PRIVATMEGLEREN
LARVIK

SOPHUS BUGGES VEI 35
E

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sophus Bugges vei 35E

Nabolaget Nanset - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	5 min 2.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 14.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrivergården Linje 03, 011, 214, 215	3 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	17 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

BARNEHAGER

Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 27 barn	6 min 0.6 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 19 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nanset	7 min
Rema 1000 Larvik	9 min

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	12 min
Vitusapotek Svanen - Larvik	13 min
Larvik Vinmonopol	12 min

SPORT

Borgejordet balløkke	3 min
Bøkeløkka Ballbane	5 min
Spenst Larvik Nanset	6 min
Spenst Larvik Sentrum	12 min

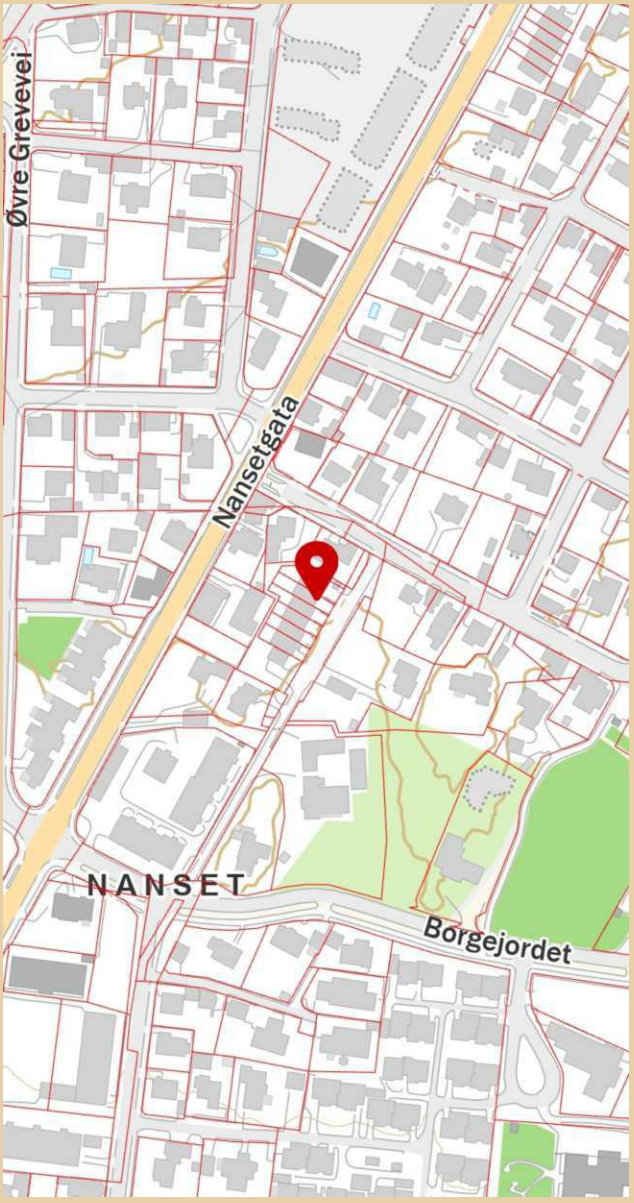
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Sophus Bugges vei 35E

Nabolaget Nanset - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	5 min 2.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 14.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrivergården Linje 03, 011, 214, 215	3 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	17 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

BARNEHAGER

Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 27 barn	6 min 0.6 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 19 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nanset	7 min
Rema 1000 Larvik	9 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	12 min
Vitusapotek Svanen - Larvik	13 min
Larvik Vinmonopol	12 min

SPORT

Borgejordet balløkke	3 min
Bøkeløkka Ballbane	5 min
Spenst Larvik Nanset	6 min
Spenst Larvik Sentrum	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

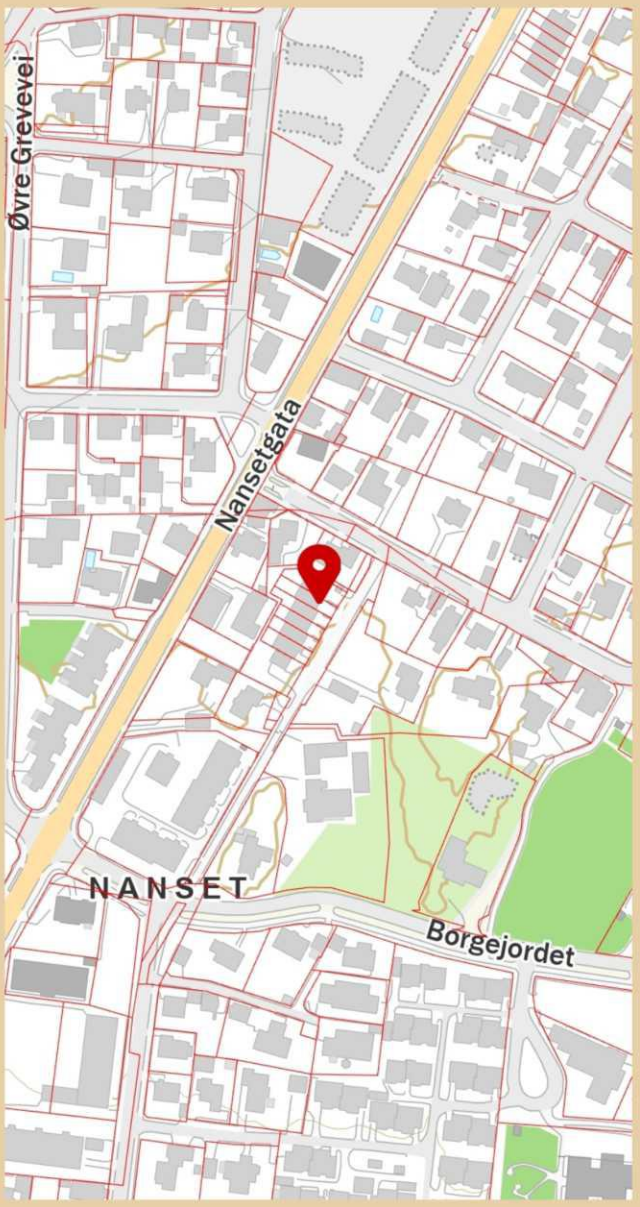
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

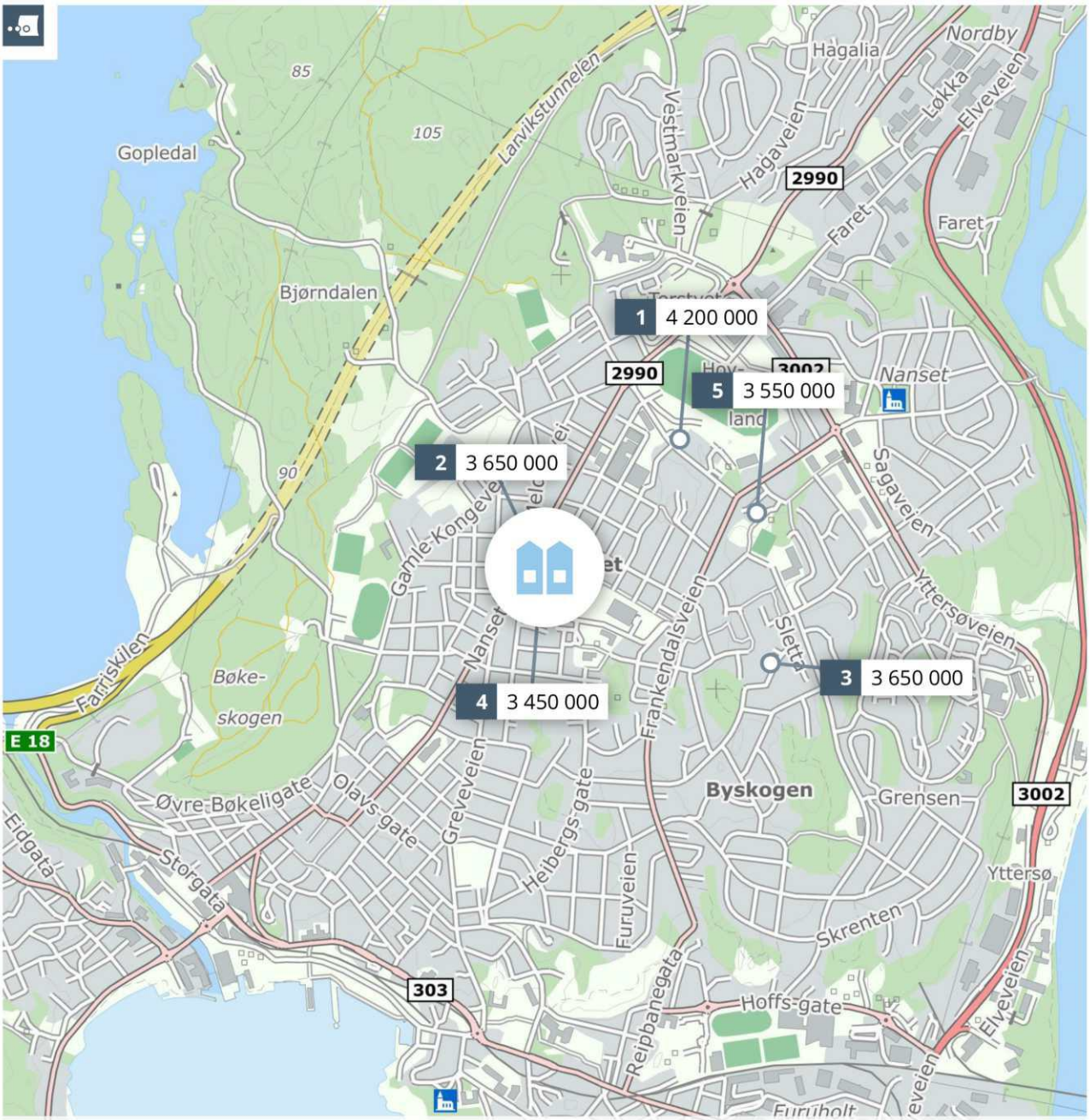
Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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



Meglers verdivurdering

SOPHUS BUGGES VEI 35 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 08.09.2026

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: Siri Tvetene Istre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sophus Bugges vei 35 E, 3269 LARVIK

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 2011 BNR 576 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS NANSET ØST 1

Verdivurdert til

3 850 000

-	3 850 000	24 679
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m²	- m²	- m²	66 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frøystadveien 20				19.08.2026	3 900 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**40 385**
	104 m²	2014	5 926 m²	3 sov						
2	Sophus Bugges vei 35 B				21.06.2024	3 700 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**24 333**
	150 m²	1978	144 m²	3 sov						
3	Øvre Dr. Holms vei 75				29.08.2025	3 800 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**23 548**
	155 m²	1976	335 m²	3 sov						
4	Sophus Bugges vei 35 A				23.05.2023	3 500 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**23 630**
	146 m²	1978	172 m²	3 sov						
5	Tunheimveien 16				12.06.2026	3 500 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**20 170**
	176 m²	1978	251 m²	3 sov						

Velkommen til et lyst og innbydende rekkehus fordelt over tre plan. Her finner du en gjennomtenkt planløsning med stue, kjøkken, tre koselige soverom, bad, kjellerstue, boder og praktisk vaskerom. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, som skaper en god romfølelse og en varm og innbydende atmosfære i alle rom.

Uteområdet er fint opparbeidet, med flere terrasser og en velstelt hage som innbyr til både avslapning og hyggelige stunder. Nærområdet byr på grønne omgivelser med mange muligheter for rekreasjon og aktivitet. Det er kort vei til forretninger, skoler og barnehager.

Dette hjemmet tilbyr den perfekte balansen mellom privatliv, komfort og nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her kan du virkelig trives!

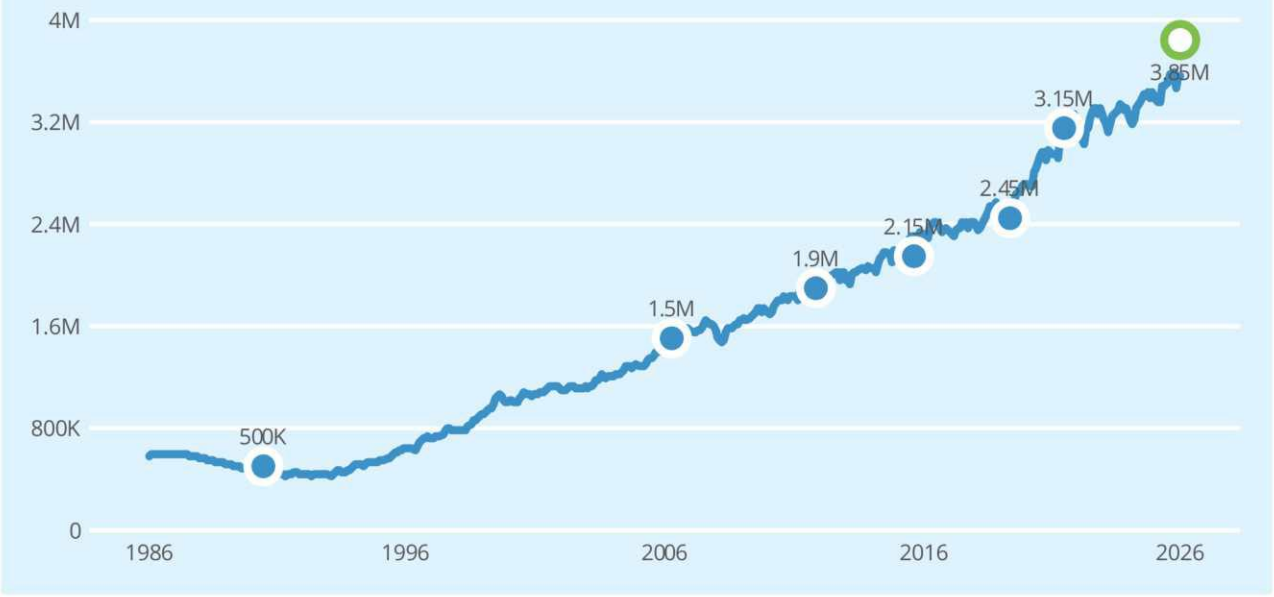
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.11.2022		08.11.2022	-	1 631 861	-	1 631 861	2
25.02.2022	04.03.2022	12.04.2022	2 990 000	3 150 000	0	3 150 000	
31.01.2020	20.02.2020	02.06.2020	2 480 000	2 450 000	0	2 450 000	
17.06.2016	29.06.2016	19.08.2016	2 190 000	2 150 000	0	2 150 000	
04.06.2012	22.08.2012	18.10.2012	1 950 000	1 900 000	0	1 900 000	
01.12.2006	17.01.2007	13.03.2007	1 580 000	1 500 000	-	1 500 000	
27.05.1997		27.05.1997	-	225 000	-	225 000	3

+2 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pusset opp.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i LARVIK kommune nå

8
rekkehus til salgs

5.6M
5.4M
5 205 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Rekkehus solgt i LARVIK kommune siste 3 mnd

14
rekkehus solgt

3 412 000 Salgspris i snitt
3 406 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

32 597 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd

28 470 LARVIK kommune i snitt siste 3 mnd

24 679 Sophus Bugges vei 35 E
Totalpris 3 850 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Larvik	Oppdragsnr.	52260072
Addresse	Sophus Bugges vei 35 E		
Postnr.	3269	Sted	LARVIK
Selgers navn	Anita Pauline Ruden		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 5 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

00026926108

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble lagt opp nye kabler til lampe og baderomsvifte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Åpent anlegg på bad.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært litt vann på gulvet på vaskerom. Har da vært bestilt tømming av felles tank hvis nødvendig. Naboene har også gått til innkjøp av høytrykkslange for å åpne rør til kum, det har det løst problemet stort sett hver gang.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felles overvannskum.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Samboer, som er tømrer. Takshingel montert påsken med ny duk under shingel, nye takrenner og nedløp. Også byttet alle beslag.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentene innebærer bilder av utskifting av gammel shingel.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny terrasse i hagen, ny terrassegulv på balkong. Ny kledning, vindsperre og reisverk vegg mot veien i andre etasje. Nye vinduer og balkondør på kjøkken, soveromene i første etasje. Og nytt rømningsvindu i kjellerstue. Nytt vindu bad. Fra 2025/2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Samboer er utdannet tømrer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Sommeren 2025 ble det gravd helt ned til sålen. Det ble montert knotteplast og pukket opp ca 80-100cm ut fra vegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det ble utført av samboer som er tømrer.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Satt inn nytt kjellervindu. Godkjent bruksendring av kjellerrom fra tilleggsdel til hoveddel (soverom/stue).Gjort av samboer som er tømrer.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble isolert med 15cm isolasjon (glava) på loft.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Samboer som er tømrer.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se dokumenter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter fra Synergi Elektro og Sjølyst.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Reguleringsplan om boligbebyggelse på Sophus Bugges vei 28 og Hanna Wisnes vei 19.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Evnt om det blir boligbebyggelse på Sophus Bugges vei 28 og Hanna Wisnes vei 19.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.09.2026

Signert av *Anita Pauline Ruden*

Initialer selger:
A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sophus Bugges vei 35 E , 3269 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 2011, bnr. 576

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-2003 **Eiendomsverdi ref nr:** QH7946

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

D

ENERGIMERKE

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.

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig



Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

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.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i rekkehus fra 1978 oppført over grunnmur av isolerte elementer og yttervegger med bindingsverkskonstruksjon kledd med dobbeltfalskledning. Tak er tekket med shingel. Det er malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:
- platting 2023
- laminat 1. og 2. etasje 2025
- 5 stk innvendige dører 2025
- overflater 2 soverom og kjøkken 2025
- etterisolert loft 2025
- nye terrassebord på terrasse ut fra kjøkken 2026
- 5 stk vinduer med støydempet glass 2026
- terrasse ut fra soverom 2026
- vindu kjellerstue 2026
- baderomsinnredning og malt fliser 2026
- ny shingel 2026

Boligen har følgende rominndeling:

Kjeller:
- gang 8,2 m2
- kjellerstue 17,3 m2
- vaskerom 5,0 m2
- bad 2,9 m2
- garderobe 5,3 m2
- bod 3,1 m2
- bod 5,4 m2

1. etasje:
- vindfang 1,6 m2
- gang 8,7 m2
- trapperom 1,5 m2
- bad 4,3 m2
- soverom 6,8 m2
- soverom 11,8 m2
- soverom 11,8 m2

2. etasje:
- stue 35,6 m2
- kjøkken 15,9 m2

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med papp, taket besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.
Veggene isolerte elementer fra byggeår, kledd utvendig med dobbeltfalskledning.
Takkonstruksjon med W-takstoler i tre.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
2 nyere balkongdører TG 1.
Terrasse ut fra soverom på 27,0 m2. Det mangler rekkverk.
Terrasse ut fra kjøkken på 11,0 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 89 cm.
Terrasse ut fra stue på 10,0 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 84 cm.
Platting på 17,0 m2.
Utvendig trapp ved inngangsparti i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat. Innvendige veggoverflater bestående av malte plater. Himlinger bestående av malte plater og panel.
Etasjeskille i tre.
Det ble målt 25 mm skjevhet på gulv i kjellerstue.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i gang og soverom i 1. etasje.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i stue i 2. etasje.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet i kjellerstue med fliser og vegger med panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.
innvendig har boligen malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje.
Bad med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt himling. Ingen dokumentasjon.
Baderomsinnredning med servant og dusjkabinett.
Flis på vegger og malte plater i himling.
Flislagt gulv med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Baderomsinnredning med servant og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Vaskerom
Vaskerom med belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling. Ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Malte plater på vegger og i himling.
Belegg på gulv. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vaskerommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, hulltaking er foretatt i bod.

Bad i kjeller
Bad med belegg på gulv med varmekabler, malte plater på vegger og i himling. Ingen dokumentasjon.
Badet har servant, toalett og dusjkabinett.
Malte plater på vegger og malt himling.
Belegg med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Badet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe .

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjeller, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
For fuktsikring mot mur er det benyttet Platon grunnmursplast. Det antas at det er benyttet drenering i perforerte plastrør.
Boligen har grunnmur av betong/multimur.
Avløpsrør av plast vannledning av plast. Septiktank og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong.

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

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.
Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan
ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

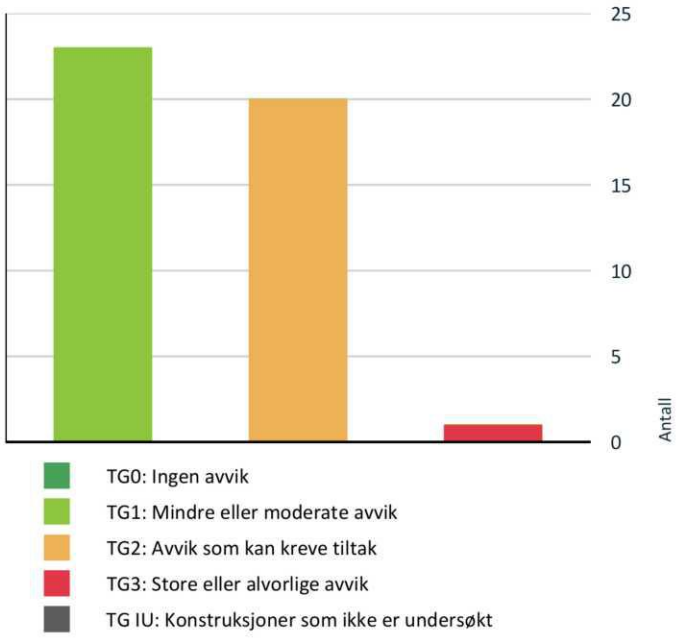
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

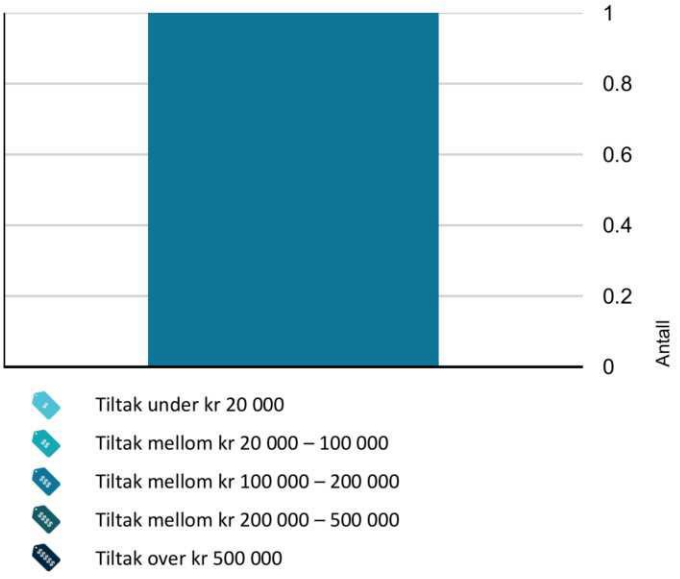
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking

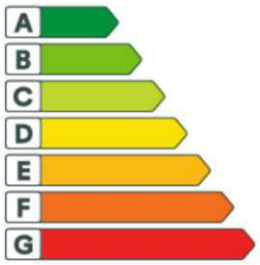
Beskrivelse

Forenklet energiattest for salg.

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

REKKEHUS



Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på boligen utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak tekket med papp, taket besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier







TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene isolerte elementer fra byggeår, kledd utvendig med dobbeltfalskledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Belistning/kledning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende luftspalte kan føre til fuktskader, opprett en luftspalte ved å justere eler kappe belistning/kledning. Sørg før god tetting rundt vinduer og kontroller jevnlig for fuktskade.









TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags støydempende glass, 5 stk fra 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
2 nyere balkongdører TG 1.

Vurdering av avvik:

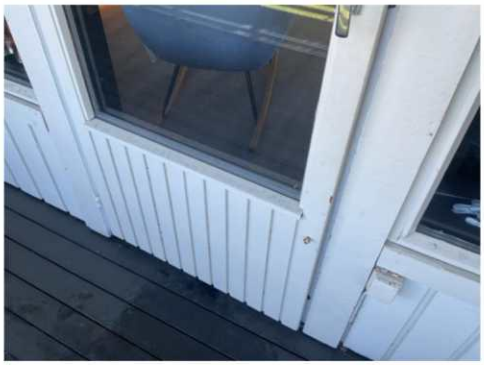
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ytterdør og terrassedør ut fra soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med vedlikehold av dører for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde funksjon/levetid.









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ut fra soverom på 27,0 m2. Det mangler rekkverk.
Terrasse ut fra kjøkken på 11,0 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 89 cm.
Terrasse ut fra stue på 10,0 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 84 cm.
Platting på 17,0 m2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100 cm.
Det mangler rekkverk på terrasse ut fra soverom.
Rekkverkshøyde på terrasse ut fra kjøkken og stue ble målt til 89 og 84 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med oppgradering av terrasser.
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm.





Tilstandsrapport

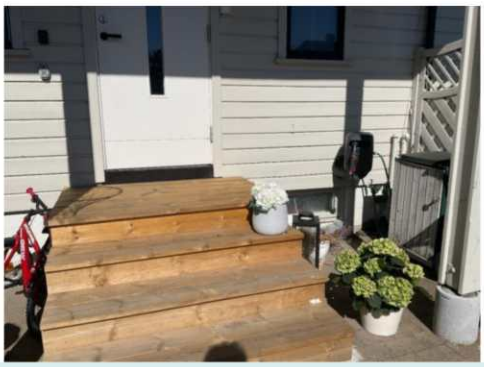




TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved inngangsparti i tre.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat. Innvendige veggoverflater bestående av malte plater. Himlinger bestående av malte plater og panel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.
Det ble målt 25 mm skjevhet på gulv i kjellerstue.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i gang og soverom i 1. etasje.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 25 mm skjevhet på gulv i kjellerstue.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i gang og soverom i 1. etasje.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i stue i 2. etasje.

Konsekvens/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: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i kjellerstue med fliser og vegger med panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Tilstandsrapport

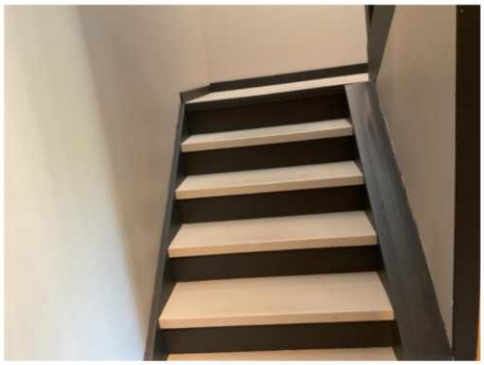




TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

innvendig har boligen malt tretrapp.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt himling.
Ingen dokumentasjon.
Baderomsinnredning med servant og dusjkabinett.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer en halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av bad må regnes med.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 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 avvik:

Gulv på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser betraktes som oppbrukt.
Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Tiltak:

Det anbefales og montere lekkasjestopper, for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.
Det må etableres godkjent oppkant mot tilstøtende rom.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant og dusjkabinett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Årstall: 2026



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling. Ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid på fuktsikring og plater betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering av vaskerom må regnes med.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

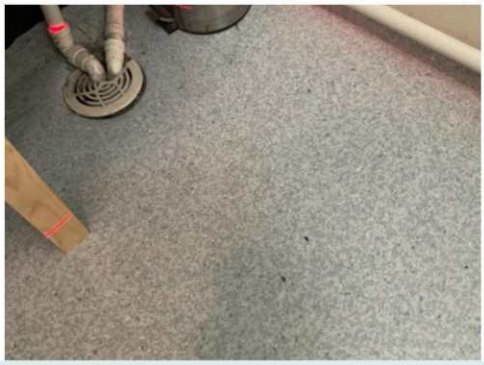
• Det er avvik:

Gulv på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres godkjent oppkant mot tilstøtende rom.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, hulltaking er foretatt i bod.

Årstall: 2026



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv med varmekabler, malte plater på vegger og i himling. Ingen dokumentasjon.
Badet har servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid på fuktsikring og plater betraktes som oppbrukt. Da det er benyttet dusjkabinett så er rommets overflater i større grad beskyttet mot unødig fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av bad må regnes med.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring og belegg betraktes som oppbrukt.
Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må etableres godkjent oppkant mot tilstøtende rom.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant, toalett og dusjkabinett.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.





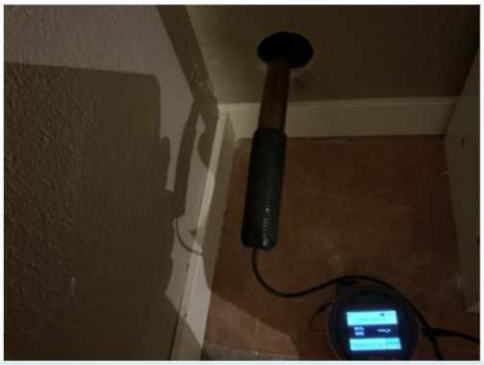
KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe .

Årstall: 2026



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid på kobberrør er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

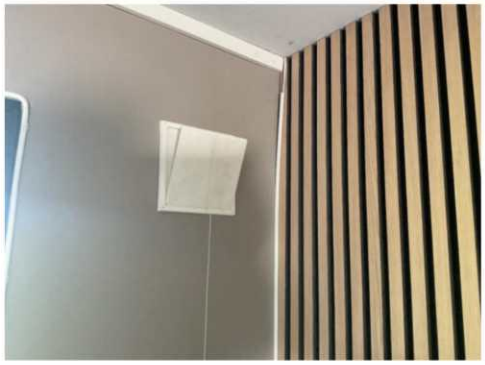
Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Det er installert varmepumpe i boligen.



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• 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
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjeller, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

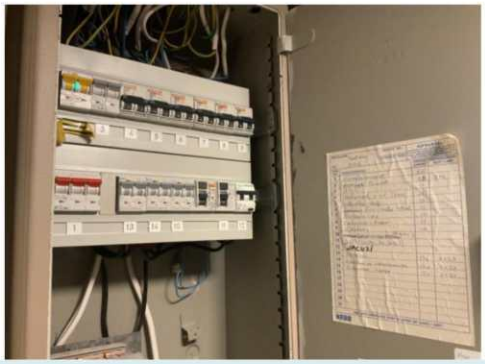
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

For fuktsikring mot mur er det benyttet Platon grunnmursplast. Det antas at det er benyttet drenering i perforerte plastrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen har grunnmur av betong/multimur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Avløpsrør av plast vannledning av plast. Septiktank og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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.
Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.





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

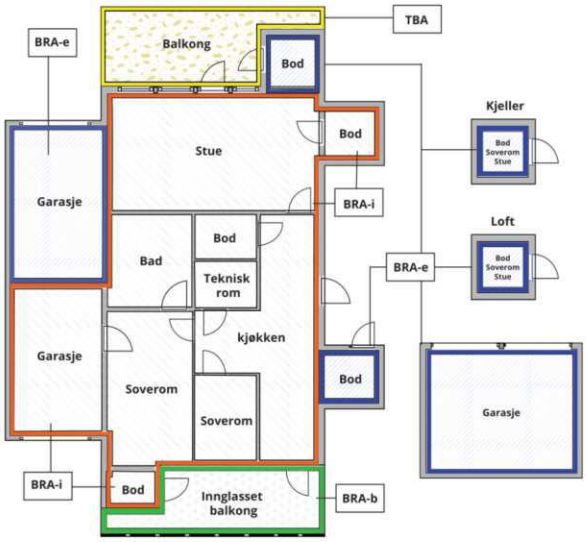
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	53			53	22
Etasje 1	53			53	44
Kjeller	50			50	
SUM	**156**				**66**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Kjøkken, stue		
Etasje 1	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod, bod, vaskerom, bad, kjellerstue, garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2011	576		0	178.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sophus Bugges vei 35 E

Hjemmelshaver
Ruden Anita Pauline

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i veletablert boligområde på Nanset. Det er gangavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikker, idrettsanlegg og kjøpesenter. Kort vei til busstopp. Fine turområder i nærmiljøet.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Sophus Bugges vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	14.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	
2	17.08.2026	
3	17.08.2026	
4	17.08.2026	

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.

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

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/QH7946

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-PLAN FOR NANSET ØST IV, ALT. 2,
VEDTATT AV HEDRUM KOMMUNESTYRE 29. MAI 1986 SAK 67
MED ENDRING AV 28. AUGUST 1986 SAK 97

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I de enkelte byggeområder skal ny bebyggelse plasseres innenfor de viste byggegrenser. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen rammes bare av byggegrense ved brann og hovedombygging.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Friområder.
4. Felles avkjørsel og felles parkeringsplass.

Byggeområder.

§ 3

Åpen villamessig bebyggelse. (lys gul farge på reguleringskartet).

a) I området kan oppføres frittliggende helårs bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet tillate mindre handels- og servicevirksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke vil forårsake noen vesentlig ulempe for naboer eller den offentlige ferdsel. For slik eventuell handels- og servicevirksomhet gjelder også § 5 e.

   På eiendommer som grenser mot Nansetveien og i felt B1 kan handels- og servicevirksomheter som er etablert ved planens stadfestelse opprettholdes i de eksisterende lokaler.
   Bruksendring, utvidelse og/eller ombygging må ikke foretas uten tillatelse fra bygningsrådet.
   Virksomhet som etter rådets skjønn vil være til vesentlig ulempe for naboer eller offentlig ferdsel tillates ikke.

b) Boligens brutto gulvareal inklusiv overdekkete terrasser, garasjer og car-porter, boder og kjellerrom mm., kan være inntil 35% av tomtas nettoareal. Brutto grunnflate må ikke overstige 200 m2. I særlige tilfelle kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser.

c) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 42 m2. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjer som oppføres vinkelrett på vei, må plasseres minimum 5 m fra veikant. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. For hver bolig/leilighet skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje og oppstillingsplass for minst 1 bil.
Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

d) Gesimshøyde for 1-etasjes hus og 1 etasje m/innredet loft må ikke være over 4 m. For 2-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 8 m og mønehøyden ikke over 9 meter. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

e) Bygningene skal ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

§ 4

Felter med konsentrert småhusbebyggelse (rekke, kjede, atrium, e.l.) (feltene B3,B4,B5,B6,B7,B8,B9,B10)

a) I området kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer.

b) Boligens brutto gulvareal inklusiv overdekkete terrasser, garasjer og car-porter, boder og kjellerrom mm,. kan være inntil 55% av tomtas nettoareal. Brutto grunnflate må ikke overstige 200 m2. I særlige tilfelle kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser.

c) Bygningsrådet kan kreve at minst 1 garasje og minst 1 parkeringsplass pr. leilighet skal utføres som fellesanlegg. Dersom garasje og parkering på egen tomt tillates, skal det ved byggesøknad på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 1 personbil, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

d) Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og fjernsyn for hele eller deler av området.

e) Forøvrig gjelder § 3 d og e.

f) For feltene B6,B7 og B8 skal det før disse bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan/tomtedelingsplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser, mv.

Felt B6 skal nyttes til eldreboliger med tilhørende servicefunksjoner. Kjøreadkomst og parkering skal fortrinnsvis legges fra nord.

Adkomst og boliger skal fysisk sett være utformet slik at rullestolbrukere skal være selvhjulpne. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.

For feltene skal lekeplasser være ferdigstilt (med lekeapparater) senest når 1/2 delen av vedkommende boligenheter er utbygget (innflyttet) eller når bygningsrådet forlanger det.

§ 5

Avishus, kontorer. Felt E 1.

Forretninger, kontorer mv. Feltene E 2 og E 3

a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,50 av netto tomteareal.

b) Før feltet bygges ut skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser evt. tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier mv. - og som skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer, i inntil 2 etasjer, samt underetasje.

d) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

e) Lagring på den ubebygde del av tomta må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsrådet kan sette vilkår for å tillate lagring.

f) Mellom byggelinje mot vei og tomtegrense skal arealet opparbeides parkmessig. Området kan ikke benyttes til lagring, men deler av det kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til parkeringsplass for personbiler eller andre trafikkformål.

g) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass til parkering, på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Parkeringsdekningen skal dog som et minimum være 1 parkeringsplass pr 50 m2 kontor-/forretningsareal og 1 parkeringsplass pr. 100 m2 lagerareal.

h) I området tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l.

§ 6

Offentlige bygninger. Feltene O1,O2,O3.

a) Felt O1 skal nyttes til rådhus med tilhørende anlegg.
På felt O2 kan oppføres offentlige bygninger etter godkjennelse av bygningsrådet.
Felt O3 skal nyttes til vernet bolig.

b) Forøvrig gjelder § 5 a,b,c,d,e og f.

§ 7

Trafikkområder.

a) Til Nansetveien, Frankendalsveien, og den nye forbindelsesveien mellom dem skal det ikke være direkte avkjørsler fra eiendommer uten spesiell tillatelse fra bygningsrådet og veimyndighetene.

b) Bilkjøring på de regulerte gang-/sykkelveier tillates bare for de eiendommer som får anvist disse som adkomstvei.

§ 8

Friområder F1,F2,F3,F4.

a) Felt F1 skal nyttes til ballplass og lek.
Felt F3 skal nyttes til lekeplass.
Felt F4 skal nyttes til ballplass og lek.
Felt F5 skal nyttes til ski- og akebakke og lek.

b) Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 9

Felles avkjørsel, parkeringsplass.

Ved Jerpeveien er det regulert 3 felter til felles parkeringsplass. Garasjer kan oppføres på det nordre og søndre feltet. Over det søndre feltet er det adkomstvei til gnr. 11 bnr. 444.

Fellesbestemmelser.

a) Byggegrensene er som vist på reguleringskartet. Langs gang-/ og sykkelveier kan bygningsrådet tillate at bygninger plasseres i inntil 2 m avstand fra veikant (trafikkområde), når det ikke strider mot bygningslovens § 70.

b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område.

d) I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsonen) skal det ved kryss, avkjørsler, være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

e) Avfallsdunker, tørkestativer o.l. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for de omboende.

f) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

Hedrum kommune, 16.10.1986

Per Michaelsen
ordfører

§ 4 f redigert i samsvar
med kommunestyrets vedtak
sak 67/86, 23.10.86.

Torstein Kiil

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sophus Buggesvei 35 F, 3270 Nanset				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus av tre	3.7.76	dato 9.9.76 sak 302/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Berge & Berge A/S	Nansetgt. 11, 3250 Larvik	81126

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Tom Gulbrandsen	Vestfold bolig -og industri-planlegging, Boks 260, Larvik	85010

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kjell Berge	Nansetgt. 11, 3250 Larvik	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg i Hedrum.

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjeller: Belistning rundt dører og vinduer. I vaskerom og rom for wc med dusj, må gulv og vegger være fuktbestandige (eks. vinylsveiset gulvbelegg og vannfast tapet). Hyller i matbod. Rengjøring av pipeløp.

1. etg: Wc- inredes. Rekkverk i trapp til 2.etg.

2. etg: Oljekamin må anmeldes.

Utv: Taknedløp føres til grunnen. Grunnmurspapp festes i topp før tilbakefylling. Pussing rundt vinduer i grunnmur. Vannbrett i uk. terrassedør. Bortledning av vann fra takutheng ved ingangsparti med takrenne.

Dette arbeid må være fullført innen 1.11.78

Hedrum ing. kontor den 10. august 1978

for bygningssjef
Anton Kongelf
avd.ing.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren

T. S.
Tore Sørensen
avd. ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sophus Buggesvei 35 E, 3250 Larvik				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus av tre	3.7.76	dato 9.9.76 sak 302/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Berge & Berge A/S	Nansetgt. 11, 3250 Larvik	81126

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Tom Gulbrandsen	Vestfold Bolig -og Industri-planlegging, Boks 260, Larvik	85910

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kjell Berge	Nansetgt. 11, 3250 Larivk	81126

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [x] for nevnte bygg i Hedrum.
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjeller: Ventilasjon i vegger. Belistning lrundt vinduer og dører. I vaskerom og rom for wc/dusj må gulv og vegger være fuktbestandige (eks. vinylsveiset gulvbelegg og vannfast tapet). Hyller i matbod. Wc/dusj ikke inredet.

1. etg: Baderom gjøres ferdig.

2. etg: Evt. oljekamin må anmeldes.

Utv: Taknedløp føres til grunnen. Grunnmurspapp festes i topp før tilbakefylling. Pussing rundt vinduer i grunnmur. Vannbrett i uk. terrassedør. Bortledning av vann fra takutheng ved ingangsparti med takrenne.

Dette arbeid må være fullført innen 1.11.78

Hedrum ing. kontor den 10. august 1978

for bygningssjef
Anton Kongelf
avd.ing.

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren

Tore Sørensen
avd. ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sophus Buggesvei 35 D, 3270 Nanset		11	675	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus av tre	3.7.76	dato 9.9.76 sak 302/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Berge & Berge A/S	Nansetgt. 11, 3250 Larvik	81126

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Tom Gulbrandsen	Vestfold Bolig -og industriplanlegging, Boks 260, Larvik	85910

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kjell Berge	Nansetgt. 11, 3250 Larvik	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg i Hedrum.

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjeller: I vaskerom og rom for wc/dusj må gulv og vegger være fuktbestandige (eks. venylsveiset gulvbelegg og vannfast tapet). Wc/dusj ikke inredet. Hyller i matbod.

1.etg: Oljekamin anmeldes.

2.etg: Oljekamin anmeldes.

Utv: Taknedløp føres til grunnen. Grunnmurspapp festes i topp før tilbakefylling. Pussing rundt vinduer i grunnmur. Vannbrett i u.k. terrassedør. Bortledning av vann fra takutheng ved ingangsparti med takrenne.

Dette arbeid må være fullført innen 1.11.78

Hedrum ing.kontor den 10.august 1978

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

for bygningssjef
Anton Kongelf
avd.ing.

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren

T. S.
Tore Sørensen
avd. ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sophus Buggesvei 35 C, 3270 Nanset				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus av tre	3.7.76	dato 9.9.76 sak 302/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Berge & Berge A/S	Nansetgt. 11, 3250 Larvik	81126

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Tom Gulbrandsen	Vestfold Bolig -og Industri-planlegging, Boks 260, Larvik	85910

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kjell Berge	Nansetgt. 11, 3250 Larvik	81126

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg i Hedrum.

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjeller: Noe belistning rundt dører og vinduer. Ventilasjon i grunnmur. Wc/dusj ikke montert. I vaskerom og rom for wc/dusj må gulv og vegger være fuktbestandige (eks. vinylsveiset gulvbelegg og vannfast tapet). Hyller i matbod.

1. etg: Bad og wc gjøres ferdig. Rekkverk i trapp til 2. etg.

Utv: Taknedløp føres til grunnen. Grunnmurspapp fester i topp før tilbakefylling. Pussing rundt vinduer i grunnmur. Vannbrett i uk. terrassedør. Bortledning av vann fra takutheng ved ingangsparti med takrenne.

Dette arbeid må være fullført innen 1.11.78

Hedrum ing. kontor den 10. august 1978

for bygningssjef
Anton Kongelf
avd.ing.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren

T. S.
Tore Sørensen
avd. ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sophus Buggesvei 35 B, 3250 Larvik				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus av tre	3.7.76	dato 9.9.76 sak 302/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Berge & Berge A/S	Nansetgt. 11, 3250 Larvik	81126

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Tom Gulbrandsen	Larvik Bolig -og industri-planlegging, Boks 260 Larvik	85910

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kjell Berge	Nansetgt. 11, 3250 Larvik	81126

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg i Hedrum.

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjeller: Endel belistning rundt vinduer og dører. I vaskerom og rom for wc/dusj må gulv og vegger være fuktbestandige (eks. vinylsveiset gulvbelegg og vannfast tapet). Hyller i matbod.

1. etg: Bad ikke ferdig inredet.

2. etg: Oljekamin må anmeldes.

Utv: Taknedløp føres til grunnen. Grunnmurspapp festes i topp før tilbakefylling. Pussing rundt vinduer i grunnmur. Vannbrett i uk. terrassedør. Bortledning av vann fra takutheng ved ingangsparti med takrenne.

Dette arbeid må være fullført innen 1.8.78

Hedrum ing. kontor den 10. august 1978

for bygningssjef
Anton Kongelf
avd.ing.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren

Tore Sørensen
avd. ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sophus Buggesvei 35 A, 3270 Nanset				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus av tre	3.7.76	dato 9.9.76 sak 302/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Berge & Berge A/S	Nansetgt. 11, 3250 Larvik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Tom Gulbrandsen	Vestfold Bolig -og Industri-planlegging, Boks 260, Larvik	81126

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kjell Berge	Nansetgt. 11, 3250 Larvik	81126

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg i Hedrum

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjeller: Endel belistning rundt vinduer. Wc/dusj delvis inredet. I vaskerom og rom for wc/dusj må gulv og vegger være fuktbestandige (eks. vinylsveiset gulvbelegg og vannfast tapet).

2. etg: Oljekamin må anmeldes. Plate av ubrennbart matriale på gulv foran peis.

Utv: Taknedløp føres til grunnen. Grunnmurspapp festes i topp før tilbakefylling. Pussing rundt vinduer i grunnmur. Vannbrett i uk. terrassedør. Bortledning av vann fra takutheng ved ingangsparti med takrenne.

Dette arbeid må være fullført innen 1.11.78

Hedrum ing. kontor den 10. august 1978

for bygningssjef
Anton Kongelf
avd.ing.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

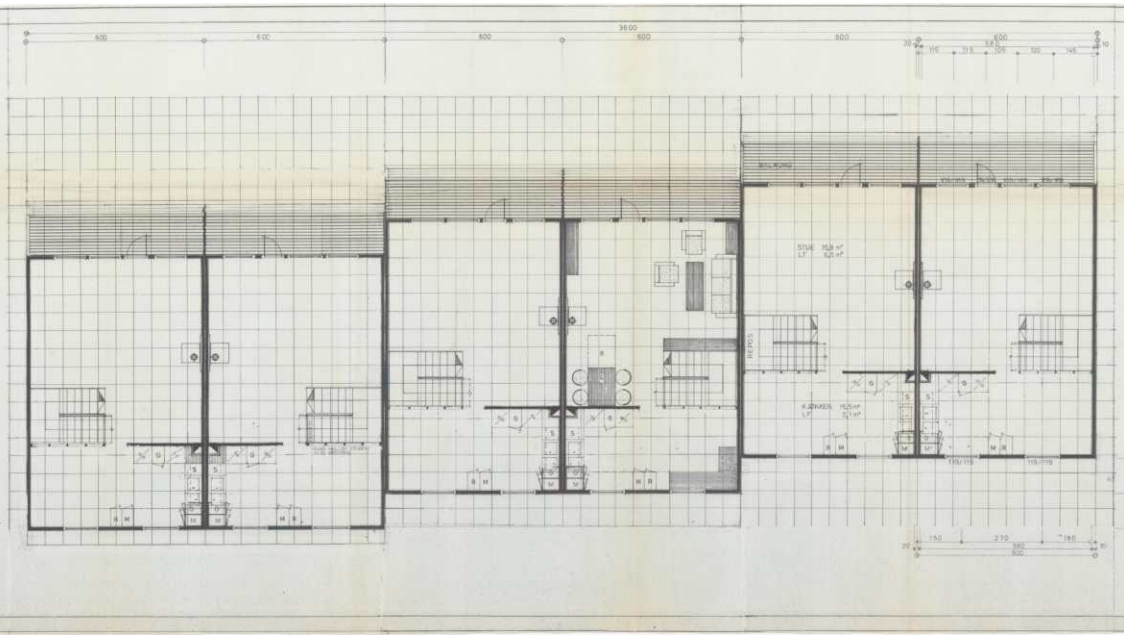
☐

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren

T. S.
Tore Sørensen
avd. ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.



KOTE OK FERDIG GULV I SETG

OK VENT I VINDUER I SOV. KJØKK. STUE.

INNGÅR I ASS.

FOR

BERGE & BERGE A/S

NANNESTAD TLF. 2250 LARKOK

REKKEHUS TYPE 039 B 4-ROMS

PLAN AV 2 ETASJE

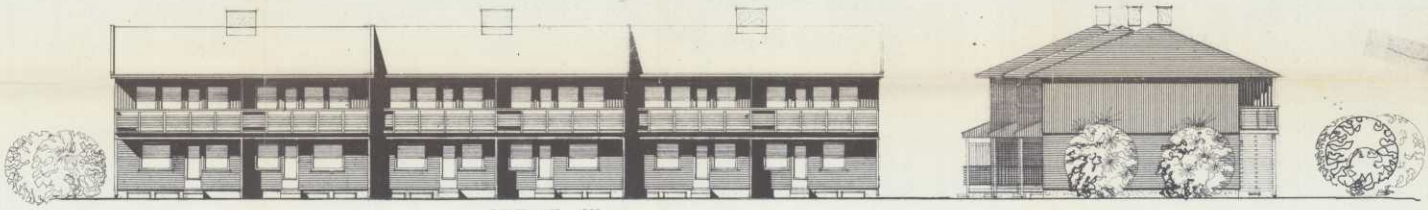
DATO JUNI 1976 MÅL 1:50

VESTFOLD BOLIG- OG INDUSTRIPLANLEGGNING

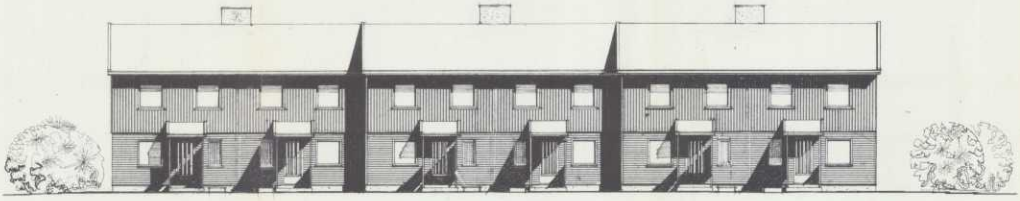
ARKITEKT TORK N GULBRANDSEN OG INGENIØR EMIND JENSEN

POSTBOKS 260 3251 LARKOK

TLF. (034) 86 86



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

A B C D E F

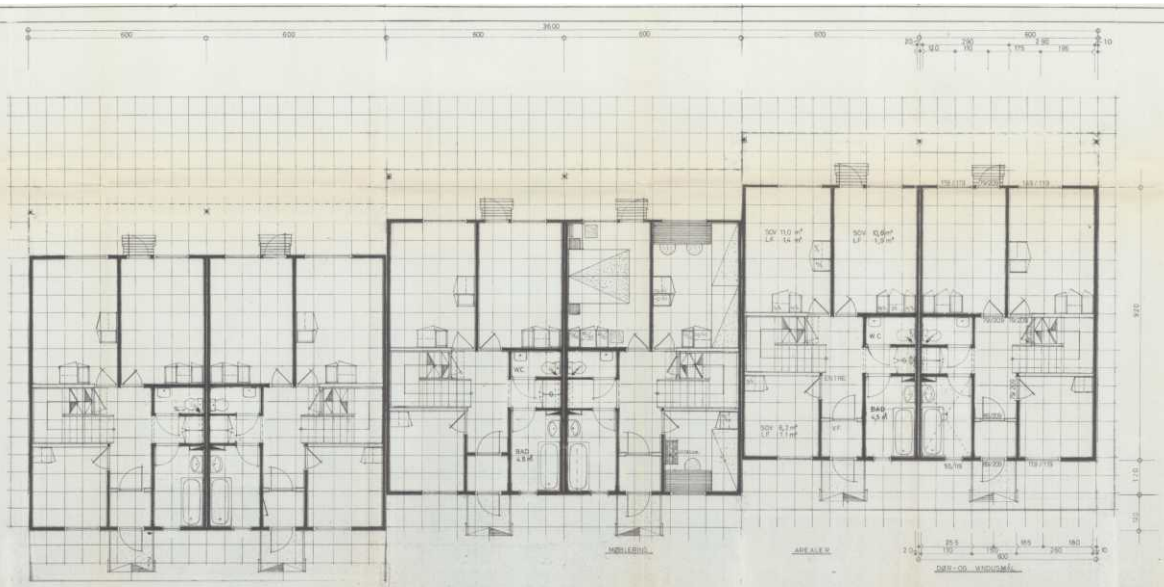
BYGGEPLASS:
GNR. H. RNR. 19
SOLLS BUGGES VEI 35 A,B,C,D,E,F
FOR
BERGE & BERGE A/S
NANSETGT. 11 3230 LARVIK

REKKEHUS TYPE 039 B 4-ROMS

FASADER . GAVEL
REV. JAN 77 REV. 30-8-77
DATO: JUNI 1976 MÅL 1:100

VESTFOLD BOLIG- OG INDUSTRIPLANLEGGING

ARKITEKT T. N. GULBRANDSEN OG INGENIØR E. JENSEN
POSTBOKS 260 3251 LARVIK
TLF (034) 85 910



NOTE OK FERDIG GULV I TETO

OK VENT V/YNGDER I SOV KJØKK. STUE

BYGGEPLASS

SOFUS BUGNESS VEI

FOR

BERGE & BERGE A/S

NANSETGT. 11 3210 LARVIK

REKKEHUS TYPE 039 B 4-ROMS

PLAN 4V 1ETASJE

REV. 30-8-77

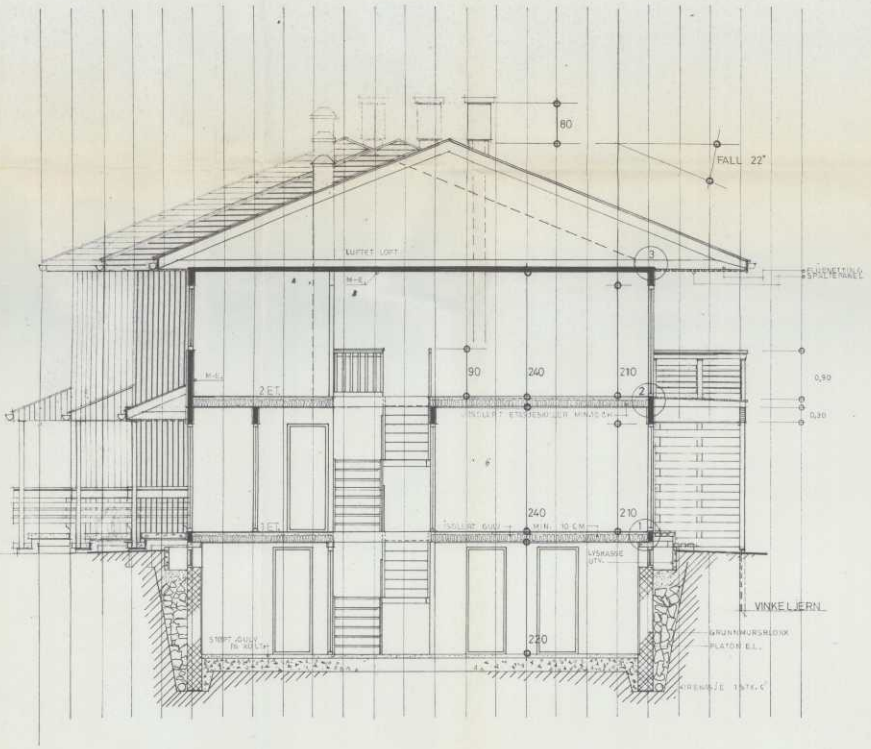
DATO JUNI 1976 MÅL 1:50

VESTFOLD BOLIG- OG INDUSTRIPLANLEGGNING

ARKITEKT TOM N GULBRANDSEN OG INGENIØR ERLING JENSEN

POSTBOKS 250 3251 LARVIK

TLF. (034) 85 815





KOTE OK. FERDIG GULV I 1ETG.

O.K. VENT. I VINDUER I SOV., KJØKK., STUE.

BYGGEPLASS:
G.NR. 11 BR. NR. 79
SOFUS BYGGES VEI.

FOR:
BERGE & BERGE A/S
NANSETGT. 11 3250 LARVIK

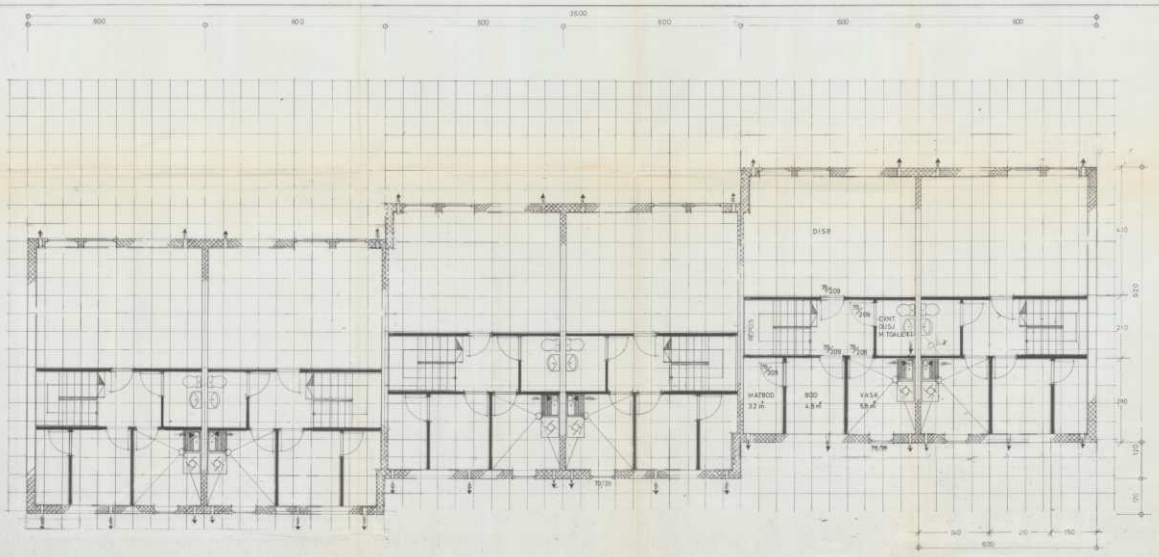
REKKEHUS TYPE: 039 B 4-ROMS

SNITT A-A
REV. 30-8-77
DATO: JUNI 1976 MÅL 1:50

VESTFOLD BOLIG-OG INDUSTRIPLANLEGNING

ARKITEKT TOM N. GULBRANDSEN OG INGENIØR EIVIND JENSEN
POSTBOKS 260 3251 LARVIK
TLF. (034) 85 910

Kopi dyp.



NOTE: DK. PERDIO SLEV I TETO

DK. VENTI HNDLER I SOV. KJØK. STUE

KJELLER-VINDU, TORKEHEKSLET, UTADSLÅENDE.

PROSJEKT

BORRE BYGGES HU

FOR

BERGE & BERGE A/L

RAVNEGT. 71 3350 LARVIK

REKKEHUS TYPE: 039 B 4-ROMS

PLAN AV KJELLER

REV. 30-8-79.

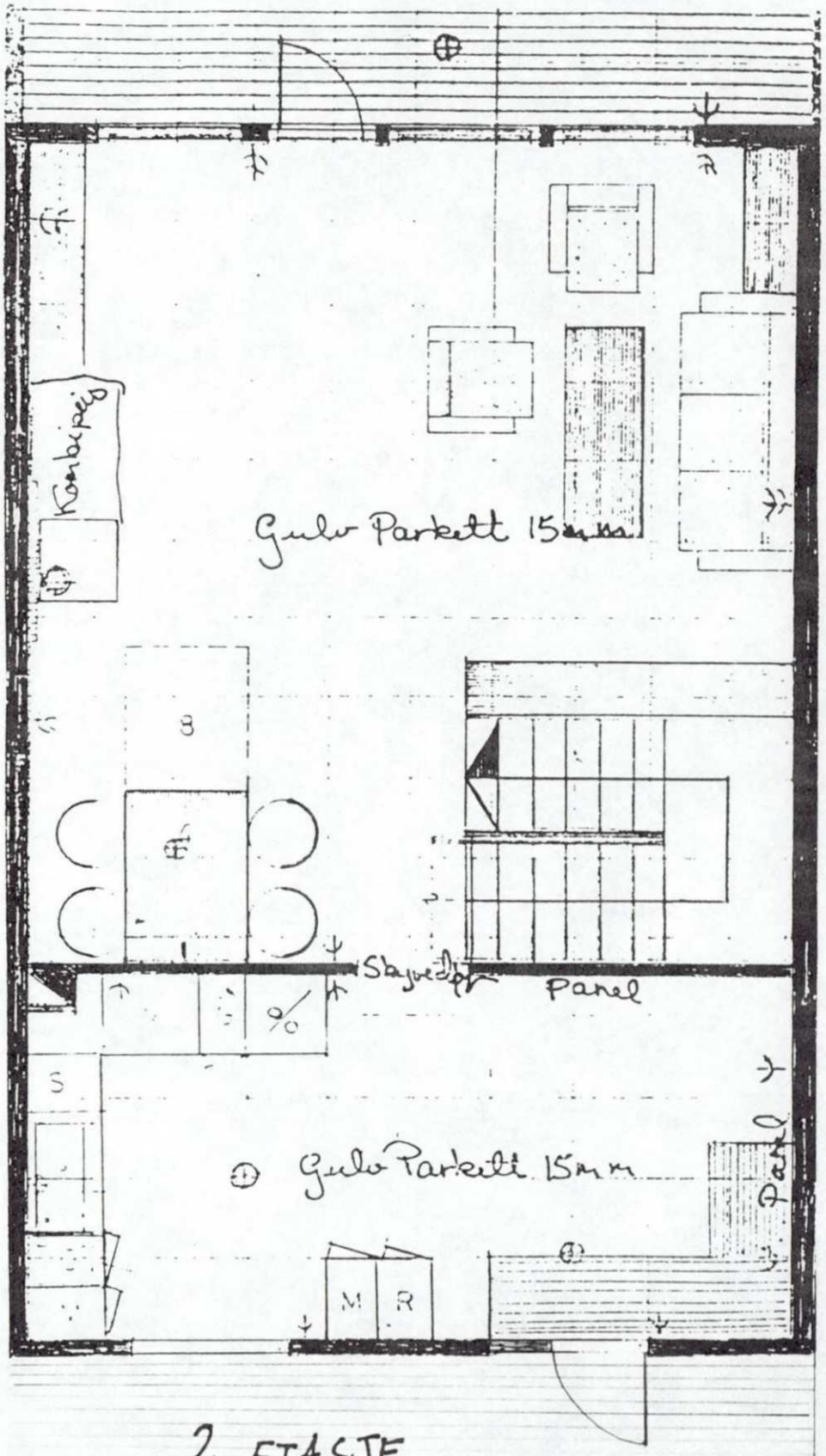
DATO: APR. 1976. MÅL: 1:50.

VESTFOLD BOLIG- OG INDUSTRIPLANLEGGNING

ARKITEKT TOM N. OLSBRANDSEN OG INGENIØR EVIND JENSEN

POSTBOKS 210 3283 LARVIK

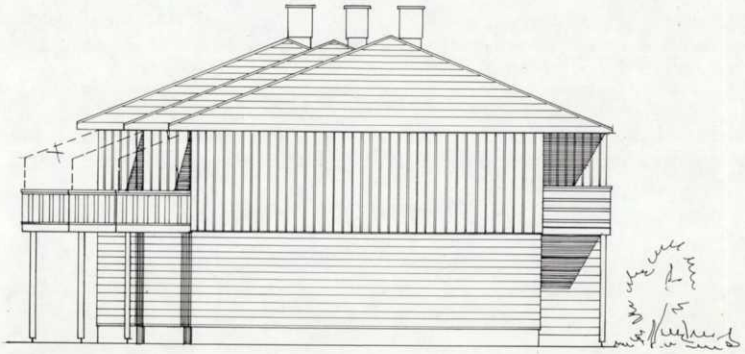
TLF. (033) 85 911


Konvektpeis
Gulv Parkett 15mm
B
E
Skyvedør
Panel
S
%
Gulv Parkett 15mm
Panel
M
R

2. ETASJE



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

SOPHUS BUGGESVEI 35

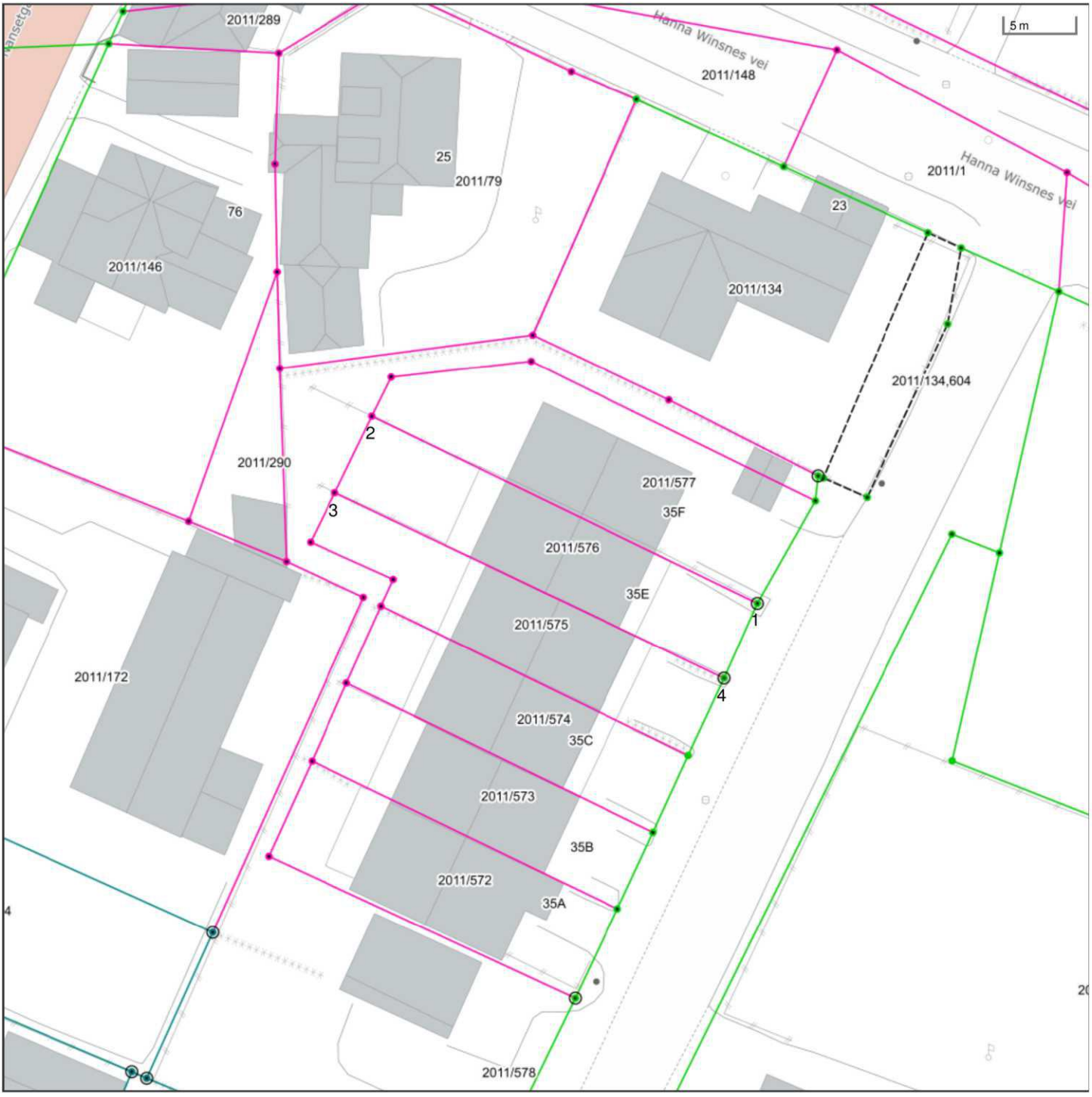
FASADE MOT ØST og NORD

MÅL 1:100
DATO 10.5.88

BENTE ÅSHEIM

Utskriftsdato: 21.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2011/576//



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	178,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6547361,35	**Øst**	559538,16	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6547353,859	559562,154	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,78	
2	6547366,62	559534,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,25	
3	6547361,19	559532,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,99	
4	6547348,542	559559,888	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,45	

Utskriftsdato: 21.05.2026

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.**	2011	**Bruksnr.**	576	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sophus Bugges vei 35E, 3269 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	5 434,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**19 955,76 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	1 257,35 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	1 159,08 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	1 448,54 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	2 183,56 kr
Renovasjon std.ekstra 240l	25%	1 stk	6043.75	1/1	0 %	6 043,75 kr	2 518,25 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	166,65 kr
					Sum	**20 960,20 kr**	**8 733,43 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

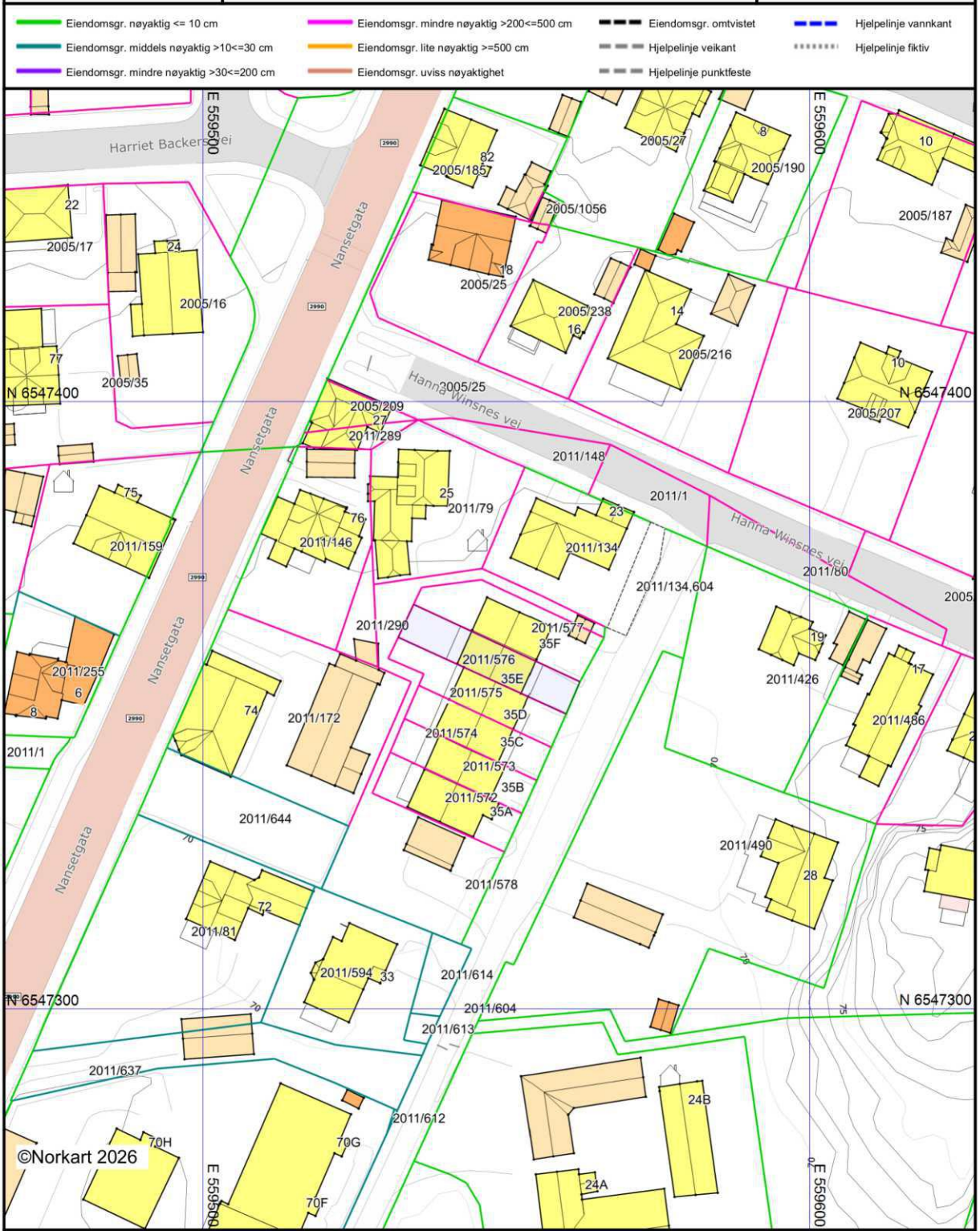
Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 2011/576
Adresse: Sophus Bugges vei 35E
Dato: 21.05.2026
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.

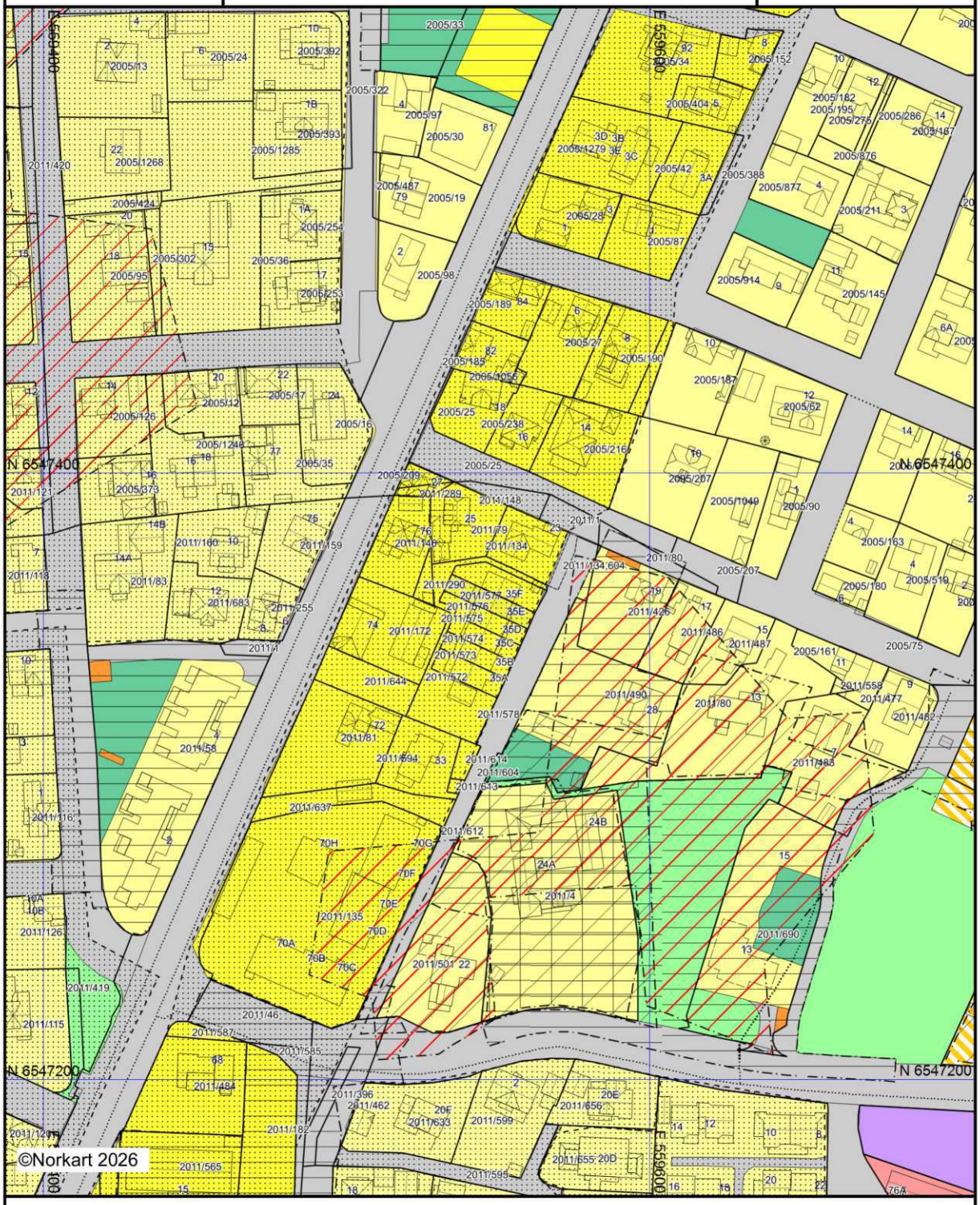
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2011/576
Adresse: Sophus Bugges vei 35E
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:2000

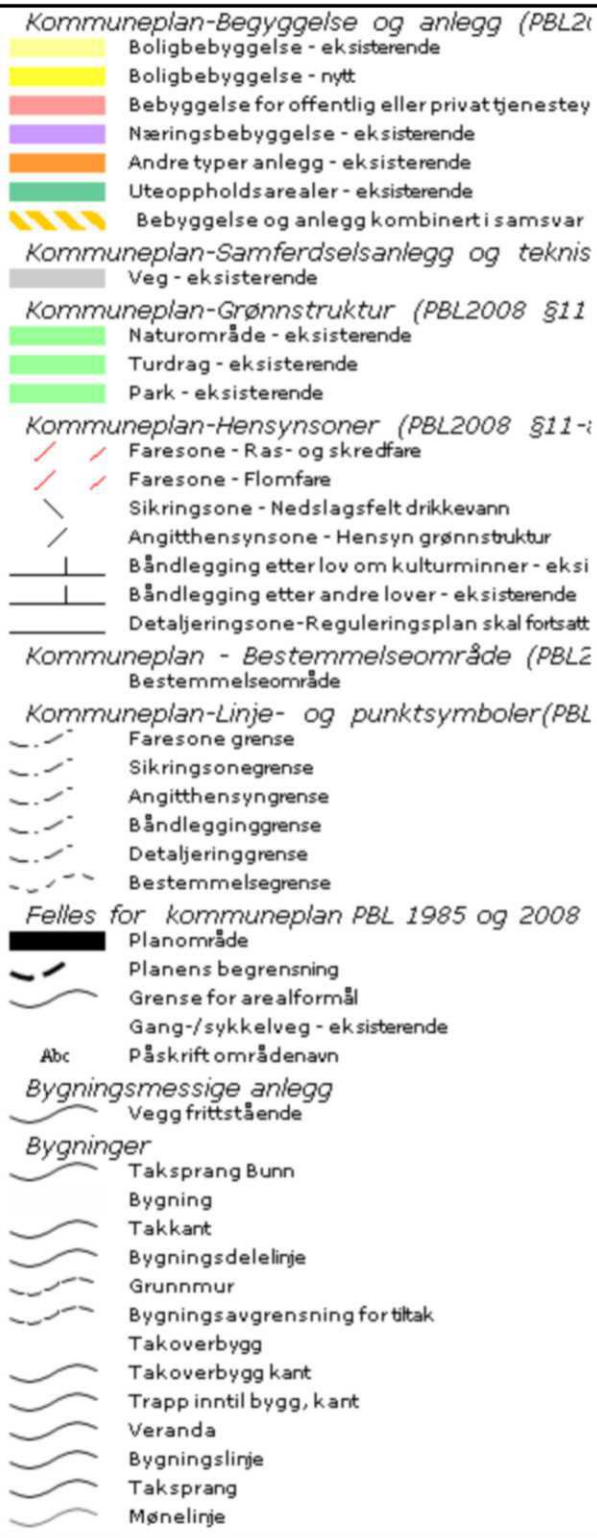
N

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



Utskriftsdato: 22.05.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	576	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sophus Bugges vei 35E, 3269 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Rekkehus Brukstillatelse 1978	1978	156 m^2	1	☒
Terrasse i 2. etg. omsøkt 1988, Foreligger ikke vedtak i vårt arkiv		m^2		☒
		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: 22.05.2026

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	576	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sophus Bugges vei 35E, 3269 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 01.06.1978. 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.

Grense mot vei er koordinatmålt. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for resten av 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: 22.05.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	576	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sophus Bugges vei 35E, 3269 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.

Utskriftsdato: 22.05.2026

Larvik kommune

Tilknytning til offentlig vann og avløp

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	576	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sophus Bugges vei 35E, 3269 LARVIK								

Generelle kommentarer

Generell kommentar til opplysninger om vann og avløp

Opplysninger om pålegg og utbyggingsplaner

Pålegg om tilknytning

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen	☐	☒
Kommentarer:		

Orientering om utbyggingsplaner

	Ja	Nei
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen	☒	☐
Kommentarer: **Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2034.**		

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: 22.05.2026

Larvik kommune

Piper og ildsteder

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	576	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sophus Bugges vei 35E, 3269 LARVIK								

Situasjon

Røykvarslere	1 Sammenkoblet, 3 frittstående
Slukkeutstyr	3 pulverapparat

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	14.03.2023	24.02.2022	ikke utført	utført
Kommentarer: siste utførte tilsyn 2022					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Skorstein	Mangler tilfredsstillende adkomst til skorstein på tak	Må montere takstige	24.02.2022

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert

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.

Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 2011/576
Adresse: Sophus Bugges vei 35E
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

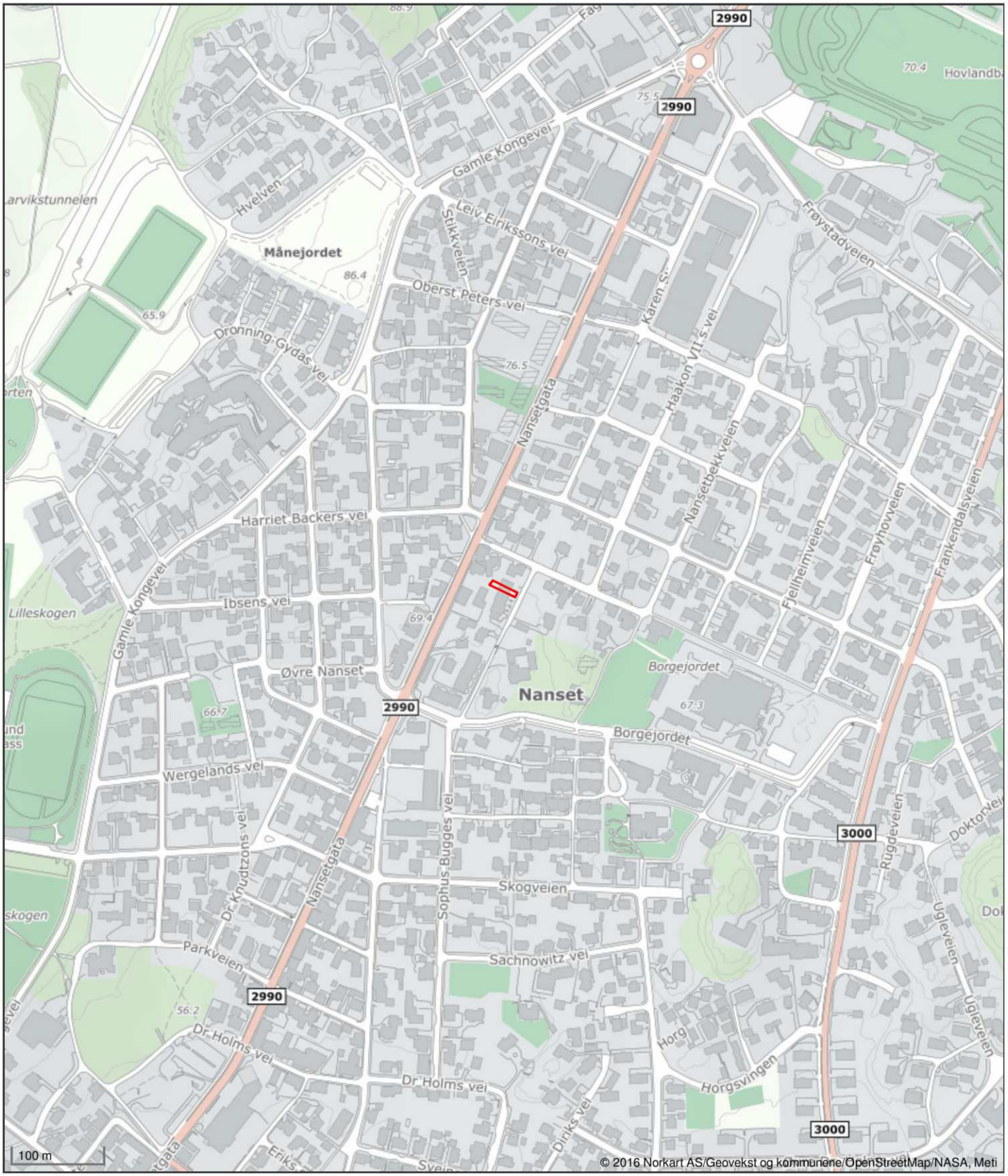
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 21.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 2011/576//



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

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

Utskriftsdato: 21.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	576	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sophus Bugges vei 35E, 3269 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	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 177 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 175 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** TRANS_7 **KPBestemmelseHjemmel** fysisk utforming av anlegg

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 177 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 175 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** TRANS_7 **KPBestemmelseHjemmel** fysisk utforming av anlegg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	185.01
Navn	Nanset Øst IV, Alt. 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/46/185.01_Bestemmelser_501.pdf
Delarealer	**Delareal** 178 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B9

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: 2011/576
Adresse: Sophus Bugges vei 35E
Dato: 21.05.2026
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

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

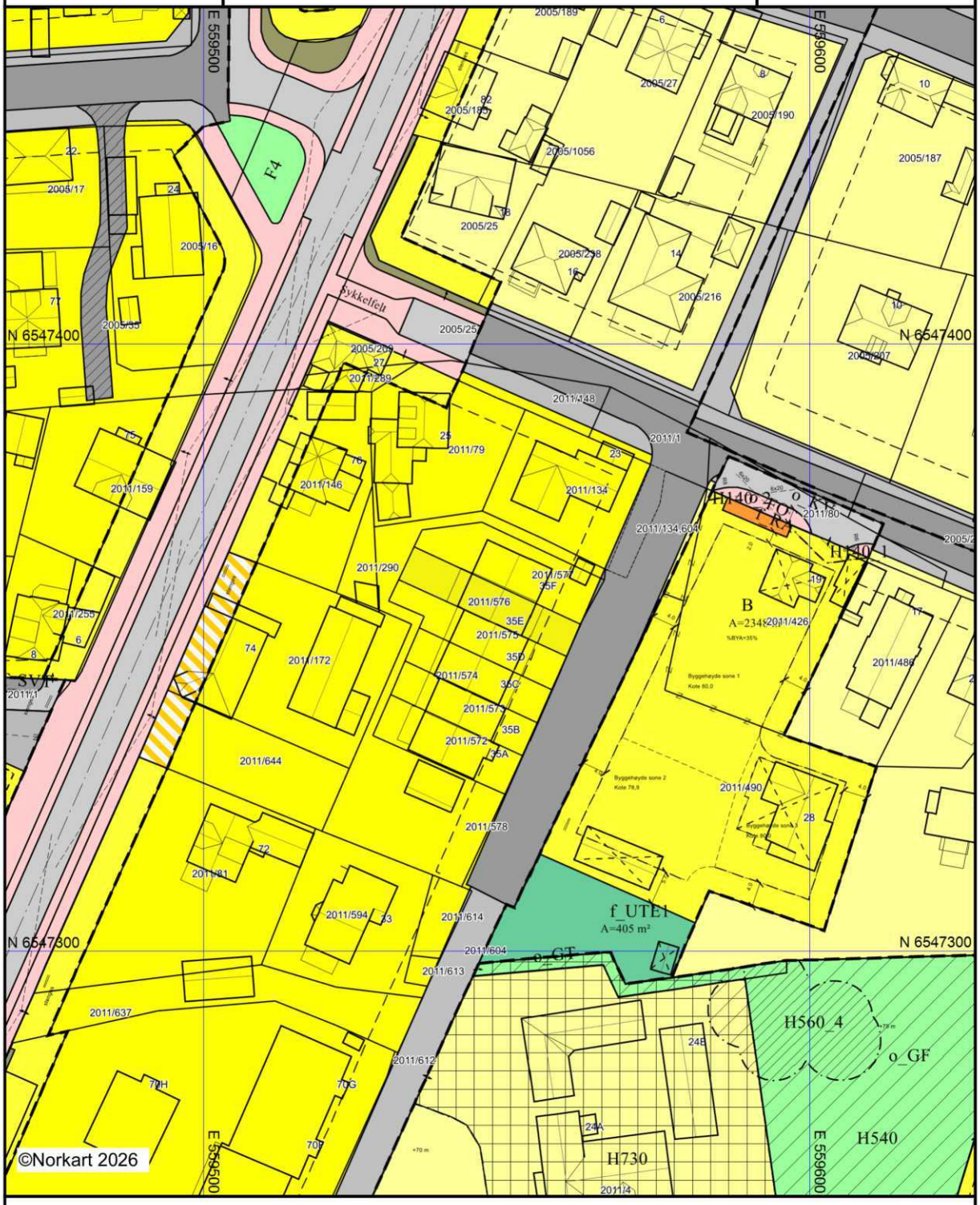
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2011/576
Adresse: Sophus Bugges vei 35E
Dato: 21.05.2026
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
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Holdeplass eller plattform
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Friområde
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense eksisterende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 21.05.2026

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.**	2011	**Bruksnr.**	576	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sophus Bugges vei 35E, 3269 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

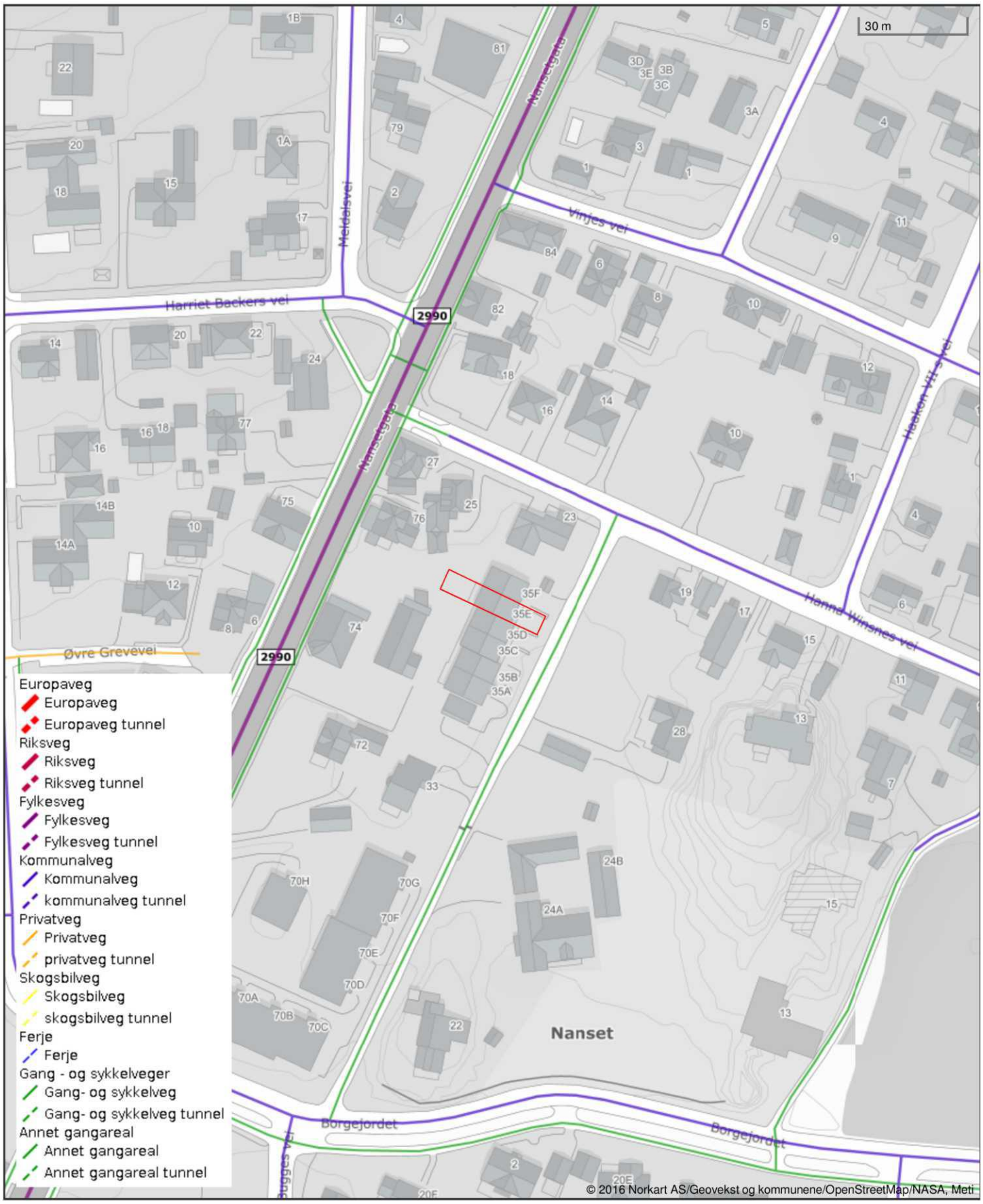
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

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: 21.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2011/576//



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

Larvik kommune

Samfunnsforvaltning
Byggesak
Saksbehandler Magnus Riksfjord
Deres ref.
Vår ref. 26/100685
Arkiv 26/13613
Vår dato 04.09.2026
Deres dato

Anita Pauline Ruden

Sophus Bugges Vei 35e
3269 Larvik

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
1111/26	Planutvalget

Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Sophus Bugges vei 35E - gbnr. 2011/576

Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Sophus Bugges vei 35E, gbnr. 2011/576, slik det er søkt om i søknad mottatt 06.08.2026. Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.

Plasseringen av tiltaket godkjennes slik som søker har vist på plantegning mottatt 06.08.2026.

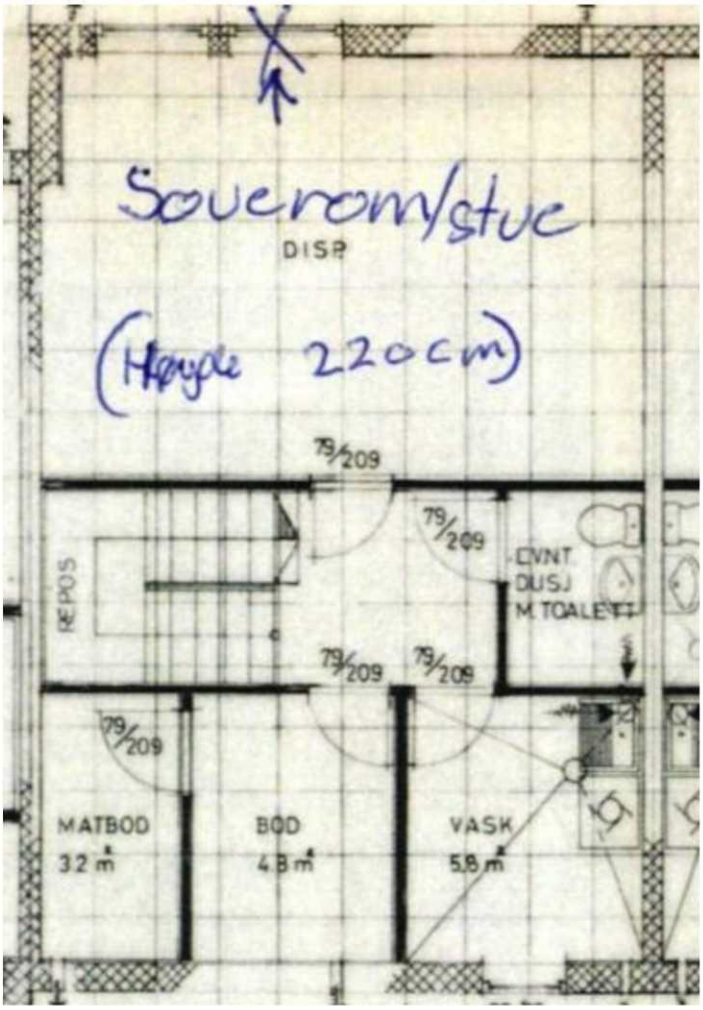
Vilkår for vedtaket

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

Tiltakshaver:	Anita Pauline Ruden

Fakta i saken

Det er innsendt søknad om å bruksendre et rom i boligens kjeller fra tilleggsdel til hoveddel på eiendommen Sophus Bugges vei 35E, gbnr. 2011/576. Rommet bruksendres fra disp.rom til soverom/stue og det innsettes et nytt vindu i vestre fasade med størrelse H 80 cm og B 100 cm. Det bruksendres et areal på ca 22 m2. Høyde i rommet vises til 2,2 m.



Figur 1. Viser plantegning for kjellerarealene i Sophus Bugges vei 35E, gbnr. 2011/576.

Bruksendret areal blir som følger:

Bruksareal	BRA (m2)
Eksisterende hoveddel	19
Eksisterende tilleggsdel	30
Bruksendret areal	22
Ny hoveddel	41
Ny tilleggsdel	8
BRA totalt kjeller	49

Planstatus:
Eiendommen Sophus Bugges vei 35E, gbnr. 2011/576 omfattes av Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037, sist revidert 09.04.2026, samt reguleringsplan for Nanset Øst, Alt.2, vedtatt 29.05.1986. Arealformålet er samsvarende og avsatt til Boligbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse (Felt B9).

Nabovarsel:
Tiltaket er nabovarslet i tråd med pbl. § 21-3. det er ikke innkommet merknader til tiltaket, men det foreligger to samtykker for plassering av tiltak nærmere nabogrense enn 4 m.

Vurderinger
Søknaden er vurdert ut fra innsendt dokumentasjon, Kommunedelplan for Larvik by (KDP), reguleringsplan for Nanset Øst, Alt. 2. og plan- og bygningsloven (pbl.).

Plassering:
Det foreligger nabosamtykke til plassering av tiltaket nærmere nabogrense enn 4 meter fra eiendommene Sophus Bugges vei 35D, gbnr. 2011/575, og Sophus Bugges vei 35F, gbnr. 2011/577. Samtykkene er gitt for en avstand på henholdsvis 2,5 og 3,5 meter fra eiendomsgrensene.

Det fremgår av nabosamtykkene at samtykkene gjelder for innsetting av et nytt vindu i forbindelse med bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel. Avdeling Byggesak legger til grunn at naboene er gjort kjent med at bruksendringen innebærer at rommet som bruksendres, blir en del av boligens hoveddel, og at nabosamtykkene også omfatter denne bruksendringen.

Bruksendringen innebærer ingen endring av avstanden til naboeiendommene. Avstanden er 0,0 meter fra begge naboeiendommene, ettersom nabogrensene går i veggskillet mellom boenhetene i rekkehuset.

Avdeling Byggesak godkjenner plasseringen nærmere nabogrense enn 4 meter, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Ettersom nabosamtykkene ikke uttrykkelig angir en avstand på 0,0 meter fra eiendomsgrensene, legges naboeiendommene til som kopimottakere for å orientere om avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4.

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

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

Klage

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

Andre opplysninger

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

Ferdigstillelse
Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Du må søke om ferdigattest. Sammen med søknad skal det opplyses om dato for riving av bygg/tilbygg.

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

Adressenummerskilt
Adressenummerskilt må være montert på husveggen og skal være godt synlig fra veien.

Oppdatering av matrikkelen
Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60.
I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

Kristin Bø	Magnus Riksfjord
Avdelingsleder	Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

04.09.2026	Søknad om bruksendring - Sophus Bugges vei 35E - gbnr. 2011/576	2583362
04.09.2026	Situasjonskart	2583363
04.09.2026	Nabosamtykke	2583364
04.09.2026	Nabosamtykke	2583365
04.09.2026	Tegninger	2583366

Kopi til:

Tom Danielsen	Sophus Bugges Vei 35f	3269	Larvik
Tom Henry Rosell	Sophus Bugges Vei 35d	3269	Larvik

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:
Sophus Bugges vei 35 E, 3269 Larvik
Gnr. 2011, Bnr. 576, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 481 32 108

E-post: siri.istre@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.
