

Øvre Fritzøegate 3 3264 LARVIK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Enebolig BRA:	165 m ²
Enebolig BRA-i:	165 m ²
Sum alle bygg BRA:	232 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	165 m ²
Rapportdato:	13.3.2026 (Gyldig til 13.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 integrert.

Struktur og referansenivå

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.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/40729>

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 TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 er satt med bakgrunn i dreneringens alder og innvendige symptomer på fuktgjennomtrengning. Samt stedvis terrengfall mot grunnmur.
Vinduer og dører	TG2 er satt med bakgrunn i at det registreres malings slitte vinduer, samt enkelte punkterte vinduer.
Yttervegger	TG2 er satt med bakgrunn i at fasade har behov for vedlikehold. Stedvise råteskader. Manglende lufting.
Taktekking	TG2 er satt med bakgrunn i takets alder, og usikker restlevetid.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein	TG2 er satt med bakgrunn i at skorstein står for nært brennbart materiale og skorstein i 2. etg tapetsert.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 er satt med bakgrunn i alder på avtrekksvifte.
Toalettrom	TG2 er satt med bakgrunn i at det kun er etablert naturlig ventilasjon.
Avløpsrør	TG2 er satt med bakgrunn i alder på avløpsrør fra eldre ukjente årstall, og usikker restlevetid.
Vannledninger	TG2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på kobberrør fra eldre ukjente årstall. Det har forekommet at enkelte vannrør har fryst.
Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i manglende ventilering av boligen. (Tilførsel av friskluft)
Frittstående garasje.	TG er satt med bakgrunn i : Det vurderes at garasjen har behov for moderat vedlikehold. Det registreres saltutslag i kjeller. Det mangler rekkverk rundt kjellernedgang.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Kjellertrapp vurderes som for smal og bratt for god funksjonalitet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.3.2026

Rapportdato
13.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: Aslaug Hansen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Arild Bordøy

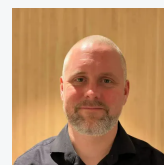
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring var ikke fremlagt på befaringdagen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jarle Dalen Myrengen
Firma: Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen
Tittel: Bygningssakkyndig
Profesjonsansvarsforsikring: Tryg Forsikring

Telefon: 93068094
Epost: tomrer.dalen@gmail.com
Adresse: Hesteløkka 4, 3282 Kvelde



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: Øvre Fritzøegate 3, 3264 Larvik

Kommunenr: 3909 Gårdsnr: 3020 Bruksnr: 2466 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: - Opprinnelig byggeår er ukjent. Antatt tidelig 1800-tallet.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig over to plan og kjeller, beliggende på Langestrand i Larvik kommune. Skrånet tomt. Gårdsplass med beleggningsstein. Uteareale forøvrig med plen og diverse beplantning. Oppvarming er vedfyring og elektrisk. -Luft til luft varmepumpe.

Bygningen er oppført på grunnmur i naturstein og lettklinkerblokker. Etasjeskiller, yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Fasade med stående trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer med koblede glass og 2-lags glass samt ytterdør i hovedsak fra 80-tallet.

Boligen inneholder:

Kjeller: Gang, bod og vaskerom.

1. etg: Entre, kjøkken, wc, spisestue og stue.

2. etg: Gang, bad og tre soverom.

Frittstående garasje med kjeller.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

1985 2. etg ble hevet og det ble bygget garasje.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

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://eiendomnorge.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	165	165	0	0	9
Garasje	67	0	67	0	13
Totalt m²	232	165	67	0	22

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	36	36 Romfordeling: Gang, bod og vaskerom.	0	0	0
1. etasje	69	69 Romfordeling: Entre, kjøkken, wc, spisestue og stue.	0	0	9
2. etasje	60	60 Romfordeling: Gang, bad og tre soverom.	0	0	0
Totalt m²	165	165	0	0	9

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	32	0	32 Romfordeling: Kjeller	0	0
1. etasje	35	0	35 Romfordeling: Garasje	0	13
Totalt m²	67	0	67	0	13

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Eksempel på saltutslag/fuktransport i gjennom grunnmur.



Eksempel på saltutslag/fuktransport i gjennom grunnmur.

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? Ja

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)? Ja

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast rundt gråsteinsmur. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fuktransport gjennom grunnmuren.

Terreng ved inngangsparti heller mot grunnmur, og kan medføre økt fuktpåkjenning på kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Kjelleren vurderes til å fungere til dagens bruk.

Terreng ved inngangsparti bør tilordnes slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Gråsteinsmur, Lettklinker (lecastein eller lign)

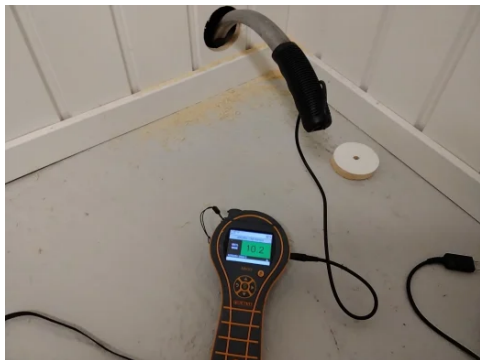
Tilbygg/vaskerom er oppført på grunnmur i lettklinkerblokker. Hoveddel er oppført på gråsteinsmur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Rom under terreng



Fuktmålingsresultat.

Type rom under terreng Delvis innredet

I hovedsak en grovkjeller. Tilbygg er innredet som vaskerom.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Vaskerom er tilbygget i ukjent årstall. Vaskerommet er å anse som et "grovt" vaskerom og er derfor ikke vurdert som våtrom. Om rommet skal tilfredstille dagens krav til våtrom kreves det tiltak/ombygging. Det er etablert utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv.

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

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på vaskerom. Det ble målt med pigg i tilgjengelig treverk, uten at det ble registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

For yttligere kommentarer vedrørende symptomer på fuktighet i grovkjeller, se punktet for drenering.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type Platting

Frittliggende platting i trekonstruksjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Plattingen er fra ukjent årstall.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør med glass.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er fra ukjente årstall. Antatt fra ca. 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, 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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass i på to soveorm i 2. etg.	
Karmen er værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Fremtidige utskiftninger er påregnelig, grunnet alder.	

6.6 Yttervegger



Eksempelet på råteskade.

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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei



Eksempel på fasade med behov for vedlikehold.

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Lokale utskiftninger av råteskader må påregnes.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-1

Skorstein er kun besiktiget fra bakkeplan, med di begrensninger det medfører.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

Kaldtloft

Adkomst til kaldtloft via luke med uttrekkbar stige.

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Nei

Kun gamle fuktmerker fra tidligere lekkasje registrert.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekter?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-1

Grunnet sikkerhetsmessige hensyn, ble utvendig tak kun besiktiget fra bakkeplan. -Med di begrensninger det medfører.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tak ble hevet i 1985. Taktekkingen er fra 1985.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.</p> <p>Av sikkerhetsmessige hensyn ble det kun utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. -Med di begrensninger det medfører.</p> <p>Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Grunnet takets alder, bør det holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.</p>	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det ble ved hjelp av stikkprøveprinsippet målt høydeforskjeller i stue og spisestue i 1. etg, samt på alle soverom i 2. etg.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter i målte rom i 2. etg.</p> <p>Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger, og bør sees i den sammenheng.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Element
Skorstein er bestående av teglstein og Leca elementer.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn fra ca. 2023 er plassert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom skorstein og brennbart materiale.	
Skorstein er tapetsert i 2. etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Yttligere undersøkelser av brannteknisk personell anbefales, og tiltak iverksettes der etter.	

6.12 Kjøkken

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

Kjøkkenen fra 80-tallet. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps blandedbatteri. Nisje for oppvaskmaskin og komfyr. Integrert kjøleskap og avtrekksvifte. Det er ikke etablert komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekksvifte har en alder som tilsier at restlevetid er usikker.

Anbefalte tiltak avtrekk

En utskiftning er påregnelig.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller 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?

Nei

Til informasjon: Takhøyde i vaskerom i kjeller ble målt til 2,06 meter. Takhøyden i stue 1. etg ble målt til 2,22 meter. Takhøyden i gang 2. etg ble målt til 2,40 meter.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Kjellertrapp vurderes som for smal og bratt for god funksjonalitet.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
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
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Det registreres svellinger i mdf panel rundt takventil. -Merkene ble målt og funnet tørre på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Oppfølging av svellinger rundt takventil anbefales, for å avdekke om utviklingen er negativ eller har stoppet. -Tiltak vurderes der etter.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør fra forskjellige ukjente årstall. Enkelte skiftet i 2015 og 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Deler av avløpsanlegg er fra eldre ukjent årstall, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

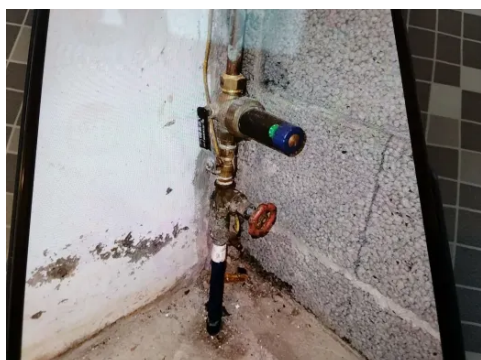
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Lufting av avløpsanlegget er kun med en vakumventil.

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.

6.16 Vannledninger



Hovedstoppekran



Vannskap

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Vannskap for rør i rør system er plassert på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Rør i rør er fra 2015/2022.

Er det etablert fordelerskap? Ja

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? Ja

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

Selger informerer om at det har forekommet at enkelte vannrør i kjeller har fryst.

Vannrør i kobber fra eldre ukjente årstall har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert behov for tiltak, men vannrør fra eldre ukjente årstall bør holdes under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Isolering av vannrør som kan bli utsatt for frost anbefales.

6.17 Elektrisk



Sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer, Skrusikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er gjort arbeider på bad i 2022.

Det er gjort retting etter el-tilsyn i 2020.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Samsvarserklæringer for utførte arbeider, samt for retting etter el-tilsyn i 2020 er fremlagt.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? 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

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.

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.

6.18 Varmtvannsbereder



VVB

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse

194L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg på ett soverom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boligen mangler i hovedsak ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegger anbefales etablert.

6.20 Våtrom: Bad



Sluk



Fuktmålingsresultat.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med belegg. Vegger med våtromsplater. Himling med mdf panel og downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er renoveret i 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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

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?

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, to-greps blandebatteri og hånddusj.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
------------------------------------	-------------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-0
-----------------------------	-------------

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det ble foretatt fuktmåling med pigg i tilgjengelig treverk, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
------------------------	----

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.

6.21 Øvrige innvendige overflater.

Beskrivelse

1. etg: Gulv med belegget og laminat. Vegger med mdf panel og tapet. Himlinger med takessplater. Slette innerdører.
2. etg: Gulv med laminat, teppe og en-stavs heltrebord. Vegger med panelplater og tapet. Himlinger med takessplater. Slette innerdører.

Oppsummering	TG-1
---------------------	-------------

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstands svekkelser ut over normal brukssitasje. Boligens overflater må sees i sammenheng med boligens alder/beskaffenhet.

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

6.22 Frittstående garasje.

Beskrivelse

Det gjøres kun en overordnet og forenklet vurdering av frittstående bygninger.

Garasje oppført med støpt gulv, grunnmur i lettklinkerblokker og vegger oppført i trekonstruksjoner med stående kledning. Taket har saltaksform tekket med takstein. Elektrisk leddport.

Oppsummering

TG-2

Det vurderes at garasjen har behov for moderat vedlikehold. Det registreres saltutslag i kjeller. - Tyder på fuktgjennomtrengning. Det mangler rekkverk rundt kjellernedgang. -Trappe hull er til daglig stengt med planker. Rekkverk burde allikevel vurderes etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Moderat vedlikehold må påregnes. Rekkverk bør etableres. Fukt symptomer i kjeller bør holder under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Egenerklæring

Øvre Fritzøegate 3, 3264 LARVIK

15 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Fritzøegate 3	Øvre Fritzøegate 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1967

Har eieren 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.

Sammenhengende i perioden 1967 - 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Bordøy, Laila



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

Vaskerom

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom ble nyoppført i 2020. Alt av elektrisk og rørleggerarbeid ble utført av faglærte

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Simo Entreprenør, elektriker, og rør.l.mester Bjørnar Schumacher

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Bad

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

Totalrehabilitering av bad. Tilkoblet gammelt røropplegget, ellers er alt rørleggerarbeid og elektrikerarbeid nyoppført. Nytt vindu ble satt inn. Malermesterfirma sparklet og la gulvbelegg,

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Simo Entreprenør, elektriker, Tømrer Blomquist, Falleth VVS, Kvivesen & Eliassen Malermesterfirma

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Toalett



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**

Toalettrom ble utvidet. Rørlegger la nytt røropplegget til vask. Han satte også inn nytt toalett. Elektriker la opp nye stikk, taklampe, koblingspunkt, panelovn, koblet til eks tilførsel og sikring

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Simo Entreprenør, elektriker, og rør.l.mester Bjørnar Schumacher

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

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

Flytting av vegg, satte opp panel på alle veggene, lagt nytt gulv og satt inn ny dør

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

Beskriv feilen og omfanget

Vannskade tak soverom 2. etg, grunnet ødelagt takstein. Skade ble oppdaget og utbedret ca 2010. Ny takstein og ny isolasjon på loftet. Takplate soverom ikke utbedret. Vannskade tak toalett, grunnet skade på beslag rundt luftepipebeslag. Skade utbedret 2024. Garasjekjeller - Under oppføring av garasje (for mange år siden) rant overvann ned på kjellergulv, som så trakk opp i veggene. Det har ikke vært registrert nye vannskader siden den gang.

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**

Tak, yttervegg og fasade

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

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

1985 - Tak 2. etg ble løftet. Ny kledning og nye vinduer.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eier husker ikke hvem som utførte arbeidet

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

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

Manglende jordstrømpe på jordledere i tavle

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

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2020 - Montert jordstrømpe på jordledere i tavle

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Simo Entreprenør

10.1.6 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

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

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 80261645

Egenerklærings skjema

Name

Laila Bordøy

Date

2026-03-15

Identification



Laila Bordøy



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Laila Bordøy

15/03-2026
21:46:46

BankID OIDC
High



Adresse

Øvre Fritzøegate 3, 3264 LARVIK

Dato for energimerking

10.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279707

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

163024454

Gårdsnummer

3020

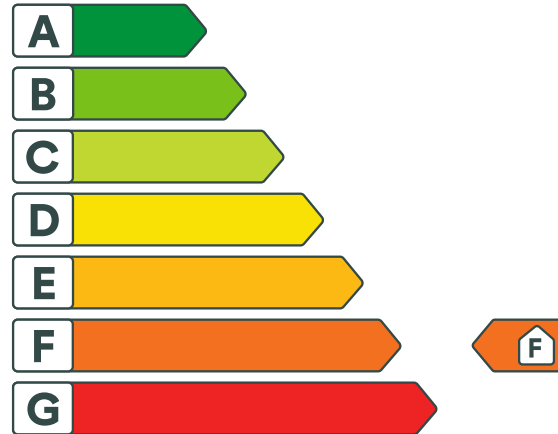
Bruksnummer

2466

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1800

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

165,0 m²

Oppvarmet bruksareal

147,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

332,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

337,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

53 701 kWh



Øvre Fritzøegate 3, 3264 LARVIK



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øvre Fritzøegate 3, 3264 LARVIK



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>

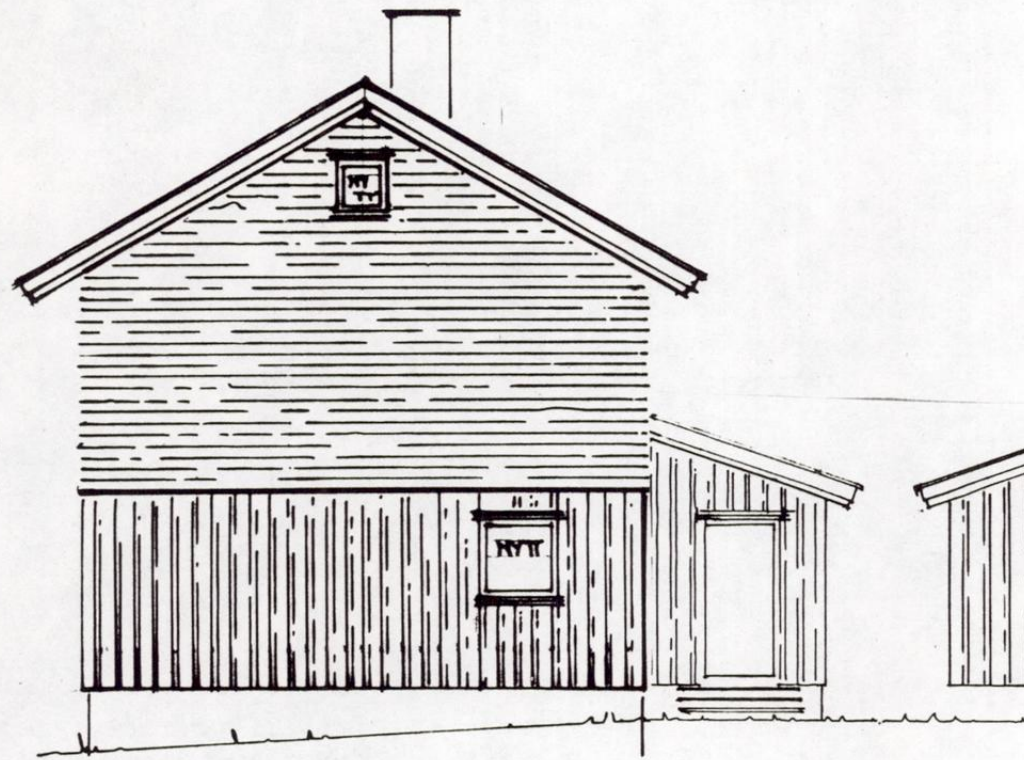


Spørsmål om energiattesten

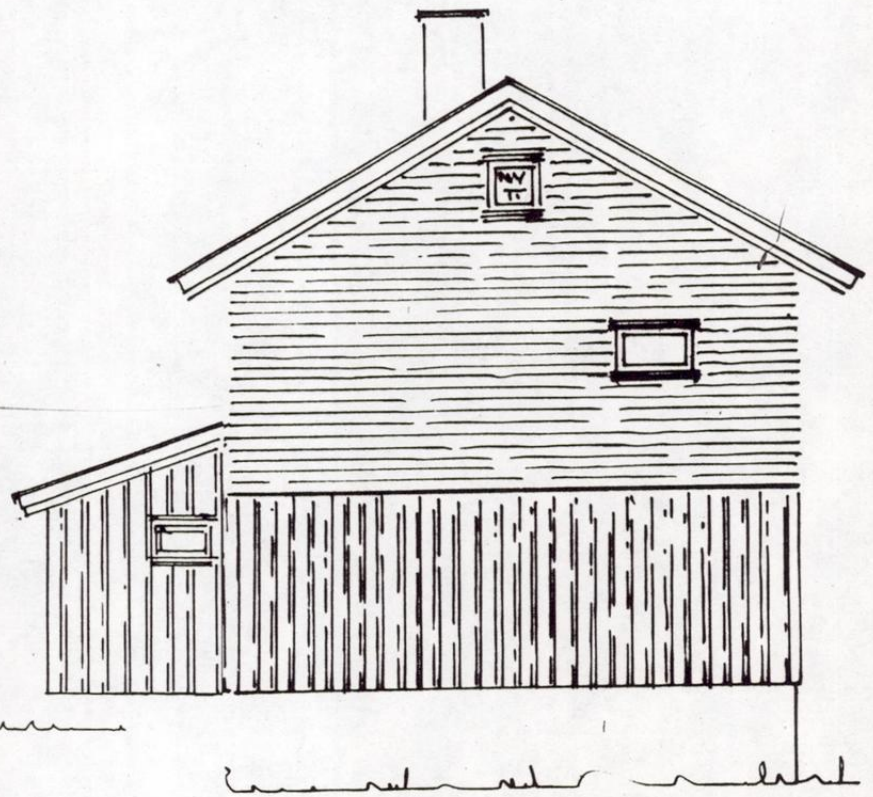
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



NORDEFA

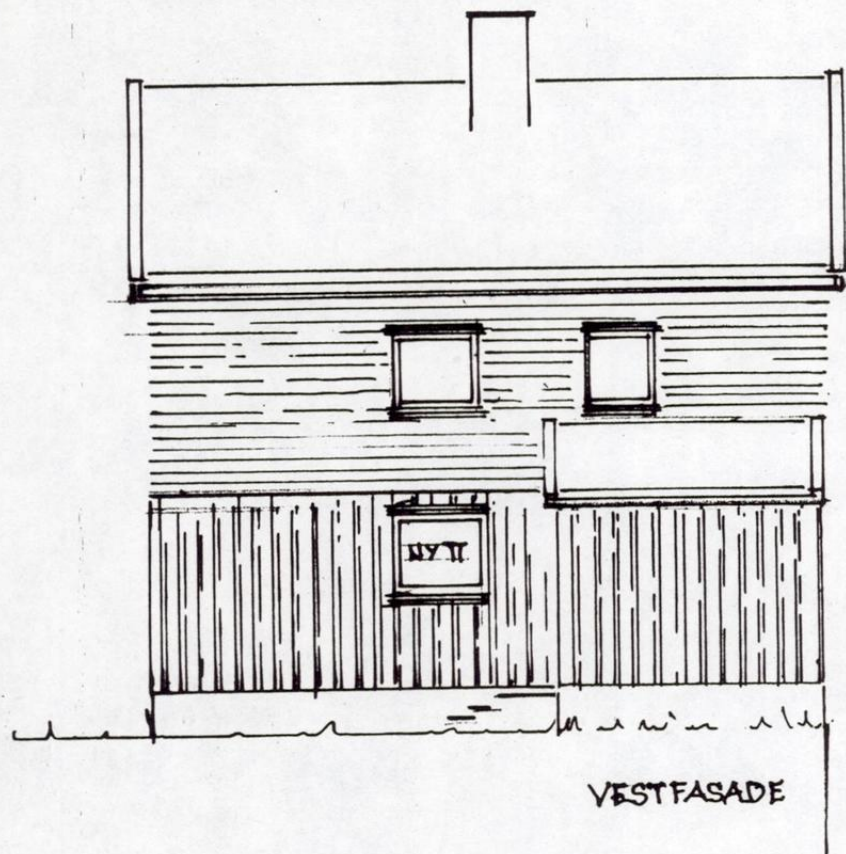


SYDFASADE

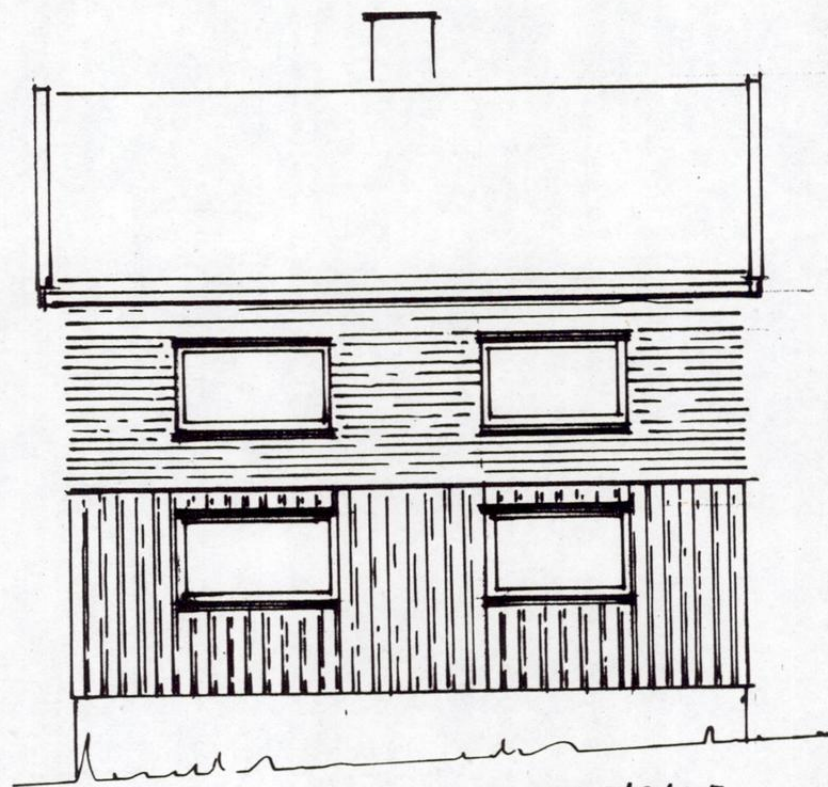
ØVRE FRITZØEGATE 3
FASADER MÅL: 1:100 20.3.85

Lorvik
Bygn. råd
Nr. 94/85

hans h



VESTFASADE



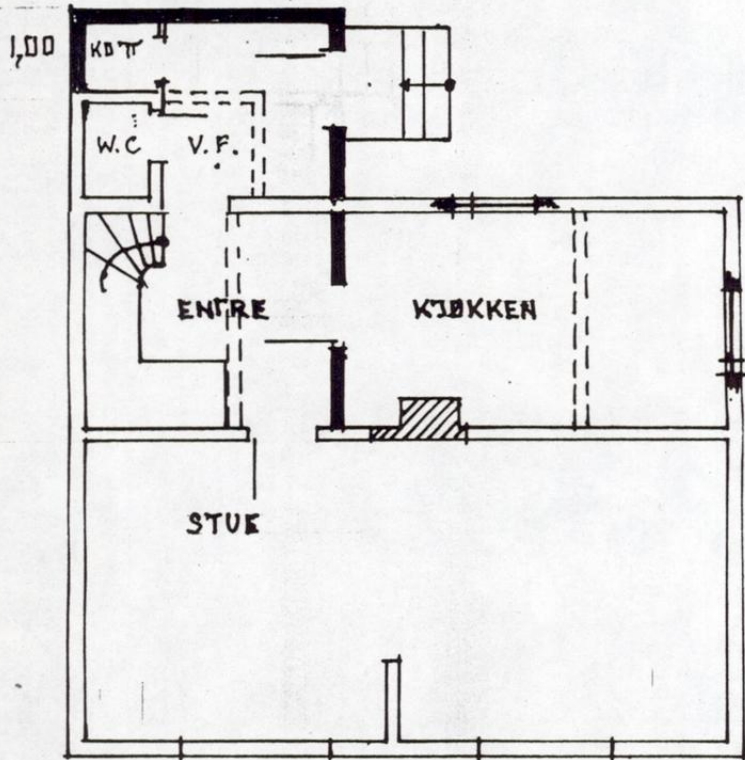
ØSTFASADE

BVRE FRITZBEGATE 3
FASADER MÅL: 1:100 20.3.85

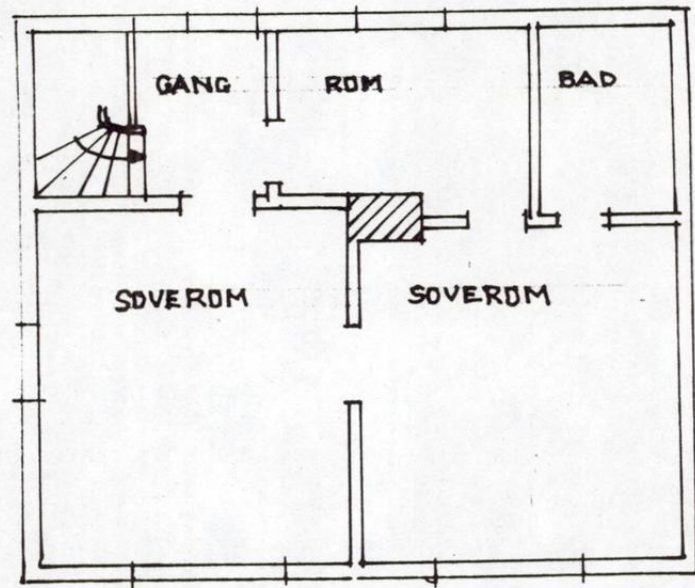
Larvik
Bygn. råd
Nr. 94/85

haus hw

3,70






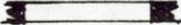
1. ETASDE

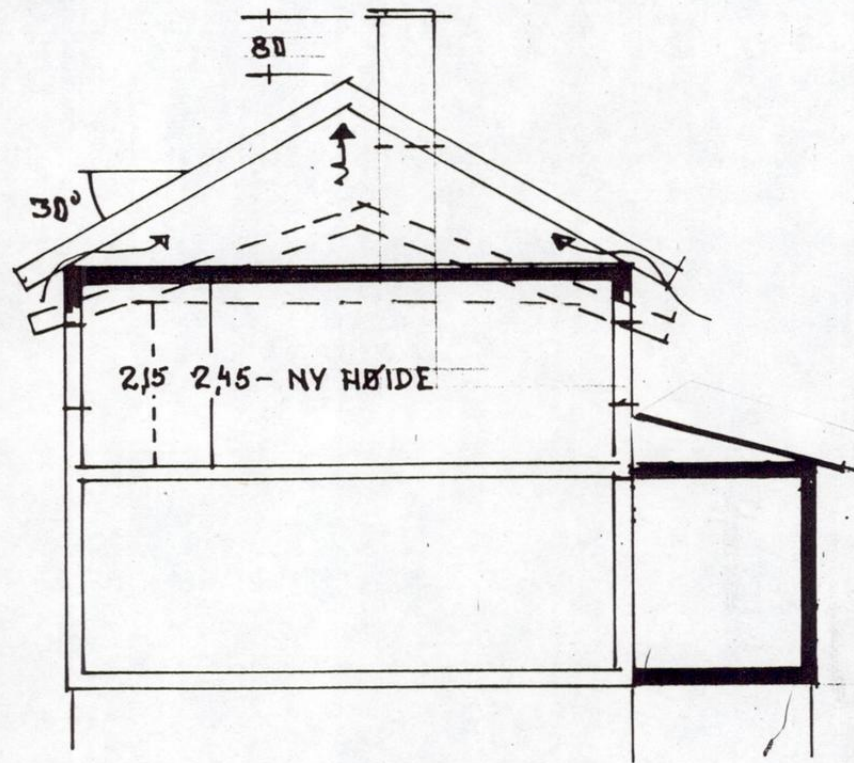


2. ETASSE (UENDRET)

ØVRE FRITZØE GATE 3
PLANER MÅL: 1:100 20385

Arvid
 byggn. råd
 Nr. 94/85

VEGGER SOM BEHOLDRES 
 " " RIVES 
 " " BYGGES 
 NYTT VINDU, NY DØR 

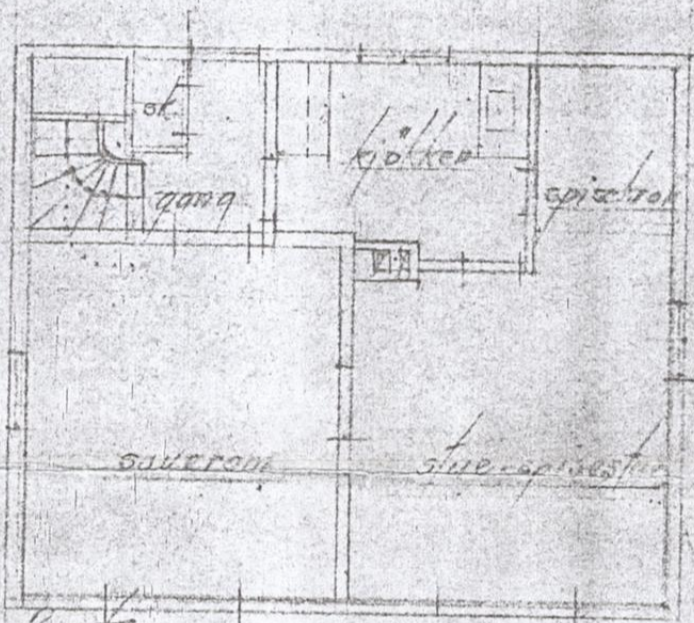
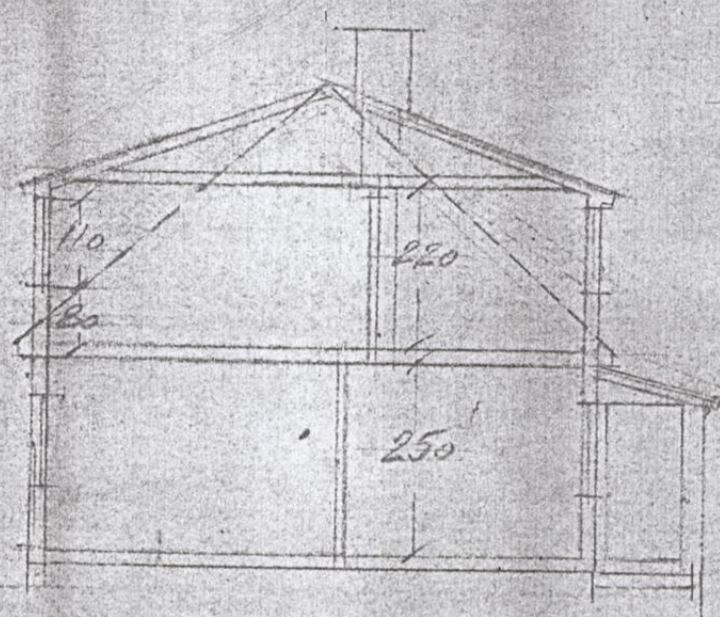
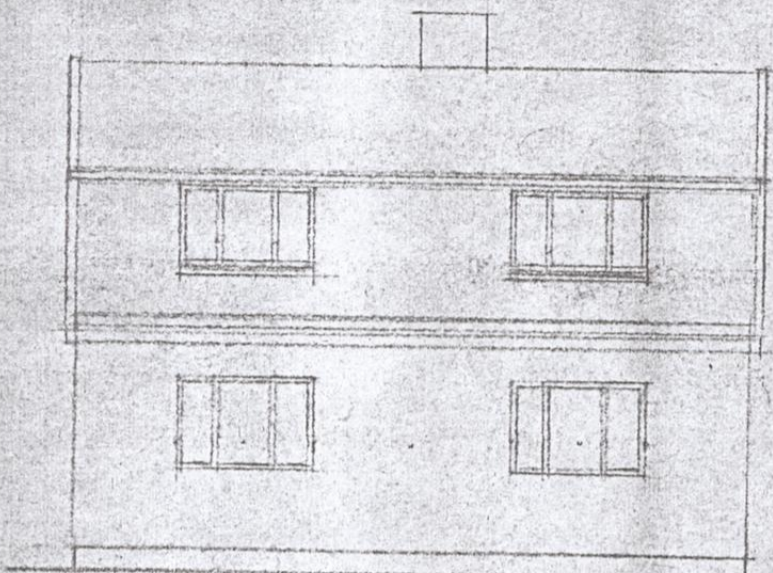


SNITT

HEVING AV TAK

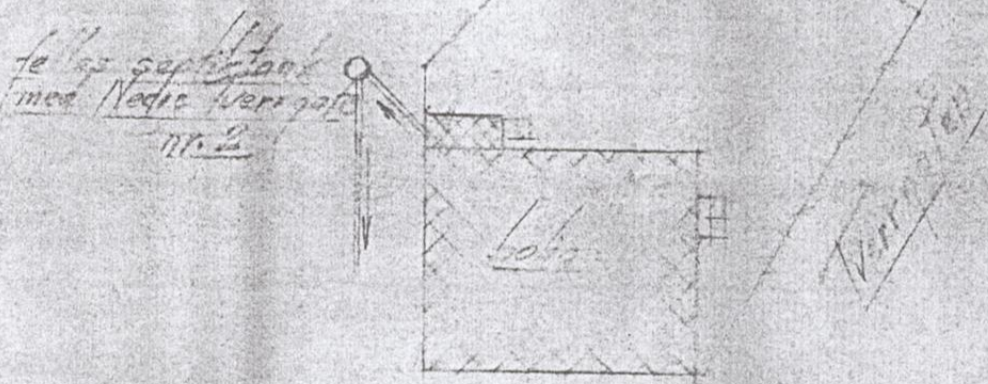
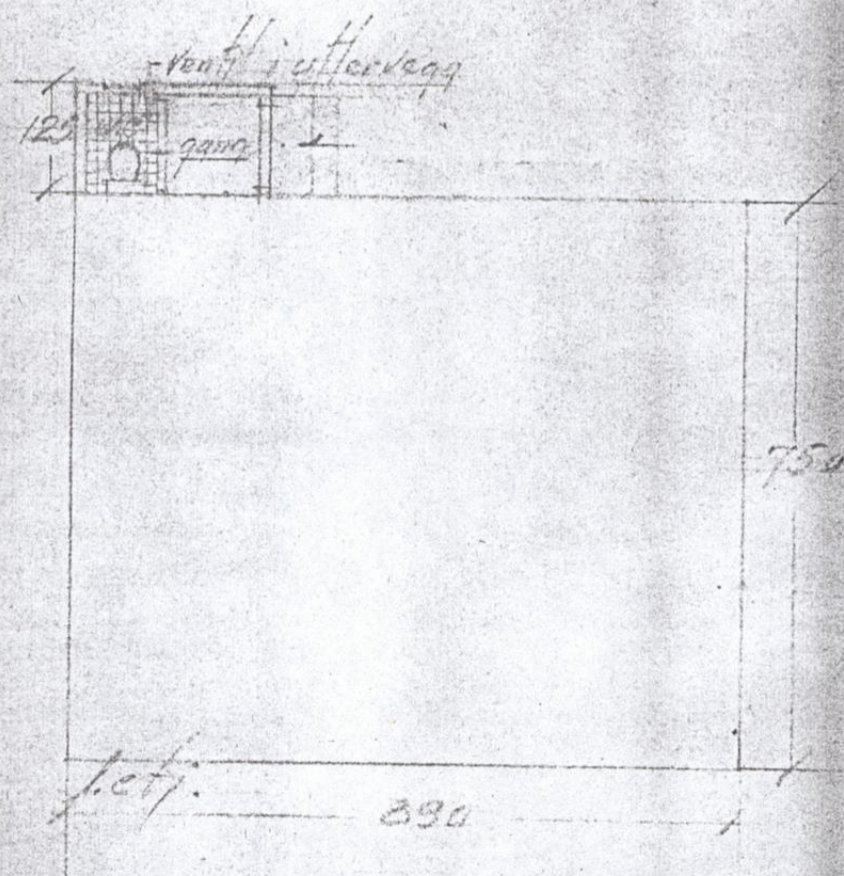
ØVRE FRITZBEGATE 3
 MÅLSTED, LARVIK 20.3.85

Larvik
 Bygn. råd
 Nr. 94/85



Situasjon målestokk 1:250

Larvik
Bygn. råd
Nr. 83/57



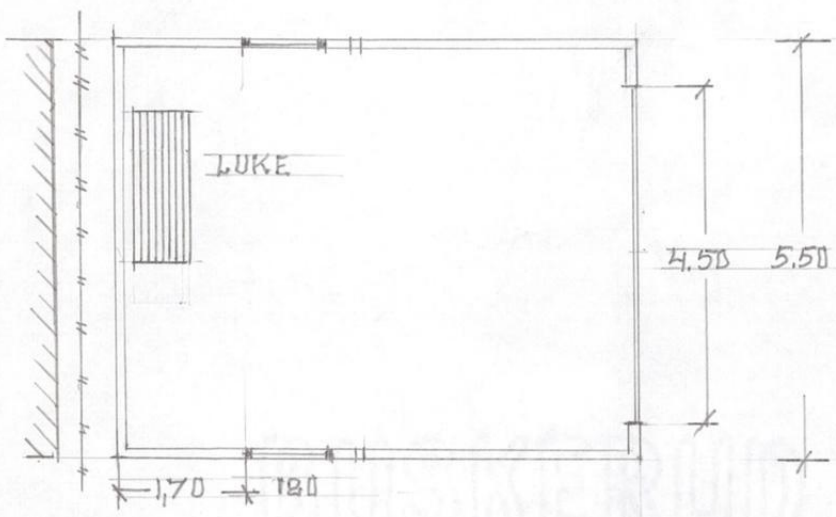
Situasjon målestokk

Larvik
Bygn. råd
Nr. 83/57

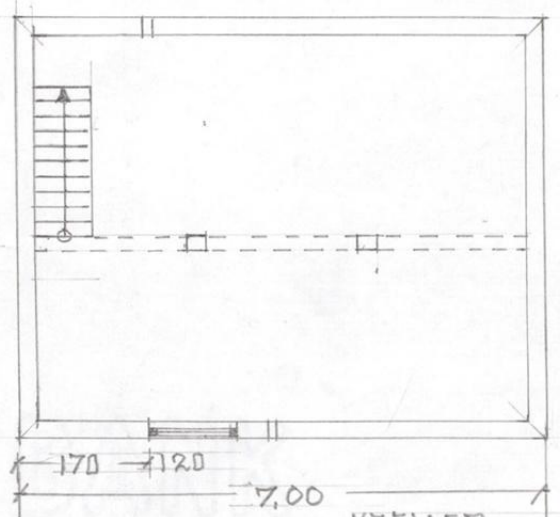
Øvre Fritzbøen nr. 5
Takoppbygg mot gate og innlegg av vannklosett
1150 full størrelse målestokk
Larvik 27.4.1957

$\frac{0,1}{6,7 \times 5,2} \approx 35-44 \text{ } ^2$

$\frac{6,5 \times 5}{3,25 \times 2} = 33,44$



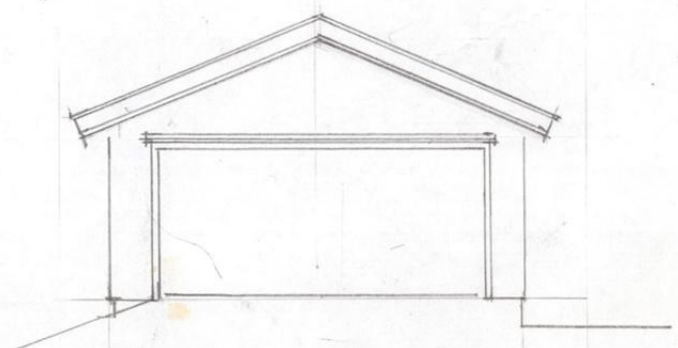
PLAN



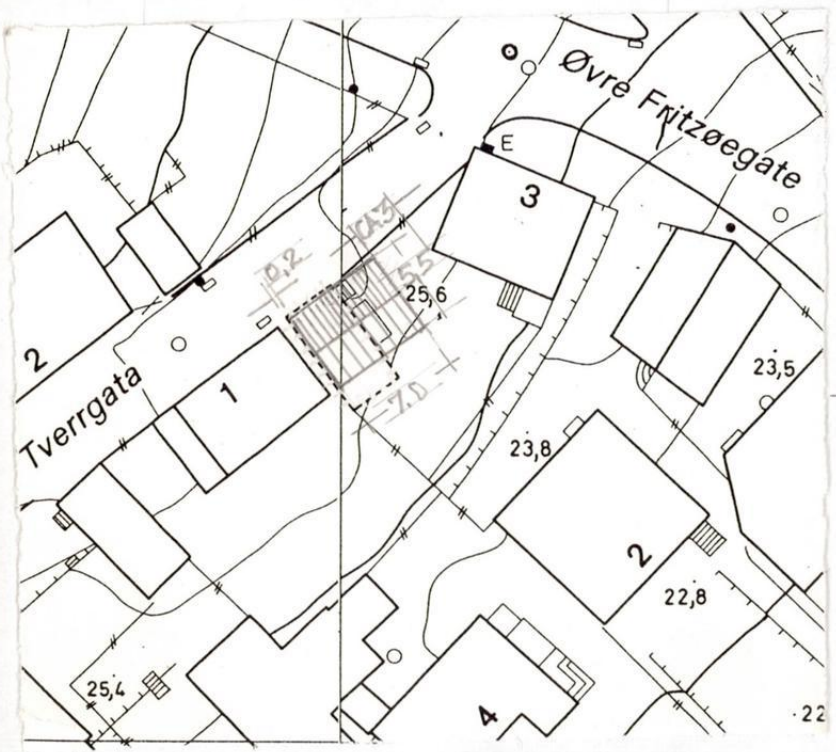
KJELLER



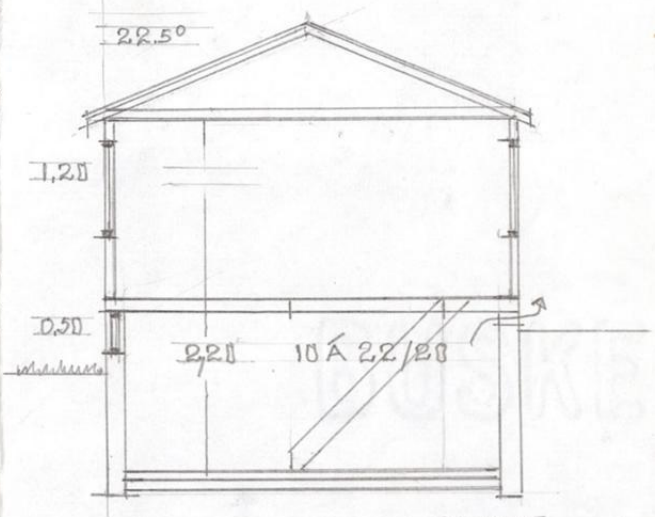
LANGFASADE



GAVLFASADE



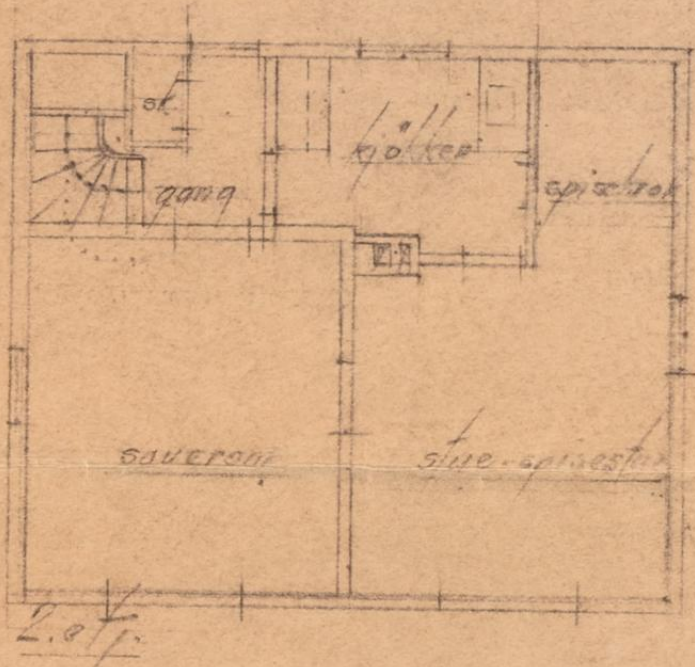
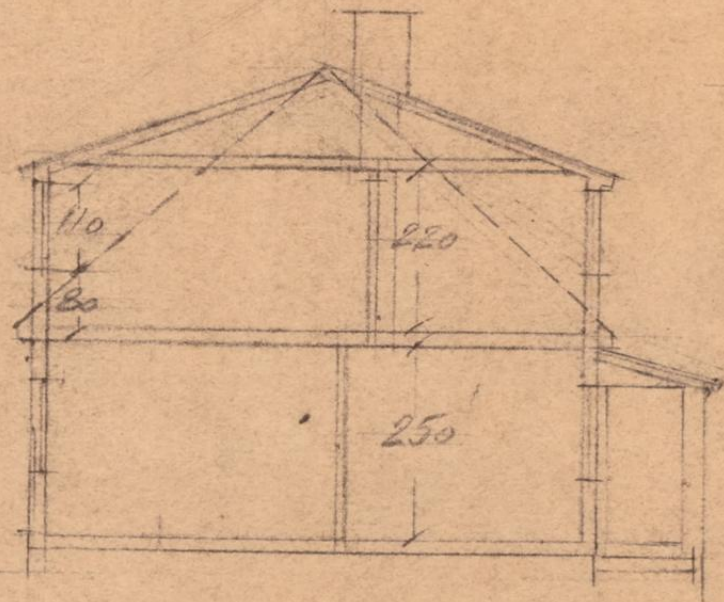
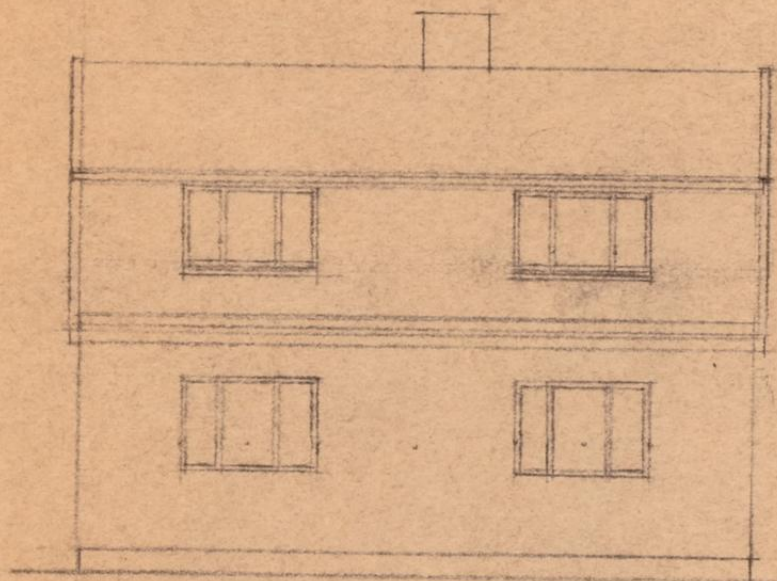
SITUASJONSPLAN



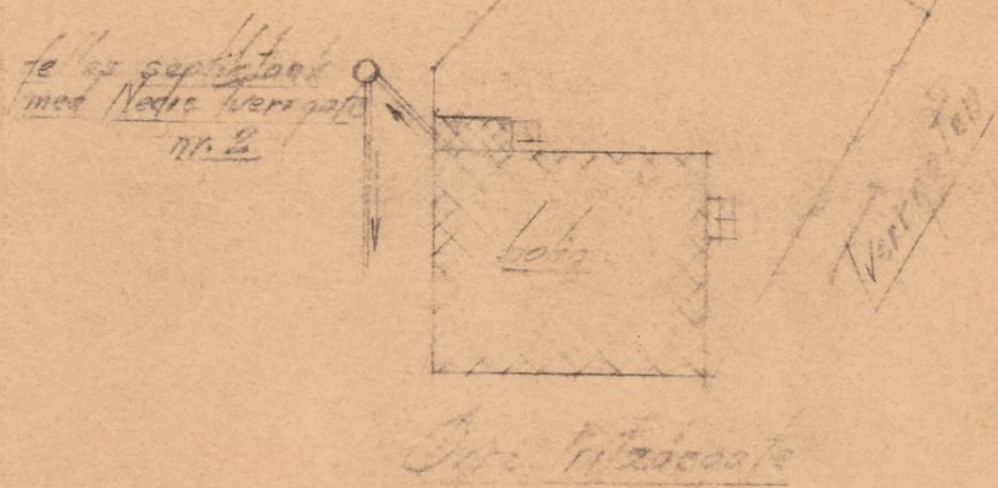
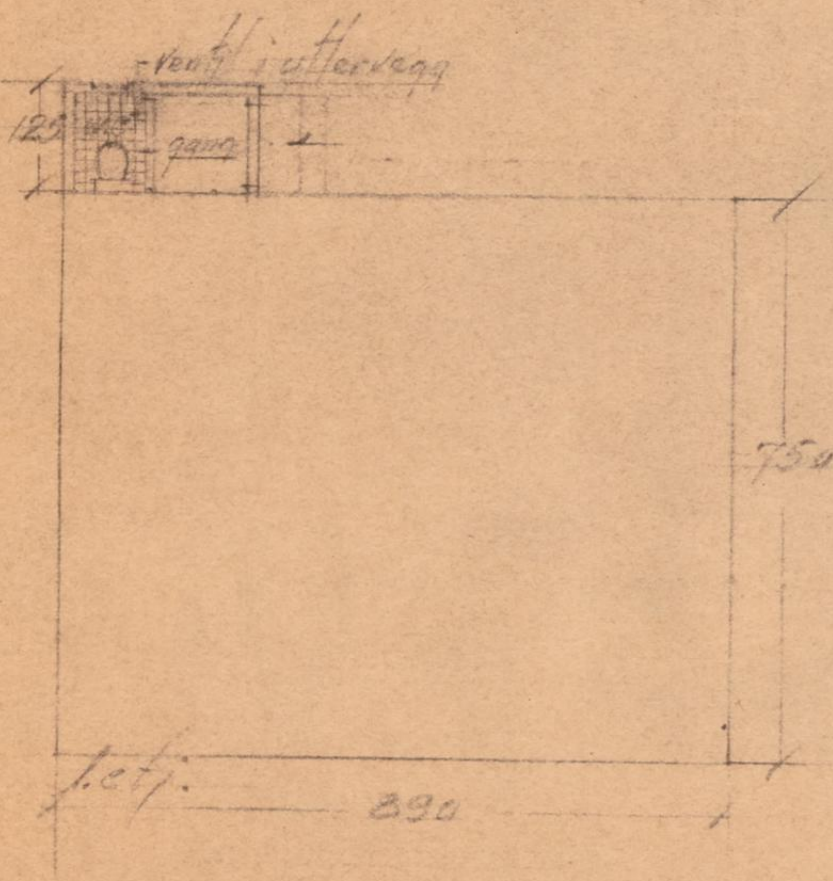
SNITT

GARASJE MED KJELLER
ØVRE FRITZBEGATE 3
MÅL: 1:100/1:500, JUNI 1987

ROAR HANSEN



Situasjon-målestall 1:250

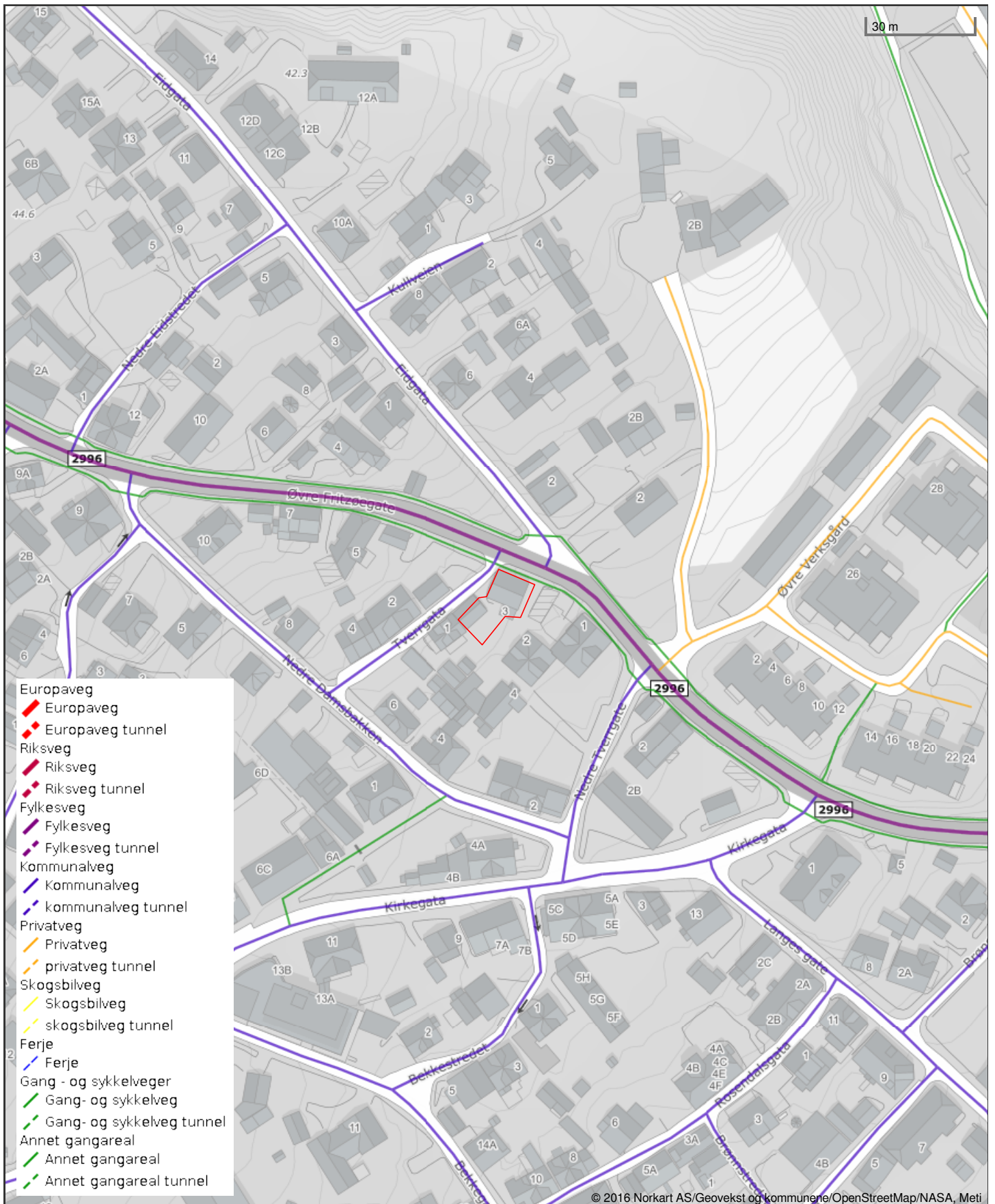


Larvik
Bygn. råd
Nr. 83/57

Dure Fritzbegate nr. 3
Takoppbygg mot gate og innbygg av vannklosett
150 fullstendig med koffert
bevilt 27.4.1957



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/2466//



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.



Larvik kommune

Ledningskart

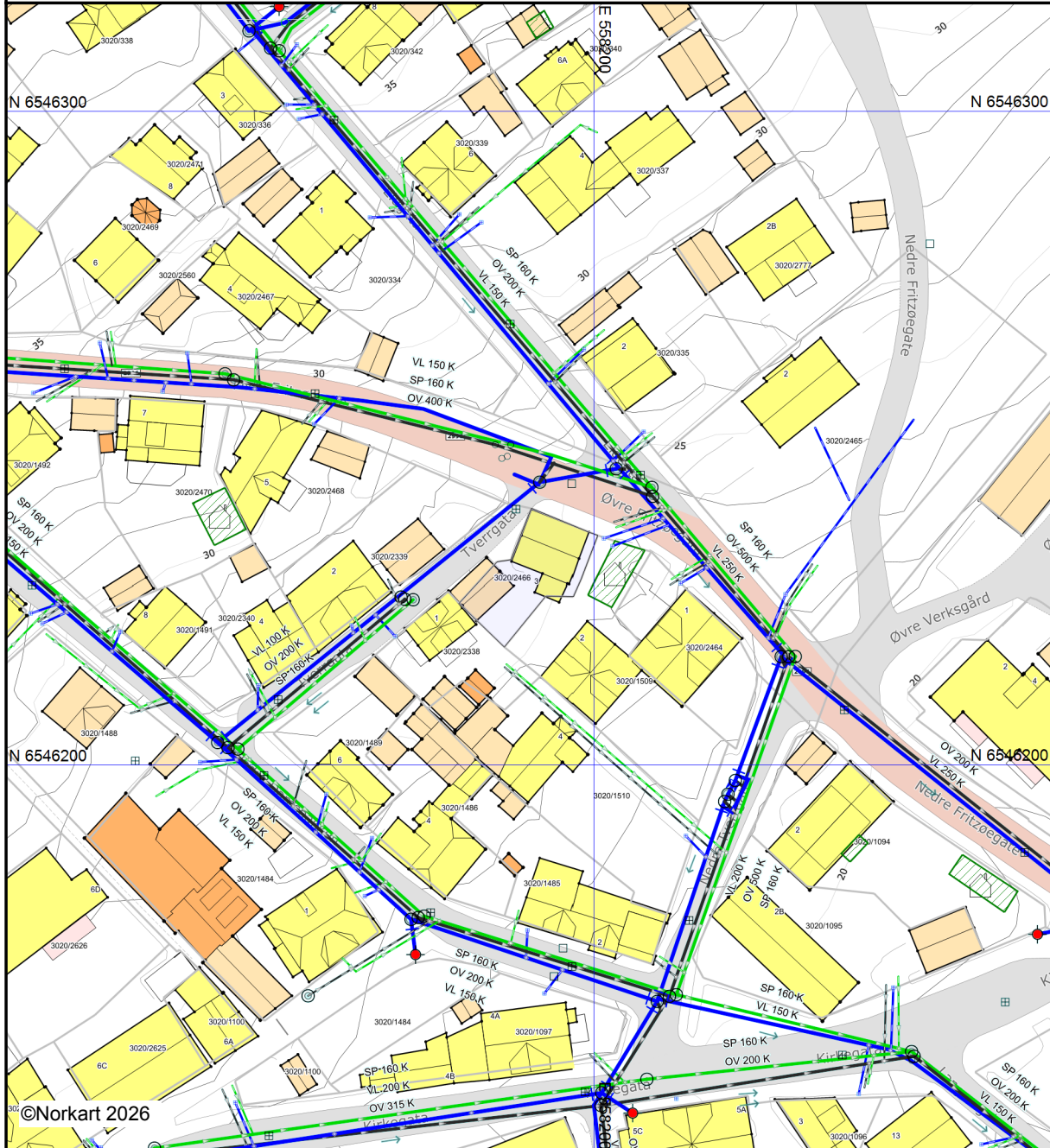
Eiendom: 3020/2466
Adresse: Øvre Fritzøegate 3
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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

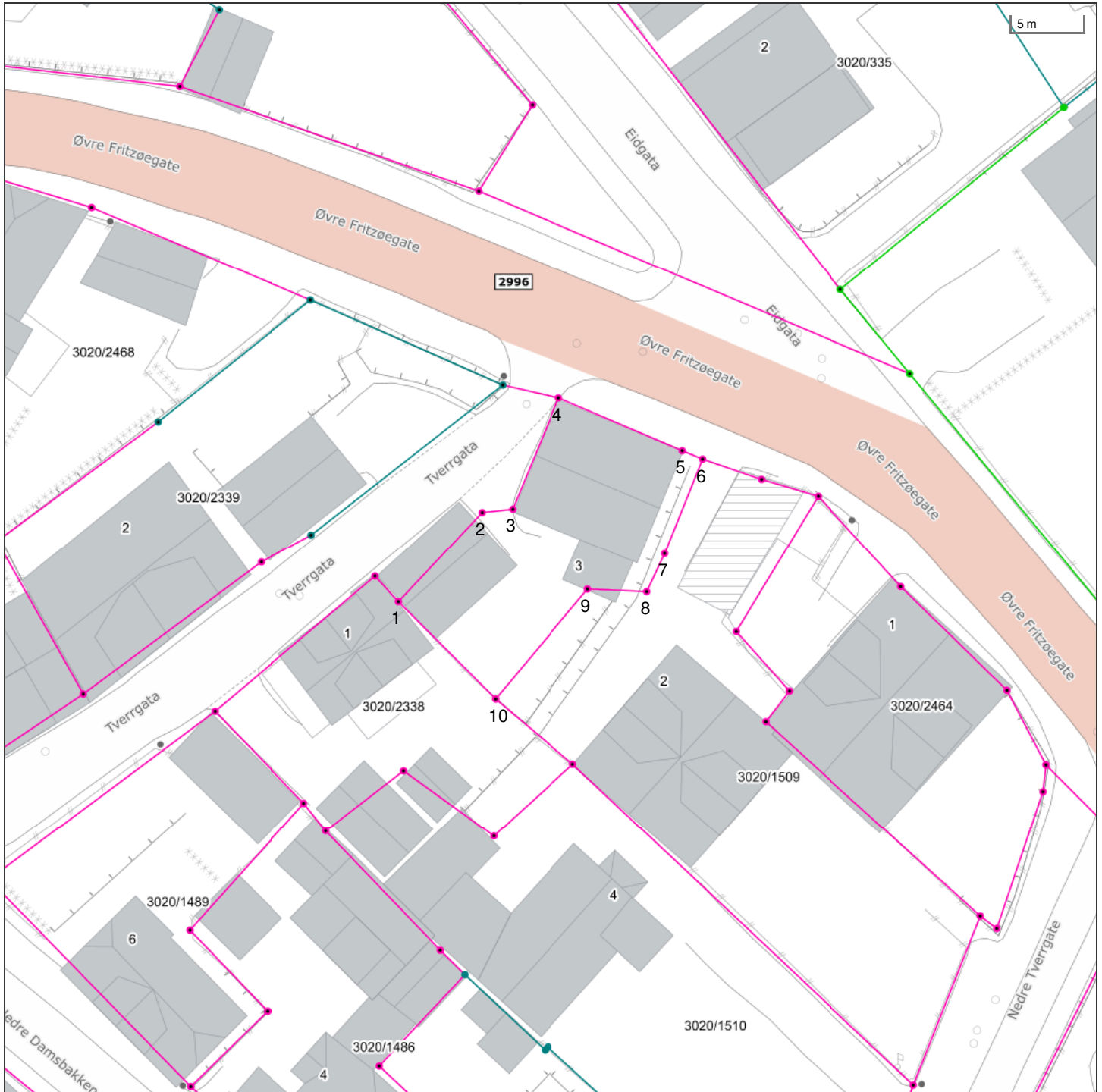


©Norkart 2026

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



Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2466//



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	208,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546230,02	Øst	558191,19

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546224,77	558179,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,66	
2	6546231,14	558185,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,61	
3	6546231,41	558187,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,17	
4	6546239,27	558190,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,46	
5	6546235,7	558199,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,45	
6	6546235,13	558200,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,55	
7	6546228,45	558198,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,15	
8	6546225,74	558196,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,97	
9	6546225,86	558192,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,17	
10	6546218,05	558186,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,07	



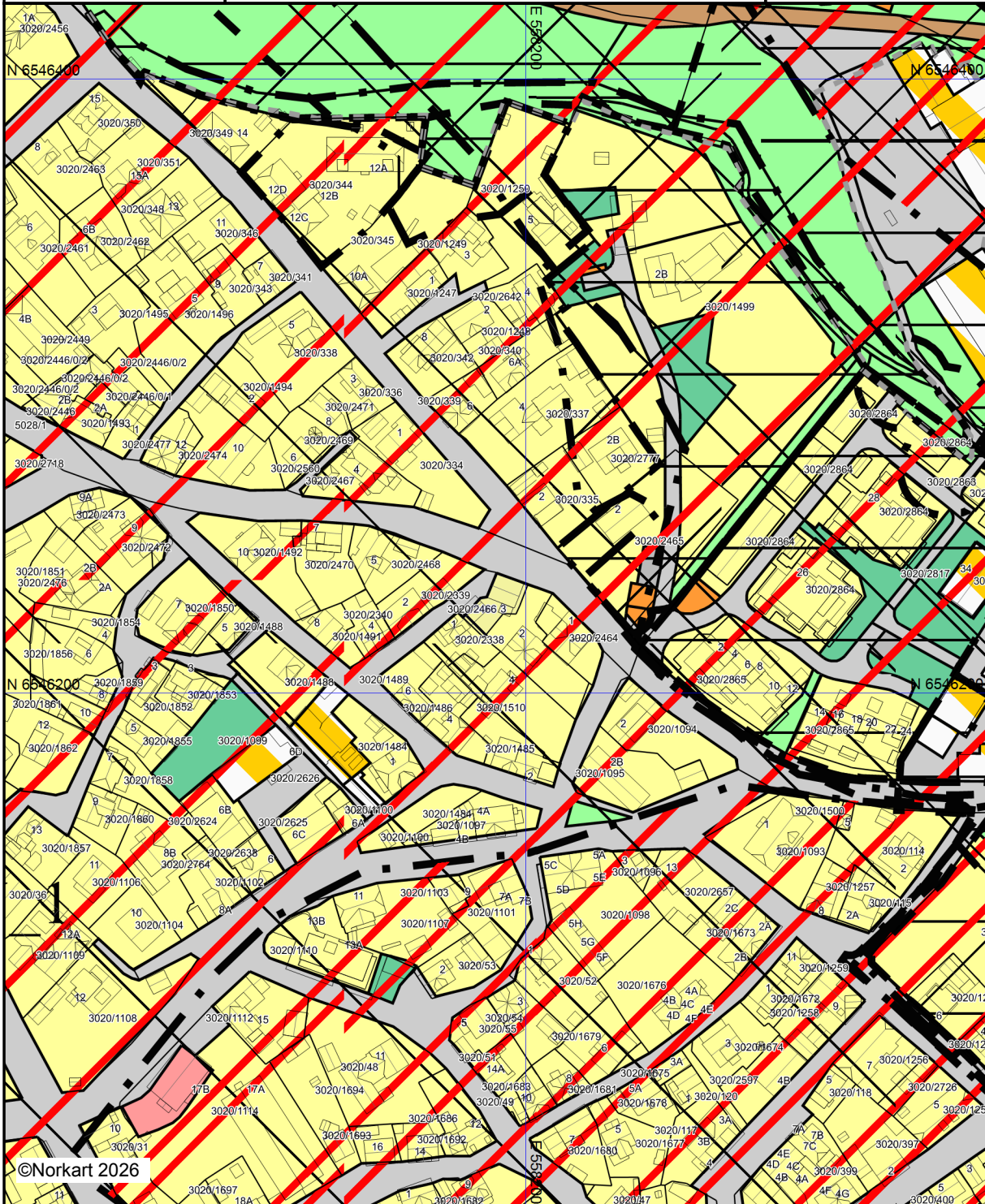
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2466
Adresse: Øvre Fritzøegate 3
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

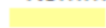






©Norkart 2026




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

Tegnforklaring

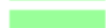
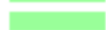
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende
-  Parkering - eksisterende








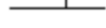
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsynin
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
-  Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt

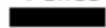


Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense
-  Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



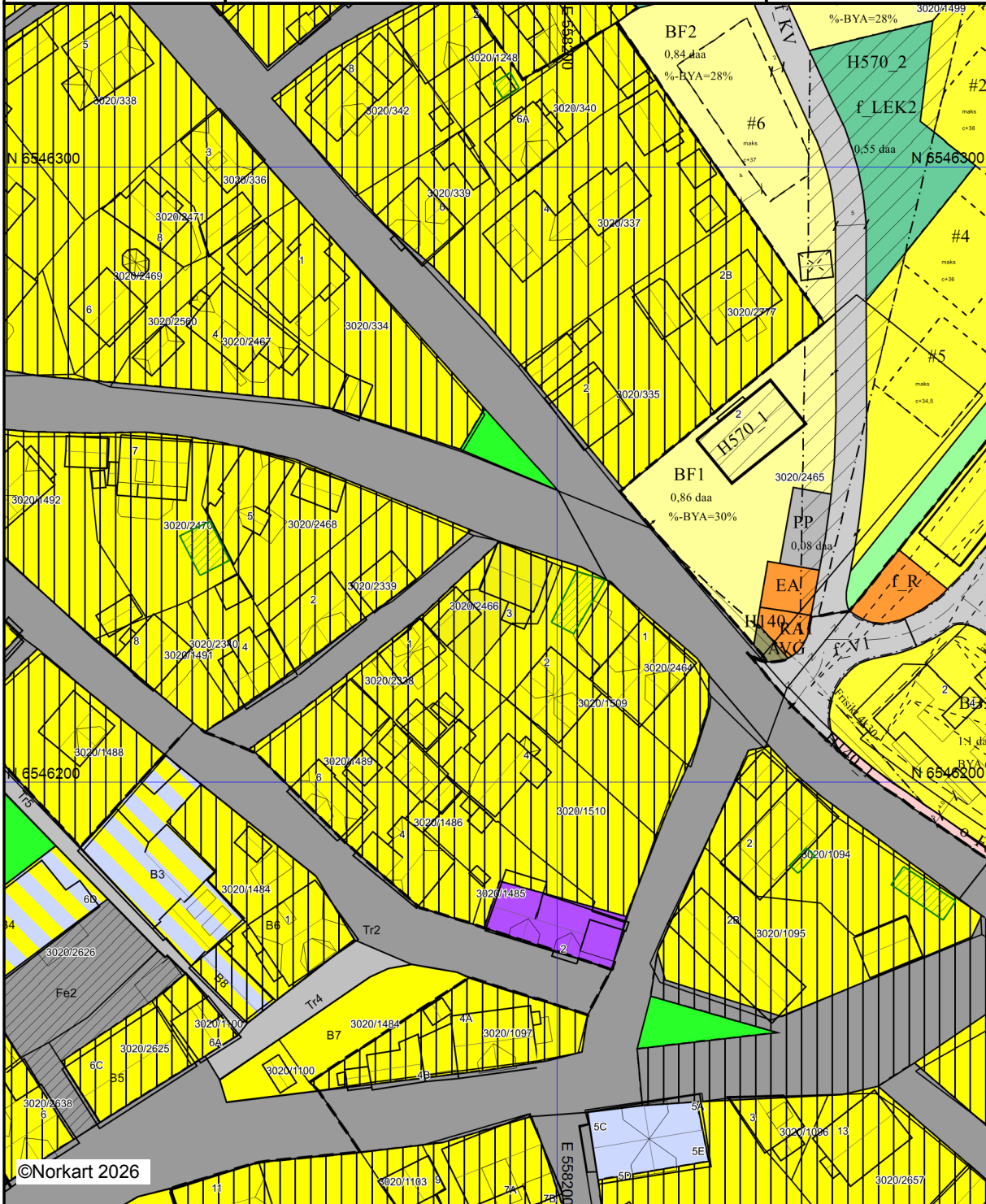
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/2466
Adresse: Øvre Fritzøegate 3
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>			Formålsgrense
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Eiendoms grense som skal oppheves
	Område for forretning		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Område for industri/lager		Byggegrense
	Offentlig administrasjon		Bebyggelse som forutsettes fjernet
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>			Regulert senterlinje
	Kjøreveg		Frisiktslinje
	Gang-/sykkelveg		Regulert kant kjørebane
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>			Målelinje/Avstandslinje
	Friområder		Avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>			Eksisterende tre som skal bevares
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)	Abc	Påskrift feltnavn
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>		Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk	Abc	Påskrift areal
	Bevaring av bygninger og anlegg	Abc	Påskrift utnyttning
	Bevaring av bygninger	Abc	Påskrift bredde
	Bevaring av bygninger	Abc	Påskrift kotehøyde
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>		Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Felles gårds plass	<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Felles grøntanlegg		Vegg frittstående
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>		<i>Tiltak</i>	
	Bolig/Forretning		BygningTiltak
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>		<i>Bygninger</i>	
	Grense for bevaringsområde		Taksprang Bunn
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i>			Bygning
	Boligbebyggelse		Takkant
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus		Bygningsdelelinje
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus		Takoverbygg
	Boligbebyggelse, blokker		Takoverbygg kant
	Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse		Trapp inntil bygg, kant
	Energianlegg		Veranda
	Renovasjonsanlegg		Bygningslinje
	Uteoppholdsarealer		Taksprang
	Lekeplass		Mønelinje
	Nærmere angitte uteoppholdsarealer		
	Næring/kontor/tjenesteyting		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknikk</i>			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gang- og sykkelveg		
	Annen veggrunn, grøntareal		
	Parkeringsplasser		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>			
	Naturområde		
	Turveg		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12)</i>			
	Bestemmelseområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Regulerthøyde		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FORENKLET REGULERINGSPLAN FOR LANGESTRAND,
KORRIGERT 19.6.1984, OG KORRIGERT 12.11.84.

Det regulerte område er avgrenset med bred, stiplet linje.
Området er regulert til:

- A. Byggeområde for boligbebyggelse.
- B. Byggeområde for kontor, forretning.
- C. Byggeområde for industri.
- D. Byggeområde for offentlig formål.
- E. Trafikkområde. -
- F. Friområde.
- G. Spesialområde bevaring (§ 25.6).

§ 1.

Byggeområde for boliger. (A).

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Det tillates U netto = 0,45.

§ 2.

Byggeområde for kontor, forretning. (B).

I området skal oppføres bygninger for lettere industri-, kontor og
forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg. Det tillates U netto=0,7.

§ 3.

Byggeområder for industri. (C).

I området skal oppføres bygg for industriformål med tilhørende anlegg.
Det tillates U netto = 0,8.

§ 4.

Byggeområde for offentlig formål. (D).

I området skal oppføres bygg for offentlige formål med tilhørende
anlegg. Det tillates U netto = 0,6.

§ 5.

Trafikkområde. (E).

I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveier, gang/sykkelveier, gate-
tun, fortau, parkeringsareal, torg, kollektivfelt, fartsdempende tiltak og
gjerder/førstøtningsmurer.

§ 6.

Friområde. (F).

Friområde skal nyttes til park, med tilhørende anlegg for lek etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7.

Spesialområde bevaring.

- antlige bygg*
- 7.1. Bebyggelsen i området skal hovedsaklig ha den bruk de opprinnelig var bygget for, dvs.* boliger, mindre håndverksvirksomheter og uthus. Det kan tillates innredet kontorer, mindre håndverks-, forretnings- og service-virksomheter. Virksomheter og anlegg som vil virke skadelig på miljøet i området, tillates ikke. Boligbebyggelsen skal være i helårsbruk.
 - 7.2. Eksisterende bygninger i området tillates som regel ikke revet. De bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen alvorlig skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, etc. bli opprettholdt eller bli ført tilbake til det som har vært tidligere.
 - 7.3. Eksisterende bygninger kan på- og tilbygges dersom bebyggelsens karakter m.h.t. former, materialer, etc. blir opprettholdt eller så vidt mulig ført tilbake til hva som har vært tidligere. Nybygg kan føres opp dersom de gis en plassering og utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området. Hvor forholdene tilsier det, kan det gis dispensasjon fra byggeforskriftenes bestemmelser om avstand mellom trehus.
 - 7.4. Eksisterende gateløp, plasser, alléer, enkeltstående trær og andre utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper skal som regel bevares. Nye utomhusanlegg bør gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Gatebelegg som er særpreget for miljøet og Langestrand sikres for framtiden.

18.6.85

Gunnar Jusow

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 1 (Farris)

Tiltak innenfor 100-metersgrensen for Farrisvannet, er ikke tillatt.

Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Farrisvannet er ikke tillatt. Påbygg på eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates utenfor 100-metergrensen, dersom det kan dokumenteres i søknaden om tiltaket ikke vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

Innenfor drikkevannskildenes nedbørsfelt skal alle nye tiltak dokumenteres i søknaden i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

2) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden - H120 1 (Farriskilden)

For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farriskilden» som kan påvirke grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare

I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse., jf. teknisk forskrift TEK 17.

Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker er iverksatt.

I områder hvor det er påvist naturfare, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes.

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 1:

I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 2:

I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbrukseiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjø eller vassdrag skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor bestemmelsesområdet #1.

- 3) For tiltak i bestemmelsesområdene #1 skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Byggegrense mot hovedvannledning:

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra hovedvannledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Særlig aktsomhet må utvises i områder med kvikkleire og i områder med ukjente grunnforhold. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling. I en klausulert sone nærmere enn 10/15 meter fra senterledning, gjelder tinglyste bestemmelser. Her omfattes også "ikke-søknadspliktige tiltak".

§ 9-2 Bestemmelsesområde bevaring - #2 (BEV_1-11) (pbl § 11-9)

- 1) Fellesbestemmelser for bestemmelsesområdene for bevaring:

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Bygninger med tilhørende objekter og anlegg som har bevaringsverdi skal bevares. Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

Nye bygninger, påbygg og tilbygg skal tilpasses områdets særpreg og harmonere med omgivelsene med hensyn til landskapsilhuett, arkitektur, takform og materialbruk, volum og byggelinje mot gateløp.

Nye utomhusanlegg som skilt, belysning, trapper, støttemurer og gjerder skal gis en utforming og ha en materialbruk som er tilpasset og harmonerer med områdets karakter. Det skal legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og tomtens naturlige topografi.

- 2) Utfyllende krav for de enkelte bevaringsområdene merket BEV_ 1-11 på plankartet:

BEV1 - Langestrand

Kulturmiljøet på Langestrand, som har historie tilbake til industrisamfunnet og arbeiderhistorien på 1600-tallet skal bevares. Bebyggelsesstruktur, gateløp og plasser inngår som en del av det helhetlige kulturmiljøet og skal bevares. Gatebelegg som er særpreget for området skal bevares.

BEV2 - Hammerdalen

Kulturmiljøet Hammerdalen har industrihistorie som skal bevares. Eksisterende bygninger, veier/stier, terreng, murer, rester av anlegg på land og i elva, tekniske installasjoner og sammenhengen mellom disse elementene utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer områdets industrielle historie og skal bevares.



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, skadedyr, 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, skadedyr, 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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.

Øvre Fritzøegate 3

Nabolaget Langestrand - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Verksgård Linje 03	1 min	0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min	1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min	

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	6 min	0.5 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	21 min	1.8 km
Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	25 min	1.9 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	22 min	1.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	9 min	2.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min	16 km

Ladepunkt for el-bil

Farris Bad, Larvik	6 min
Recharge Kiwi Hammerdalen	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

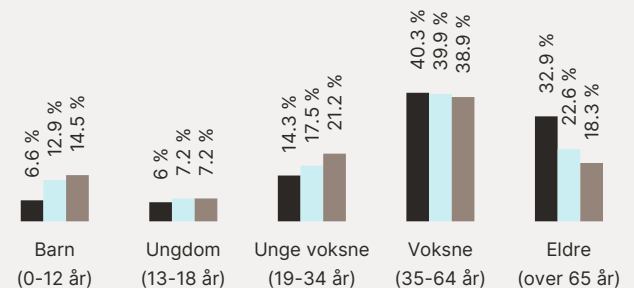


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langestrand	1 006	573
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min	0.4 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 40 barn	18 min	1.3 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 96 barn	18 min	1.3 km


Dagligvare


Kiwi Farriseidet Post i butikk, PostNord	6 min	0.5 km
Kiwi Hammerdalen	7 min	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 91/100

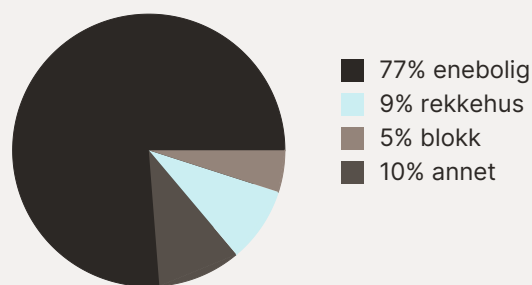
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

 Trafikk
Lite trafikk 85/100





Sport

-  Høysteinane Ballbenge 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  Langestrand skole - Balløkke kun... 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Family Sports Club Langestrand 5 min 
-  Mudo Larvik 14 min 

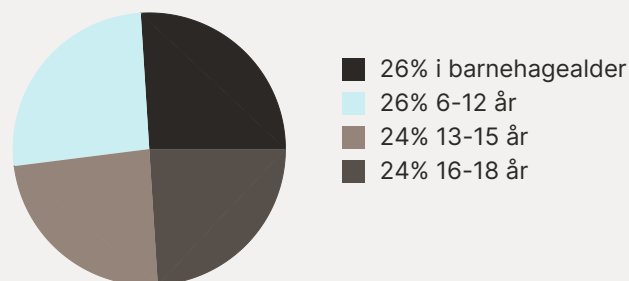
Boligmasse



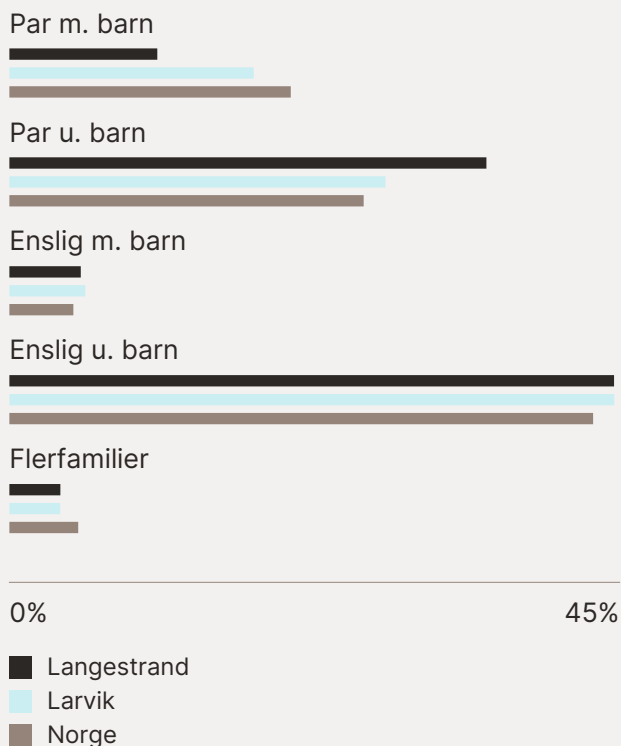
Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge 6 min 
-  Vitusapotek Fritzøe Brygge 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

