PRIVATMEGLEREN
LARVIK

# ROGNEVEIEN 6

# Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport m/Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Rogneveien 6

Nabolaget Torsrød/Fredriksvern - vurdert av 50 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Stavern skole (1-7 kl.)<br>187 elever, 11 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)<br>213 elever, 10 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever | 17 min<br>10.2 km |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 27 min<br>24 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Fredriksvern verft | 7 min |
| Meny Stavern | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Minnehallveien<br>Linje 01, 04, 206 | 3 min<br>0.3 km |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 12 min<br>8.4 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 29 min |

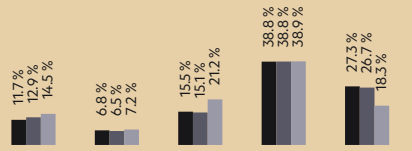
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Grevle barnehage (1-5 år)<br>79 barn | 11 min<br>1 km |
| Solstad barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 6 min<br>2.2 km |
| Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år)<br>75 barn | 6 min<br>3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Stavern | 12 min |
| Coop Extra Stavern | 14 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Torsrød/Fredriksvern | 1 164 | 642 |
| Stavern | 5 976 | 3 065 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 72/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

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 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

## SPORT

| | |
|---|---|
| Stavernhallen flerbrukshall | 5 min |
| Kaken idrettsanlegg | 6 min |
| Mudo Stavern | 6 min |
| Family Sports Club Langestrand | 11 min |

«Det er et fint område for eldre»

— Sitat fra en lokalkjent

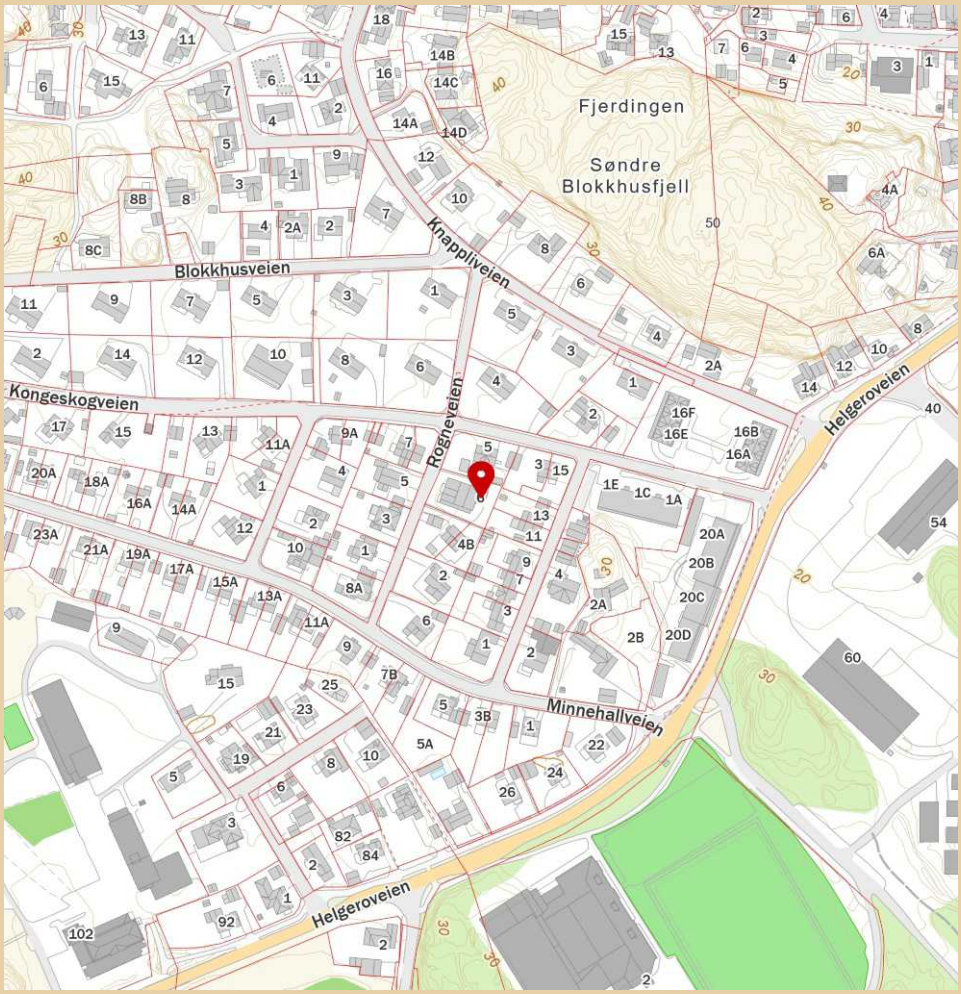
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 88/100




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 2025

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| PrivatMegleren Larvik |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 52250034 |

| Selger 1 navn |
|---|
| THERMOCUT AS v/Fredrik Ditlev Røe |

| Gateadresse |
|---|
| Rogneveien 6 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| STAVERN | 3290 |

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

**Er det salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Thermocut AS

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

År: 2016

**Hvor lenge har du eid boligen?**

Antall år: 9

Antall måneder: 0

**Har du bodd i boligen siste 12 måneder?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?**

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 14196784/19

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja



Document reference: 52250034

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I kjeller før utbedring utført 2024.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse arbeid som utskifting av stikkledning. Se vedlagt dokumentasjon.

Arbeid utført av: Kaare Mortensen

Filer

BRWA4FC770E185D_005856.pdf BRWA4FC770E185D_005858.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Før utbedring var det tilfeller av fukt i kjeller/underetasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført av Thermocut AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250034

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Terrasse er bygd ved inngang front og bak huset. |
| Arbeid utført av | Toftland AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To leiligheter med 6 soverom i hver leilighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av Larvik Kommune med Ferdigattest Februar 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere driftsdel i første etg er innredet som leilighet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent Februar 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250034

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52250034

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

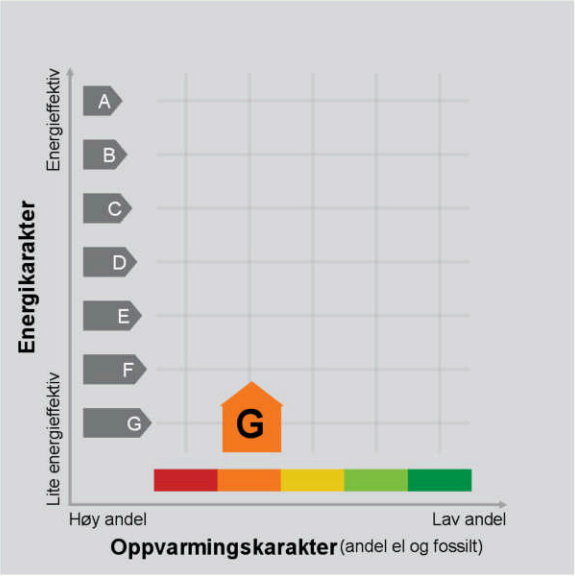
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Fredrik Røe | 5c65c18548139adf777b1e1 67c77633ff235f5cc | 25.02.2026 12:53:57 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 52250034

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rogneveien 6 |
| Postnummer | 3290 |
| Sted | STAVERN |
| Kommunenavn | Larvik |
| Gårdsnummer | 5001 |
| Bruksnummer | 286 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 162912631 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-100369 |
| Dato | 31.03.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Tiltak utendørs**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1959 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 309 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Sør
1 : 100

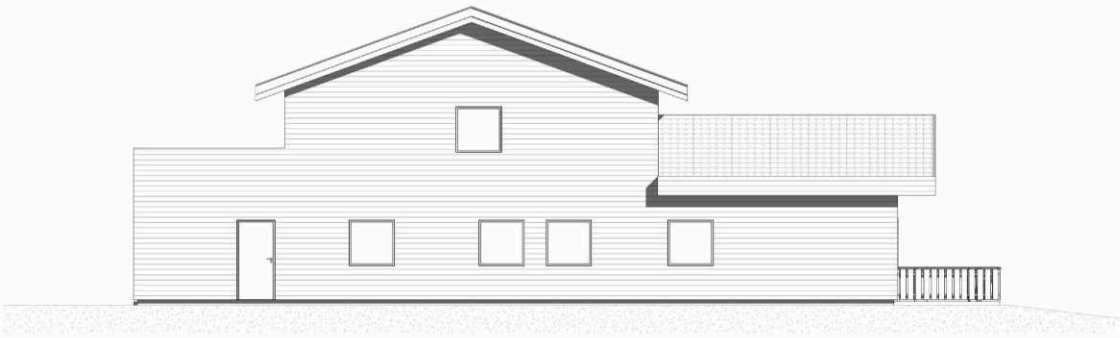


Vest
1 : 100

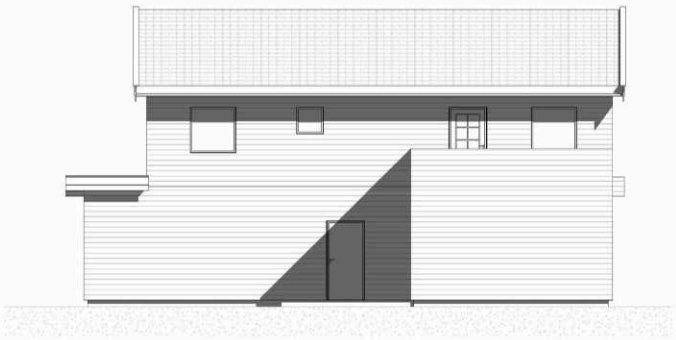
| Rev. | Revisjonen gjelder | | Utført | Kontr. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| | Thermocut As<br>Rogneveien 6<br>5001/286 | Målestokk<br>1 : 100 | Dato | 09.01.2026 | |
| | | | Tegnet | KA | |
| | | | Kontr. | TA | |
| | | Arkstørrelse<br>A3 | Prosjektnr. | 15042025 | |
| | Fasader Sør - Vest | Tegningsnr.<br>A102 | | | Rev. |

TA TAKST & EIENDOM AS
Takstingeniørvirksomhet og byggeledelse

09.01.2026 15:05:07



Nord
1 : 100



Øst
1 : 100

| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

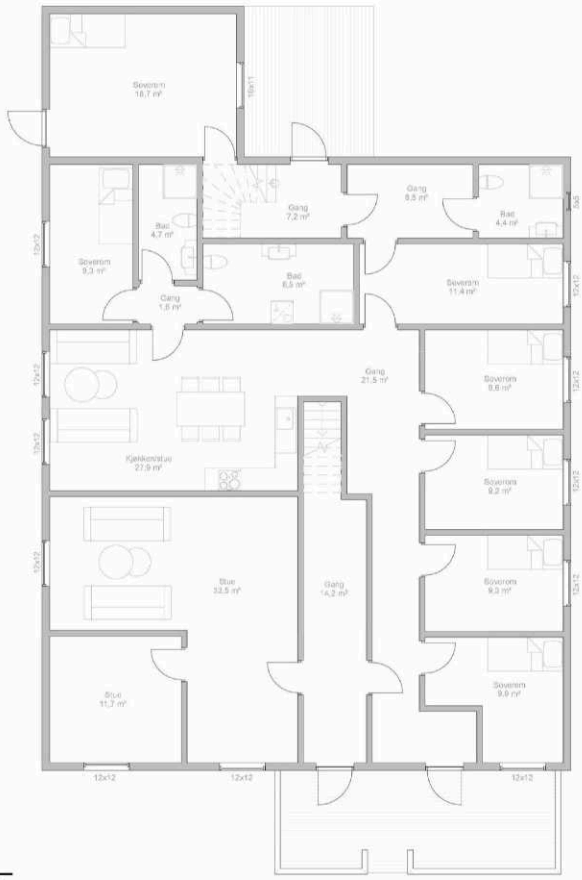
Thermocut As
Rogneveien 6
5001/286

| | |
|---|---|
| Målestokk | 1 : 100 |
| Arkstørrelse | A3 |
| Dato | 09.01.2026 |
| Tegnet | KA |
| Kontr. | TA |
| Prosjektnr. | 15042025 |
| Tegningsnr. | A103 |
| Rev. | |

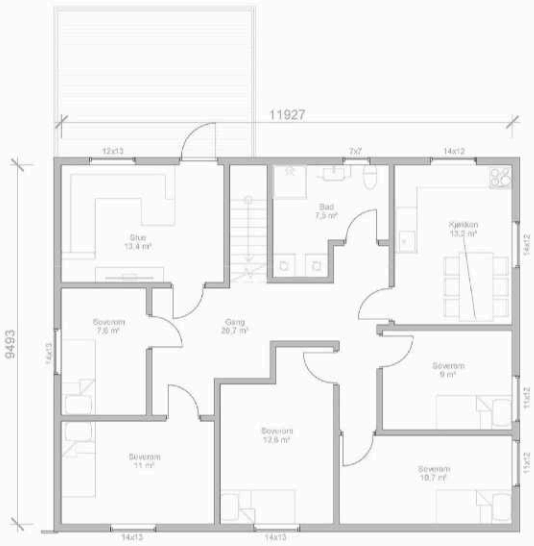
Fasader Nord - Øst

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringsingeniører og byggrådgivning

09.01.2026 15:05:13




Et. 1
1 : 100




Et. 2
1 : 100

| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | Thermocut As<br>Rogneveien 6<br>5001/286 | Målestokk 1 : 100 | Dato | 09.01.2026 |
| | | | Tegnet | KA |
| | | | Kontr. | TA |
| | | Arkstørrelse A3 | Prosjektnr. | 15042025 |
| | Plantegninger | Tegningsnr. A101 | | Rev. |

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringsingeniører og byggrådgivning

09.01.2026 15:05:01

ambita

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/5001/286/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.2.2026




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/5001/286/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.2.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



Utskriftsdato: 25.02.2026

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 5001/286//




*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** | 804,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6539868,61 | **Øst** | 559057,19 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6539862,87 | 559052,97 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,21 | |
| 2 | 6539864,62 | 559047,32 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,91 | |
| 3 | 6539870,84 | 559027,24 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 21,02 | |
| 4 | 6539890,87 | 559034,12 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 21,18 | |
| 5 | 6539884,28 | 559068,45 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 34,96 | |
| 6 | 6539883,53 | 559068,01 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 0,87 | |
| 7 | 6539872,26 | 559064,5 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 11,80 | |
| 8 | 6539860,44 | 559060,81 | 200 cm | Annen terrengdetalj (AD) | Hushjørne (90) | 12,38 | |

# 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

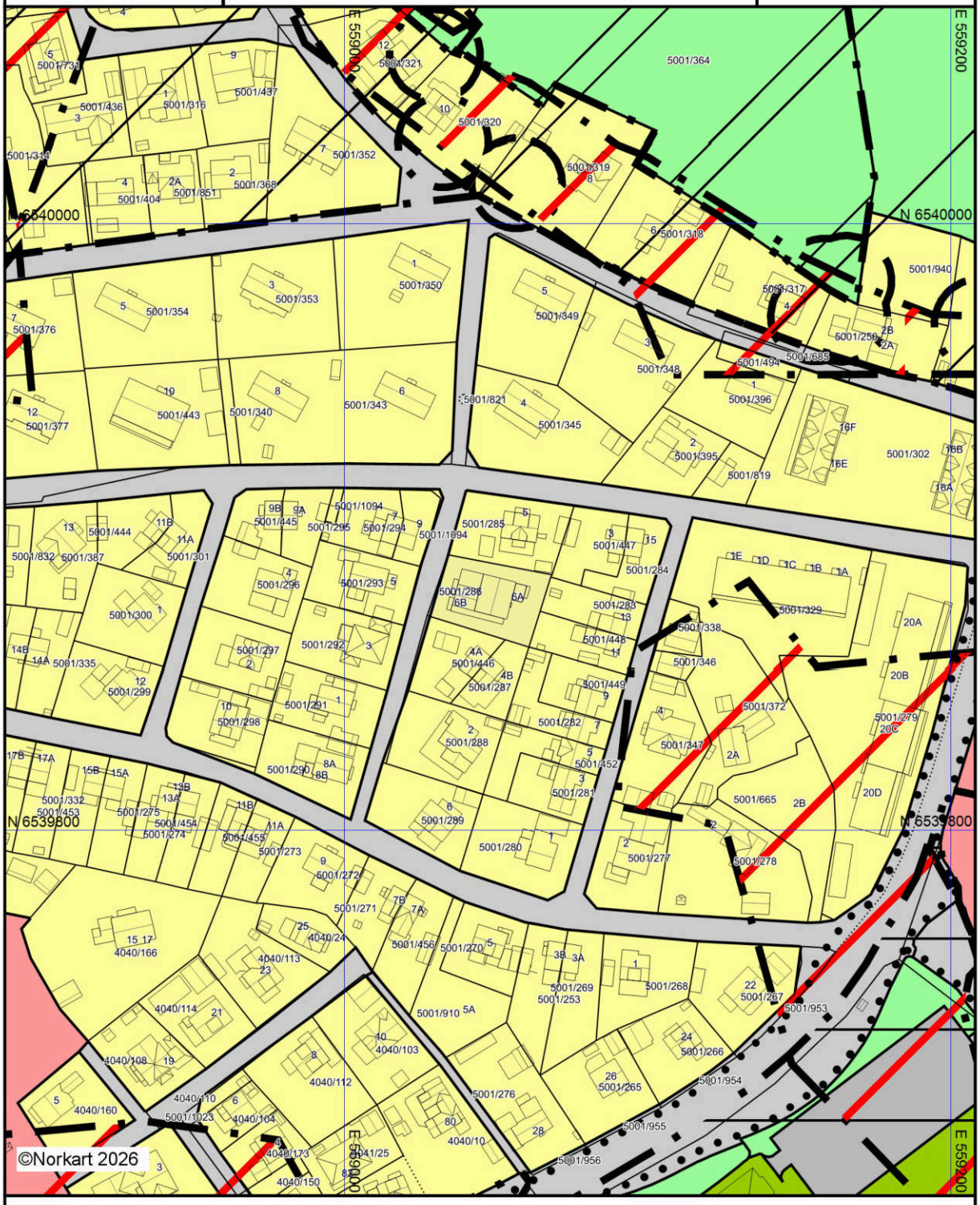
Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 5001/286
Adresse: Rogneveien 6A
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Idrettsanlegg - eksisterende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*

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

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

*Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2*

- Bestemmelseområde

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

*Bygningsmessige anlegg*

- Vegg frittstående

*Bygninger*

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

Utskriftsdato: 03.03.2026

Larvik kommune

# Kommunale eiendomsgebyr

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 5001 | **Bruksnr.** | 286 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Rogneveien 6A, 3290 STAVERN | | | | | | | | |

## Generell informasjon

Det er fire gebyrterminer i året med forfall i februar, mai, august og november. Abonnenter med vannmåler betaler forburksgebyr for målt $m^3$. Alle beløp oppgis inkulsiv mva.

| | **Vann** | **Avløp** | **Renovasjon** | **Feie- og tilsynsgebyr** | **Slam** | **Kontrollgebyr avløp** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fast forbruk | ☒ | ☒ | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Vannmåler | ☐ | | | | | |
| Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år: | | | | 35 076,65,- | | |
| Kommentarer | | | | | | |

**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: 26.02.2026

Larvik kommune

# Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 5001 | **Bruksnr.** | 286 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Rogneveien 6A, 3290 STAVERN | | | | | | | | |

## Bygningsopplysninger

| **Bygningstype** | **Bygningsår** | **Bruksareal** | **Boenheter** | **Omsøkt** |
|---|---|---|---|---|
| Studenthjem/studentboliger Ombygging fra næring til boligformål Ferdigattest 2026 | 2026 | 469 $m^2$ | 12 | ☒ |
| | | $m^2$ | | ☐ |
| | | $m^2$ | | ☐ |
| | | $m^2$ | | ☐ |
| 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: 25.02.2026

Larvik kommune

# Eiendomsopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 5001 | **Bruksnr.** | 286 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Rogneveien 6A, 3290 STAVERN | | | | | | | | |

## Andre opplysninger

Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 17.12.1952. 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.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for 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: 03.03.2026

Larvik kommune

# Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 5001 | **Bruksnr.** | 286 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Rogneveien 6A, 3290 STAVERN | | | | | | | | |

| | 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: 03.03.2026

Larvik kommune

# Piper og ildsteder

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 5001 | **Bruksnr.** | 286 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Rogneveien 6A, 3290 STAVERN | | | | | | | | |

Situasjon: Det er ikke registrert fyringsanlegg på denne eiendom

| | |
|---|---|
| **Røykvarslere** | |
| **Slukkeutstyr** | |

## Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Kommentarer: | | | | | |

## Opplysninger om avvik

| Objekt | Avvik | Kommentar | Registrert |
|---|---|---|---|
| | | | |

## 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

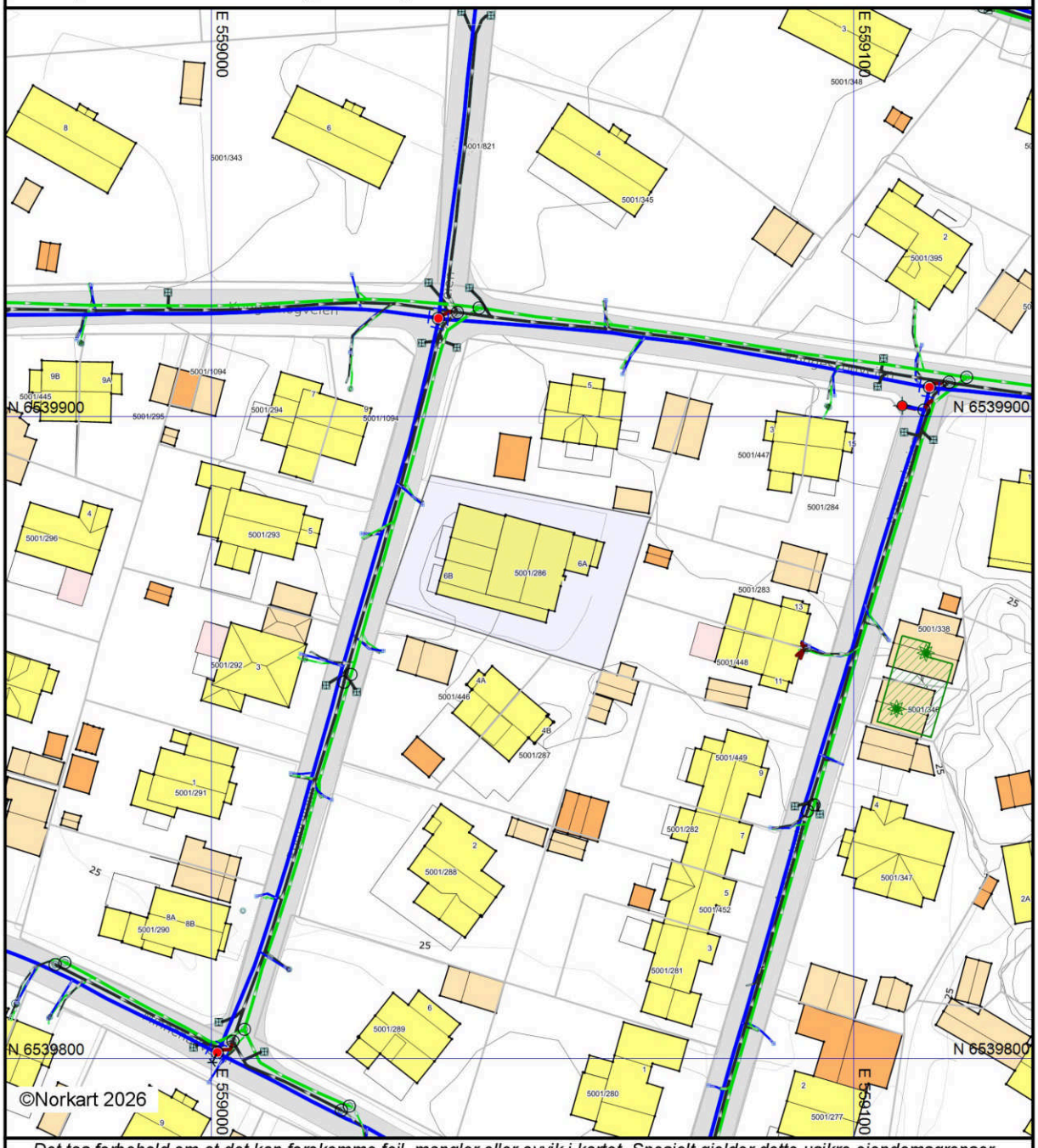
Eiendom: 5001/286
Adresse: Rogneveien 6A
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.*

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 5001 | **Bruksnr.** | 286 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Rogneveien 6A, 3290 STAVERN | | | | | | | | |

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
- Kommunedelplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202403 |
| **Navn** | Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 28.11.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9566/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025-2.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 10 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |
| | **Delareal** 794 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202403 |

| | |
|---|---|
| **Navn** | Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 28.11.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9566/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025-2.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 794 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 10 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |

# 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: 5001/286
Adresse: Rogneveien 6A
Dato: 25.02.2026
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

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Uteoppholdsarealer

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

Veg

Parkering

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

|Abc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar

Planens begrensning

Formålsgrense

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

*Bygningsmessige anlegg*

Vegg frittstående

*Bygninger*

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Larvik kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 5001/286
Adresse: Rogneveien 6A
Dato: 25.02.2026
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
- Blokkbebyggelse

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

- Friområder

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

- Idrettsanlegg

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Holdeplass eller plattform
- Parkeringsplasser

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

*Bygningsmessige anlegg*

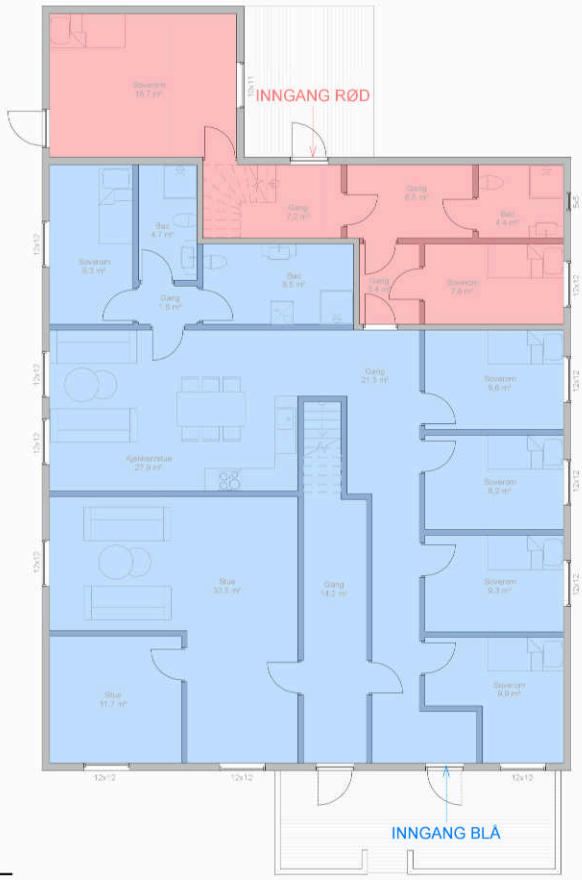
- Vegg frittstående

*Tiltak*

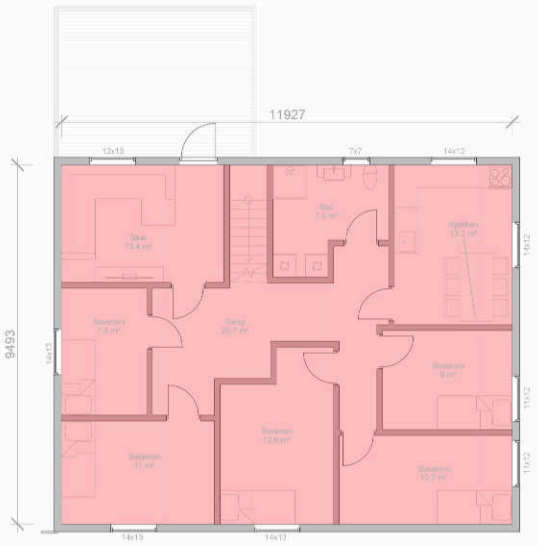
- Rive bygning
- BygningTiltak

*Bygninger*

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




Et. 1
1 : 100




Et. 2
1 : 100

| Rev. | Revisjonen gjelder | | Utført | Kontr. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| | Thermocut As<br>Rogneveien 6<br>5001/286 | Målestokk<br>1 : 100 | Dato | 10.02.2026 | |
| | | | Tegnet | KA | |
| | | | Kontr. | TA | |
| | | Arkstørrelse<br>A3 | Prosjektnr. | 15042025 | |
| | Plantegninger | Tegningsnr.<br>A101 | | | Rev. |

TA TAKST & EIENDOM AS

10.02.2026 11:41:25

Utskriftsdato: 25.02.2026

# 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.** | 5001 | **Bruksnr.** | 286 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Rogneveien 6A, 3290 STAVERN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Larvik kommune

Samfunnsforvaltning
**Byggesak**
Saksbehandler Magnus Riksfjord
Deres ref.
Vår ref. 26/15956
Arkiv 25/5634
Vår dato 12.02.2026
Deres dato

Ta Takst Og Eiendom As

Elveveien 36A
3262 Larvik

Delegert Vedtak

| Saksnr. | Utvalg |
|---|---|
| 189/26 | Planutvalget |

# Vedtak - Ferdigattest - Bruksendring fra næring til bolig/hybelhus - Fasadeendringer - Rogneveien 6A og 6B - Gbnr. 5001/286

## Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir ferdigattest for følgende tiltak i Rogneveien 6A og 6B, gbnr. 5001/286, slik det er søkt om i søknad mottatt 09.02.2026:

| Bygningsnr. | Evt. løpenr. | Beskrivelse |
|---|---|---|
| 162912631 | 1 | Bruksendring fra næring til bolig/hybelhus, fasadeendringer |
| | | |

Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltakshaver: THERMOCUT AS

Ansvarlig søker: Ta Takst Og Eiendom As

## Fakta i saken

Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak 164/26 jf. vår ref. 26/13887 den 06.02.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen samt plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. Det er innsendt ny plantegning ifm. matrikkelføring der det er innsatt en ny vegg og en dør til det ene soverommet. Plantegning ligger som vedlegg til denne ferdigattest. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## 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.

## Tilsyn

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

## Oppdatering av matrikkelen

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

Med hilsen

| | |
|---|---|
| Cathrine Wærvågen | Magnus Riksfjord |
| Avdelingsleder Byggesak | Byggesaksbehandler |

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur*

**Vedlegg:**

| | | |
|---|---|---|
| 11.02.2026 | Rogneveien 6 - Oversikt inngang | 2396468 |

**Kopi til:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Thermocut As | Rogneveien 6 | 3290 | Stavern |

ambita

# Vegstatuskart

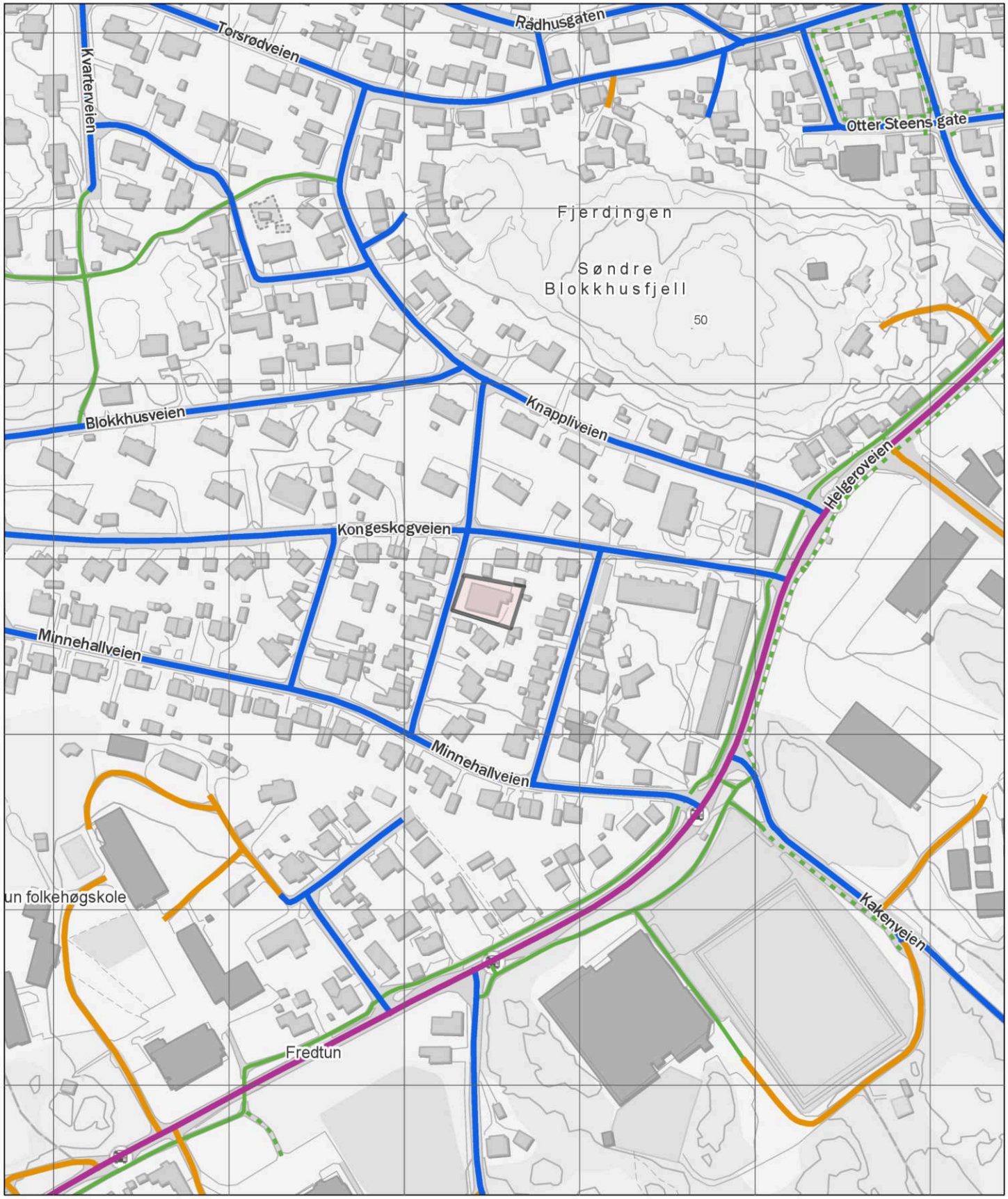
**Kommune:** Larvik

**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 5001/286/0/0

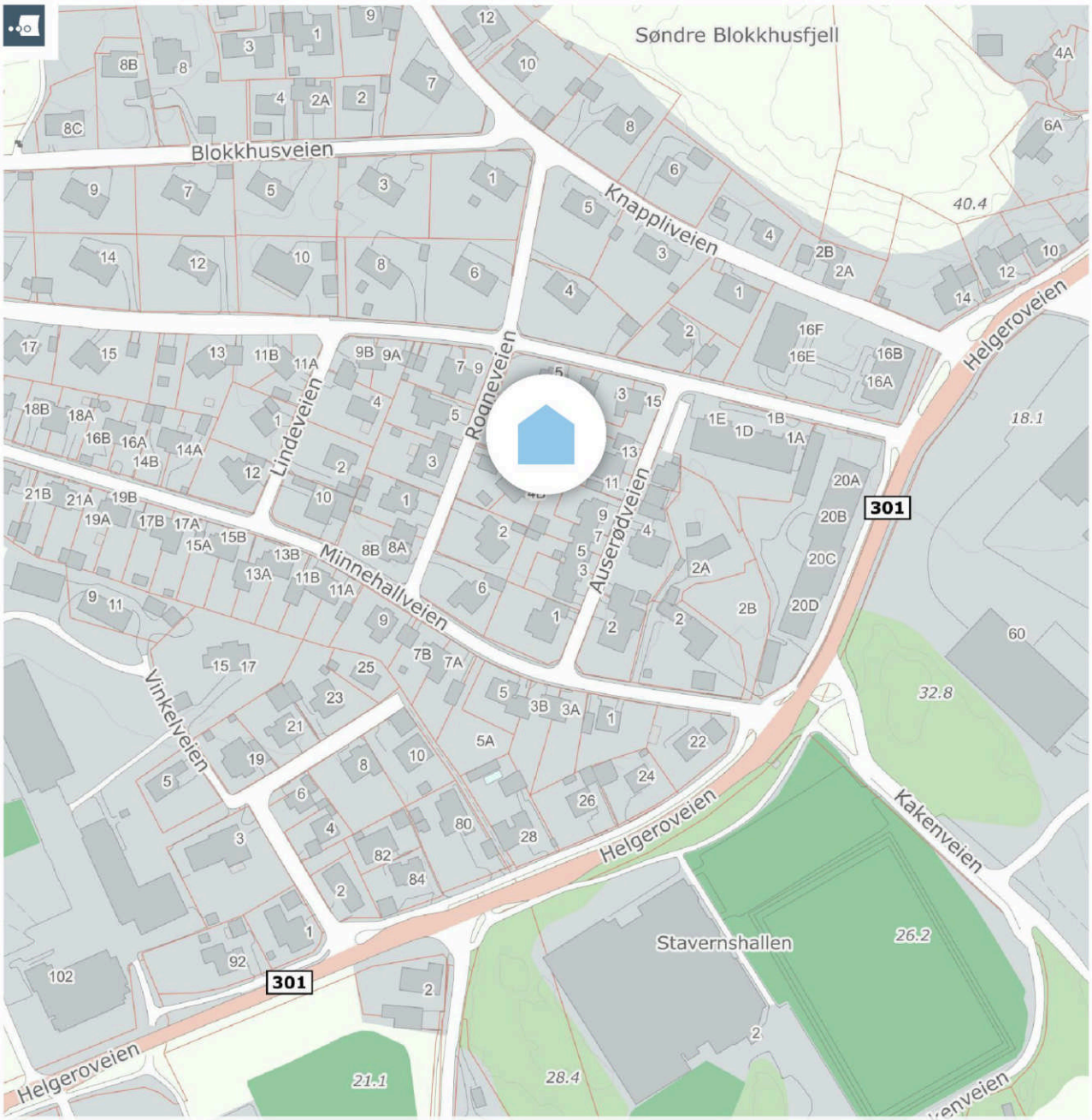
**Adresse:** Rogneveien 6A, 3290 STAVERN

**Målestokk v/A4:** 1:3000

**Dato:**25/02/2026




Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet




# Meglers verdivurdering

# ROGNEVEIEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 25.02.2026

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: Tom Erik Henriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Rogneveien 6 A, 3290 STAVERN

Annet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 5001 BNR 286 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS AUSERØD

Verdivurdert til

# 6 800 000

| - | 6 800 000 | 15 777 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 431 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 804 m² | |
| Byggeår | | | | | 1959 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 12 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis

Stor boligeiendom/hybelhus som er delt opp med 12 soverom i to bofellesskap over to etasjer.
Leilighetsbygg på Ausrød utenfor Stavern sentrum.
Bygningen er opprinnelig bygget i 1959 og senere omgjort til
bofellesskap i 2013 og 2019. Fra eiendommen har man gangavstand til Politihøyskolen samt alle tilbud i Stavern sentrum, strender, turområder etc. Sjelden anledning!

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.03.2015 | 08.06.2015 | 04.08.2015 | 3 790 000 | 3 600 000 | 0 | 3 600 000 | |
| 19.10.2012 | 07.01.2013 | 24.01.2013 | 2 980 000 | 2 700 000 | 0 | 2 700 000 | |
| 30.11.2004 | | 30.11.2004 | - | 612 500 | - | 612 500 | 1 |
| 03.09.2003 | 23.09.2003 | 17.10.2003 | 1 250 000 | 1 225 000 | - | 1 225 000 | |

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

# Rogneveien 6

Nabolaget Torsrød/Fredriksvern - vurdert av 50 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Stavern skole (1-7 kl.)<br>187 elever, 11 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)<br>213 elever, 10 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever | 17 min<br>10.2 km |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 27 min<br>24 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Fredriksvern verft | 7 min |
| Meny Stavern | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Minnehallveien<br>Linje 01, 04, 206 | 3 min<br>0.3 km |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 12 min<br>8.4 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 29 min |

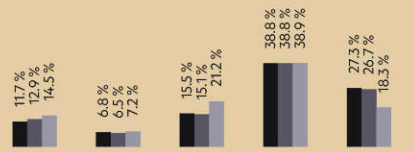
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Grevle barnehage (1-5 år)<br>79 barn | 11 min<br>1 km |
| Solstad barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 6 min<br>2.2 km |
| Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år)<br>75 barn | 6 min<br>3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Stavern | 12 min |
| Coop Extra Stavern | 14 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Torsrød/Fredriksvern | 1 164 | 642 |
| Stavern | 5 976 | 3 065 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 72/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

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 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

## SPORT

| | |
|---|---|
| Stavernhallen flerbrukshall | 5 min |
| Kaken idrettsanlegg | 6 min |
| Mudo Stavern | 6 min |
| Family Sports Club Langestrand | 11 min |

«Det er et fint område for eldre»

— Sitat fra en lokalkjent

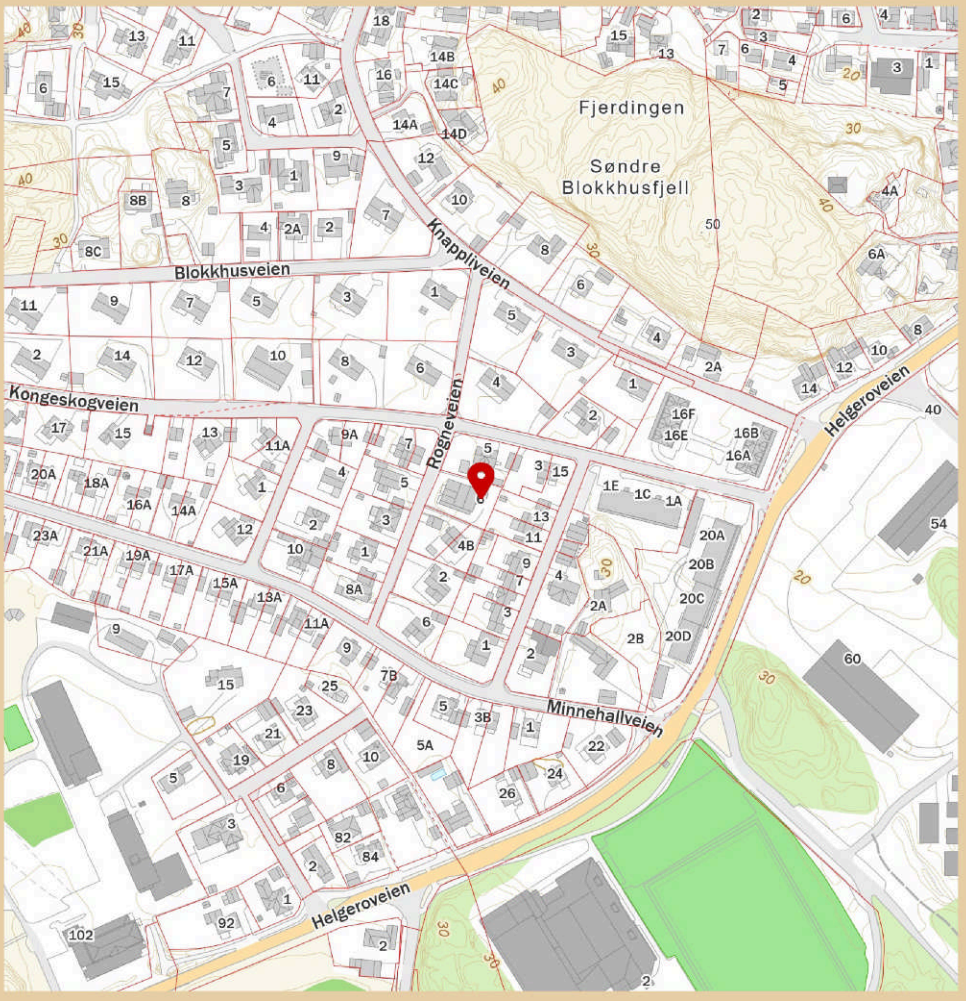
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 88/100




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 2025

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Annet

Rogneveien 6, 3290 STAVERN

LARVIK kommune

gnr. 5001, bnr. 286

**Sum areal alle bygg: BRA: 431 m² BRA-i: 431 m²**



**Befaringsdato:** 18.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1614 **Referansenummer:** RX1757

**Autorisert foretak:** TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

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.

# TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

**Rapportansvarlig**

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

# 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.

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg på Ausrød utenfor Stavern sentrum.
Bygningen er opprinnelig bygget i 1959 og senere omgjort til bofellesskap i 2013 og 2019.

Det er i senere tid gjort oppgraderinger som:
2024 Skiftet nytt vann og avløp til husvegg.
2019 Skiftet takstein og underlagspapp på hovedhhus..
2019 Bygget leiligheter i 1. etg.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.
Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energiefektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere en hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

## Annet - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Taktekking og underlagspapp er skiftet i 2019.
Deler av bygningen har taktekking med sveiset papp og pappshingel.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Bygningen er oppført i siporeks blokker og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning og pussede fasader.

Boligen har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i deler av konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Deler av konstruksjonen har flatt tak.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
De fleste vinduer er skiftet i 2018 og har god restlevetid.
Vindu i bod 2. etg. er av eldre dato. Vindu har alder og værslitasje og bør vurderes skiftes ut.

Boligen har malte isolerte ytterdører.

Boligen har terrassedør med gassfelt.

Til boligen er det en 23 m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning. Under terrassegulv er det foliemembran som tekking mot rom under terrassen.

Til boligen er det en 11,5 m2 terrasse i fbm inngangsparti til leilighet i. etg. Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stående kledning.

I fbm. inngangsparti til leilighet 1. etg. og næringsdel er det en 28 m2 terrasse. Terrassen har betonggulv og impregnerte terrassebord på gulc og rekkverk med stående kledning.

Til boligen er det en utvendig trapp til kjeller.

Rundt eiendommen er det et malt gjerde.

INNVENDIG Gå til side

Bygningens innvendige overflater består av laminat og fliser på gulv, Malt MDF panel og slette mate flater på vegg og MDF panel og takplater i tak.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Noe betonggulv i deler av bygningen.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps elementpipe. Det er ikke montert ildsted til pipen.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerhals.

I boligen er det en malt tretrapp i leilighetsdel 2.
Til kjeller er det en enkel plassbygget trapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang 1. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og MDF panel i tak.

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

# Beskrivelse av eiendommen

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og MDF panel i tak.

Bad 2. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og plater i tak.

Bad 1. etg.
Bad med tilkomst fra mellomgang.
I rommet er det gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og vaskeservant i innredning.
Det er ikke ventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malte plater i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etg.
Kjøkken i åpen løsning med stue.
KJøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, stål oppvaskum, integrert komfyr og platetopp og frittstående hvitevarer.

Kjøkken 2. etg.
Kjøkken med tilkomst fra gang.
KJøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, stål oppvaskum, integrert komfyr og platetopp og frittstående hvitevarer.
Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Mange av boligens vannrør er skiftet i senere tid. Noe kobberrør er av eldre dato.

Boligen har avløpsrør i plast.
Mange av boligens avløpsrør er skiftet i senere tid. Noe av eldre dato.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I boligen er det to luft til luft varmepumper.

I boligen er det to stk. 300L VV beredere.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Det er flere sikringsskap i boligen. Sikringskap har automatsikringer og porselen skrusikringer.

Oppvarming:
Varmepumper.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på fjell.

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drensystemer er ikke synlig. det observeres noe Platon utvendig fuktsikring av grunnmur.
Alder og tilstand på drenering og fuktsikring er ikke kjent.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

Terrenget rundt boligen er flatt.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
Utvendige vann og avløpsledninger er skiftet i 2024.
Vann og avløpsledninger har god restlevetid.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

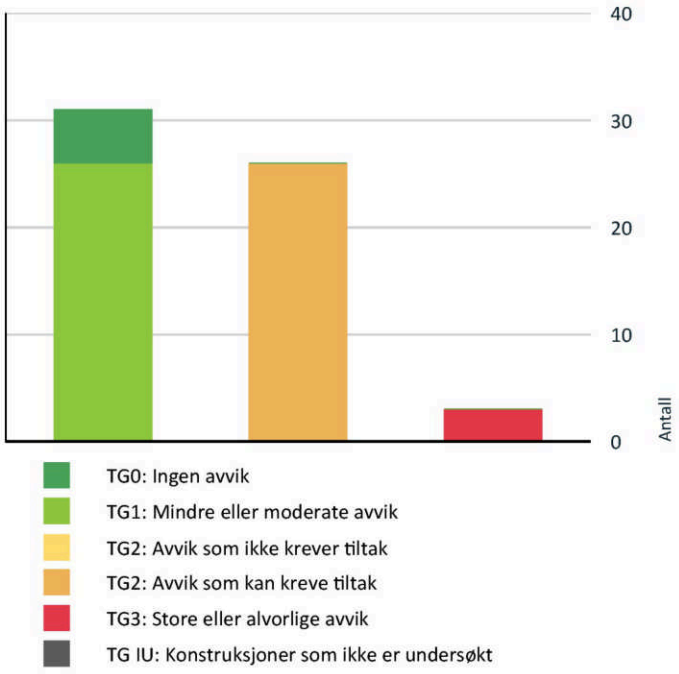
### Annet

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

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

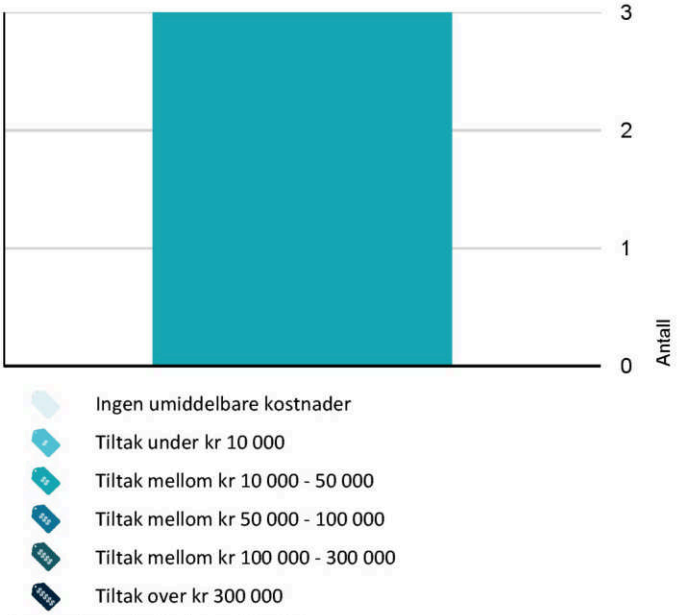
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppdatert etter 1. gangs befaring. Dette fordi rapporten var gått ut på dato. Eiendommen og deler av bygningen var dekket av snø på befaringsdagen, hvilket ga noen begrensninger ved inspeksjon.

## Oppsummering av avvik

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

### Annet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Gjerde** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etg. Rogneveien 6A > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Papptekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Terrassedør.** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Gulv 2. etg.** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etg. Rogneveien 6A > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etg. Rogneveien 6A > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etg. Rogneveien 6A > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etg. Rogneveien 6A > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etg. Rogneveien 6A > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etg. Rogneveien 6A > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etg. Rogneveien 6B > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etg. Rogneveien 6B > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etg. Rogneveien 6B > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANNET



**Byggeår**
1959

**Kommentar**
Tilbygget 1980-tallet.

**Standard**
Boligen holder normal god standard.

**Vedlikehold**
Innvendig fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Utvendig har fasader noe etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

## UTVENDIG

### TG 2 Papptekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Deler av bygningen har taktekking med sveiset papp og pappshingel.
Tekkingen er av eldre dato.
Taket var dekket av snø ved 2. gangs befaring for oppdatering av rapport. Dette begrenset inspeksjonsmuligheten av taktekkingen.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekkingen er av eldre dato.
Det er mose på taktekkingen

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

Taktekking med mose bør vaskes.



Papptaktekking

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

# Tilstandsrapport

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking og underlagspapp er skiftet i 2019.

Taket var dekket av snø ved 2. gangs befaring for oppdatering av rapport. Dette begrenset inspeksjonsmuligheten av taktekkingen.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



Taktekking.

## TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner har noe grønske.
Beslag på tak har værslitasje og beleggavskalling

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner og beslag bør vaskes for å fjerne grønske og forebygge videre forringelse.
Beslag med avskalling bør males eller vurderes skiftet ut for å hindre ytterligere slitasje og redusert levetid.



Takrenner med grønske.



Beslag med grønske og beleggavskalling

## TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført i siporeks blokker og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning og pussede fasader.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Utvendig trekledning har malingsflass og begynnende råte.
Utvendige murfasader har riss og noe malingsavskalling. Noe pussavskalling.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Trekledningen bør skrapes og males for å forlenge levetiden, men ved omfattende råteskader bør utskifting vurderes for å unngå videre forringelse og potensielle fuktskader i konstruksjonen.

Murpussede fasader bør skrapes og males for å hindre ytterligere pussavskalling og for å beskytte fasaden mot fuktinntrengning og forringelse.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking av fukt.
Manglende lufting kan føre til opphopning av fuktighet, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader i veggkonstruksjonen. Lekte som stenger for lufting bør erstattes med musebånd ol.

Fremtidige eiere bør vurdere skifte av trekledning. Med skraping og maling kan levetiden forlenges noe.



Kledning med malingsavskalling.



Riss i murpuss.



Kledning med malingsavskalling.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i deler av konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Deler av konstruksjonen har flatt tak.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder og svertesopp i undertak. Svertesopp på takbord og fuktskjolder rundt luftepipe og pipe.
Det er rust på lufteventiler til loft.

Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.
Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Fuktskjolder rundt luftepipe og pipe kan være fra før takomleggingen i 2019.

Svertesopp i undertak kan skyldes manglende dampsperre(plastfolie) mellom oppvarmet boligrom og kaldt loft.
Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft.
Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført.
Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.



## TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
De fleste vinduer er skiftet i 2018 og har god restlevetid.

Vindu i bod 2. etg. er av eldre dato. Vindu har alder og værslitasje og bør vurderes skiftes ut TG:2.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Eldre vindu

## TG 1 Dører

Boligen har malte isolerte ytterdører.

## TG 2 Terrassedør.

Boligen har terrassedør med gassfelt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Terrassedøren har noe utvendig værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold av terrassedøren for å forhindre ytterligere værslitasje og forlenge dørens levetid. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon og behov for utskiftning på sikt.



Terrassedør med utvendig værslitasje.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 23 m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.
Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning. Under terrassegulv er det foliemembran som tekking mot rom under terrassen.

Terrassen var dekket av snø på befaringsdagen ved 2. gangs befaring for oppdatering av rapport. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset. Det vil altid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Terrassen har grønske på rekkverk og værslitasje på gulv.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales at rekkverket vaskes og males for å hindre videre forringelse og opprettholde beskyttelsen mot fukt og råte.

Gulvet bør beises eller males for å forlenge levetiden og redusere risikoen for skader som følge av værslitasje.

Manglende vedlikehold kan føre til økt nedbrytning av materialene og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.





## TG 1 Terrasse inngangsparti

Til boligen er det en 11,5 m2 terrasse i fbm inngangsparti til leilighet i. etg. Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stående kledning.

# Tilstandsrapport



Terrasse i fbm. inngangsparti.

## TG 1 Terrasse inngangsparti.

I fbm. inngangsparti til leilighet 1. etg. og næringsdel er det en 28 m2 terrasse. Terrassen har betonggulv og impregnerte terrassebord på gulc og rekkverk med stående kledning.



Terrasse ved inngangsparti

## TG 2 Utvendige trapper

Til boligen er det en utvendig trapp til kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke håndrekke i trappen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Hå Det bør monteres håndrekke for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk øker faren for personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. ndrekke bør monteres i trappen.

## TG 3 Gjerde

Rundt eiendommen er det et malt gjerde.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er råte på gjerde.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Gjerde bør skiftes for å hindre videre råteskader og opprettholde sikkerhet og estetikk rundt eiendommen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan gjerdet miste sin funksjon og utgjøre en sikkerhetsrisiko.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Bygningens innvendige overflater består av laminat og fliser på gulv, Malt MDF panel og slette mate flater på vegg og MDF panel og takplater i tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er noe fuktskader på panel ved kjøkkeninnredning i gang 1. etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fuktskadet panel bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for mugg- og råteskader, som kan påvirke både inneklima og byggets konstruksjon.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Noe betonggulv i deler av bygningen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.
Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon.

**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.

### TG 2 Gulv 2. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen. Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon.

**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.

## TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger med forhøyed verdier av radon kan medføre helserisiko for beboere. Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe.
Det er ikke montert ildsted til pipen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Pipen er av eldre dato og vil naturlig ha noe større avvik en nyere piper. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme sprekker og løse fuger, uten at det ble oppdaget på bafaringen. Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden kan forekomme behov for rehabelitering av pipen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees å være påkrevd.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerhals.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble på befaringen registrert fuktskjolder og saltutslag på gulv og synlige vegger i kjeler.
Det var på befaringsdagen tilsig av vann i bunn av utvendig kjellertrapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken, herunder undersøke årsaken til fuktskjolder og saltutslag, samt tilsig av vann i kjellertrapp.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

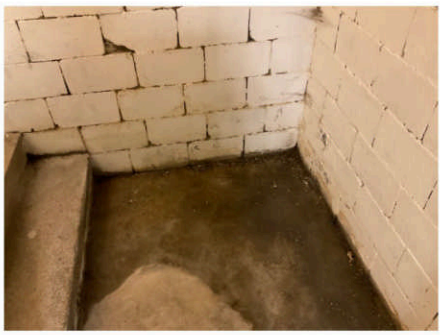
# Tilstandsrapport



Fuktskjolder og saltutslag på murvegger i kjeller.



Fuktskjolder og saltutslag på murvegger i kjeller



Tilsig av vann i bunn av utvendig kjellertrapp.

## TG 2 Innvendige trapper

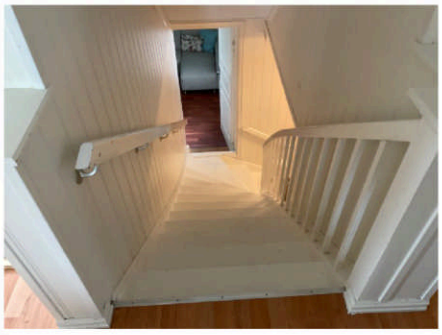
I boligen er det en malt tretrapp i leilighetsdel 2.
Til kjeller er det en enkel plassbygget trapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

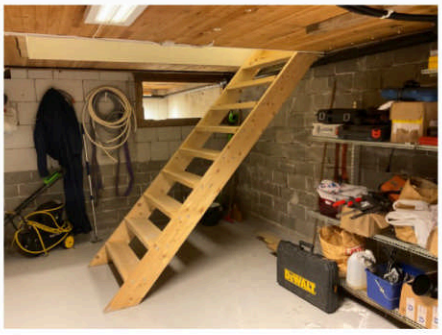
Trapp til kjeller mangler rekkverk og holder enkel standard.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på trappen til kjeller for å redusere risikoen for fallulykker og øke sikkerheten ved bruk av trappen. Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn og eldre.



Trapp til 2. etg



Trapp til kjeller.

## TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

#### Generell

Bad med tilkomst fra mellomgang.
I rommet er det gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og vaskeservant i innredning.
Det er ikke ventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malte plater i tak.



Bad 1. etg.

### 1. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Våtromsplater mangler alu. list i nedkant av platene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Alu list i nedkant av platene skal hindre at vann og fukt kommer opp i enden av platene. Dette vil over tid utvikle råte.
Det anbefales å montere alu list i nedkant av platene, og spesielt i våtsone.

### 1. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg på gulv.

### 1. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvbelegg som membran på gulv. På vegg er det våtromsplater som fuktbeskyttende lag. Det er plastsluk i gulv.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og vaskeservant i innredning.

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Det er ikke ventilasjon i rommet

**Vurdering av avvik:**
- Rommet har ingen ventilasjon

**Konsekvens/tiltak**
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. dette forde vegger i dusjsone ligger mot leilighet. Hultaking vil medføre at brannveggen brytes.

Det er foretatt fuktmåling på overflater i rommet uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen.

Manglende hulltaking vil alltid utgjøre en risiko for at det kan forekomme fukt i lukkede konstruksjoner. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke et eksakt.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.

## 2. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

### Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og plater i tak.

# Tilstandsrapport



Bad leilighetsdel 2. etg



Bad leilighetsdel 2. etg

## 2. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Våtromsplater mangler alu. list i nedkant av platene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Alu list i nedkant av platene skal hindre at vann og fukt kommer opp i enden av platene. Dette vil over tid utvikle råte.
Det anbefales å montere alu list i nedkant av platene, og spesielt i våtsone.

## 2. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Oppkalt ved dørterskel.

## 2. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.
Det er ikke mansjett ved rørgjennomføring i gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, for eksempel i form av bilder eller erklæringer, for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Manglende mansjett ved rørgjennomføring i gulv bør utbedres for å hindre risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og tetting er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Ukjent utførel og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.



Sluk i gulv.



Manglende mansjett rundt rørgjennomføring.

## 2. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Deksel i nedkant av dusjkabinett er sprukket.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dusjkabinettet fungerer med avviket.

## 2. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklima og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

## 2. ETG. ROGNEVEIEN 6A > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sansynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD

### Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang 1. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og MDF panel i tak.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



Bad 1. etg.

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Våtromsplater mangler alu. list i nedkant av platene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Alu list i nedkant av platene skal hindre at vann og fukt kommer opp i enden av platene. Dette vil over tid utvikle råte.
Det anbefales å montere alu list i nedkant av platene, og spesielt i våtsone.

# Tilstandsrapport

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg på gulv.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



Oppkalt ved dørterskel.

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvbelegg som membran på gulv. På vegg er det våtromsplater som fuktbeskyttende lag. Det er plastsluk i gulv.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



Sluk i dusjsone

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

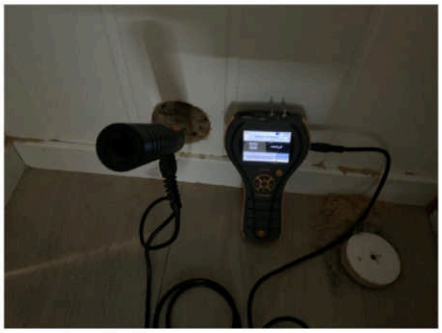
## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sansynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



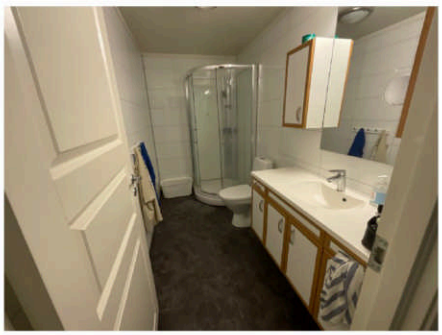
Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD 2

### Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og MDF panel i tak.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



Bad 1. etg

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Våtromsplater mangler alu. list i nedkant av platene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Alu list i nedkant av platene skal hindre at vann og fukt kommer opp i enden av platene. Dette vil over tid utvikle råte.
Det anbefales å montere alu list i nedkant av platene, og spesielt i våtsone.

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg på gulv.

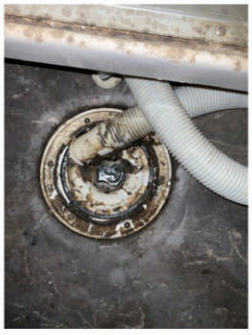
**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvbelegg som membran på gulv. På vegg er det våtromsplater som fuktbeskyttende lag. Det er plastsluk i gulv.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



Sluk i dusjsone

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > BAD 2

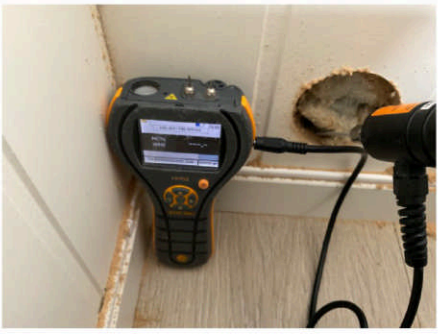
# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sansynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

## KJØKKEN

### 2. ETG. ROGNEVEIEN 6A > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

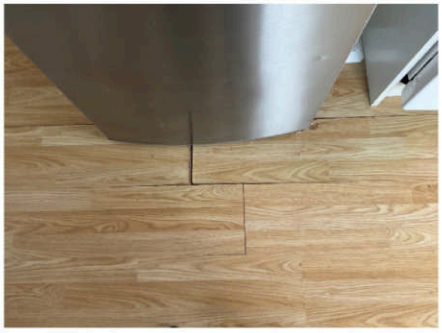
Kjøkken leilighet 2. etg.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Det er flisimitert våtromsplater mellom benkeskap og overskap.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er svelling på gulv ved kjøleskap.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Svelling i gulv skyldes antagelig fukt fra kjøleskap.



Svelling på gulv ved kjøleskap

### 2. ETG. ROGNEVEIEN 6A > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp.

# Tilstandsrapport



Mekanisk ventilator over platetopp.

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.
KJøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, stål oppvaskum, integrert komfyr og platetopp og frittstående hvitevarer.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

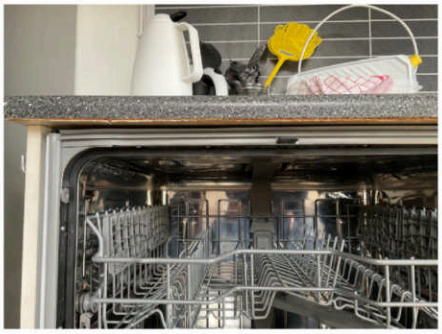
Det er svelling på undersiden av benkeplate ved oppvaskmaskin og vaskekum.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Om svellingen fortsetter vil det være behov for utskifting av benkeplaten.



Kjøkken leiligheter 1. etg.



Svelling på benkeplate

## 1. ETG. ROGNEVEIEN 6B > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

# Tilstandsrapport



Mekanisk ventilator over platetopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Mange av boligens vannrør er skiftet i senere tid. Noe kobberrør er av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre kobberrør har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.
Plastrør har god restlevetid.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

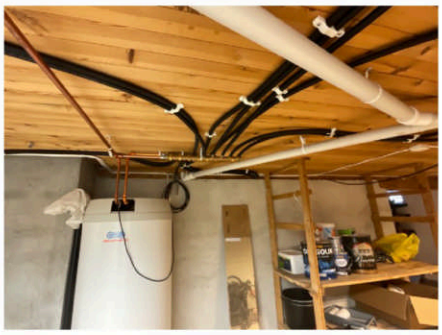
Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.



Vannfordelingsskap leilighetsdel 2



Hovedstoppekran med vannmåler.



Vannrør.

### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast.

# Tilstandsrapport

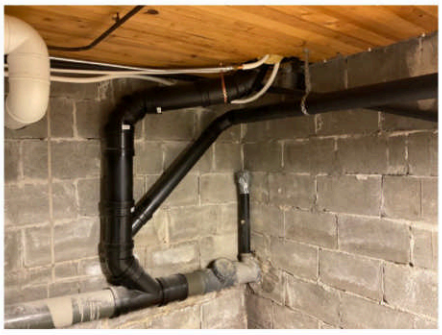
Mange av boligens avløpsrør er skiftet i senere tid. Noe av eldre dato.

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

Eldre avløpsrør har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Nyere avløpsrør har god restlevetid.

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

Eldre avløpsrør med begrenset eller oppbrukt restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle avløpsrørene.



Avløpsrør.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

## TG 1 Varmesentral

I boligen er det to luft til luft varmepumper.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier



Luft til luft varmepumpe leilighets del 1.



Luft til luft varmepumpe leilighets del 2

## TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det to stk 300L VV beredere.

VV beredere er fra 2019 og 2009

# Tilstandsrapport



300L VV beredere.

## TG 3 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.*

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Det er flere sikringsskap i boligen. Sikringskap har automatsikringer og porselen skrusikringer.

Oppvarming:
Varmepumper.
Elektrisitet.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1959 Annlegget er skiftet over tid.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Nei Det er utført arbeider på anlegget som er utført som egeninnsats.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider som er utført med egeninnsats.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.**

**Generell kommentar**

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

Kostnadsestimatat er et estimat av en utvidet el. kontroll og ikke eventuelle utbedringer

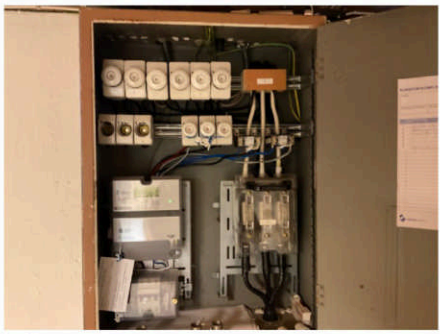
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sikringsskap leiligheter 1. etg.



Sikringsskap leilighets del 2



Sikringsskap i kjeller.




Sikringsskap i kjeller.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

# Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er fundamentert på fjell.
Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

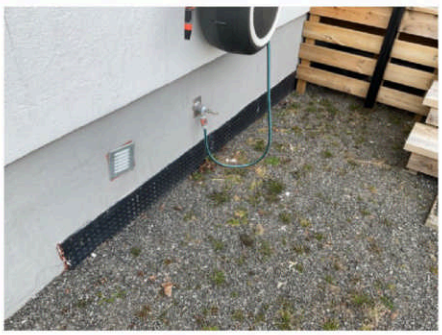
Nedgravde drensystemer er ikke synlig. det observeres noe Platon utvendig fuktsikring av grunnmur.
Alder og tilstand på drenering og fuktsikring er ikke kjent.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Fuktskjolder på vegg i kjeller kan gi indikasjoner på at dreneringen har begrenset efekt.
Det er ikke synlig fuktsikring på alle fire sider av bygningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ukjent alder og tilstand på drenering betyr at dreneringen kan ha oppbrukt mye av sin forventede levetid, eller ha andre avvik som vil kunne kreve fremtidige behov for skifte av drenering.



Utvendig fuktsikring av grunnmur.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
Utvendige vann og avløpsledninger er skiftet i 2024.
Vann og avløpsledninger har god restlevetid.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

# 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

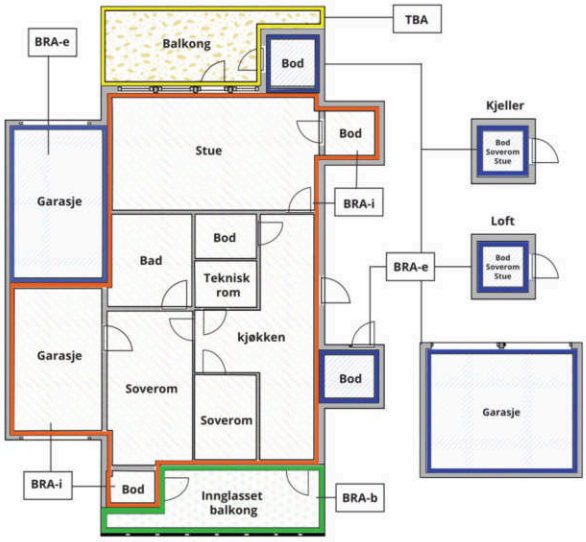
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Annet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etg. Rogneveien 6A | 50 | | | 50 | 11 |
| 2. etg. Rogneveien 6A | 101 | | | 101 | 23 |
| 1. etg. Rogneveien 6B | 158 | | | 158 | 20 |
| Kjeller | 122 | | | 122 | |
| **SUM** | **431** | | | | **54** |
| **SUM BRA** | **431** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etg. Rogneveien 6A | Entré, gang, bad, soverom | | |
| 2. etg. Rogneveien 6A | Kjøkken, gang, bad, mellomgang, 5 soverom, stue | | |
| 1. etg. Rogneveien 6B | Gang, 6 soverom, bad, bad 2, stue/kjøkken, mellomgang | | |
| Kjeller | Annet, annet 2, annet 3, annet 4, annet 5 | | |

**Kommentar**

Romfordeling.

1. etg. Rogneveien 6B
Soverom 10 m2 H0105
Soverom 9,5 m2 H0104
Soverom 9,3 m2 H0103
Soverom 9,6 m2 H0102
Soverom 9,5 m2 H0101
Bad 4,8 m2
Bad 8 m2
Stue/kjøkken 29 m2
Gang 22 m2
Mellomgang 2 m2
Stue 32 m2
Stue 10 m2

1. etg. Rogneveien 6A
Entre 7,2 m2
Mellomgang 6,3 m2
Bad 3,9 m2
Soverom 18,8 m2 H0102
Soverom 12,1 m2 H0101

2. etg. Rogneveien 6A
Kjøkken 13,3 m2
Gang 13 m2
Bad 7,7 m2
Stue 13,7 m2
Mellomgang 3 m2
Soverom 9 m2 H0201
Soverom 11,2 m2 H0202
Soverom 13,2 m2 H0203
Soverom 9,2 m2 H0204
Soverom 7,6 m2 H0205

Kjeller
Kjellerrom 38 m2
Kjellerrom 11,6 m2
Kjellerrom 47 m2
Kjellerrom m/toalett 4 m2
Kjellerrom 19 m2

Takhøyde kjeller 1,98

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Annet** | 366 | 122 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.2.2026 | Thorbjørn Andersen | Takstingeniør |
| 24.3.2025 | Thorbjørn Andersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3909 LARVIK | 5001 | 286 | | 0 | 804 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Rogneveien 6

**Hjemmelshaver**
Thermocut AS

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

**Adkomstvei**

Eiendommen har direkte tilkomst fra Rogneveien.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 600 000 | 2015 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunale opplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 31.03.2025 | |
| 2 | 08.04.2025 | |
| 3 | 18.02.2026 | |
| 4 | 18.02.2026 | Oppdatert etter 1. gangs befaring. |

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# 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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/RX1757

## 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

# 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:**
Rogneveien 6, 3290 Stavern
Gnr. 5001, Bnr. 286, Larvik kommune

**Oppdragsnummer:**
52250034

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Larvik
**Saksbehandler:** Tom Erik Henriksen
**Telefon / Mobil:** 91 24 20 00 / 416 32 772
**E-post:** tom.erik.henriksen@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.

---