PRIVATMEGLEREN
LARVIK

GLOPPEÅSEN 9

Vedlegg

Nabolagsprofil

Selgers egenerklæringsskjama

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Gloppeåsen 9

Nabolaget Gloppe - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km	
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	6 min 2.7 km	
Valby skole (1-7 kl.) 159 elever, 12 klasser	6 min 2.8 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.... 226 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km	
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	21 min 1.8 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 16.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Gloppe bru Linje 01, 04	7 min 0.6 km	
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	21 min	

BARNEHAGER

Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	16 min 1.5 km	
Bergeskogen barnehage (0-5 år) 73 barn	17 min 1.5 km	
Gonveien barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 2.2 km	

DAGLIGVARE

Meny Gloppe	11 min
Rema 1000 Skreppestad	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Larvik	8 min
Vitusapotek Øya	13 min
Larvik Vinmonopol	8 min

SPORT

Mellomhagen ungdomsskole	2 min
Skreppestad squashanlegg	11 min
Family Sports Club Torstrand	20 min
EVO Larvik	6 min

Gateparkering
Lett 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Gloppeåsen 9

Nabolaget Gloppe - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km	
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	6 min 2.7 km	
Valby skole (1-7 kl.) 159 elever, 12 klasser	6 min 2.8 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.... 226 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km	
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	21 min 1.8 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 16.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Gloppe bru Linje 01, 04	7 min 0.6 km	
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	21 min	

BARNEHAGER

Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	16 min 1.5 km	
Bergeskogen barnehage (0-5 år) 73 barn	17 min 1.5 km	
Gonveien barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 2.2 km	

DAGLIGVARE

Meny Gloppe	11 min
Rema 1000 Skreppestad	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Larvik	8 min
Vitusapotek Øya	13 min
Larvik Vinmonopol	8 min

SPORT

Mellomhagen ungdomsskole	2 min
Skreppestad squashanlegg	11 min
Family Sports Club Torstrand	20 min
EVO Larvik	6 min

Gateparkering
Lett 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52260037

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eva Sofie Fløtø Molteberg	John Oscar Fløtø Molteberg

Gateadresse
Gloppeåsen 9

Poststed	Postnr
LARVIK	3261

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3785559

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260037

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Omfuging av to fliser i dusjen.

Arbeid utført av: Malermester skalleberg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec elbil-lader installert av Andebu elektro.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er byttet kledning på en vegg. Den eneste veggen som gjenstod å bytte kledning på etter forrige eiers totalrenovering. Arbeidet ble gjort av familiemedlemmer med god erfaring med slikt arbeid.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260037

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260037

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52260037

E-Signing validated

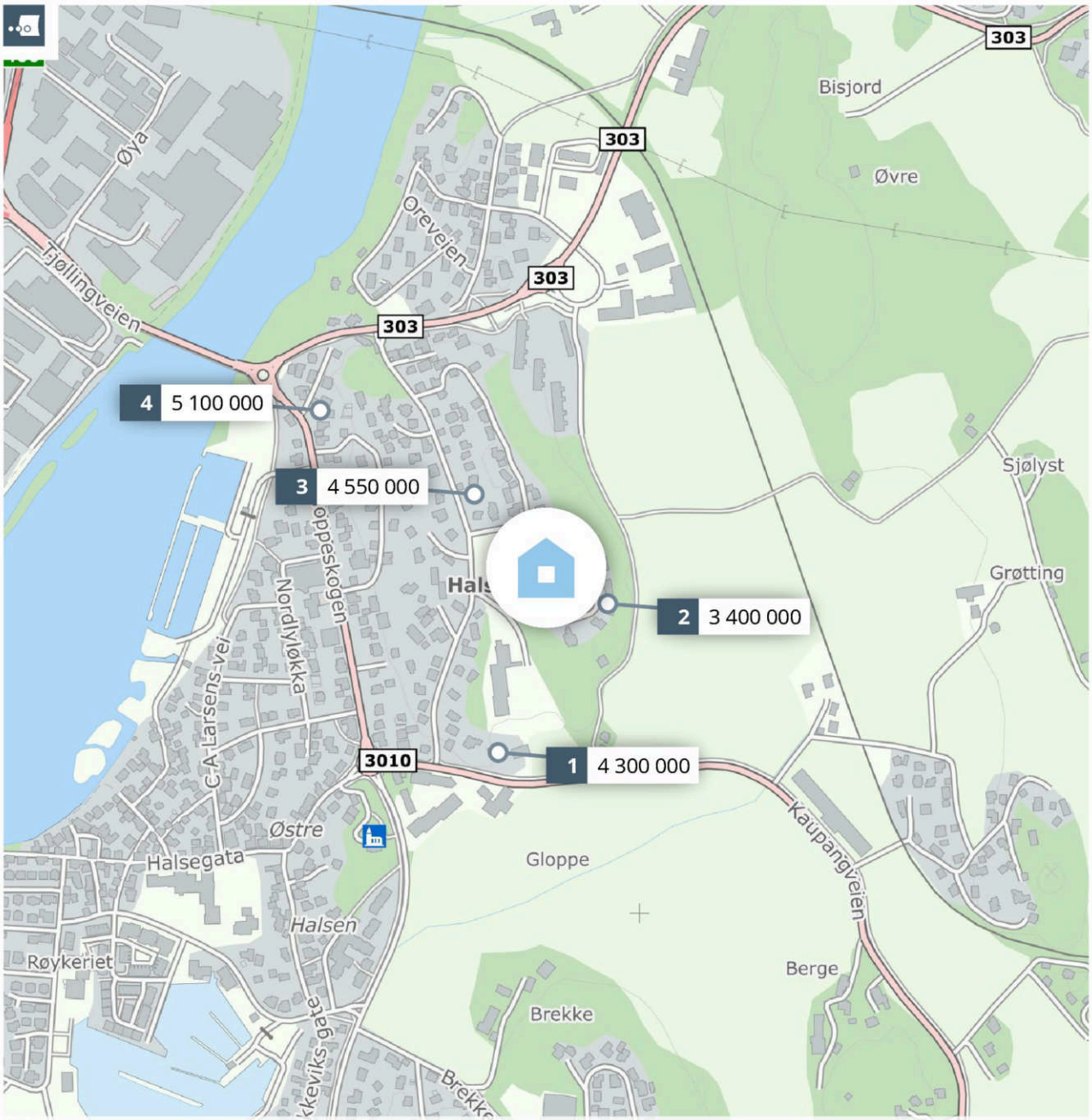
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Sofie Fløtlo Molteberg	34318cac59aaf27e23f974894c072ffdac87d255	10.04.2026 06:11:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Oscar Fløtlo Molteberg	887dc0dc0d36948472e8cc6755548a7be61abb7a	10.04.2026 06:09:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52260037

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

GLOPPEÅSEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 27.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henning Tallakstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 1006 BNR 358 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS GLOPPE

Verdivurdert til

4 900 000

-	4 900 000	36 296
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					816 m²	
Byggeår					1965	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kaupangveien 19 166 m² 1972	1 416 m²	3 sov		19.02.2026	4 300 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**25 904**
2	Gloppeåsen 16 192 m² 1970	824 m²	4 sov		21.11.2025	3 590 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**17 708**
3	Mellomhagen 27 193 m² 1954	940 m²	4 sov		22.05.2024	4 350 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**23 575**
4	Gloppeskogen 5 189 m² 1918	869 m²	3 sov		01.12.2025	5 450 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**26 984**

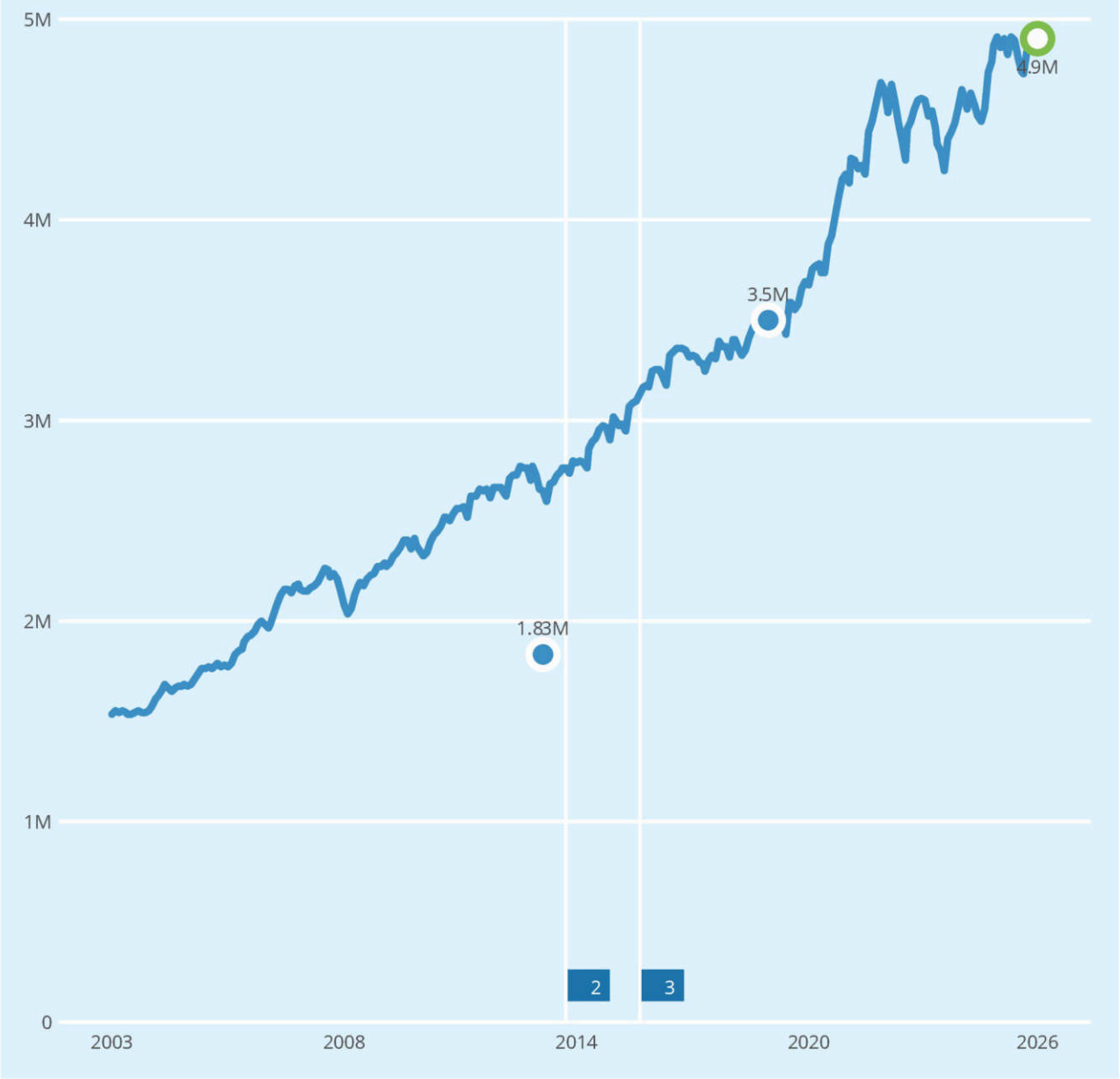
Kort beskrivelse av eiendommen:
Meget pen og koselig enebolig på to halvplan pluss innredet kjellerstue. Eiendommen fremstår som meget velholdt der det er gjort store utbedringer av bl.a. kjøkken, innvendige overflater, terrasser, fasade, vinduer, tak, drenering, planering de senere år. Peisovn. Elektriske Zip-screens på tre stuevinduer. Varmepumpe. Store solrike terrasser. Pent opparbeidet naturtomt med sol fra morgen til kveld. Garasje. El-bil lader. Ny asfalt og steinlegging. Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i blindvei.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.07.2019		04.07.2019	-	3 500 000	-	3 500 000
01.11.2013	18.11.2013	02.12.2013	2 050 000	1 830 000	0	1 830 000

Eneboliger til salgs i 3261 LARVIK nå

3
eneboliger til salgs

10.6M
10.3M
9 863 000 Prisantydning i snitt
9.7M
9.4M
9.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Eneboliger solgt i 3261 LARVIK siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

4.8M
4.6M
4 510 000 Prisantydning i snitt
4 404 000 Salgspris i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 296 Gloppeåsen 9 Totalpris 4 900 000

29 239 LARVIK kommune i snitt siste 9 mnd

27 167 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 1006, bnr. 358

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22697-1014 **Referansenummer:** JR2692

Autorisert foretak: Ageria Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Gran

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ageria Takst AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprette i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggteknisk utdannede folk til rådighet til enhver tid. Vi har bred erfaring innenfor oppføring av bygg, byggeplass oppfølging, prosjektering, energi rådgivning, HMS, KS og taksering. Vår visjon er å levere kvalitet, trygghet og verdi til kundene – enten det gjelder boliger, næringseiendom eller andre type oppdrag. Vi kombinerer solid fagkunnskap med moderne løsninger. Vi skal ha gode relasjoner og nær tilknytning til underentreprenører, samarbeidspartnere, håndverkere, banker, forsikringsselskaper, meglerkontorer og privat kunder.
Ageria skal være et komplett kompetansesenter, derav vårt slagord - AGERIA – Ditt kompetansesenter for taksering, bygg og rådgivning.

Rapportansvarlig

Kristian Gran
Uavhengig Takstingeniør
kristian@ageria.no
951 46 975

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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, 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:
Bolig fra 1971 med varierende tilstand. Se rapport for mer informasjon.
Det er utført noe oppussing og renovering senere år. Dette er bl.a:

2017- Nytt bad
2016- Diverse nye vinduer
2014- Ny terrasse/fasadeendring

BYGGEMETODE:
Det er støpt dekke. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:
* Elektriske varmekabler
*Vedovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:
* Det er kommentarer/avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein av nyere alder.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål/aluminium av ukjent alder.

Oppført av trekonstruksjoner med liggende kledning av nyere alder. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Takkonstruksjon med taksperrer fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang på nivå 1.

Malte trevinduer der de aller fleste er av type Fjerdingstad med 3-lagsglass fra 2016.

Malt hovedytterdør med Yale Doorman kodelås. Balkongdører med 3-lagsglass. Malt kjellerdør.

Terrasse av trekonstruksjoner på ca 75m2 med tilkomst fra stue/kjøkken og vaskerom på nivå 2 og via trapp fra hage.

Balkong i trekonstruksjoner med tilkomst fra soverom på nivå 1.

Trapp i trekonstruksjoner fra hage og til terrasse utenfor nivå 2.

Det er en terrassekrok med markise med el.motor, utrekkbar levegg og varmelamper. Montert downlights i gesims og himling. Dette er kun visuelt kontrollert og ikke funksjonstestet.

INNVENDIG Gå til side

På innvendige overflater er det benyttet:
Gulv: Parkett, fliser og laminat
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater og mdf panel.

Trebjelkelag som etasjeskille i nivå 2. Høydeforskjell sjekket i stue/kjøkken.
Trebjelkelag som etasjeskille i nivå 1. Høydeforskjell sjekket i gang.

Teglsteinspipe fra byggeår. Ovn i gang og åpen peis i stue. Feieluke e observert ved trapp i gang på nivå 1.

Innvendig utforing av grunnmur med trevegger, isolasjon og plater.

Krypkjeller under deler av bolig med luke inn fra bod i kjeller

Trapp med hvitmalte vanger og eiketrinn fra nivå 1 til nivå 2. Malt tretrapp fra nivå 2 og ned til nivå med kjellerstue. Avvik på håndløpere er kommentert under HMS i konstruksjoner.

Malte speildører av nyere årgang. Isolert kottdør fra nivå med kjellerstue og ned til bod i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom ligger på nivå 2 med tilkomst fra stue/kjøkken.
Det er malte flater på vegg og malt himling.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i hele rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ikke over 25 mm.

Plastsluk med smøremembran/mansjett under klemring.

Av innstallasjoner finnes uslagsvask/skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilasjon i rommet.

Bad fra 2017 på nivå 1 ligger med tilkomst fra gang 2.

Det er fliser på vegger og malt himling. Downlights belysning i himling.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i hele rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Fra slukrenne i nedsenket dusjnisje er det over 25mm.

Slukrenne i dusjnisje med smøremembran/mansjett under klemring.
Plastsluk under badekar med smøremembran/mansjett under klemring.

Beskrivelse av eiendommen

Av innstallasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnisje, badekar og innredning med to nedfelte servanter.

Mekanisk avtrekk med motor på loft. Tilluft via ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken ligger på Nivå 2 sammen med stue. Det er av ukjent alder men pusset opp og malt i nyere tid. Det er parkett på gulv, malte vegger og himling m/downlights. Innredning av MDF/spon/kryssfiner og med glatte fronter. Benkeplate av laminert MDF/spon som er foliert . Det er innebygde hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon på som var et krav nye kjøkken etter 2010. Det er ikke montert komfyrvakt som var et krav på nye kjøkken etter 2014. Det er ingen informasjon på tidspunkt for monteringen av denne kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenventilator med avtrekk via motorisert enhet på loft av type villavent eller lignende. avtrekk ut av vegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom ligger på nivå 1 med tilkomst fra gang 2.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i plast (rør-i-rør) med samlestokk i bod i kjeller. Hovedstoppekran er på samme sted.

Synlig avløpsrør av plast av nyere alder.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i diverse rom.

Oso varmtvannstank på ca 200ltr fra 2014 plassert i bod i kjeller.

El-skap:
Plassering: Trapperom på nivå 1.
Alder:Ukjent
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 50A

Varmekabler:
Bad ,vindfang, toalettrom på nivå 1.

Downlights:
Downlights i diverse rom

El-opplegg:
Er av forskjellig alder.
El-bil lader på garasjevegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Deler av byggegrunn er fjell og deler er ukjent.

Noe synlig fuktsikring. Drenering fra byggeår.

Grunnmur i betongstein fra byggeår. Observeres støpte såler i krypkjeller med betongblokker som grunnmur. Pusset utvendig.

Forstøtningsmur i betong med trapp mellom hagenivå og nivå utenfor kjeller.

Det er fjell og grus på terreng inntil bolig.

Offentlig vann og avløpsledninger av ukjent type og alder.

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

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

Radon:
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling og radonsperre.

Brannteknisk:
Det er montert røykvarslere og brannslukker i boligen.

Brannceller:
Det er ikke synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Rømingsvei:
Det er ikke avvik iht. rømningsveier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

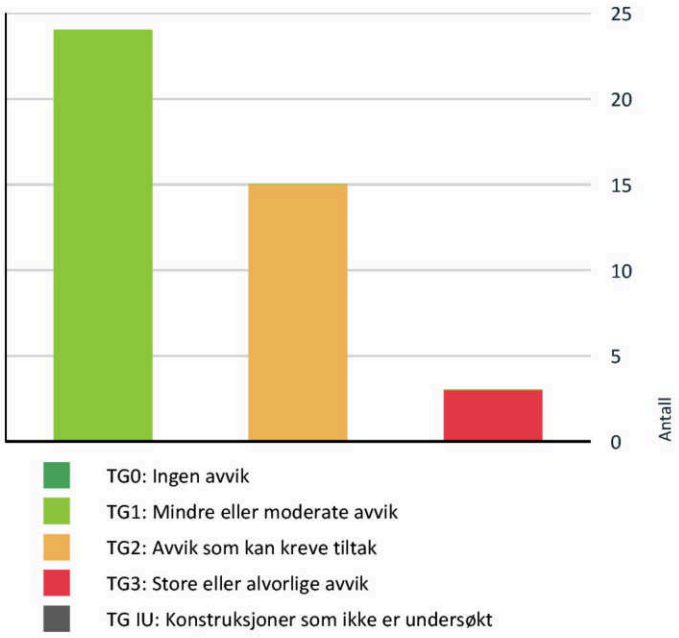
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innredet en kjellerstue med trapp ned fra gang på Nivå 1 i rom der det i godkjente byggetegninger skal være uisolert kjeller. Usikkert om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.
Det foreligger ferdigattest på bolig fra 1971.

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

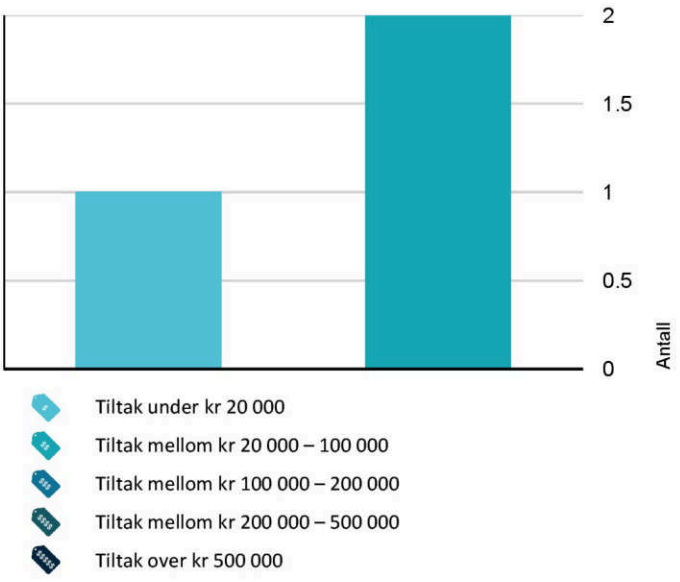
Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Nivå 2 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Nivå 2 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > Nivå 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Nivå 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

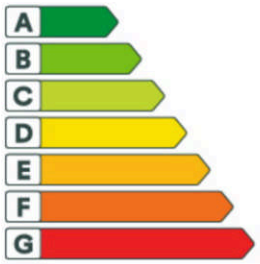
Energiberegning etter krav og oppvarmingsmetoder.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Bygningsopplysninger fra matrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Se rapport for mer informasjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se rapport for mer informasjon.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tilbygg utvidelse bad. Ferdigattest 2017.
2014	Tilbygg	Tilbygg for terrasse

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein av nyere alder. Besiktiget fra takfot og bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål/aluminium av ukjent alder. Det er vurdert fra bakkenivå. Skjulte eller utilgjengelige detaljer er ikke kontrollert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppført av trekonstruksjoner med liggende kledning av nyere alder. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler kledning i himling under tilbygg mot øst.
Det mangler musesperre på nordvegg.
Vindsperre på nordvegg er ikke klemt i nedkant og noe kort enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:
Mus kan komme inn.
Vindsperren har redusert effekt når den ikke er klemt/teipet i nedkant.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Nederste kledningsbord må demonteres og vindsperre må klemmes/teipes fast. Musesperre må monteres.
Himling må kles/paneles.

Tilstandsrapport



Manglende musesperre og klemt vindsperre



Manglende panel i himling

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med taksperrer fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang på nivå 1.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Andre avvik:
Takkonstruksjonen er plassbygget på en utradisjonell måte med knevegger som bærepunkter og ingen spikerplater/hanebjelker i mønet. Ingen strekk/sideavstiving i konstruksjonen. Ingen synlige tegn til svikt ved konstruksjonen under befaring men vanskelig å få total oversikt.
TG gis ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risiko:
Ytterligere elde og slitasje.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Takkonstruksjonen er utradisjonell og plassbygget og det bør vurderes en mer inngående sjekk av en ekspert på området.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer der de aller fleste er av type Fjerdingstad med 3-lagsglass fra 2016.

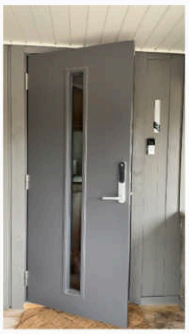
Årstall: 2016

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med Yale Doorman kodelås. Balkongdører med 3-lagsglass. Malt kjellerdør.

Tilstandsrapport



Ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av trekonstruksjoner på ca 75m2 med tilkomst fra stue/kjøkken og vaskerom på nivå 2 og via trapp fra hage.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:
Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Vedlikehold

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjoner med tilkomst fra soverom på nivå 1.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:
Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Vedlikehold

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner fra hage og til terrasse utenfor nivå 2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik:
Værslitt og oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko:
Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Vedlikehold

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er en terrassekrok med markise med el.motor, utrekkbar levegg og varmelamper. Montert downlights i gesims og himling. Dette er kun visuelt kontrollert og ikke funksjonstestet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.) Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:
Gulv: Parkett, fliser og laminat
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater og mdf panel.

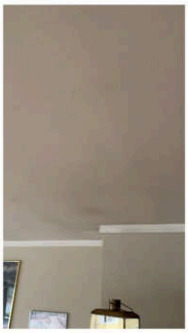
Vurdering av avvik:
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

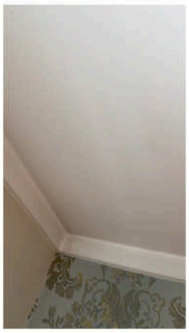
Andre avvik:
I himling i stue/kjøkken er det påvist mørke skjolder/flekker.
Det mangler lister ved døråpninger på flisgulv i vindfang

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risiko:
Ytterligere heksesot/støvkondens

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
Overgangslister bør monteres.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille i nivå 2. Høydeforskjell sjekket i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

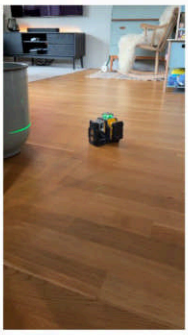
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risiko:
Ytterligere skjevheter.
Vanskligere å plassere møbler/skap etc.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille i nivå 1. Høydeforskjell sjekket i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risiko:
Ytterligere skjevheter

Konsekvens/anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår. Ovn i gang og åpen peis i stue. Feieluke er observert ved trapp i gang på nivå 1.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Ildfast stein har sprekker.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko:
Glør fra feieluke kan gjøre skade og i verste fall antenne.
Ytterligere elde og slitasje på pipe.
Pipen er tildekket med isolasjonsmatter på loft og ikke mulig å inspisere.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Montere ubrennbar plate foran feieluke.
Det bør settes inn sotlukestein i feieluke, eventuelt skifte feieluke til en type som har dette.
Bytte ildfast stein i ovn på gang.
Pipevanger må gjøres tilgjengelig, eventuelt må pipe rehabiliteres med innvendig rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

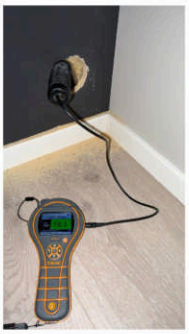


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendig utforing av grunnmur med trevegger, isolasjon og plater. Hulltaging foretatt i kjellerstue i hjørne mot sørvest.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under deler av bolig med luke inn fra bod i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik:
Det er fuktinnsig enkelte steder i krypkjeller.

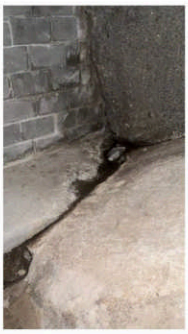
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko:
Ytterligere fukt i krypkjeller
Kondens og fuktig klima uten ventilering.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Etablere bedre ventilering av krypkjeller.
Det bør vurderes å montere fuktstyrt vifte som regulerer fuktinnhold i luften i krypkjelleren.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med hvitmalte vanger og eiketrinn fra nivå 1 til nivå 2. Malt tretrapp fra nivå 2 og ned til nivå med kjellerstue. Avvik på håndløpere er kommentert under HMS i konstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte speildører av nyere årgang. Isolert kottdør fra nivå med kjellerstue og ned til bod i kjeller.

VÅTROM

NIVÅ 2 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom ligger på nivå 2 med tilkomst fra stue/kjøkken.

NIVÅ 2 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte flater på vegg og malt himling.

NIVÅ 2 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Flis
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i hele rommet: Nei

Tilstandsrapport

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ikke over 25 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Risiko:
Et bad med manglende/redusert 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.

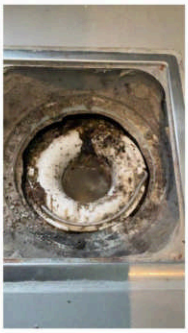
Konsekvens/anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere lekkasjedeteksjon/vannstopper ved vaskemaskin og skyllekum for å hindre skader ved lekkasje.

NIVÅ 2 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med smøremembran/mansjett under klemring.



Sluk vaskerom

NIVÅ 2 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Av innstallasjoner finnes uslagsvask/skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

NIVÅ 2 > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

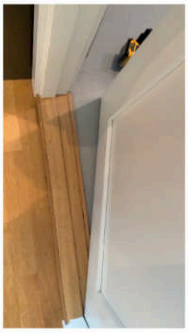
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko:
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ikke tilluft

NIVÅ 2 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone i rommet vender mot yttervegg. Hulltaging er derfor ikke foretatt. Ved overflatemåling av fukt er det ikke påvist noen unormale verdier.

NIVÅ 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2017 på nivå 1 ligger med tilkomst fra gang 2.

NIVÅ 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malt himling. Downlights belysning i himling.

Årstall: 2017 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

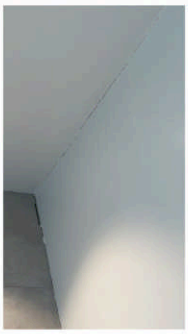
Silikonfuger i hjørner bærer peg av ufagmessig utførelse. Det er sprekker i fuger i overgang vegg/himling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risiko:
Ytterligere sprekker.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Silikonfuger bør fuges på ny.

Tilstandsrapport



Sprekker i fuger



Ufagmessig utførelse

NIVÅ 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i hele rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Fra slukrenne i nedsenket dusjnisje er det over 25mm.

Årstall: 2017

NIVÅ 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i dusjnisje med smøremembran/mansjett under klemring. Plastsluk under badekar med smøremembran/mansjett under klemring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Offentlig informasjon



Slukrenne i dusjnisje

NIVÅ 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Av innstallasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnisje, badekar og innredning med to nedfelte servanter.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport

NIVÅ 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med motor på loft. Tilluft via ventil i vegg.

Årstall: 2017

NIVÅ 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i tilliggende konstruksjoner ble foretatt i himling i kjeller under våtsone på badegulv. Ikke behov for hulltaging da det var åpninger i panel i himling. Ingen unormale fuktverdier ble påvist.



Åpning hvor fuktmåling er foretatt.

KJØKKEN

NIVÅ 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken ligger sammen med stue. Det er av ukjent alder men pusset opp og malt i nyere tid. Det er parkett på gulv, malte vegger og himling m/downlights. Innredning av MDF/spon/kryssfiner og med glatte fronter. Benkeplate av laminert MDF/spon som er foliert . Det er innebygde hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon på som var et krav nye kjøkken etter 2010. Det er ikke montert komfyrvakt som var et krav på nye kjøkken etter 2014. Det er ingen informasjon på tidspunkt for monteringen av denne kjøkkeninnredningen.

NIVÅ 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via motorisert enhet på loft av type villavent eller lignende. avtrekk ut av vegg.

SPESIALROM

NIVÅ 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom ligger på nivå 1 med tilkomst fra gang 2.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risiko:
Uten tilluft blir ventileringen av rommet redusert og belastningen på motorisert vifte større.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Det bør etableres tilluft til toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

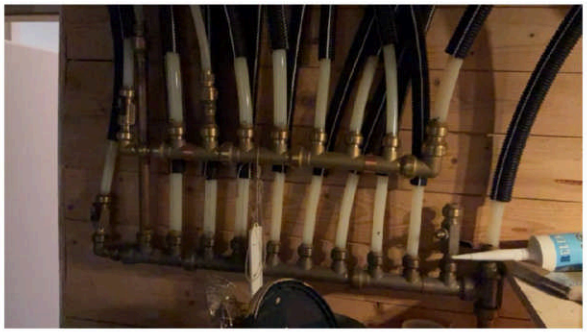
Vannledninger i plast (rør-i-rør) med samlestokk i bod i kjeller. Hovedstoppekran er på samme sted.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risiko:
Lekkasje med skader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Etablere sluk i rommet , eventuelt montere automatisk vannstoppersystem.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast av nyere alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler i diverse rom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank på ca 200ltr fra 2014 plassert i bod i kjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:
Varmgang i kontakt og i verste fall brann.
Lekkasje med fare for skader i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

El-skap:
Plassering: Trapperom på nivå 1.
Alder:Ukjent
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 50A
Varmekabler:
Bad ,vindfang, toalettrom på nivå 1.

Downlights:
Downlights i diverse rom

El-opplegg:
Er av forskjellig alder.
El-bil lader på garasjevegg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

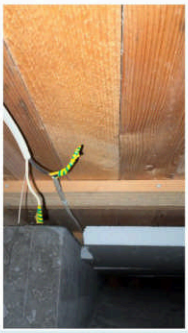
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller brannfare i anlegget.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Deler av byggegrunn er fjell og deler er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Noe synlig fuktsikring. Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist på synlig fuktsikring mot nord.
Boligen er delvis bygget på fjell og det mangler utvendig fuktsikring på deler av bolig.

Konsekvens/tiltak

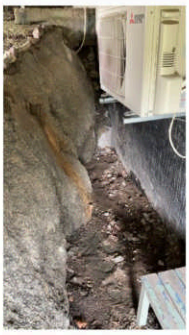
- Andre tiltak:

Risiko:
Fukt i kjeller.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Mangler klemlist



Ikke synlig fuktsikring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein fra byggeår. Observeres støpte såler i krypkjeller med betongblokker som grunnmur. Pusset utvendig.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong med trapp mellom hagenivå og nivå utenfor kjeller.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fjell og grus på terreng inntil bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik:
Fjell har enkelte steder rundt boligen fall inn mot grunnmur slik at vann følger fjellet og inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko:
Vann/fukt i krypkjeller ved nedbør.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Følge situasjonen nøye. Sørge for avfukting og god ventilering av krypkjeller/kjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vann og avløpsledninger av ukjent type og alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

Radon:
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling og radonsperre.

Brannteknisk:
Det er montert røykvarslere og brannslukker i boligen.

Brannceller:
Det er ikke synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Rømingsvei:
Det er ikke avvik iht. rømningsveier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
0

Kommentar

Standard
Garasje med enkel tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Vedlikehold
Garasje med varierende vedlikehold og behov. Se rapport for mer informasjon

Beskrivelse
Garasje på ca 17,3 m2 i tilknytning til boligen. Det er støpte murer med grus som dekke inne i garasjen. Trekonstruksjoner med liggende kledning på fasader og takstein som tekking på tak.
Garasjeport er vippeport i tre. Innvendig er garasjen kledd med eternittplater. Ved eventuell fjerning/demontering av disse er det viktig å sette seg inn i gjeldene regler og hvilke helsefarer det medfører.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

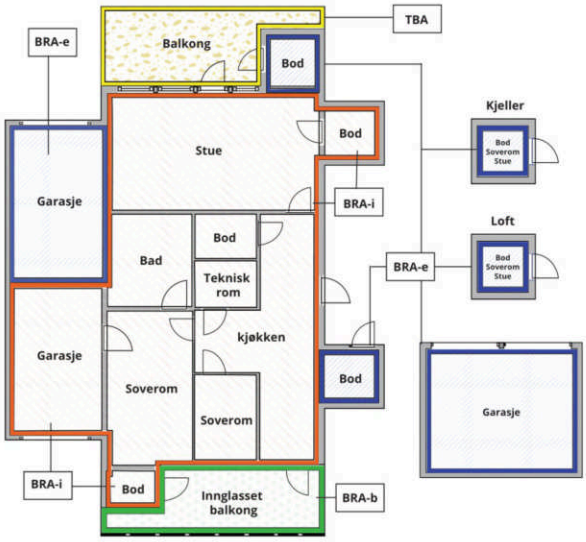
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Nivå 2	50			50	75
Nivå 1	50			50	5
Kjellerstue	17			17	
Kjeller		16		16	
SUM	**117**	**16**			**80**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Nivå 2	Stue/kjøkken, vaskerom		
Nivå 1	Vindfang, gang, gang 2, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, trapperom		
Kjellerstue	Kjellerstue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

NIVÅ 2:
Stue/kjøkken: 41,4
Vaskerom: 5,4

NIVÅ 1:
Vindfang: 3,3
Gang 1: 10,1
Gang 2: 1,9
Soverom 1: 8,1
Soverom 2: 10,6
Toalettrom: 1,6
Trapperom: 1,4
Bad 9,5

NIVÅ KJELLERSTUE:
Kjellerstue: 16,6

NIVÅ KJELLER:
Bod: 16,3 (BRA-e og s-rom).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er innredet en kjellerstue med trapp ned fra gang på Nivå 1 i rom der det i godkjente byggetegninger skal være uisolert kjeller. Usikkert om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger ferdigattest på bolig fra 1971.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	117	16
Garasje	0	17

Kommentar

Enebolig

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

KJELLER:
Bod 16,3 (BRA-e).

Garasje

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

GARASJE:
17,3 (BRA-e).

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Kristian Gran	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1006	358		0	815.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gloppeåsen 9

Hjemmelshaver

Molteberg Eva Sofie Fløl0, Molteberg John Oscar Fløl0

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Gloppeåsen , med kort avstand til barnehage, skole, dagligvare, offentlig transport, idrettsanlegg, strender og fine naturområder. Det er ca. 3-5 km til Larvik sentrum, butikker, kjøpesenter og indre havn m/kulturhus. Det er gode solforhold på uteområder og terrasse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Gloppeåsen.

Tilknytning vann

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tilknytning avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc. Asfaltert parkeringsområde foran garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.04.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	23.04.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Energiberegning	23.04.2026	Fra Ageria Takst	Gjennomgått		Ja
Tegninger	23.04.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Områdeanalyse	23.04.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Branntilsyn	23.04.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkelen	23.04.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JR2692

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse	
Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285881**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162967487**
Gårdsnummer **1006**	Bruksnummer **358**
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 **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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
303,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
308,10 kWh/m²	**37 566 kWh**

Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK

Detaljering

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

Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 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: 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. Montér 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 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GLOPPEÅSEN ØST I TJØLLING KOMMUNE

Stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet 2. september 1969.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus i 1 etasje uten knestokk. Innredning og loft til beboelse er ikke tillatt. Bebygget areal skal ikke overstige 1/4 av tomtens nettoareal. Hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Gesimshøyden skal ikke være over 3,5 m, og mønehøyde ikke over 6 m. Høydene måles fra terrengets høyeste planerte nivå ved veggliv. Synlig grunnmur skal gjøres så lav som mulig. Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygningsrådet kan nekte bygging av hus som avviker vesentlig fra det som er vanlig i strøket, når det etter rådets skjønn vil hindre eller i særlig grad vanskeliggjøre en forsvarlig utvikling av strøket i fremtiden. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Bebyggelsen skal legges i byggelinjen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

§ 5

Det kan med bygningsrådets samtykke bygges hus til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom, og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de 2 eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.

Snu!

§ 6

Garasje skal oppføres i tilknytting til våningshuset. Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for våningshuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjen skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, farge og utseende. Bygningsrådet kan godkjenne frittliggende garasjer hvor annen løsning ikke finnes hensiktsmessig. Garasje med grunnflate ikke over 35 m^2 kan innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser oppføres i nabogrense.

§ 7

For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takvinkel og møneretning. Takvinkelen skal ikke overstige $22\frac{1}{2}^{o}$.

§ 8

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke skjemmende for nabo eller som kan bli til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 9

Eventuell inngjerding skal ikke være høyere enn 80 cm, fundamentet innbefattet. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 11

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Tjølling kommune.

Utskriftsdato: 10.04.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1006	Bruksnr.	358	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6405960481	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162967487	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6405960481.

BruksenhetId	554361352	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162967487	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 554361352.

BruksenhetId	202655618	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162967487	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
5	0	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Vedovn	VARDE	Varde Nordic 3

1. etg.	Åpen peis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2025	Tilsyn	27.02.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Innsatsrør bør fjernes

Informasjon for bruksenhetId 202655618

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TJØLLING KOMMUNE
Bygningskontrollen

Tjølling, den 16.2.1971

F E R D I G A T T E S T

(Jfr. Bygningslovens §99)

Byggherre ..... Arnhild Oftelid .....

Byggeplass ..... Gloppeåsen 9 ..... gnr. 6 bnr. 358

Arbeidets art ..... Nybygg .....

Bygningens art ..... Enebolig .....

Ansvarshavende ..... Olaf Bruun Trulsen .....

Ovennevnte arbeid er - så vidt en har konstatert ved kontroller og sluttbefaring - utført i samsvar med byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Anmerkning: Ved sluttbefaringen ble det konstatert at friskluftstilførsel til toalettet manglet (jfr. byggeforskriftenes kap. 47:131). Dette kan ordnes med en spalte (100 cm^2) over eller under døren.

Videre vil en påpeke at festene for klinkene på et par av utgangsdørene var meget svake.

.....

bygningssjef

.....

bygningskontrollør

NB!

Ferdigattesten omfatter ikke utvendige planeringsarbeider, eventuell innhegning, utvendige terasser, innredning av boder og kjeller o.l. arbeider ved eneboliger hvor byggherren i alminnelighet ordner disse tingene etter hvert over noe lengre tid som del av egeninnsats.

Areal og teknikk

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Janne Balberg Kvisvik Telefon: 982 31 614		17/142542	GBR - 1006/358	21.12.2017

Larvik kommune

Jonas Nikolai Bomstad
Gloppeåsen 9
3261 LARVIK

Delegert Vedtak

Saksnummer	Utvalg/komite
1523/17	Planutvalget

Møtedato: 21.12.2017

Vedtak - ferdigattest tilbygg bad - Gloppeåsen 9 - Gbnr. 1006/358

Tiltakshaver	Jonas Bomstad	Gloppeåsen 9	3260	LARVIK
Søker				

Ferdigattest er gitt for:			
Saksnr 2016003699			
Eiendom/byggested Gloppeåsen 9			
Bygningsnummer 162967487-1			
Gnr 1006	Bnr 358	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av byggesak	Vedtak dato 27.04.2016		Delegert saksnr. 455/16
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Tilbygg til eksisterende bolig – 5,3 m² BYA			
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.			

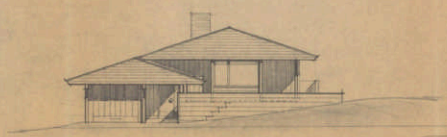
Klage

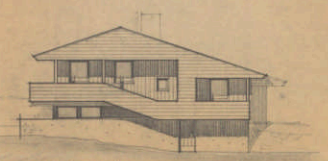
Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

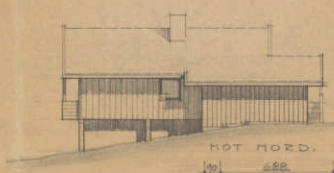
Med hilsen

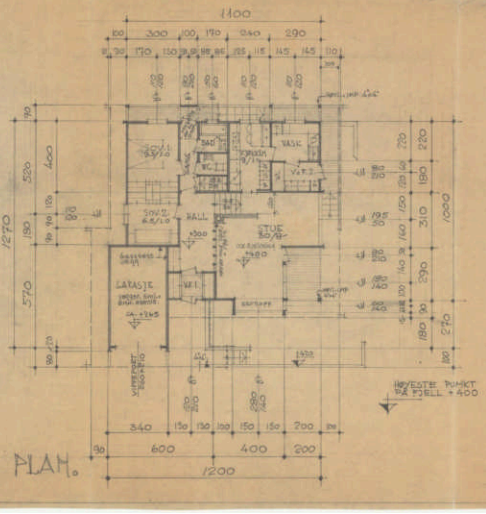
Janne Balberg Kvisvik
Virksomhetsleder byggesak

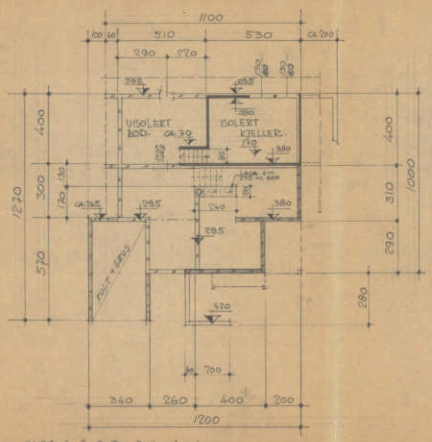
Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

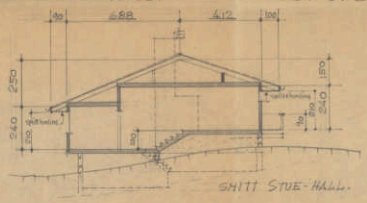


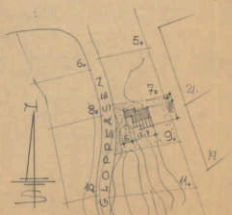








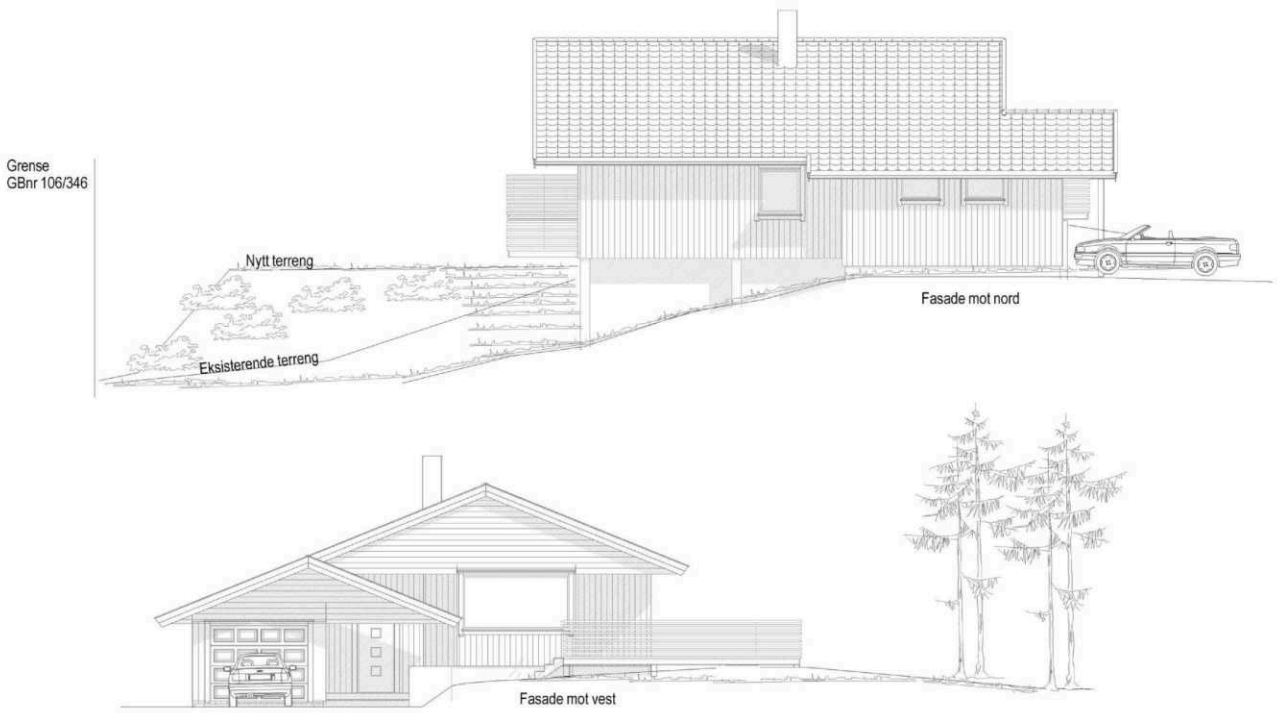




TØRLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 27/66

ARNHILD OFTELID
BOLIG I GLOPPERSEM 9 TJØLLING
PLAN, SNITT, FASADE M=1:100
EIDSTEM I BEHNLAMES. FEB. 70

Måtte skjellum arr. mural.



ny terrasse, utfylling mot øst, vinduer garasje, div fasade endring

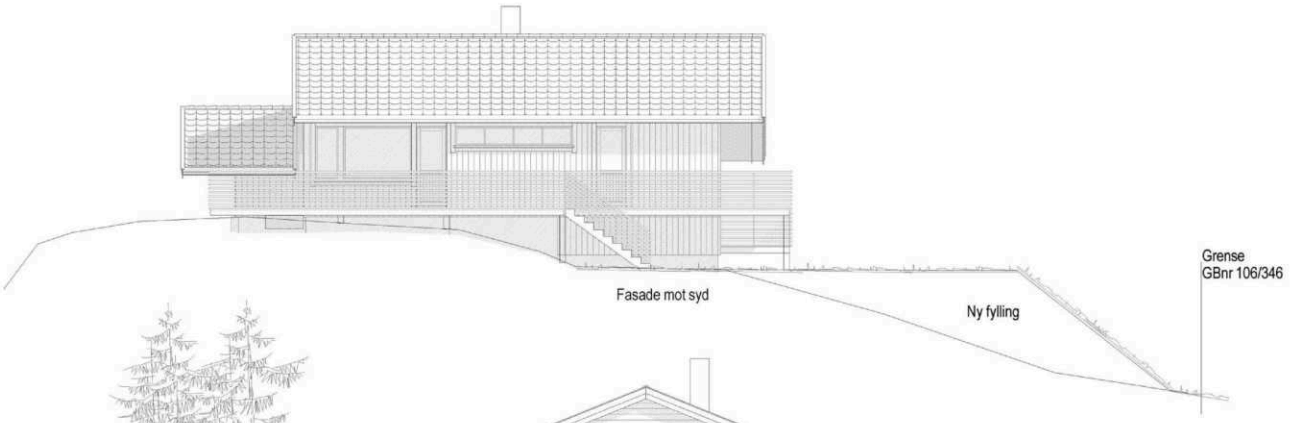
DATA DESIGN SYSTEM

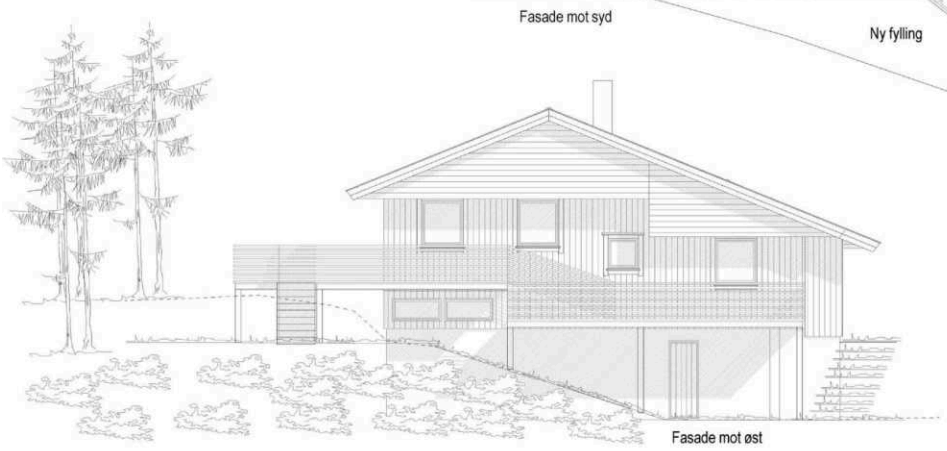
Jørgensen & Kenkers
BYGGMESTERFIRMA

Tiltakshaver:	Jonas Bomstad
Byggeplass:	Gloppeåsen 9
Kommune:	Larvik
Gnr: 1006 Bnr: 358	Mål: 1 : 100
Fasader	

Dato: 19.05.2014
Tegn: John
Prosjekt: Jonas Bonstad
Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.





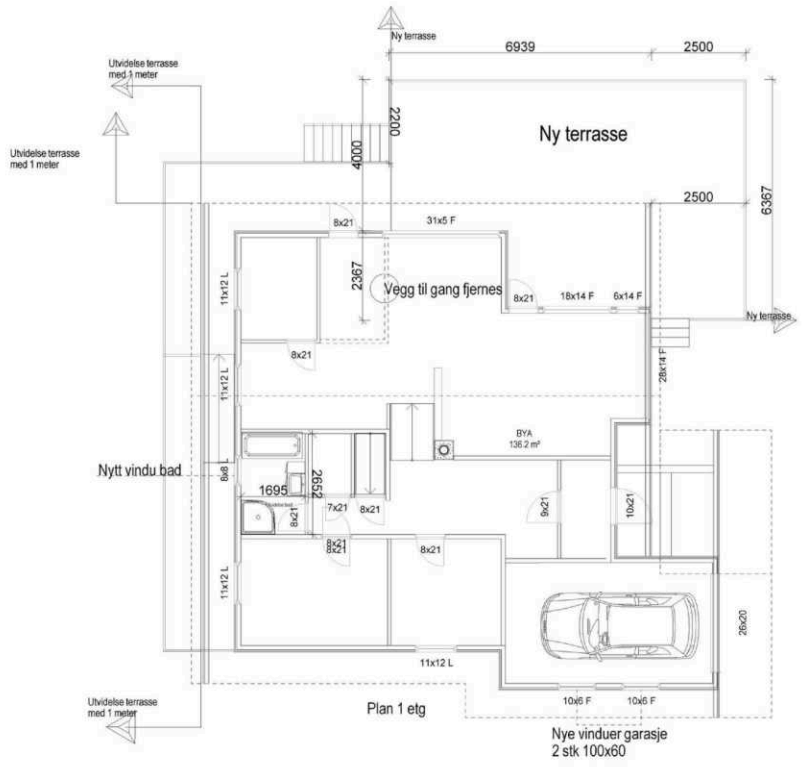
ny terrasse, utfylling mot øst, vinduer garasje, div fasade endring

DATA DESIGN SYSTEM

Jørgensen & Kenkers BYGGMESTERFIRMA

Tiltakshaver:	Jonas Bomstad		
Byggeplass:	Gloppeåsen 9	Dato:	19.05.2014
Kommune:	Larvik	Tegn:	John
Gnr: 1006 Bnr: 358	Mål: 1 : 100	Prosjekt:	Jonas Bonstad
Fasader 3 og 4		Tegn.nr:	503

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



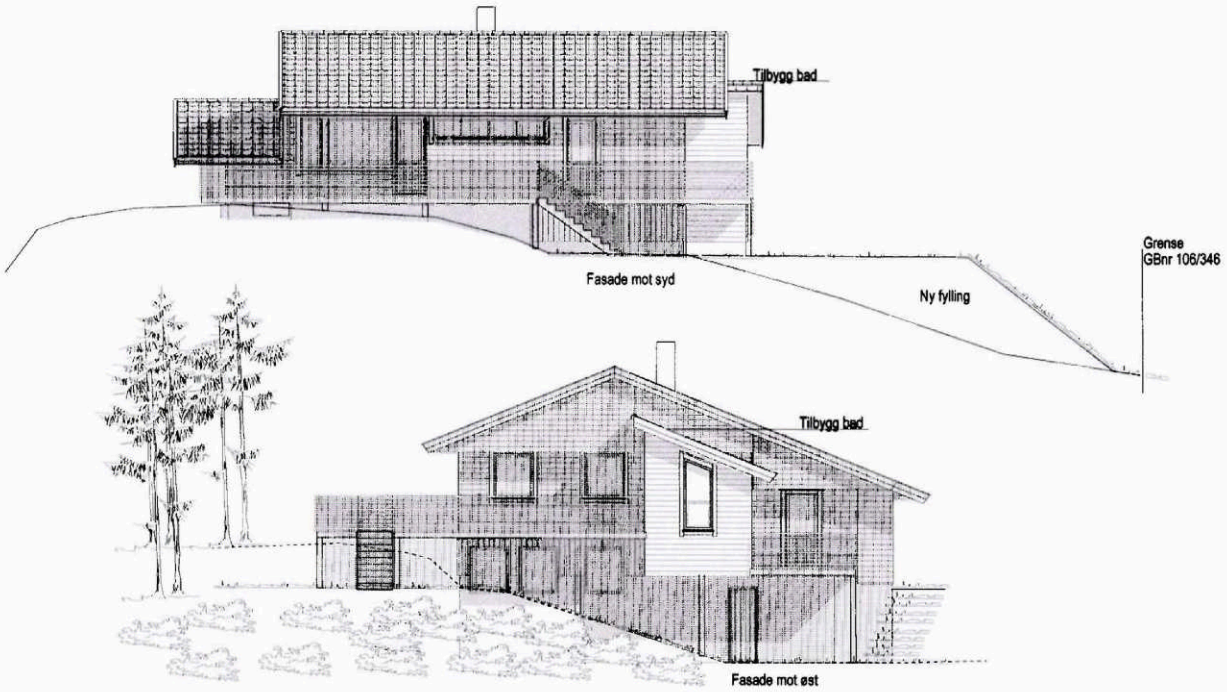
ny terrasse, utfylling mot øst, vinduer garasje, div fasade endring

DATA DESIGN SYSTEM

Jørgensen & Kenkers
BYGGMESTERFIRMA

Tiltakshaver:	Jonas Bomstad		
Byggeplass:	Gloppeåsen 9	Dato:	19.05.2014
Kommune:	Larvik	Tegn:	John
Gnr: 1006	Bnr: 358 Mål: 1 : 100	Prosjekt:	Jonas Bonstad
Planer og snitt		Tegn.nr:	501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

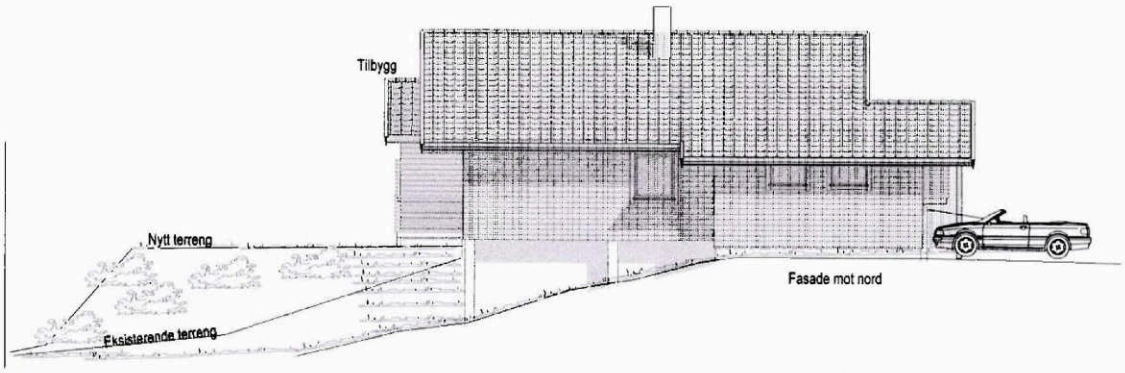


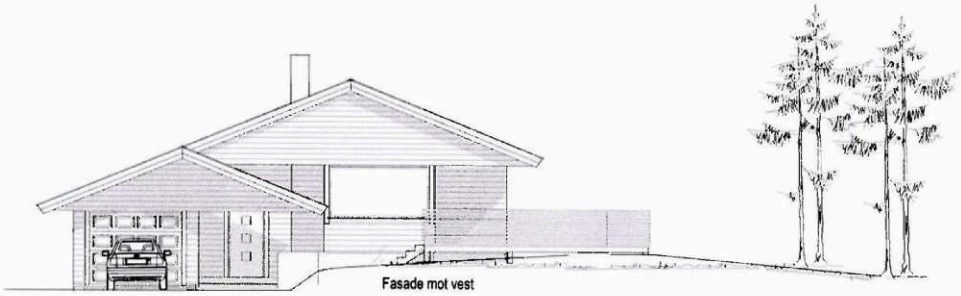
Tilbygg bad

Jørgensen & Komkors
BYGGMESTERFIRMA

Tiltakshaver: Stine C. Horntvedt og Jonas Bomstad
Byggeadresse: Gloppeåsen 9
Kommune: Larvik
Gnr: 1006 Bnr: 358 Målestokk: 1 : 100
Fasader 3 og 4

Dato: 19.05.2014
Tegn: John
Prosjekt nr.:
Tegn nr: 503
Jonas Bonstad



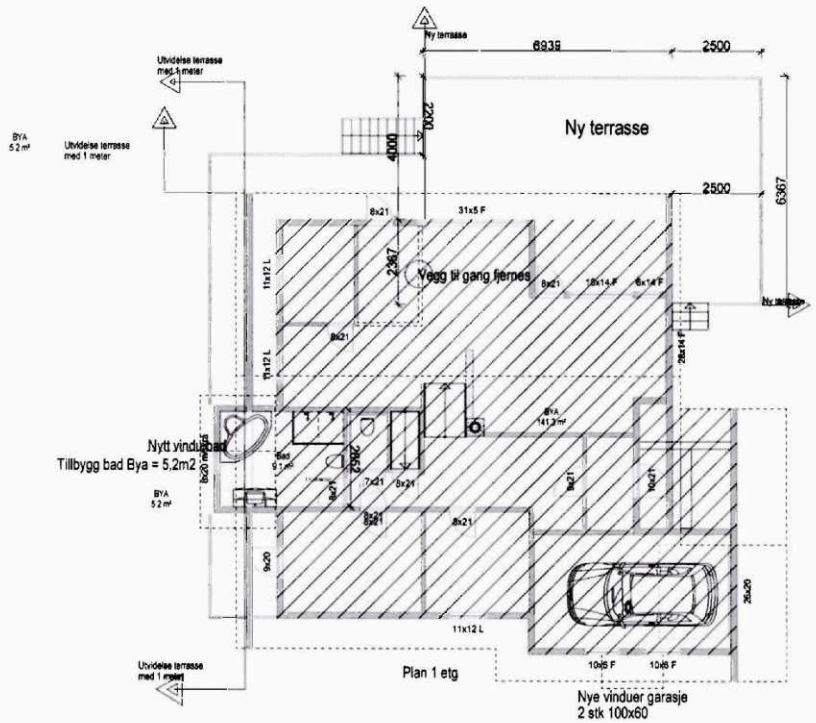


Tilbygg bad

Jørgensen & Kambera
GYGNESTERFIRMA

Tiltakshaver: Stine C. Horntvedt og Jonas Bomstad
Byggeadresse: Gloppeåsen 9
Kommune: Larvik
Gnr: 1006 Bnr: 358 Mål: 1 : 100
Fasader

Dato: 19.05.2014
Tegn: John
Prosjekt nr.:
Tegn.nr 502
Jonas Bonstad



Tilbygg bad

Jørgensen & Konkore
BYGGMESTERFIRMA

Tiltakshaver: Stine C. Horntvedt og Jonas Bomstad
Byggeadresse: Gloppeåsen 9
Kommune: Larvik
Gnr: 1006 Bnr: 358 Målestokk: 1 : 100
Planer og snitt

Dato: 19.05.2014
Tegn: John
Prosjekt nr.:
Tegn nr: 501
Jonas Bonstad

Utskriftsdato: 10.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 1006/358//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- 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

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	815,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6545111,04	**Øst**	561649,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6545133,22	561657,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,48	
2	6545108,93	561664,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,29	
3	6545103,99	561628,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	36,46	
4	6545130,86	561628,76	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	27,01	78,46

Utskriftsdato: 10.04.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1006	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	4 984,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**19 505,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	754,41 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	695,45 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	869,12 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 310,14 kr
Renovasjon std.ekstra 240l	25%	1 stk	6043.75	1/1	0 %	6 043,75 kr	1 510,95 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	99,99 kr
					Sum	**20 960,20 kr**	**5 240,06 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Planer under arbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes
https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. Les mer om dette på våre hjemmesider

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no

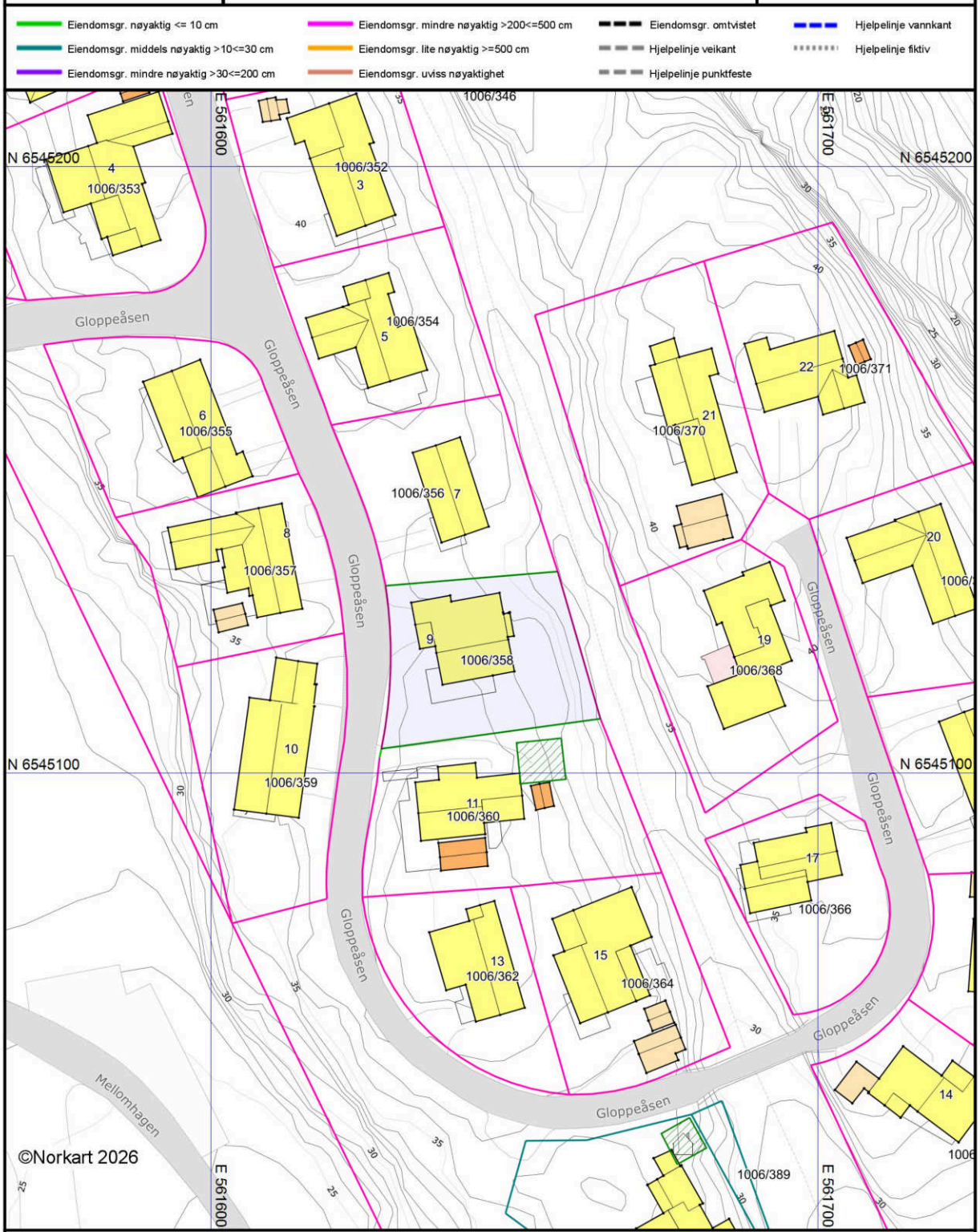
Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 1006/358
Adresse: Gloppeåsen 9
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

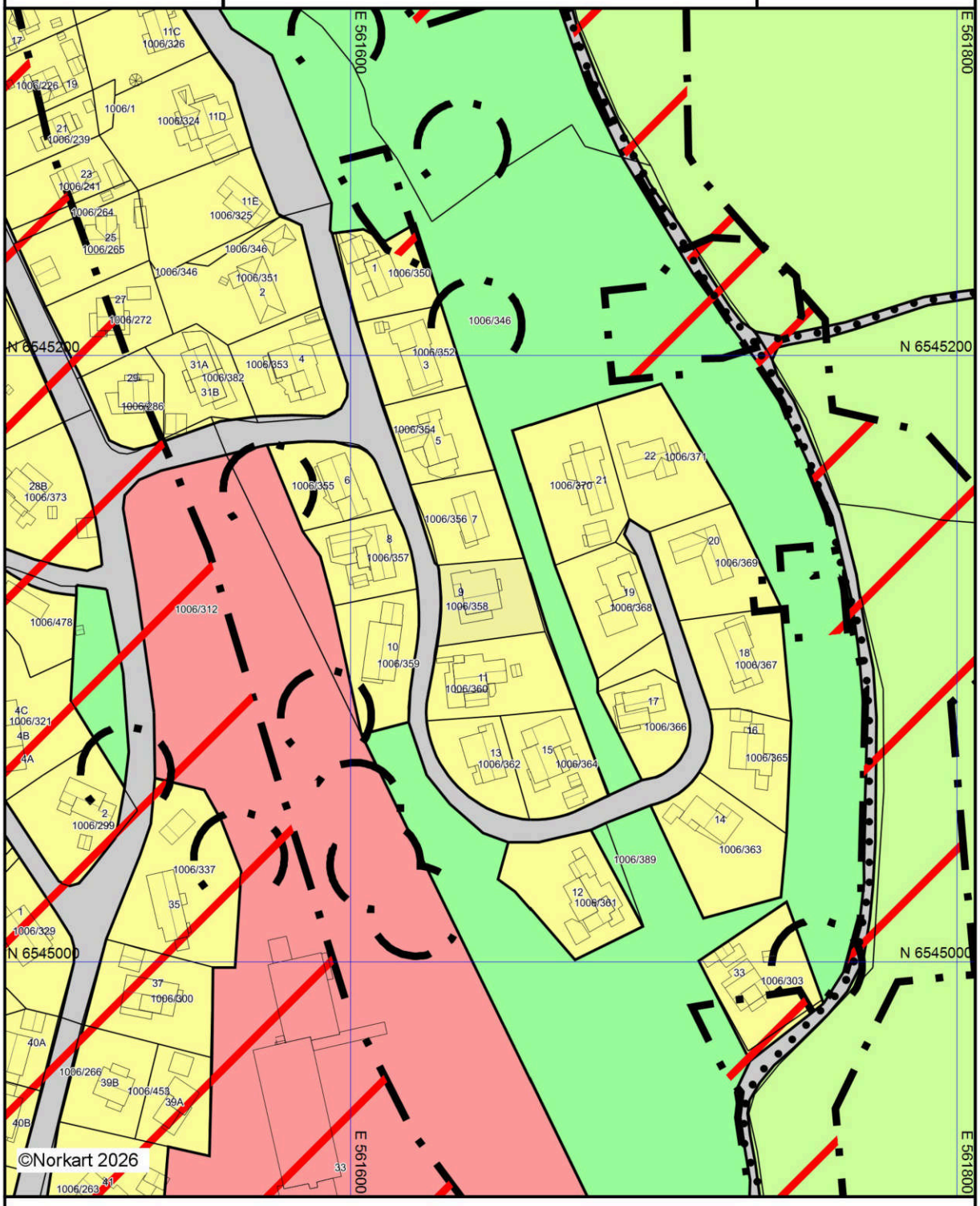
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1006/358
Adresse: Gloppeåsen 9
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense

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

Utskriftsdato: 14.04.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1006	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig 18 m2 utgjør garasje Ferdigattest 1971	1971	203 m^2	1	☒
Tilbygg Utvidelse bad Ferdigattest 2017	2017	4,5 m^2		☒
Tilbygg for terrasse	godkjent 2014	m^2		☒
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.04.2026

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1006	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev og senere grensejustering:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 07.07.1969. Senere er denne grensejustert/arealoverført med andre matrikkelenheter. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Enkelte grenselinjer er koordinatmålte. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Kart og oppmåling - Tlf. 982 31 865

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.04.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1006	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	0,-	
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 1006/358
Adresse: Gloppeåsen 9
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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.

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3909 1006/358		
Utskriftsdato	10.04.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

10 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.04.2026



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
L78B	nærturterreng	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031208)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

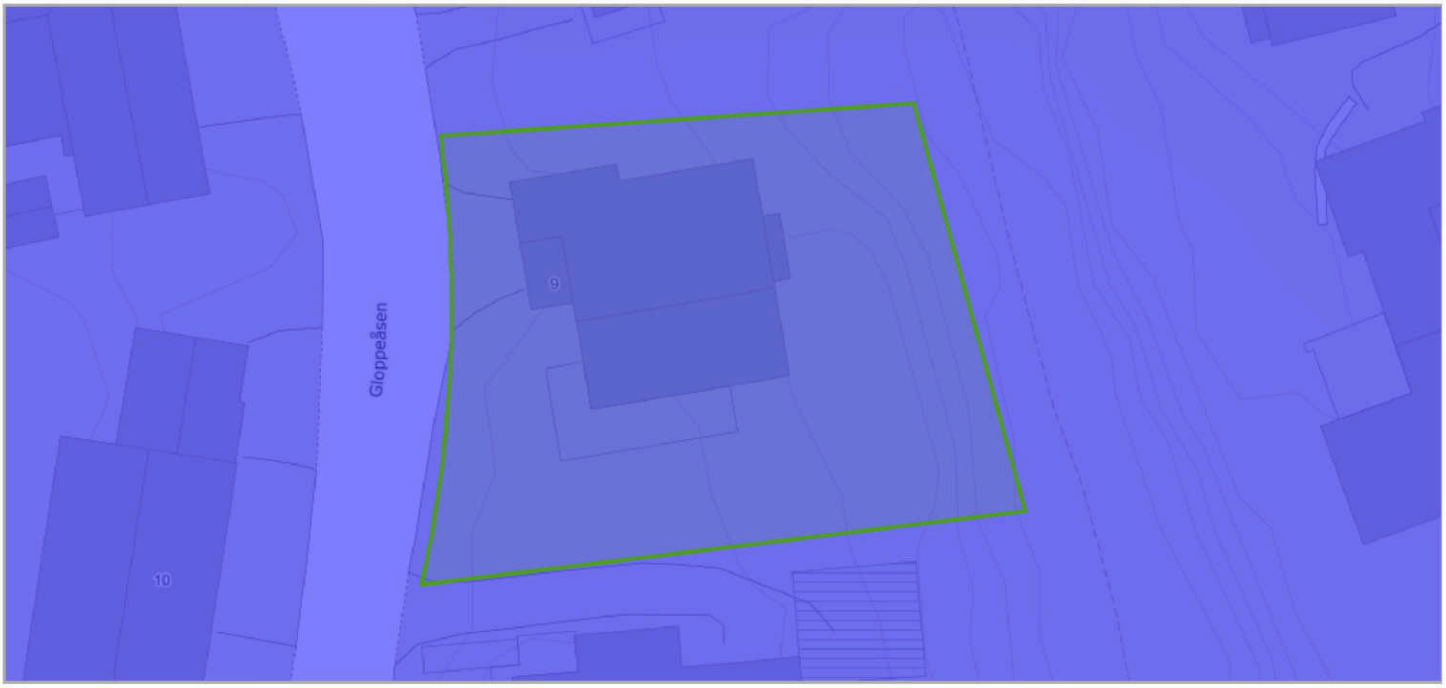
Løsmasser N50/N250
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.04.2026



Om datasettet

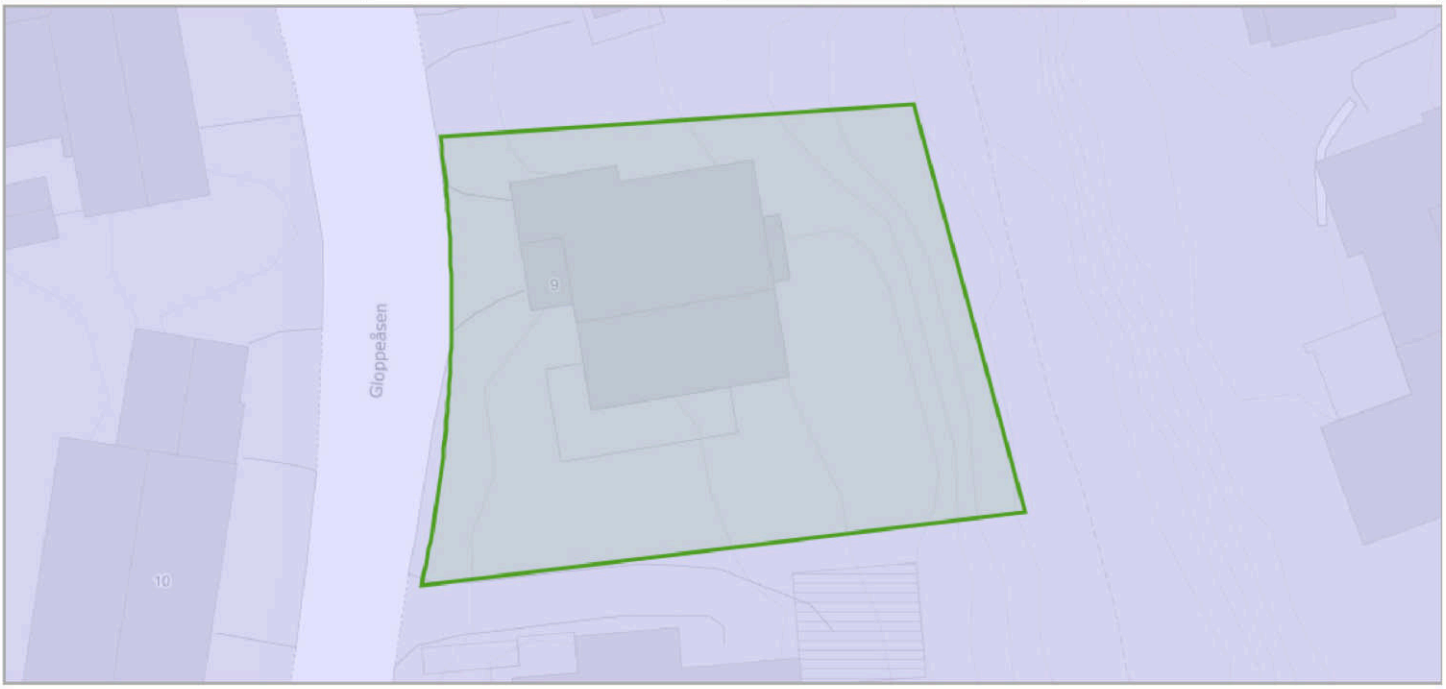
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.03.2026



Om datasettet

Mineralressursdataene gir en oversikt over landets forekomster av metaller (malm), industrimineraler og naturstein. Inneholder både areal og punktregistreringer. Dataene er innsamlet over lang tid. Oppdateres fortløpende etter prioriteringer.

Tegnforklaring

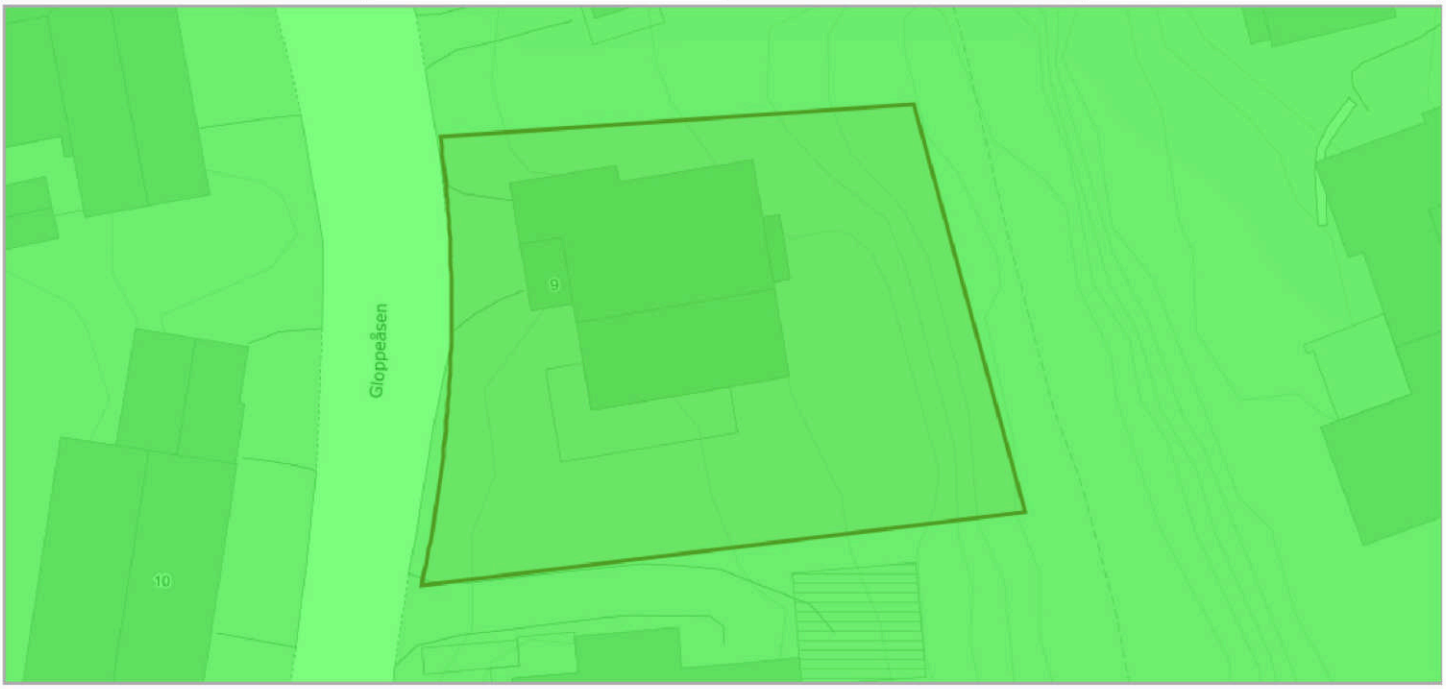
Provins
Provins

Objekter

Forekomstid	Navn	Type	Beskrivelse	Link
709646	Vestfold larvikittkompleks	Granitt og andre størkningsbergarter	Vestfold larvikittkompleks dekker området sør for Tønsberg og Skien mellom Oslofjorden og Langesundsfjorden. Tidligste dokumenterte funn av farvespillende feltspat og larvikitt i området var i henholdsvis 1794 og 1811. Førstnevnte kan ha vært fra pegmatit	https://geo.ngu.no/api/faktaark/mineralressurser/visImiNasOreOmr.php?objid=13139

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.04.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

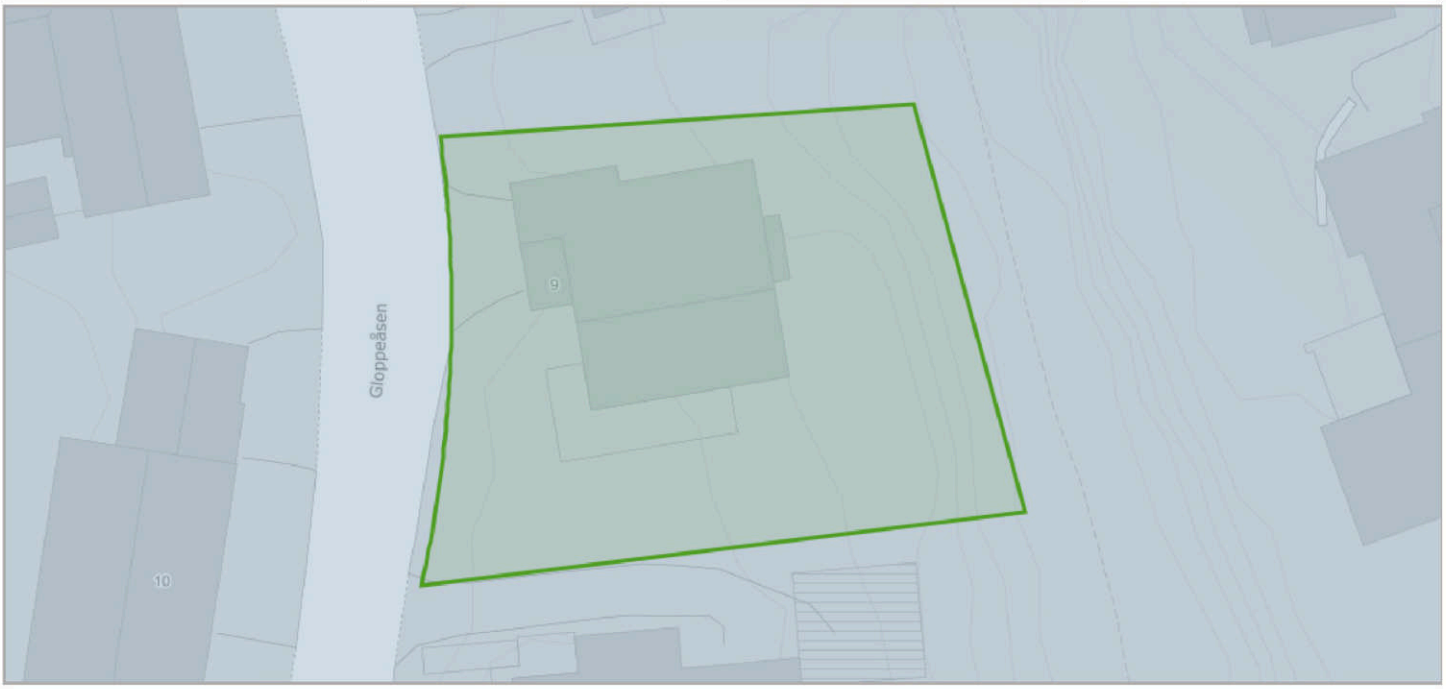
Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	09.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	08.04.2026

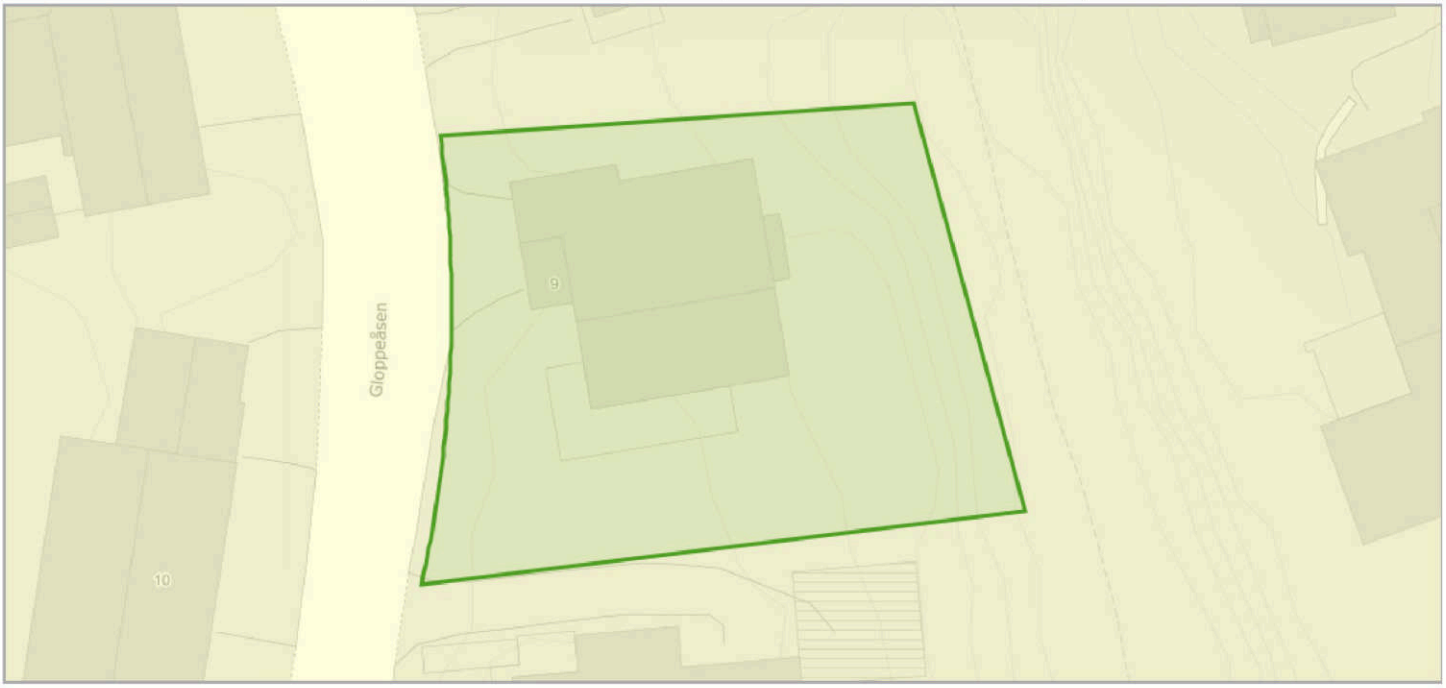


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Larvik Tjølling	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2023

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	09.04.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2541	Larvik	27136	15.035109697764533

Utskriftsdato: 10.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 1006/358//



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.

Utskriftsdato: 10.04.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1006	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 811 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401

Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 811 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	71.01
Navn	Gloppeåsen øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1375/71.01_Bestemmelser_1783.pdf
Delarealer	**Delareal** 104 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 712 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1006/358
Adresse: Gloppeåsen 9
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

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.

Tegnforklaring

Bygninger



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

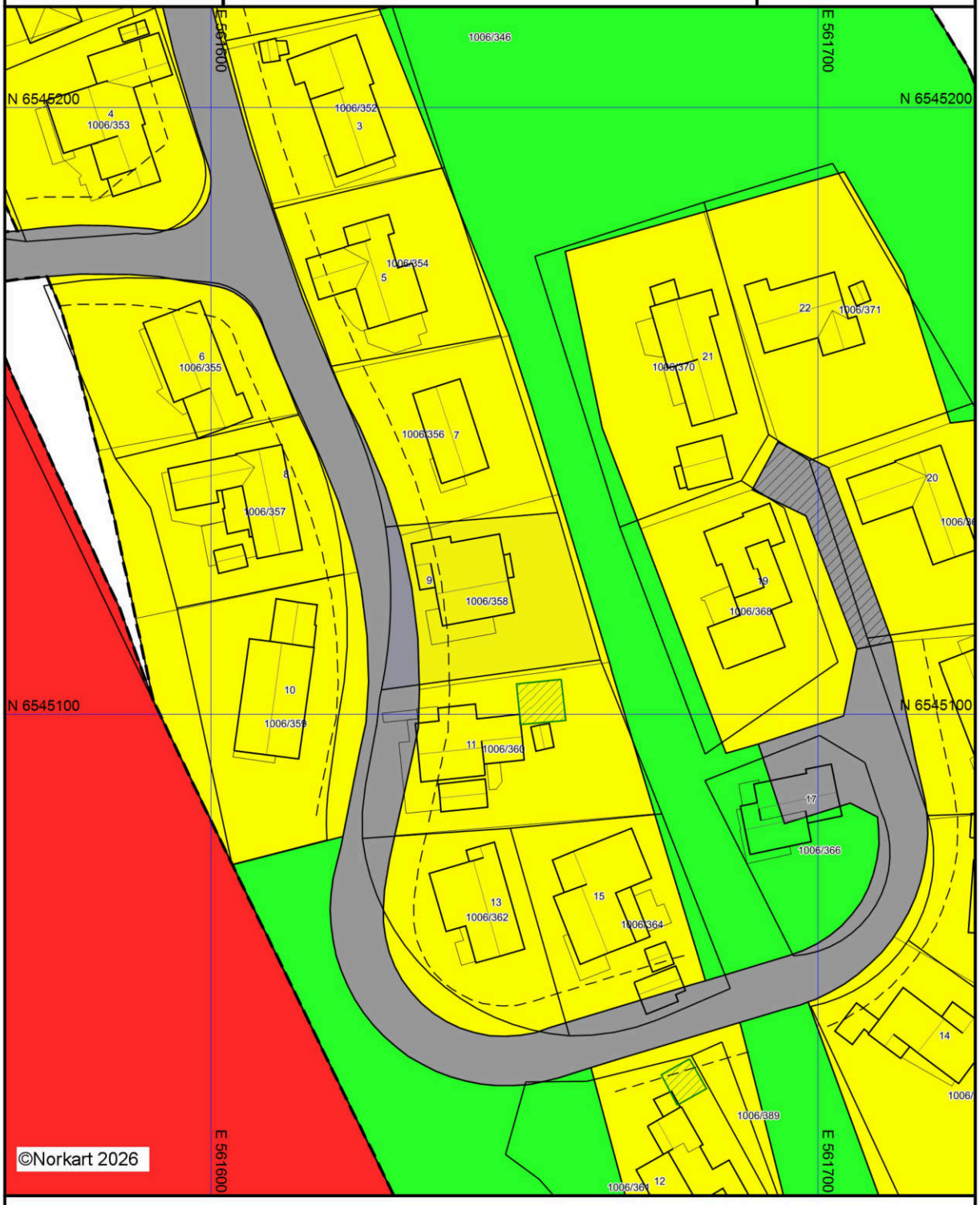
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1006/358
Adresse: Gloppeåsen 9
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Privat veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Tiltak

BygningTiltak

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Utskriftsdato: 10.04.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1006	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gloppeåsen 9, 3261 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

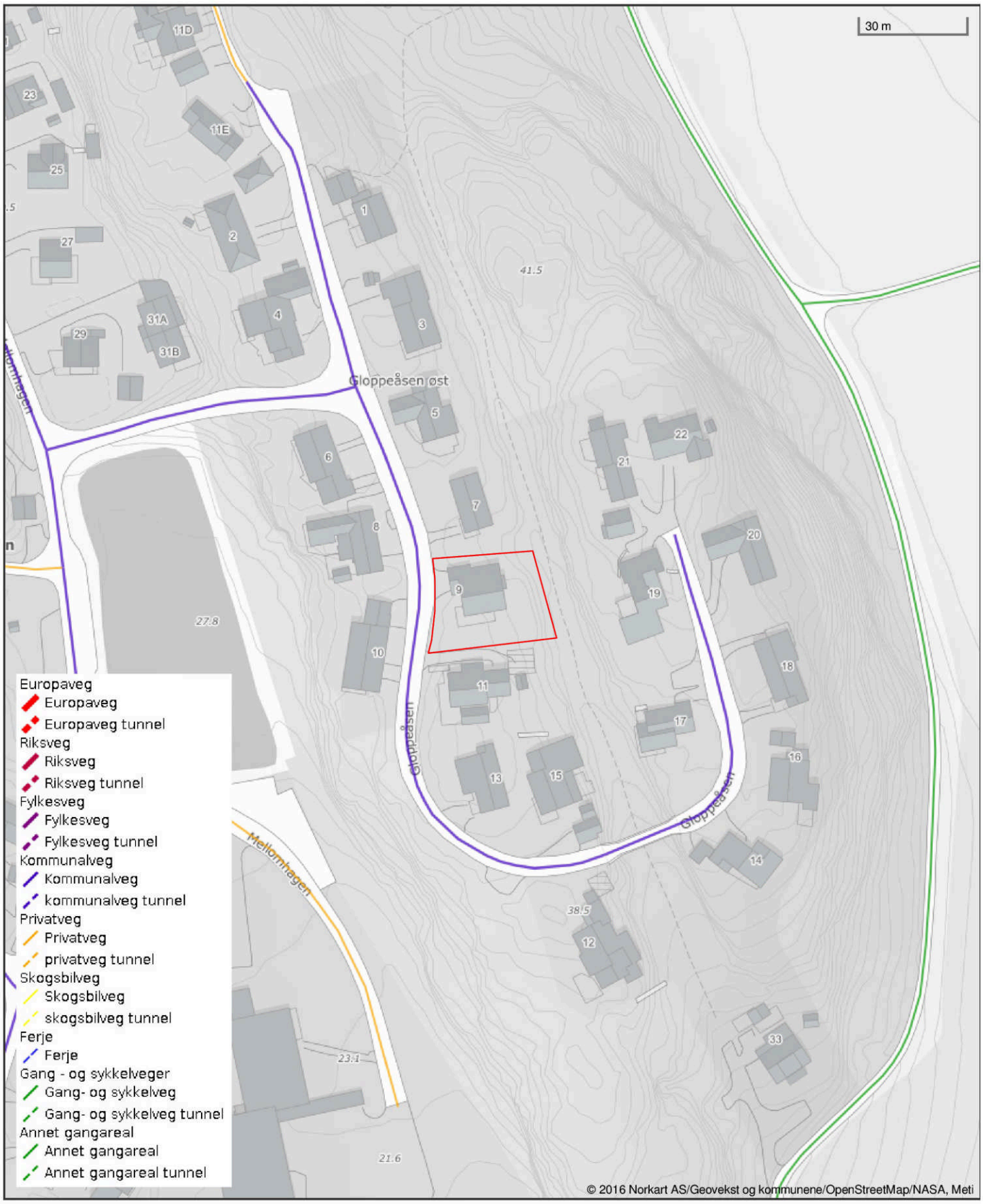
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1006/358//



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gloppeåsen 9, 3261 Larvik
Gnr. 1006, Bnr. 358, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Henning Tallakstad

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 912 42 500

E-post: henning.tallakstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
