på de overflater som er tilgjengelig for kontroll.

1.ETG > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulv av fliser. OK terskeloverhøyde ved dører. Ikke korrekt tilstøpt fall retning sluk - tegn til et minimalt motfall ved sluket.

Lokalt motfall ved sluket utløser TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Lokalt motfall ved sluket utløser TG:3 (se foto).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Lokalt motfall ved sluket utløser TG:3 (se foto).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1.ETG > VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast uten synlig membran, dog uten at manglende synlig betyr at membran ei finnes. Synlig membranoppkant ved terrassedør.

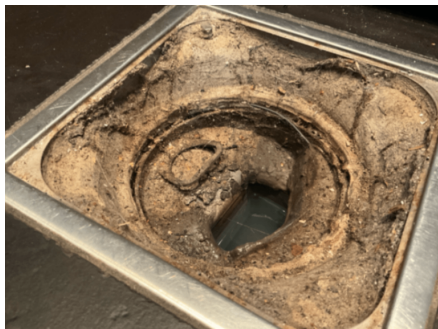
Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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



1.ETG > VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, innredning, samt vaskekum i stål. Framstår OK.

1.ETG > VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via boligens ventilasjonsanlegg. Tilluftspalte under dør.

1.ETG > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt grunnet yttervegger, vegg mot annet flislagt våtrom, samt vegg mot kjøkkeninnredning. Foretatt overflatefuktsøk i rommet - ingen negative fuktavvik er avdekket.

2.ETG > BADEROM

Generell

Stort badetrom i overetasjen er i opprinnelig stand fra byggeår. Ukjent hvilken aktør som har bygget rommet.

2.ETG > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.
Himling av malte plater.

Framstår OK

2.ETG > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. God terskeloverhøyde ved dør.
Ikke tilstrekkelig tilstøpt fall retning sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2.ETG > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar ikke tilgjengelig for kontroll pr befaring.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2.ETG > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes servant med skapinnredning, vegghengt toalett, samt Porsgrund Showerama dusjkabinett
Ikke synlig drengåpning fra vegginnbygget toalettsisterne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2.ETG > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg. Tilluftspalte under skyvedør.

2.ETG > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling foretatt via stikkontakt på vegg i tilbygget soverom. Ingen fuktavvik er her avdekket. Ikke ønskelig med hulltaking i vegg fra gang grunnet på vist kabel/rørføring.
Ved overflatefuktsøk i rommet er ingen fuktavvik avdekket.

2.ETG > DUSJBAD

Generell

Stort baderom i overetasjen er i opprinnelig stand fra byggeår. Ukjent hvilken aktør som har bygget rommet.



2.ETG > DUSJBAD

Tilstandsrapport

1. ETG > Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.

Himling av malte plater. Kontinuerlig sprekkdannelse i overgang vegg til himling - dette er ikke uvanlig i listfrie utførelser da bygget vil «sette seg» noe over tid.

2. ETG > DUSJBAD

1. TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. OK terskeloverhøyde ved dør.
Ikke tilstrekkelig tilstøpt fall retning sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETG > DUSJBAD

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mansjett/membran til klemring.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. ETG > DUSJBAD

1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes doble servanter med skapinnredning, vegghengt toalett, badekar, samt dusjhjørne med glassdør.
Ikke synlig drengåpning fra vegginnbygget toalettsisterne.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2.ETG > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg. Tilluftspalte under skyvedør.

2.ETG > DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt grunnet to yttervegger, samt full garderobeinnredning og skyvedør mot andre motstående vegg i dusj.

KJØKKEN

KJELLER/UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i boligens underetasje oppgis nybygget i 2019-2020.

Gulv av laminat.

Vegger av malte plater og malt betongpuss.

Himling av malte plater.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av foliert sponkjerne.

Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Trykkvannsrør av kobber og plast, samt avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Vannstopper med sensor montert.

Komfyrvakt ikke montert.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Brukstilstanden oppleves god.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

KJELLER/UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn - denne har ikke utblåsning, ei heller tegn til kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Ventilatorens utblåsningsluft må føres til friluft.

Tilstandsrapport

1.ETG > KJØKKEN M/ SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i åpen løsning med stue i hovedetasjen er i opprinnelig stand fra byggeår.

Gulv av parkett.
Vegger av malte plater.
Himling av malte plater.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av heltre eik.
Fuktskader/svell i et par innrendingsfronter, særlig ved vaskekum.

Innredningen har integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Trykkvannsrør av kobber og plast, samt avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Vannstopper med sensor ikke montert.
Komfyrvakt ikke montert.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Brukstilstanden oppleves god.

Vurdering av avvik:

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

Komfyrvakt ikke montert,

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Komfyrvakt bør monteres.

1.ETG > KJØKKEN M/ SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

På vegg i teknisk rom underetasjen finnes koblingsskap for rør-i-rør-system. Skapet er drenert til rom med sluk – dette medfører at prinsippet med systemet ivaretas i skapet ved en eventuelle lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.
MERK; Brorparten av avløpsrørene er montert i lukkede konstruksjoner og således er kontrollomfanget begrenset.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat Flexit S7R plassert i teknisk rom i underetasjen. Anlegget var i drift pr befaring og således ikke åpnet. Ingen kjente avvik i følge selger.

Det er av undertegende ikke kontrollert hvilke rom som har ventilasjonstilluft og -avtrekk.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbårent gulvvarmeanlegg som oppgis av selger å ha fordelingskretser i samtlige rom. Oppvarming via Mitsubishi Ecodan luft-til-vann varmepumpe. Anlegget var i drift pr befaring og oppgis å være normalt godt fungerende.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Elektrisk anlegg i opprinnelig stand fra byggeår.

Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegget er utført som ufaglært egeninnsats.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Dokumentasjon ikke framlagt, men selger opplyser om godkjent el. tilsyn fra Lede anno 2022.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja Ja, så vidt selger er bekjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ikke vurdert grunnet snø.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmurer under terreng er fuktsikret med Platon grunnmursplast, eller tilsvarende kvalitet. Slik plast er av mange omtalt som «vortepapp». Et slikt sjikt vil ha en særlig god fuktsikrende effekt hvis det er korrekt montert. Korrekt montasje vil blant annet være tetting med topplist i overkant over terreng, samt trekking av plastplata tilstrekkelig lavt ned på byggets støpte betongdekke i underetasjen. Utførelsen av Platon-plast i nedre del av grunnmuren lar seg ikke vurdere i denne rapporten

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer oppført av tradisjonelle lecablokker, eller tilsvarende lettekinkeprodukt, fra byggeår. Muren er utvendig betongpusset over terrengnivå – om muren er pusset under terrengnivå kan ikke konstateres, men det forventes å være utført poreetting av muren. I innredet underetasjen er grunnmursveggene påført innvendig med sannsynlighet for isolasjonssjikt. Blokkene har ingen isolasjonssjikt, utover blokkenes naturlige isolasjonsevne. På kontrollerte deler av muren er ingen større setningssprekker eller skader resultat av jordtrykk avdekket.

Ei mindre sprekke i puss/mur i indre innebod i underetasjen. Sprekka er av begrenset omfang og er bygningsteknisk vurdert til å ha mindre betydning. Undertegnede har valgt å ikke justere rapportpunktet til TG:2 kun pga denne ene, registrerte sprekka. Selger kjenner ikke til sprekker i grunnmur.



TG IU Terrengforhold

Terrengforhold ikke vurdert grunnet snø.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann.

Alle rørføringer er i opprinnelig stand fra byggeår - og det bør forventes godt resttid hensynstatt statistisk forventet levetid.

TG 1 Septiktank

Avløp opplyses å være ført til lukket, tett septiltank som tømmes av kommunen hvert 2. år. Ikke kontrollert av undertegnede, men i følge selger er anlegget normalt godt fungerende.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet.

Merk; tomteforhold/støttemurer etc er ikke vurdert grunnet snøforhold.

Bygget oppgis å ha to radonbrønner - synlig luftepiper til over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

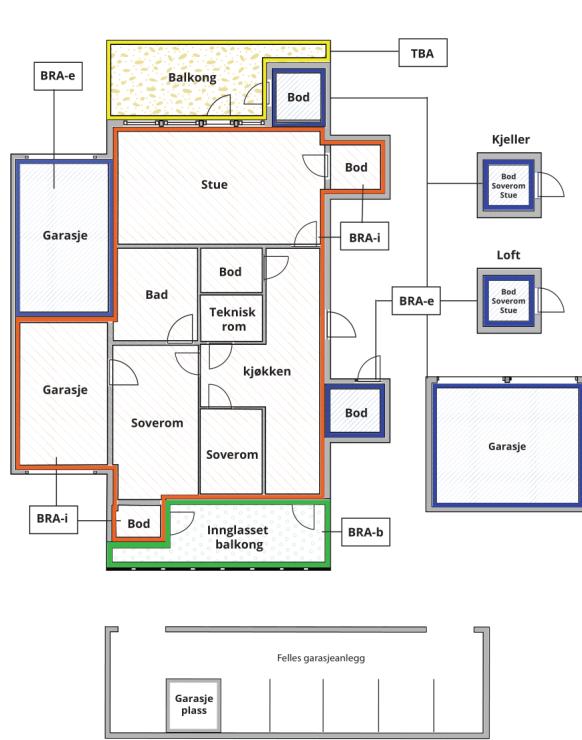
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller/underetasje	145			145	
1.etg	139			139	22
2.etg	117			117	14
SUM	401				36
SUM BRA	401				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/underetasje	Soverom, stue, kjøkken, bod 1, bod 2, bod 3, dusjbad		
1.etg	Gang, dusjbad, vaskerom, kjøkken m/ spisestue, stue 1, stue 2, grovkjøkken/bod		
2.etg	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, garderobe innenfor soverom2, baderom, dusjbad		

Kommentar

U.etg
Soverom1: 23.2kvm
Stue: 56kvm
Kjøkken: 11.3kvm
Innebod1: 14.7kvm
Innebod2: 6.2kvm
Innebod3/teknisk: 6.8kvm
Dusjbad: 21.9kvm

1.etg (14.5x9.6=139,2)
Gang: 22.5kvm
Dusjbad: 5.5kvm
Vaskerom: 10kvm
Kjøkken m/spisestue: 46kvm
Stue1: 28kvm
Stue2: 16.7kvm
Grovkjøkken: 3.8kvm

2.etg
Trappegang: 17kvm
Soverom1: 13.8kvm
Soverom2: 17.5kvm
Soverom3: 16.4kvm
Soverom4: 15.5kvm
Garderobe innenfor soverom2: 10.2kvm
Baderom: 16.2kvm
Dusjbad: 6.5kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene innehar et begrenset antall detaljer og således kan ikke en fullgod sammenligning foretas. "De lange linjer" mellom tegninger og de utførte arbeider oppleves å samsvare.

Garasje / uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg		103		103	
SUM		103			
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg		Grovbygg	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Merk: tegninger er av enkelt kvalitet og viser få detaljer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2031	4		0	4096.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rauanveien 315

Hjemmelshaver

Mikelsone Tatjana, Skriver Øyvind Petersen

Bygninger på eiendommen

Garasje / uthus



Anvendelse

Byggeår

1950

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår er et anslag, oppgitt av selger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Egenerklæring

Rauanveien 315, 3261 LARVIK

13 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Rauanveien 315

Postadresse

Rauanveien 315

Enhetsnummer

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?

2019

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.

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Skriver, Øyvind Petersen

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

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt rør og elektrisk arbeid på bad og kjøkken i underetasjen.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro Sjølyst as. Nyborg vvs. Reidar Møller murer

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

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

Det var en jordingsfeil på en kontakt i garasjen som Nelfo oppdaget. Det er utbedret og Nelfo har fullført og godkjent elektrisk anlegg på eiendommen

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Offentlig vannnett, men egen septiktank som tømmes hvert 2. år.

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

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

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Forrige eier har lagt opp 2 avtrekk til over tak når huset ble bygget

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 73852058

Egenerklærings skjema

Name

Date

Skriver, Øyvind Petersen

2026-01-13

Identification

 **bankID** Skriver, Øyvind Petersen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

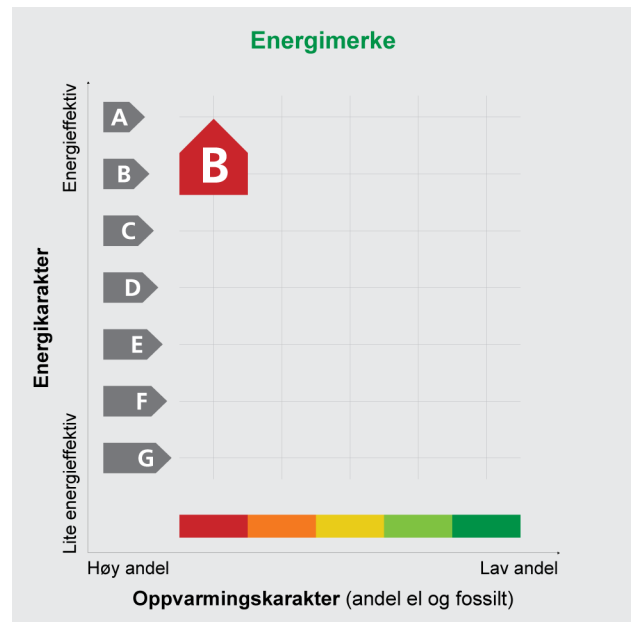
Skriver, Øyvind Petersen

13/01-2026
10:49:02

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Rauanveien 315
Postnr	3261
Sted	LARVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2031
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1018018
Dato	09.06.2019



Innmeldt av	Pål Henning Strandskog
-------------	------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggs kader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 2011

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 406

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rauanveien 315

Postnr/Sted: 3261 LARVIK

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 09.06.2019 19:40:02

Energimerkenummer: A2019-1018018

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Pål Henning Strandskog

Gnr: 2031

Bnr: 4

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energitgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.



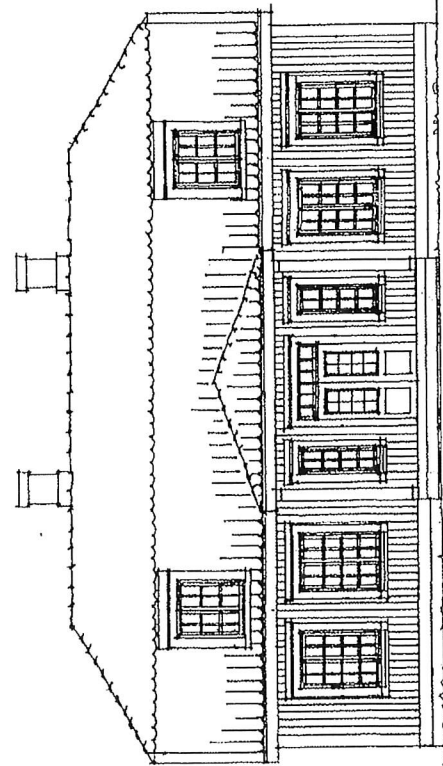
20 m

EU89 UTM33 6559027N 2175370

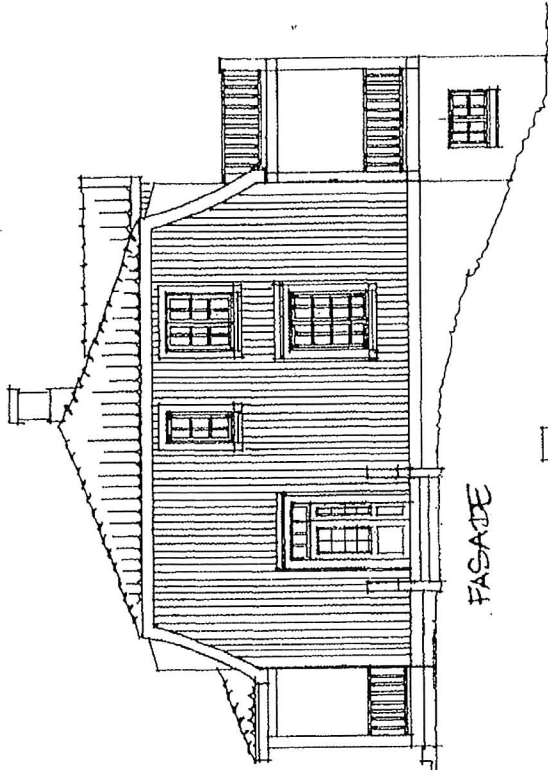
FASADE



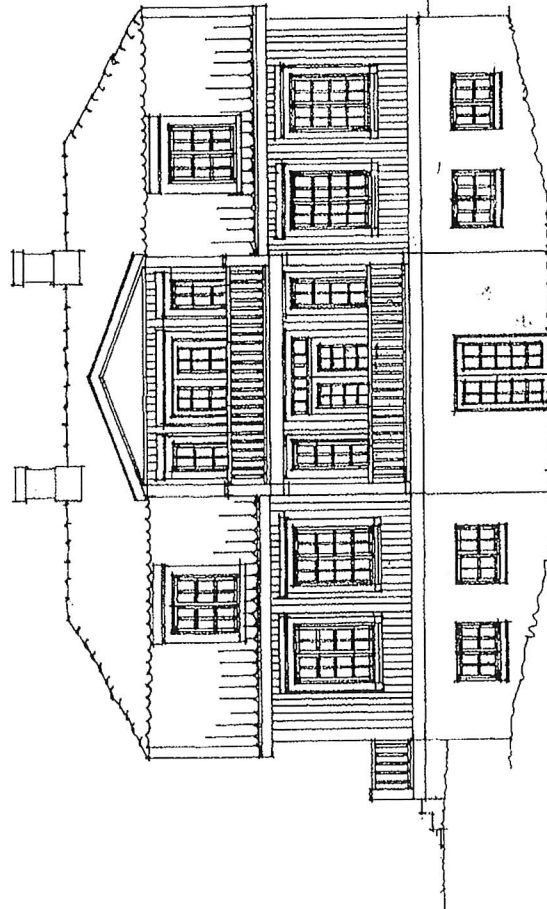
FASADE



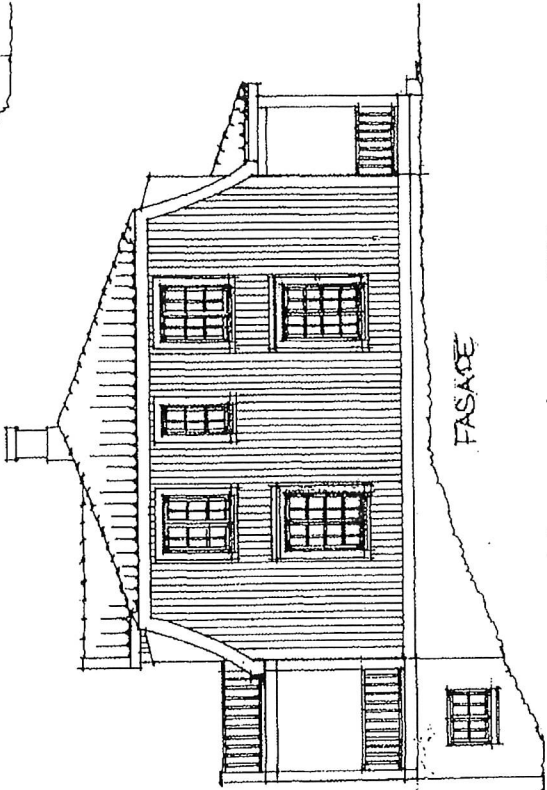
FASADE



FASADE

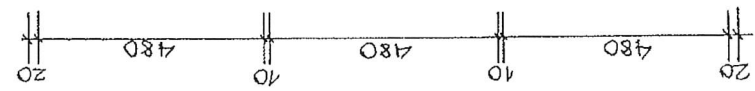
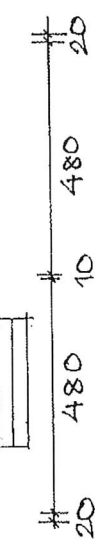
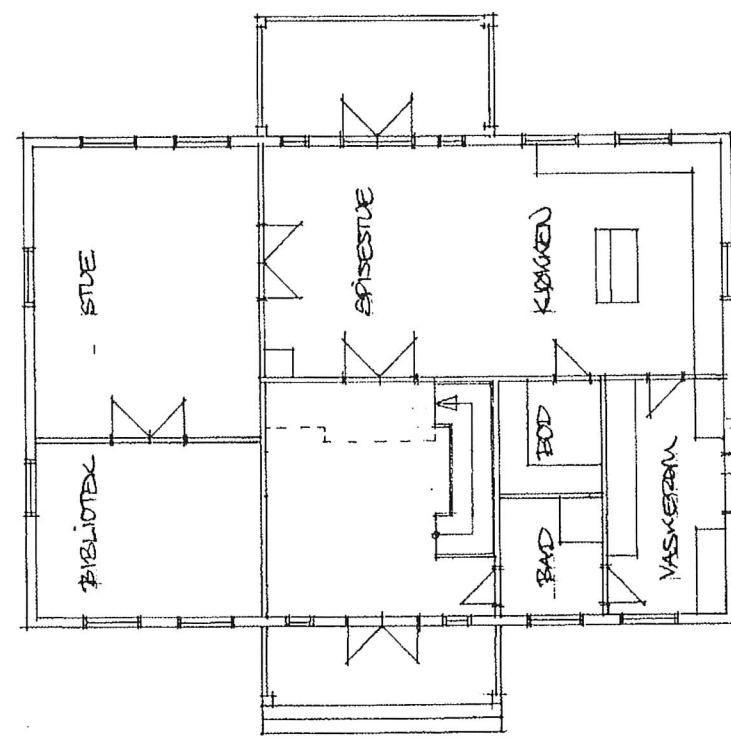
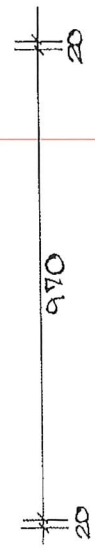
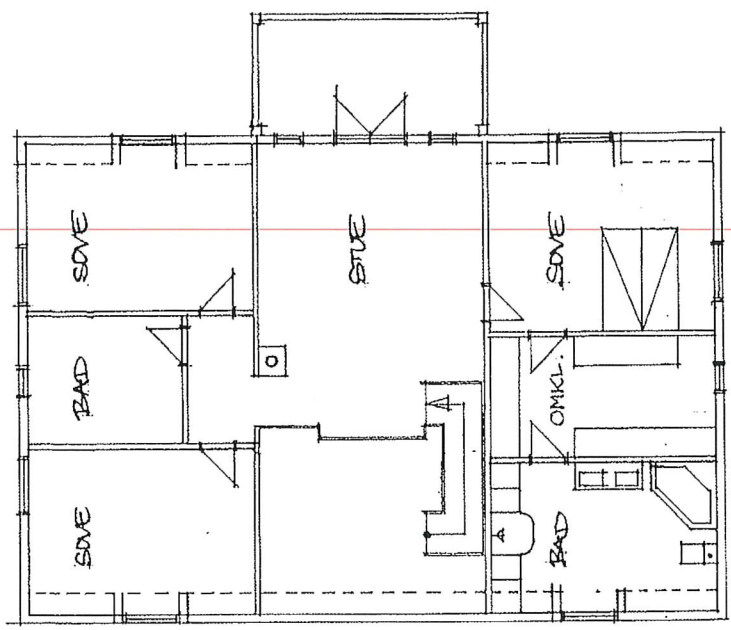


FASADE



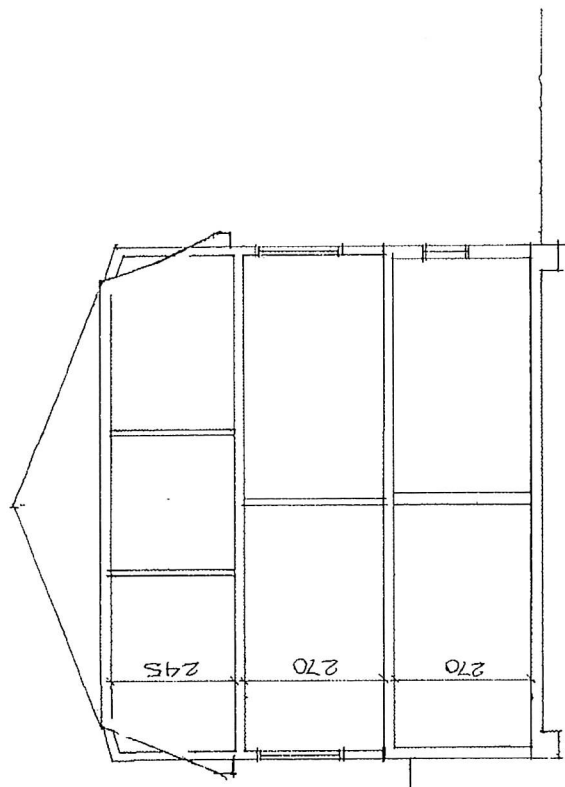
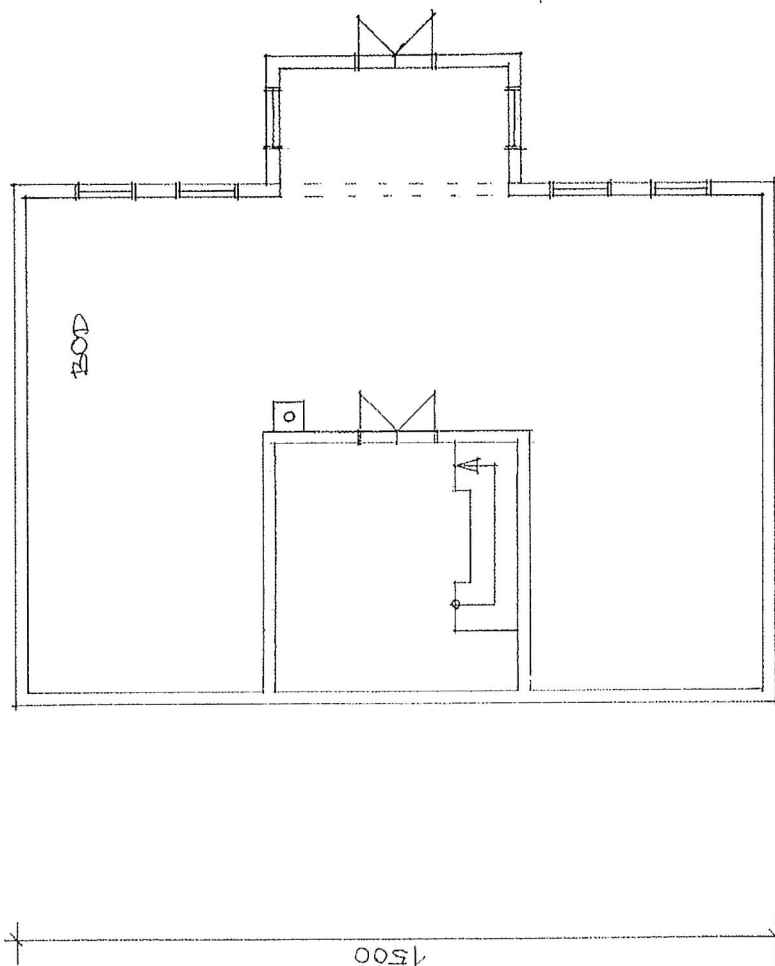
FASADE

MILLA TINGHAUGEN
FASADER 1:100
Arkitekttegninger.no 20.02.09



VILLA TINGHAUGEN
 PLAN 1:100
 Arkitekttegninger. no

20.02.09



VILLA TINGHAUGEN
PLAN 1:100
Arkitekttegninger.no

20.02.09

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Tom Mangelrød
Telefon: 33 17 18 87

Deres ref.:
SØK

Vår ref.:
12/8586

Arkiv:
GBR-2031/4

Vår dato:
31.01.2012



Larvik
kommune

ARKITEKTTEGNINGER.NO
Stavernsveien 15
3264 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
175/12	Planutvalget delegerte saker	31.01.2012



Vedtak - ferdigattest - Tinghaugen - Gbnr: 2031/4

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 07/12985	JournalpostID 09/49241		
Eiendom/byggested Tinghaugen			
Bygningsnummer 300082576			
Gnr 2031	Bnr 4	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 11.8.2009	Delegert saksnr. 225/09
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Enebolig			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Klage

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

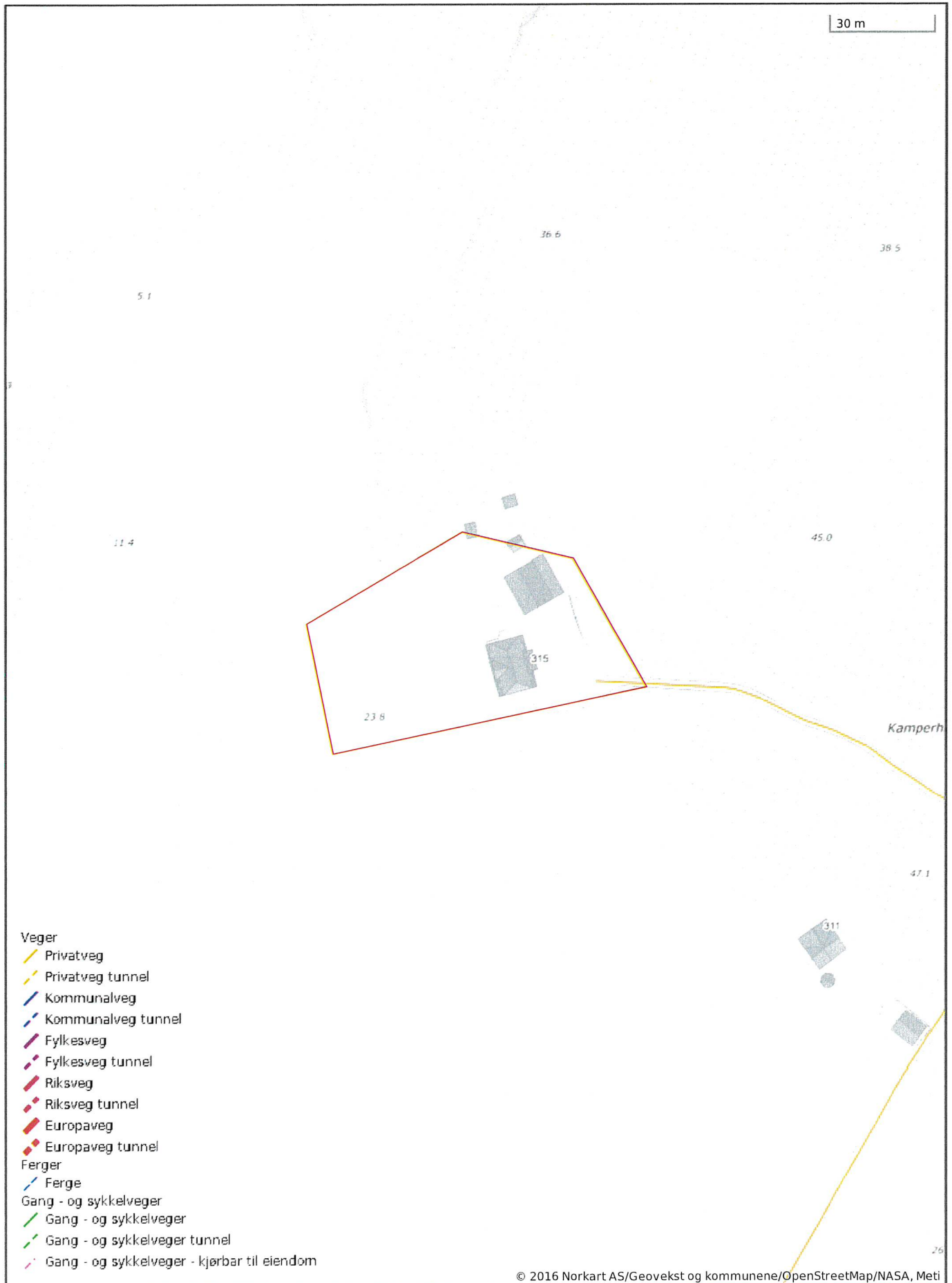
Med hilsen

Tom Mangelrød
bygningsinspektør



Vegstatuskart for eiendom 0712 - 2031/4//

30 m



erkl

ERKLÆRING

1. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP OVER EIENDOM:

Gbnr. 2031/4, gbnr. _____, gbnr. _____, gbnr. _____
skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over

gbnr. 2032/3 som vist med blå farge på kartbilaget.

2. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Gbnr. 2031/4, gbnr. _____, gbnr. _____, gbnr. _____
skal være ansvarlig med en forholdsvis andel i drift og vedlikehold av felles vann- og/eller avløpsledning fra eget tilknytningspunkt på felles stikkledning til kommunal hovedledning. Felles hovedledning er vist med rød farge på kartbilaget.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Kommunalteknikk.

Underskrifter:

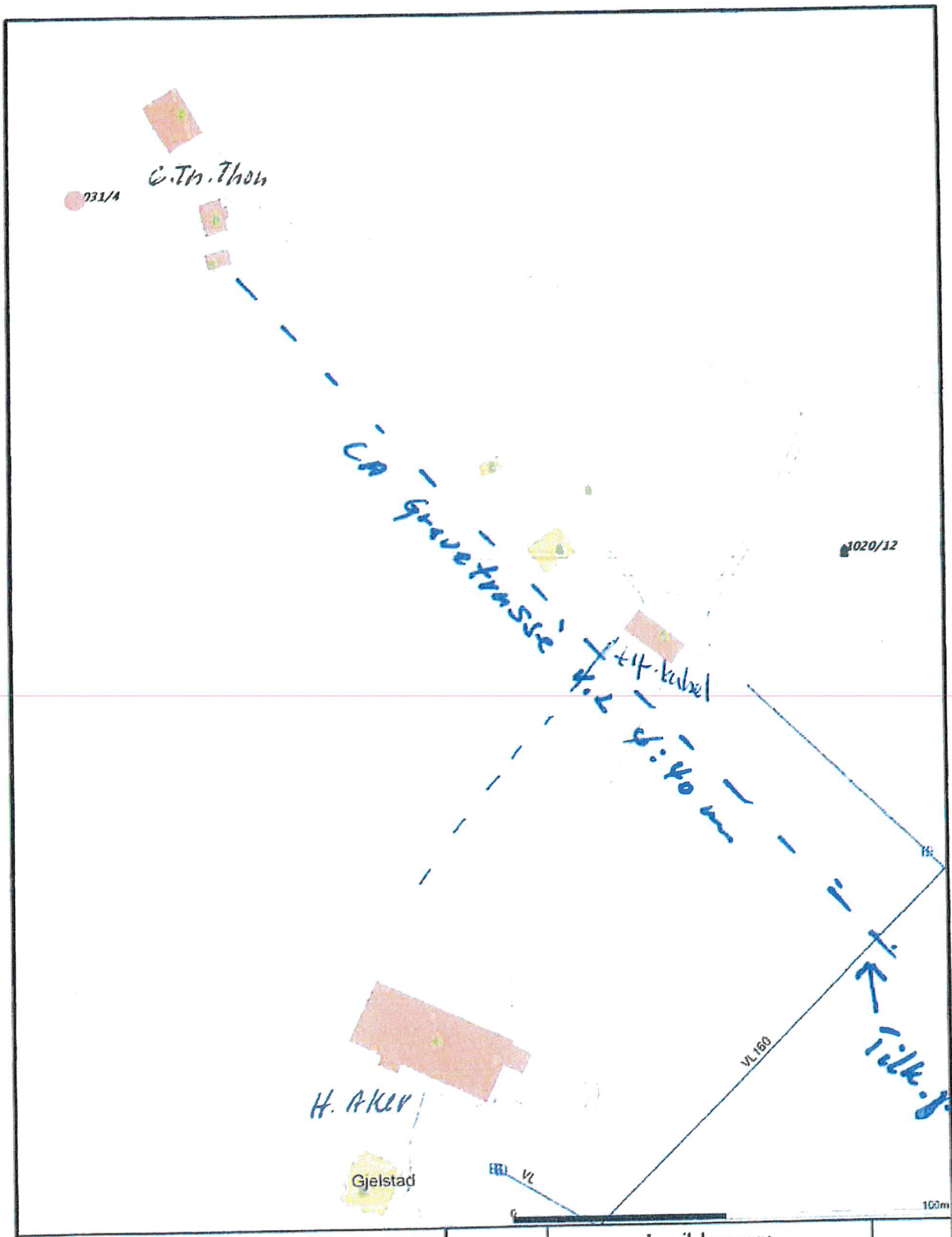
For eiend. Gbnr. <u>2032/3</u>	<u>Larvik</u> sted	<u>12/3-10</u> dato	<u>Kjetil Bekke</u> navn	<u>24104248151</u> Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
For eiend. Gbnr. <u>2031/4</u>	<u>Larvik</u> sted	<u>1/3-10</u> dato	<u>Glen R R</u> navn	<u>29087330557</u> Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
For eiend. Gbnr. _____	_____ sted	_____ dato	_____ navn	_____ Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
For eiend. Gbnr. _____	_____ sted	_____ dato	_____ navn	_____ Fødsels/personnr./organisasjonsnr.

A. C. Bekke
Reit Kofor Bekkes



Doknr: 200103 Tinglyst: 17.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Larvik kommune
Ledningskart



Dato: 2009.11.27
Skala: 1:100

1:1200



SØKNAD OM SANITÆRANLEGG OG ANSVARSRETT FOR SANITÆRANLEGG



Larvik kommune. Kommunalteknikk/Plan og Byggesak

Søknaden gjelder:

Eiendom/ byggested	Adresse Tinghaugen	Gnr 2031	Bnr 4
Eier	Glenn Thomas Thon		

Beskrivelse: Det skal etableres ny enebolig med tilhørende infrastruktur.
Graving - tilknytning til kommun. vannledningsnett.

Besvares av utførende foretak:

Nybygg: <input checked="" type="checkbox"/> X	Tilbygg:	Hytte:	Forandring:
Antall leiligheter:	Antall hybler:	Reparasjon:	Antall kontorer/forretninger:

Eksisterende Anlegg:			Nytt Anlegg:		
Tilknyttet offentlig vann.	ja...	nei... X	Offentlig vann.	ja... X	nei...
Tilknyttet offentlig kloakk.	ja...	nei... X	Offentlig kloakk	ja...	nei... X
Tilknyttet egen vannpost	ja...	nei... X	Vannpost	ja...	nei... X
Har vannmåler	ja...	nei... X	Vannmåler	ja...	nei... X
Har septiktank	ja...	nei... X	Septiktank	ja... X	nei...
			Reg.nr. vannmåler:		

Godkjenning av foretak:

Foreligger sentral godkjenning?	ja	nei X	Hvis "ja"; godkjenningsnr	
Hvis "nei", må Søknad om godkjenning av foretak vedlegges				vedl.nr: 1

Ansvarsområder: (Fylles ut ved søknadspliktig tiltak)

Funksjon	Fagområde	Tiltaksklasse	Koder			

Larvik, den 2009.11.18.

Ove Dahl Service
utførende foretak

Søknaden godkjent..... ✓ Ikke godkjent.....

Godkjennes under forutsetning av at det skrives en tilleggs-avtale om rett til ledning og vedlikehold av vannledning på annen manns eiendom.

Larvik, den 25/11-2009 *[Signature]*

Hvis original - KMT, grønn kopi - PLB, gul kopi - utførende foretak

[Signature]





TINGLYST

30 JAN. 2004

LARVIK TINGRETT
DAGBOKNR: 634

Tinglysingsutdrag

av



Doknr: 634 Tinglyst: 30.01.2004 Emb. 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettsbok

for

Vestfold jordskifterett

Sak nr. 23/1999

Rauan øvre i Larvik kommune

Forhandlinger avholdt 08.06.2000 og 15.08.2000.

Saken avsluttet 21.12.2001.

Deler av saken ble påanket til Agder jordskifterett (ankesak nr. 2/2002) uten at dette medførte annet enn nye frister, jf. dette utdrag side 4 og 5.

A.C. Bakken
Rettskopi bekreftet



Den 20. desember 2001 ble jordskifterett satt i Vestfold jordskifterett sine lokaler i Tønsberg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Håkon Brørvik
 Jordskiftemeddommere: 1. Andreas K. Styrvold, Steinsholt
 2. Aase Kristine Myre, Melsomvik
 Sak nr: 23/1999, Rauan øvre i Larvik kommune
 Protokollfører: Rettens formann

Parter:

1. Terje Hellenes, Rauan øvre, 3261 Larvik, eier av gnr. 1020, bnr. 1.
 Prosessfullmektig: Søren E. Hellenes, Postboks 245, 3251 Larvik.
2. Tore Selander, Rauan, 3261 Larvik, medeier av gnr. 1020, bnr. 12.
 Kari Nilsen, Rauan, 3261 Larvik, medeier av gnr. 1020, bnr. 12.
3. Arnvid Stensrød Andersen, Rauan øvre, 3261 Larvik, eier av gnr. 1020, bnr. 13.
 Prosessfullmektig: Adv. Svein Drangeid, postboks 222, sentrum, 3251 Larvik.
4. Grethe Thon, Sverres gt. 5, 3261 Larvik, eier av gnr. 2031, bnr. 4.

Alle eiendommene ligger i Larvik kommune.

Saken gjelder: Jordskifte etter jordskiftelovens § 2e.

Retten gjorde i henhold til jordskifteloven § 17a annet ledd slikt enstemmig regulerende

V E D T A K :

Retten har behandlet saken i rettsmøtet med partene 08.06.2000 og 15.08.2000. Etter forespørsel fra retten til Statens vegvesen har disse prinsipielt ikke motforestillinger til at veien omlegges, jf. dok. nr. 22. Larvik kommune har gitt tillatelse til å legge om adkomstveien i henhold til "Forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål", jf. dok. nr. 25.

Videre behandling i jordskifteretten har vært skriftlig ved at retten utformet et forslag til fordeling av anleggskostnader m.m. (jf. dok. nr. 29). Partene har innsendt sine kommentarer, jf. dok. nr. 30, 31 og 33.



VEITRASE

Retten legger til grunn samme veitrase som i fremmingsvedtaket. Retten kan ikke se at det har fremkommet noe som skulle medføre ny vurdering av veitraseen. Retten kan ikke se at den nye avkjøringen er mer trafikkfarlig enn dagens avkjøring. Retten viser her til at Statens vegvesen har uttalt at denne nye avkjøringen tilfredstiller gjeldende krav mht. frisikt og utforming.

FORDELING AV ANLEGGSKOSTNADER

Retten anser Terje Hellenes sin eiendom som å ha størst nytte av veiomleggingen. Han vil slippe den belastningen det medfører å ha trafikken gjennom et meget trang passasje mellom husene. Sikkehetsmessig vil det være en stor forbedring for eiendommen til Terje Hellenes å slippe denne gjennomgangstrafikken. (Jf. også rettens bemerkninger i fremmingsvedtaket). Retten anser at disse fordelene mer enn oppveier at det går med noe dyrket jord, og at avkjøringen fra egen eiendom blir noe lenger.

Retten kan ikke se at kostnadsoverslaget fra Bjørn og Øyvind Tveter a/s kan få noen innvirkning på rettens vurderinger. I fremmingsvedtaket la retten i sin vurdering til grunn at en veiomlegging kan medføre kostnader på 40-60 000 kr. De andre rettighetshaverne til veien vil, etter rettens mening, bl.a. ha en nytte av omleggingen ved at de slipper belastningen som følger av å måtte kjøre gjennom et trangt og uoversiktlig tun. (Jf. også rettens bemerkninger i fremmingsvedtaket).

Ut fra ovennevnte fordeler retten skjønnsmessig anleggskostnadene for veiomleggingen som følger:

Terje Hellenes.....	60 %
Tore Selander og Kari Nilsen.....	10 %
Arnvid Stensrød Andersen.....	20 %
Grethe Thon.....	10 %
Sum.....	100 %

FORDELING AV VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Selv om det ikke har vært systematisk vedlikehold på dagens trase, mener retten at det likevel er behov for en fordeling av fremtidige vedlikeholdskostnader. En prosentvis fordeling vil være praktisk selv om vedlikeholdet er lite systematisk.



Vedlikeholdskostnadene må, etter rettens syn, fordeles på partene etter bruk av veien. Selv om Terje Hellenes sin eiendom benytter veien stort sett i forbindelse med landbruksdriften, vil han også måtte benytte veien som adkomstvei. Ut fra dette fordeler retten skjønnsmessig vedlikeholdskostnadene som følger:

Terje Hellenes.....	40 %
Tore Selander og Kari Nilsen.....	20 %
Arnvid Stensrød Andersen.....	20 %
Grethe Thon.....	20 %
Sum.....	100 %

Det må være opp til partene hvordan de vil administrere vedlikeholdet av veien.

FRIST FOR GJENNOMFØRING AV ANLEGGET/ANSVARLIG

Ingen av partene har kommentert den foreslåtte fristen for gjennomføring av anlegget. I utgangspunktet bør Terje Hellenes være ansvarlig for gjennomføringen av anlegget. Retten ser at partene kan ha forskjellig interesse i at omleggingen gjennomføres, og velger derfor å dele på dette ansvaret. Terje Hellenes har ansvaret for gjennomføringen av omleggingen frem til **01.10.2004**. Dersom anlegget ikke er påbegynt innen denne fristen har de andre partene frist frem til **01.10.2005** for å gjennomføre omleggingen. Omleggingen skal i alle tilfelle være gjennomført innen **01.10.2005**.

*Fristene er her endret i henhold til jordskifteoverrettens avgjørelse.
29.01.2004. Håkon Brørvik (s.)*

Det forutsettes at dagens avkjøring(er) fra fylkesveien stenges fysisk fra samme tidspunkt som den nye avkjøringen tas i bruk, og at anlegget av veien følger de krav som er satt av Statens vegvesen, samt av Larvik kommune.

LE-VEGG

Forslaget om oppsetting av le-vegg ble fremsatt så sent i saksbehandlingen av retten ikke finner det riktig å ta stilling til dette.



.....

S L U T N I N G :

1. Veitraseen legges bak låven til bnr. 1 slik som lagt til grunn i fremmingsvedtaket, veiklasse 3 (normalene for landbruksveier).

Dagens avkjøring fra fylkesveien og direkte inn på tunet til gnr. 1020, bnr. 1 stenges fysisk etter at den nye traseen er anlagt.

Mulig avkjøring fra fylkesveien og direkte inn på tunet til gnr. 1020, bnr. 13 stenges fysisk etter at den nye traseen er anlagt.

2. Anleggskostnadene fordeles som følger:

Terje Hellenes.....	60 %
Tore Selander og Kari Nilsen.....	10 %
Arnvid Stensrød Andersen.....	20 %
Grethe Thon.....	10 %
Sum.....	<u>100 %</u>

3. Vedlikeholdskostnadene fordeles som følger:

Terje Hellenes.....	40 %
Tore Selander og Kari Nilsen.....	20 %
Arnvid Stensrød Andersen.....	20 %
Grethe Thon.....	20 %
Sum.....	<u>100 %</u>

4. Anlegget må være gjennomført innen **01.10.2005**.
Terje Hellenes er gjennomføringsansvarlig frem til **01.10.2004**. De andre partene er gjennomføringsansvarlige fra **01.10.2004** og frem til **01.10.2005**.

Fristene er her endret iht jordskifteoverrettens slutning pkt. 2.

5. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

29.01.2004.

Håkon Brørvik (s.)

.....

TINGLYSING

Et utdrag av rettsboka tinglyses på følgende eiendommer i Larvik kommune:

Gnr. 1020, bnr. 1, 12 og 13.

Gnr. 2031, bnr. 4.



IKRAFTTREDEN

Saken trer i kraft straks den er rettskraftig.

Retten hevet.
Tønsberg, 20.12.2001.

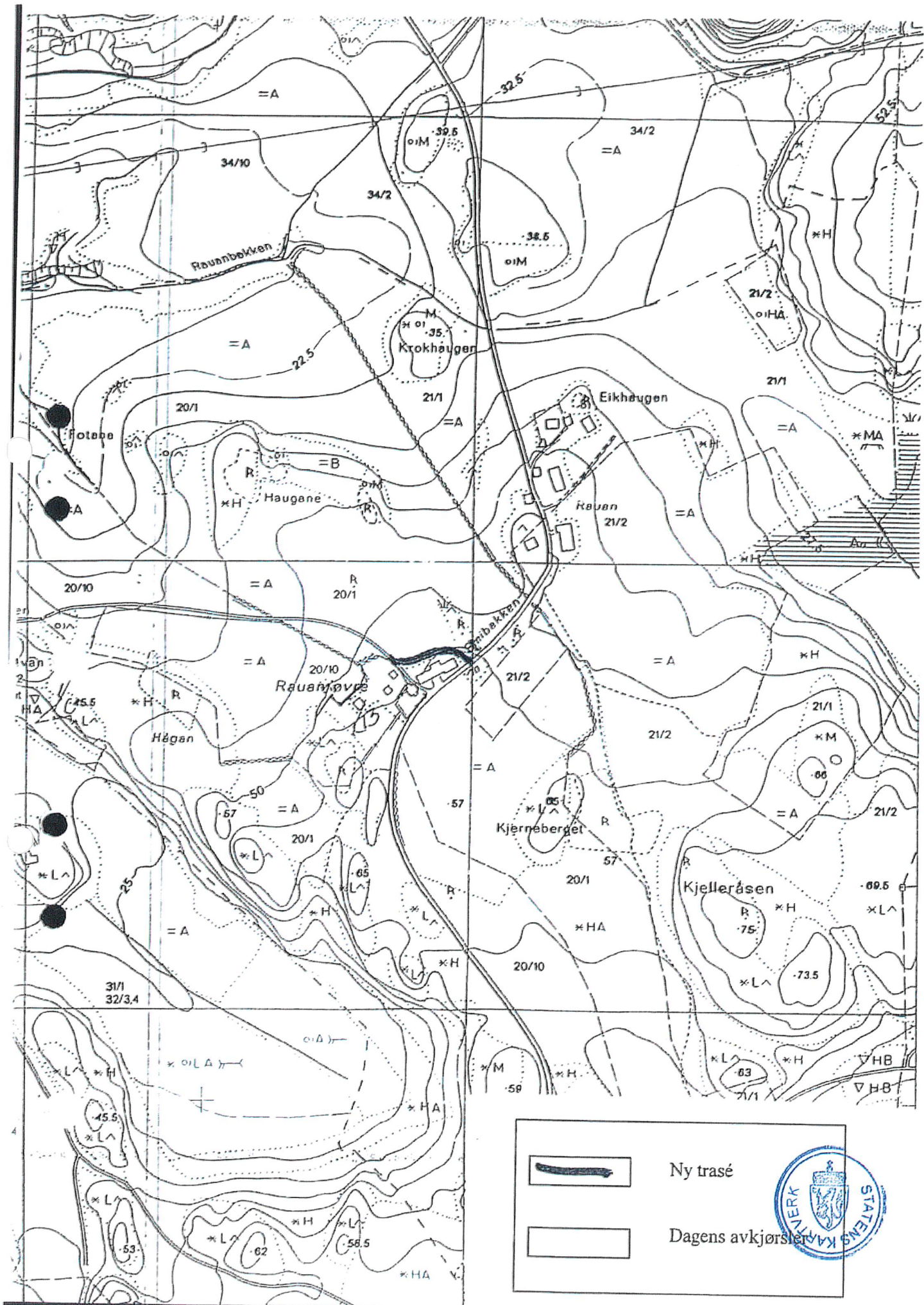
Håkon Brørvik (s.)




Andreas K. Styrvold (s.)

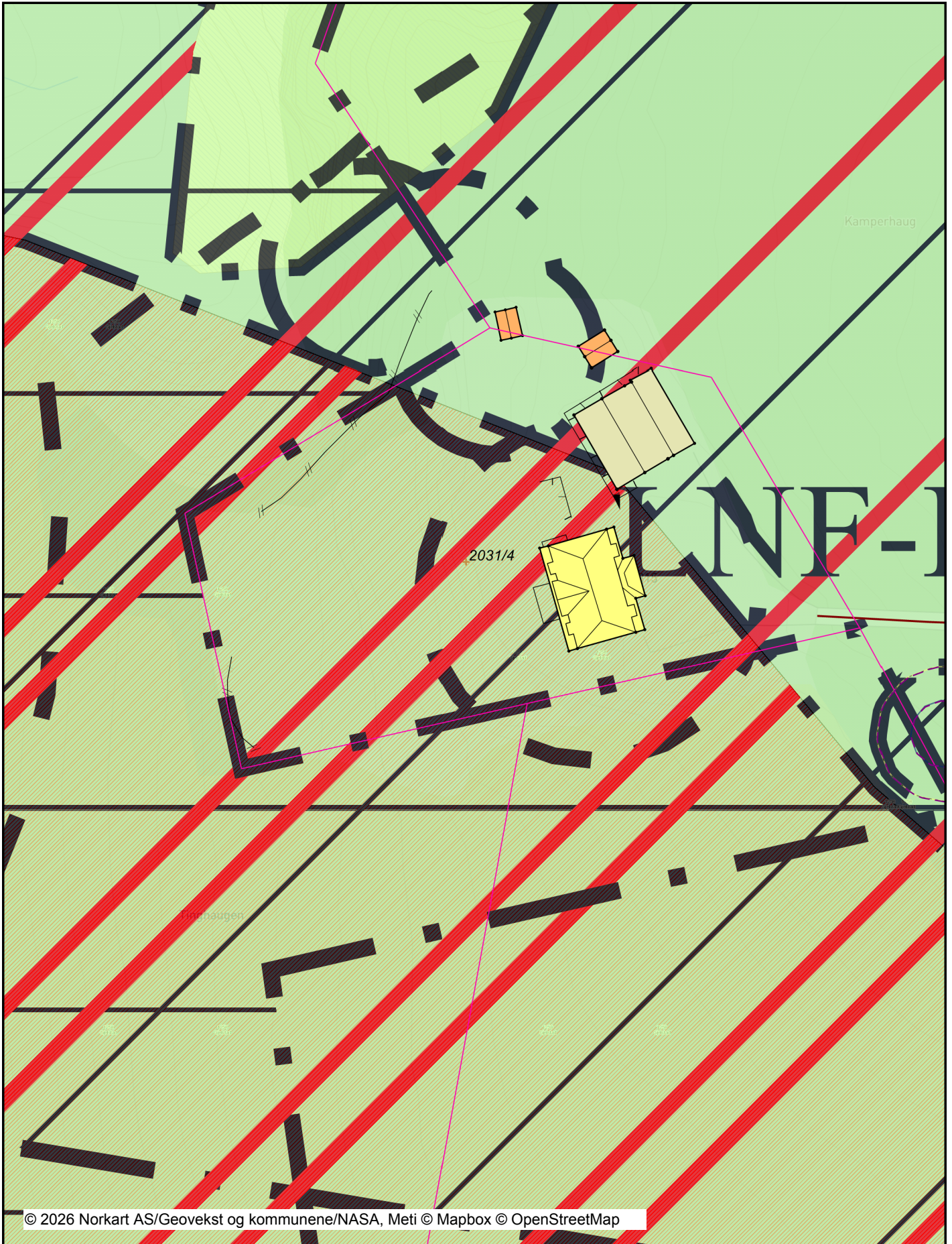
Aase Kristine Myre (s.)

Rett utdrag:





	Ny trasé	
	Dagens avkjørsler	




© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap


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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


 Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §1:

 Bestemmelseområde

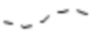
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense


 Angitthensyngrense


 Båndlegginggrense


 Detaljeringgrense

 Bestemmelsegrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Påskrift areal

Vegkategori

 Privat veg



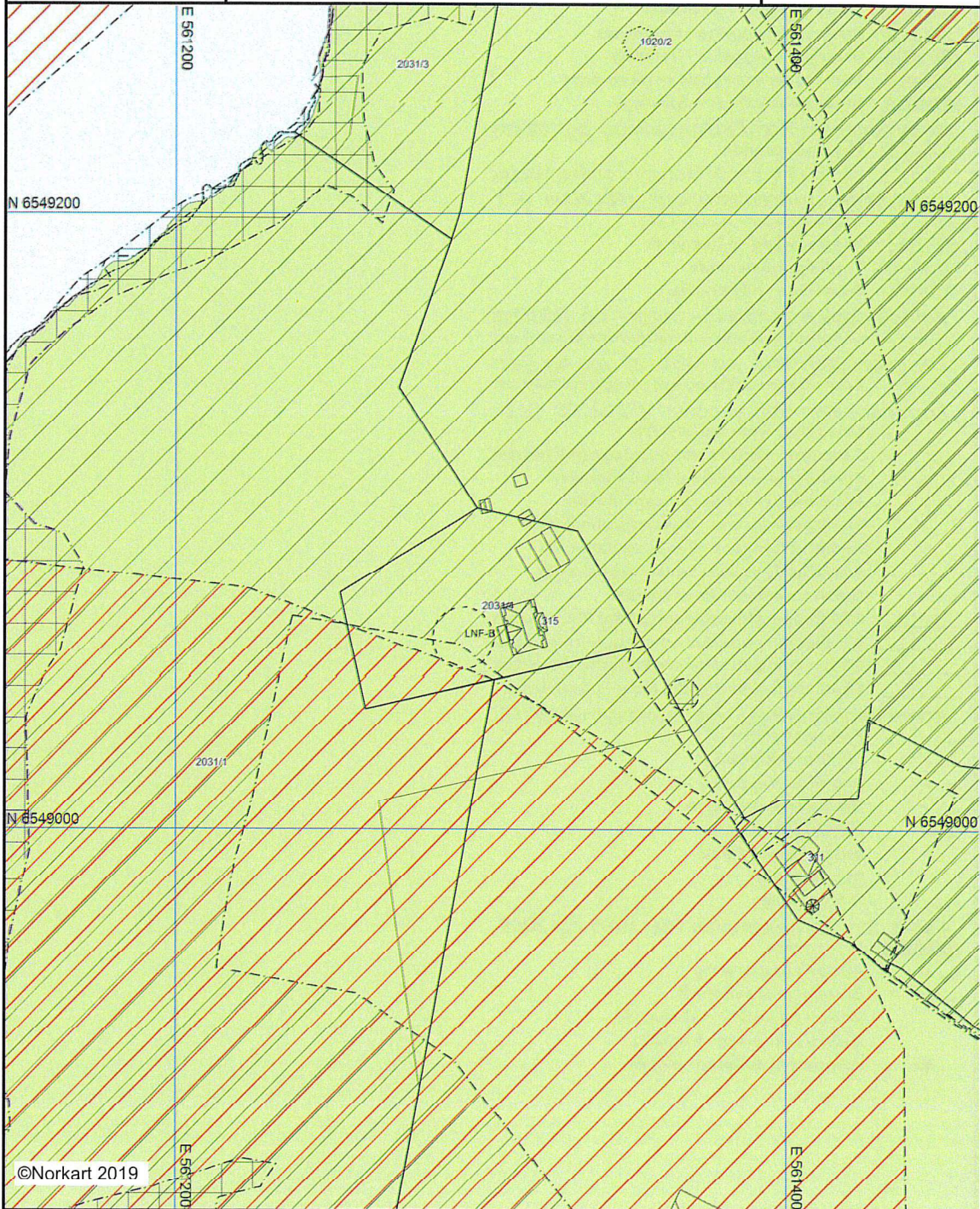
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2031/4
Adresse: Rauanveien 315
Dato: 04.06.2019
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Rauanveien 315

Nabolaget Verningen - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Grønneberg	5 min
Linje 01, 04	3.1 km
Larvik stasjon	13 min
Linje RE11, RX11	7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Hedrum barneskole (1-7 kl.)	5 min
161 elever, 10 klasser	3.7 km
Valby skole (1-7 kl.)	8 min
152 elever, 11 klasser	4.6 km
Tjodalyng skole (1-10 kl.)	8 min
482 elever, 29 klasser	5.4 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
231 elever, 18 klasser	5.3 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
388 elever, 24 klasser	6.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole	9 min
1620 elever	6.1 km
Sandefjord videregående skole	18 min
1880 elever	15.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

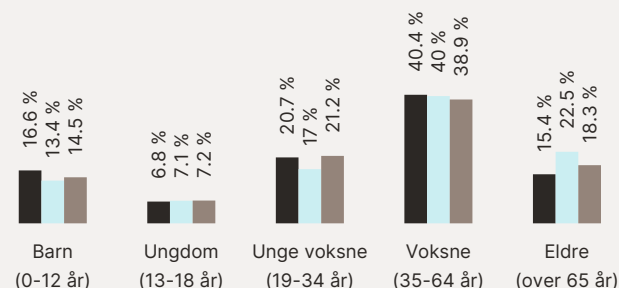


Naboskapet
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verningen	1 660	685
Larvik kommune	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage...	4 min
30 barn	2.4 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år)	6 min
80 barn	4 km
Guriskogen barnehage (0-5 år)	6 min
73 barn	4.1 km


Dagligvare


Rema 1000 Skreppestad	6 min
PostNord	4.4 km
Coop Extra Tjølling	7 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss


 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

 Gateparkering
Lett 88/100



 Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

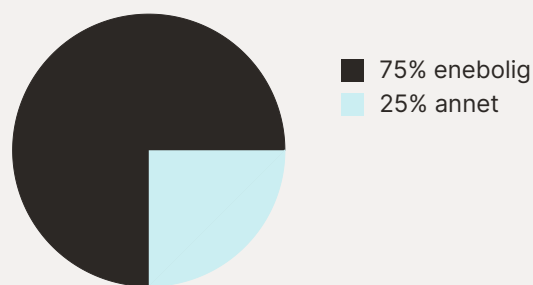
 Bommestadhallen 4 min 
Aktivitetshall 3.2 km

 Hedrum barneskole ballbane 5 min 
Ballspill 3.3 km



 Family Sports Club Torstrand 10 min 



 SKY Fitness Tjølling 9 min 

Boligmasse

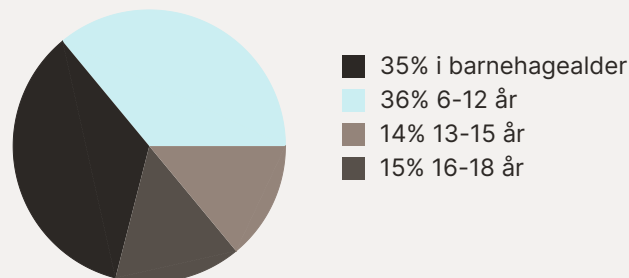


Varer/Tjenester

 Nordbyen 11 min 

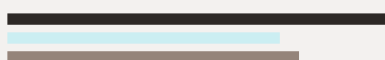
 Vitusapotek Øya 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

■ Verringen
■ Larvik kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

