PRIVATMEGLEREN
LARVIK

RYLLIKVEIEN 2

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers vurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ryllikveien 2

Nabolaget Veldre/Farriseidet - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sky skole (1-7 kl.) 275 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	10 min 4.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 16.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ryllikveien Linje 03	1 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

BARNEHAGER

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Farriseidet	11 min
Rema 1000 Veldrebakken	19 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	18 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	18 min
Larvik Vinmonopol	6 min

SPORT

Veldre Ballbane	2 min
Grøtterødmyra Basket	7 min
Family Sports Club Langestrand	17 min
Mudo Larvik	5 min

«Bare hyggelige mennesker, gode turmuligheter og super barnevennlig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Ryllikveien 2

Nabolaget Veldre/Farriseidet - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sky skole (1-7 kl.) 275 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	10 min 4.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 16.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ryllikveien Linje 03	1 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

BARNEHAGER

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Farriseidet	11 min
Rema 1000 Veldrebakken	19 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	18 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	18 min
Larvik Vinmonopol	6 min

SPORT

Veldre Ballbane	2 min
Grøtterødmyra Basket	7 min
Family Sports Club Langestrand	17 min
Mudo Larvik	5 min

«Bare hyggelige mennesker, gode turmuligheter og super barnevennlig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

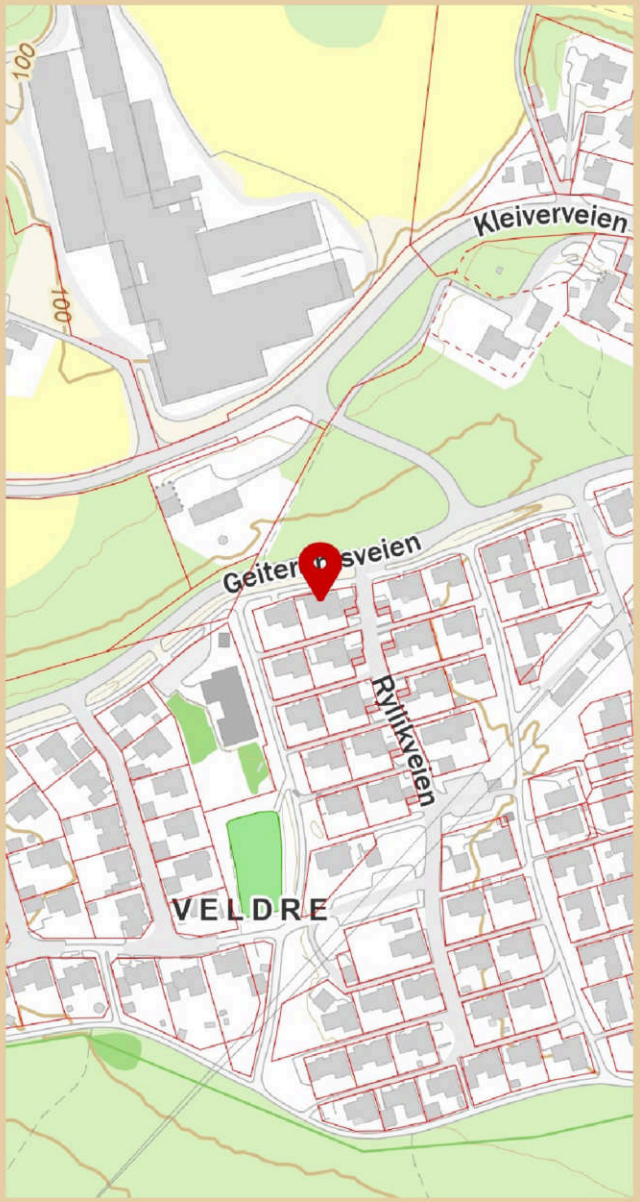
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100

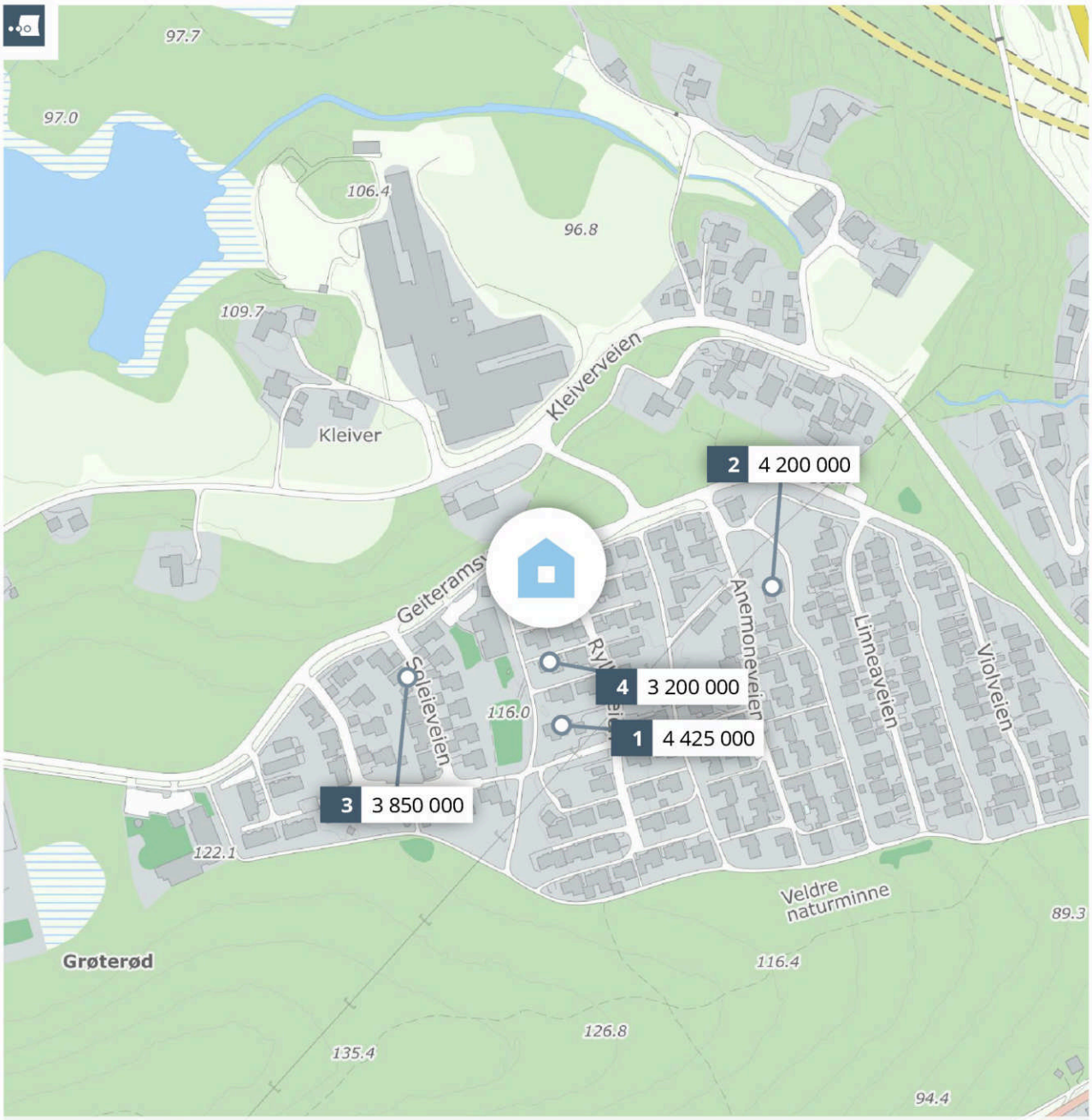
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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



Meglers verdivurdering

RYLLIKVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 09.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ryllikveien 2, 3268 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 4063 BNR 125 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS FARRISEIDET

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	20 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	220 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					478 m²	
Byggeår					1979	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ryllikveien 22				04.02.2025	4 750 000	**4 425 000**	0	4 425 000	**20 775**
	213 m²	1980	623 m²	3 sov						
2	Anemoneveien 3				25.02.2025	3 990 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**22 581**
	186 m²	1978	1 275 m²	3 sov						
3	Soleieveien 4				07.02.2025	3 850 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**19 845**
	194 m²	1982	641 m²	2 sov						
4	Ryllikveien 16				20.06.2025	3 690 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**15 385**
	208 m²	1979	418 m²	3 sov						

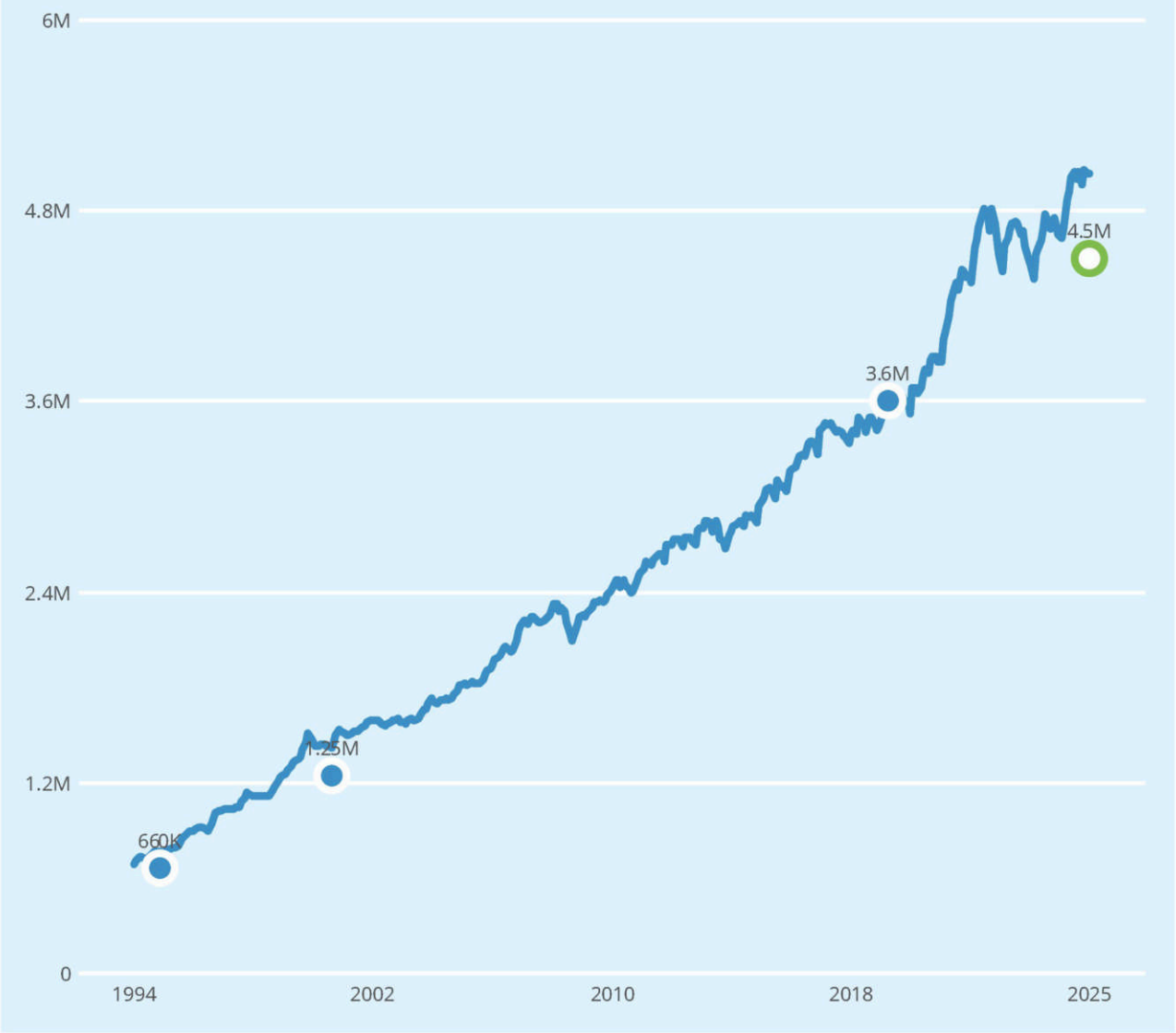
Kort beskrivelse av eiendommen:
Pen og innholdsrik enebolig over to plan med familievennlig planløsning. Fin stueavdeling med spisestue og store vindusflater. Pent og stort flislagt bad. Kjøkken med god spiseplass. Eneboligen ligger i et barnevennlig område med umiddelbar nærhet til herlig turområder, samt kort vei til barnehage, skole, badeplasser og butikker. Ny stor terrasse med gode solforhold og jacuzzi. Koselig hage med plen og beplantning. Det er parkering i garasje.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.03.2019	18.03.2019	26.06.2019	3 550 000	3 600 000	0	3 600 000	1
07.01.2010		07.01.2010	-	1 100 000	-	1 100 000	2
06.02.2001	13.02.2001	27.04.2001	1 200 000	1 250 000	-	1 250 000	
03.07.1995		03.07.1995	-	660 000	-	660 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Eneboliger til salgs i FARRISEIDET grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Eneboliger solgt i FARRISEIDET grunnkrets siste 6 mnd

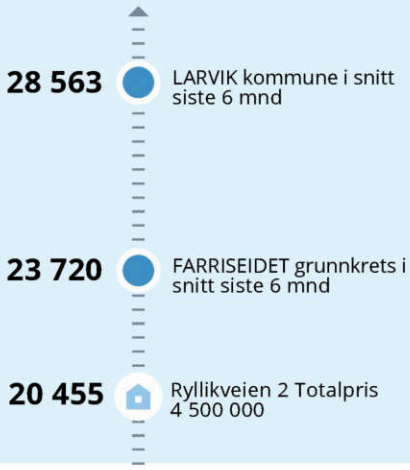
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250117

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Johannessen Svendsen	Siri Anette Langved Svendsen

Gateadresse
Ryllikveien 2

Poststed	Postnr
LARVIK	3268

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

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: 52250117

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

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp strøm til Jacusi/spabad Lagt opp strøm til elbillader Skiftet kurs til barnerom 1 etg

Arbeid utført av: Haga Elektro

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

Beskrivelse: Ny 2023 Zaptec

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

Beskrivelse: Terrasse og platting ved inngangsparti er utført av meg selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse og platting ved inngang er bygget av meg selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250117

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 rom i kjeller er endret til godkjente soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av larvik kommune 10.12.2025

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

Beskrivelse: Tilstandskontroll utført desember 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250117

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: 52250117

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Svendsen	b14a2ec52cea1e881e300e8e7174a7451a3d19b9	10.12.2025 11:48:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Anette Langved Svendsen	34d57a911c6392ab9d5f8931e9a10ed8c87240d9	10.12.2025 11:49:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52250117

→ 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ryllikveien 2 , 3268 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 4063, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 06.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1123 **Referansenummer:** MJ4538

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS styrker nå sin satsing på taksering og rådgivningstjenester, og kan med sin solide erfaring tilby et bredt spekter av profesjonelle tjenester. Vi kan håndtere alt fra taksering av eiendom til planlegging, tegninger og byggesøknader, samt bruksendring og seksjonering av eiendom.

Gjennom mange års bransjeerfaring har vi opparbeidet oss et grundig innblikk i regelverk og god byggeskikk. Dette gjør oss i stand til å levere kvalitetstjenester tilpasset kundens behov og prosjektets omfang. Vårt mål er alltid å sikre en trygg og effektiv prosess, med fokus på grundig veiledning og høy faglig standard.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae

Uavhengig Takstingeniør

oms@laagenbolig.no

908 75 381

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1980 med tradisjonelle byggemetoder. Fundamenteringen består av grunnmur i Leca, mens overbygningen er utført med reisverk og takkonstruksjon i tre. Det er gjennom årene utført enkelte oppgraderinger og moderniseringer, men som for enhver bolig av denne alderen må løpende inn- og utvendig vedlikehold påregnes.

Boligen varmes opp med varmepumpe i stue samt lukket peis i stue. Det er installert varmekabler i følgende rom: i kjelleretasjen i kjellerstue, soverom, gang og toalett; i hovedetasjen i bad/vaskerom og entré. Det er downlights i bad/vaskerom.

Boligen har følgende rominndeling:
I første etasje ligger entré på 8,3 m², gang på 6,6 m², stue på 37 m², kjøkken på 14,3 m², tre soverom på henholdsvis 8,1 m², 6,3 m² og 14,6 m², bad på 11 m² og bod på 5,4 m².
Kjelleretasjen består av to soverom på 10,3 m² og 15 m², kjellerstue på 22,7 m², tre boder på 10,2 m², 10,4 m² og 5,6 m² (fremtidig bad), toalettrom på 2,6 m² samt gangareal på 14,5 m².

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongtakstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra takfot med stige. Siden takkonstruksjon, taktekking og skorstein kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset. Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det finnes forhold som kun en nærmere inspeksjon på taket vil kunne avdekke. En ytterligere undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold dersom dette anses nødvendig.

Boligen har takrenner og nedløp av sort plast fra byggeår, samt beslag ved takfot og kilrenner. Løsningene fremstår med normal slitasje for alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Yttervegger er oppført som bindingsverk med stående bordkledning. Hele boligen ble malt utvendig i 2025, noe som gir et oppfrisket uttrykk og en forbedret beskyttelse mot værpåkjenning. Kledningen fremstår i hovedsak i god stand ut fra visuell observasjon.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre fra byggeår, og konstruksjonen fremstår uten synlige skjevheter eller deformasjoner. Undertaket er utført med bordtak/underpanel. Loftet er uinnredet og fungerer som kaldt loft. Loftsluken består av en enkel plate uten isolasjon og uten pakning, hvilket gir begrenset tetthet og isolasjon mot oppvarmede rom.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduene er skiftet i 2013 og fremstår moderne og i god teknisk stand. Noen vinduer er imidlertid fra byggeåret og har normal slitasje og aldringspreg. Rømningsvinduer i kjellerens soverom er av nyere dato og tilfredsstiller gjeldende krav til rømningsveier.

Dører omfatter malt hovedytterdør, malt boddør samt PVC dobbel balkongdør med glassfelt. Dørene fremstår i god visuell stand uten registrerte skader på karm, beslag eller overflater.

Det er opparbeidet terrasse med adkomst fra stue, utført i impregnert treverk med et areal på ca. 65 m². Ved inngangspartiet er det etablert en treplatting på ca. 15 m² i samme materialtype. Overflatene fremstår jevnt vedlikeholdt med normal slitasje for alder.

Utvendige trapper er oppført i impregnert treverk. Det er trapp fra terrasse til hage, trapp ved hovedinngang og mindre trapp ved bodinngang. Trappene fremstår med normal slitasje for alder og materialvalg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er belagt med laminat og vinylbelegg i ulike rom, mens kjellergulv består av betong med laminat og fliser som overflate. Vegger er utført med malte plater og panel, og himlingene består hovedsakelig av malte himlingsplater. Overflatene fremstår med normal slitasje sett i forhold til byggets alder og bruk, men det er registrert enkelte merker og slitasje i gulvflater i områder med høy belastning.

Etasjeskiller er oppført som trebjelkelag. Det ble utført stikkmålinger med laser for å kontrollere planhet og eventuelle høydeavvik. Målingene viste ingen forhold utover det som anses som normalt for bygningens alder og konstruksjonstype.

Kjellerrommene har gulv av betong og vegger av betong/mur med plater og panel som overflatebehandling. Det er gjennomført hulltaking i kjellerstue og soverom uten å avdekke unormale forhold. Fuktkvotemålinger i konstruksjonen viste verdier på 16 % og 15 %, som ligger innenfor akseptable nivåer for rom under terreng. Det bemerkes at kjelleren har begrenset ventilering og luftgjennomstrømning, noe som kan påvirke fuktbalansen over tid.

Boligen har elementpipe og peis med innsats i stue. Trapper mellom etasjene er utført i malt treverk, og trinnene er belagt med tepper. Innvendige dører består av malte fyllingsdører med tilhørende karmer, gerikter og terskler.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre, noe som er typisk for oppføringstidspunktet.

VÅTROM Gå til side

Bad / vaskerom: 11 m²

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller godkjenning av badet. Rommet har flislagte vegger og himling med malte plater og innfelte downlights. Gulvet er flislagt og det er installert elektriske varmekabler. Fall mot hovedsluk er målt til 23 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er også 23 mm. Det er kun fall i dusjnisjen, mens øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset avrenning ved eventuelt vannutslipp utenfor dusjsonen.

Badet har tre plastsluk. Gulvet er oppført med smøremembran, men alder, utførelse og om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav på etableringstidspunktet er ukjent. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke etablert drenering fra den innebygde sisternen, noe som kan medføre risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte montert i himling. Tilluft kommer gjennom ventil plassert i vinduskarmen. Løsningen gir tilfredsstillende grunnventilasjon, men forutsetter regelmessig rengjøring og kontroll av vifte og ventiler.

Hulltaking er utført i garderobeskap på baksiden av dusjsonen. Undersøkelsen avdekket ingen synlige fukt- eller konstruksjonsmessige avvik. Målt fuktkvote i konstruksjonen var 7 %, som ligger godt innenfor normalområdet for tørt treverk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og har benkeplate utført med flislagt overflate. Det er installert oppvaskmaskin og komfyr, og rommet er ellers utstyrt med nødvendige faste installasjoner for normal kjøkkenfunksjon. Over koketoppen er det montert en ventilator med avtrekk ut av bygningen, integrert i overskap. Løsningen gir effektiv borttransportering av matos og fukt, forutsatt jevnlig rengjøring og vedlikehold av ventilatoren.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagte vegger og flislagt gulv, samt innredning med servant og vegghengt toalett. Overflater og innredning fremstår som funksjonelle ut fra visuell observasjon, og rommet er tilrettelagt for normal bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør, både med og uten plastkappe. Det er i tillegg registrert enkelte nyere rør-i-rør-installasjoner i plast. Avløpssystemet består av plastledninger, tilgjengelig på enkelte inspeksjonspunkter, og fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere komponenter.

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk i våtrom. Det er installert varmepumpe for oppvarming i stue, i tillegg til varmekabler i kjellerstue, soverom, gang, toalett og bad/vaskerom. Det er downlights i bad/vaskerom, kjellergang, kjellersoverom og kjellerstue.

Varmtvannsbereder på ca. 282 liter er plassert i rom med sluk, med synlige vann- og avløpstilkoblinger. Berederen fremstår oversiktlig plassert med tilgjengelige tilkoblingspunkter.

Det elektriske anlegget har el-skap plassert i entre. Anlegget er i hovedsak fra byggår og utstyrt med automatsikringer og merkede kurser. Hovedsikringen er 50 A.

Når det gjelder brannsikkerhet, er boligen utstyrt med pulverapparat og røykvarslere. I tillegg er det installert Verisure brann- og tyverialarm, som gir varsling ved røykutvikling og innbrudd og bidrar til økt sikkerhetsnivå. Kontroll og vedlikehold av brannvernutstyr anbefales utført jevnlig i henhold til gjeldende retningslinjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser, slik det er vanlig i området. Dreneringen er fra 1980 og er av eldre dato, noe som innebærer at forventet brukstid i stor grad er passert. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig, mens enkelte innvendige flater står upusset.

Terrenget rundt bygningen er opparbeidet med belegningstein og plen. Det ble observert jevnt fall ut fra grunnmuren på alle sider, noe som gir gode forhold for bortledning av overflatevann og reduserer risikoen for fuktbelastning på grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av plast og antas å være fra 1980. Avløpet er tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger. Tilsvarende er utvendige vannledninger utført i plast (PEL) fra samme periode, og eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Røranlegg fra 1980 nærmer seg normalt slutten av forventet brukstid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

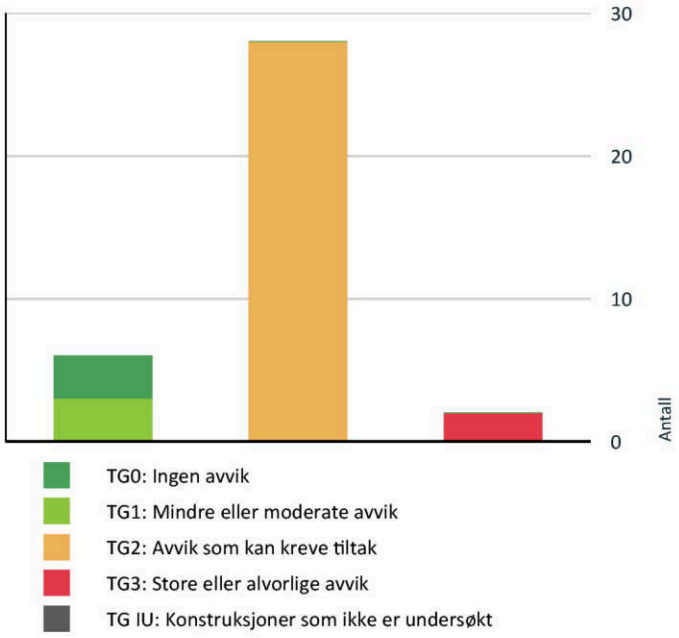
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innsendt og godkjent søknad om bruksendring av kjellerarealer fra tilleggsdel til hoveddel. Larvik kommune ga tillatelse 10.12.2025 til bruksendring av rom i kjeller, jf. kommunens vedtak «Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – Ryllikveien 2 – gnr. 4063/125»
Følgende arealer er nå godkjent som hoveddel: Kjellerstue, gang og to soverom.
Kjelleren har etter bruksendringen et samlet bruksareal (BRA) på 104,0 m², hvorav 80m² er hoveddel.
Konsekvens for fremtidig etablering av bad i kjeller
Det fremgår av kommunens vurdering at tidligere bad i kjeller er fjernet, og at arealet nå inngår i kjellerstue. Siden rommet nå er godkjent som hoveddel, vil etablering av nytt bad kunne utføres som et søknadsfritt tiltak, forutsatt at arbeidene tilfredsstiller gjeldende tekniske krav etter pbl. § 31-2 og byggteknisk forskrift (TEK).

Det er oppført en bod med tak som er bygd sammen med boligen. Boden er oppført over eiendomsgrensen og er ikke godkjent av kommunen. Tiltaket fremkommer ikke på godkjente byggetegninger, og situasjonskartet viser at konstruksjonen ligger utenfor eiendommens tomtegrenser. Boden regnes derfor som et ikke-godkjent tiltak, og det kan påløpe krav om rivning, tilbakeføring eller søknadspliktige prosesser fra kommunens side. Kjøper gjøres oppmerksom på at videre bruk eller opprettholdelse av boden forutsetter avklaring med og godkjenning fra bygningsmyndighetene.

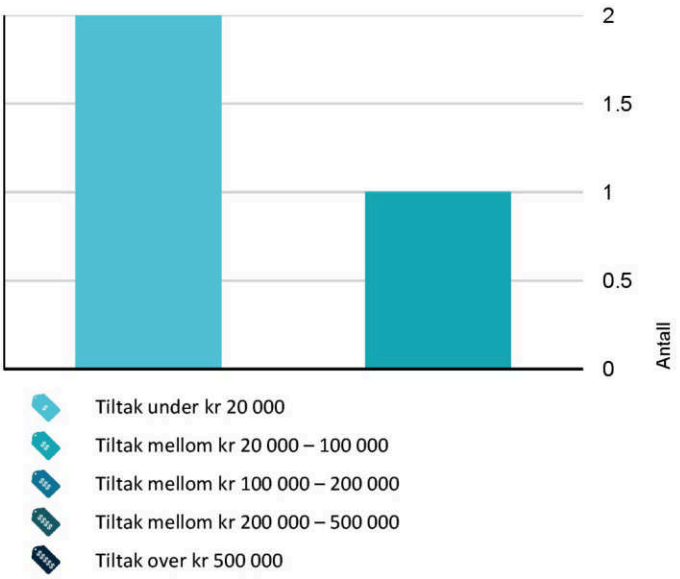
Sammendrag av boligens tilstand

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

Vurderingene er basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover eventuell hulltaking der det var praktisk og forsvarlig.

Tekniske installasjoner (el, vann, ventilasjon) er ikke funksjonstestet med mindre annet er oppgitt.

Vurderingene gjelder kun for tilgjengelige og observerbare bygningsdeler.

Det er ikke kontrollert mot offentlige godkjenninger med mindre dokumentasjon er forelagt.

Arealer er målt etter gjeldende standard og avrundet i henhold til vanlig praksis.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken 14,3 m2 > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken 14,3 m2 > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 11 m2 > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 11 m2 > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 11 m2 > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 11 m2 > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 11 m2 > Ventilasjon** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom 2,6 m2 > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Boligen skal selges

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Lagt opp strøm til Jacusi/spabad. Skiftet kurs til barnerom 1 etg.
2013	Modernisering	Lagt opp strøm til elbillader. Type Zaptec
	Modernisering	Terrasse og platting ved inngangsparti. Gjort av eier selv

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. 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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Undertaket og bærende lekter fremstår å være i en alder hvor restlevetiden er usikker.
Befaringen er begrenset, og tilstanden på hele takflaten, inkludert detaljer som gjennomføringer og beslag, er ikke fullstendig vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens
Mose og begroing holder på fukt og kan over tid føre til frostskader og redusert avrenning.
Eldre takmaterialer har økt risiko for lekkasjer, særlig ved kraftig nedbør eller vindpåvirkning.
Slitasje på taktekking og undertak kan gi fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner dersom vedlikehold ikke utføres.
Begrenset befaring medfører risiko for at skjulte skader ikke er avdekket.

Tiltak
Taket bør renses for mose og organisk vekst for å sikre bedre avrenning og redusere risiko for frostskader.
Det anbefales jevnlig tilsyn med taktekking, undertak og beslag.
Vurdering av tilstanden på hele takflaten bør utføres av fagperson under sikre forhold.
Forventet behov for utskifting av taktekking og undertak på sikt, da mer enn halvparten av normal brukstid er passert.

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp av sort plast, samt beslag i tilknytning til takfot og kilrenner. Løsningene fremstår med normal slitasje for alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag. Det er montert feietrinn til pipe og det er montert snøfanger ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp av plast har synlige aldringstegn, og materialets levetid nærmer seg slutten.
Kilrennebeslaget er sterkt skadet med sprekker, rifter og deformasjoner.
Risiko for mangelfull avrenning og lekkasje er til stede i både renner og beslag.
Smuss og begroing er observert, noe som kan hindre vannavrenning.

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

Konsekvens
Redusert funksjon i takrenner og nedløp kan føre til vannsprut og fuktskader på fasade, gesims og grunnmur.
Skadet kilrenne gir høy risiko for vanninntrengning til undertak og takkonstruksjon, noe som kan medføre råte, fuktskader og soppdannelse.
Mangelfull avrenning kan føre til oppstuving av vann og økte belastninger på taktekkingen.

Tiltak
Takrenner og nedløp bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes utskiftet på sikt grunnet alder.
Kilrennebeslaget må skiftes ut i sin helhet av fagperson.
Ved utskifting bør det samtidig kontrolleres for eventuelle følgeskader i undertak, sløyfer og lekter.
Det anbefales regelmessig rensing og vedlikehold av renner og beslag for å sikre god avrenning.

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning som utvendig fasade. Hele boligen ble malt utvendig i 2025, noe som gir fasaden et oppfrisket uttrykk og et bedre beskyttelseslag mot vær og vind.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kan medføre større behov for vedlikehold dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak
Det anbefales å forbedre luftingen bak kledningen, fortrinnsvis ved å etablere korrekt utformet luftespalte i nedre del.
Regelmessig kontroll av kledning og nedre veggpartier bør gjennomføres for å oppdage fukt- eller råteskader på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre fra byggeår. Konstruksjonen fremstår som jevn og uten synlige skjevheter eller deformasjoner. Det er bordtak/underpanel som undertak.
Loftsrommet er uinnredet og benyttes som kaldt loft.
Loftsluken består av en enkel plate uten isolasjon og uten pakning, og gir dermed begrenset lufttetthet og isolasjon mot den varme delen av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftsluken har manglende isolasjon.
Loftsluken er ikke utstyrt med tetningslist/pakning, noe som gir redusert lufttetthet.
Løsningen er ikke i tråd med dagens krav til energieffektivitet og lufttetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

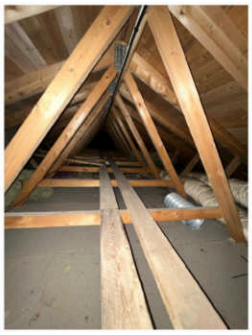
Konsekvens
Varme fra boligen kan lekke opp i loftsrommet, noe som gir økt varmetap og høyere energibruk.
Manglende tetthet kan bidra til fukttransport inn i kaldt loftsrom, som kan øke risikoen for kondens og fuktrelaterte skader på trekonstruksjoner.
Redusert komfort og økte driftskostnader.

Tiltak
Det anbefales å montere isolert loftsluke med tetningslist/pakning for å bedre lufttetthet og redusere varmetap.
Kontroll av loftsrommet bør gjennomføres jevnlig for å avdekke eventuell kondens eller fuktproblematikk.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduene er byttet i 2013 og fremstår som moderne og i god teknisk stand. Enkelte vinduer er imidlertid fra byggeåret og bærer preg av alder og normal slitasje.
Rømningsvinduer i soverom i kjeller er av nyere dato og tilfredsstiller dagens funksjons- og sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Eldre vinduer har redusert isolasjonsverdi sammenlignet med vinduer som er skiftet i 2013, og kan ha slitasje i treverk, beslag og tetningslister.
Det er registrert at kledning og belistning rundt enkelte vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. En slik løsning gir dårlig uttørking, noe som kan føre til fuktansamling og økt risiko for råteskader i nedre deler av kledning og belistning.

Konsekvens/tiltak

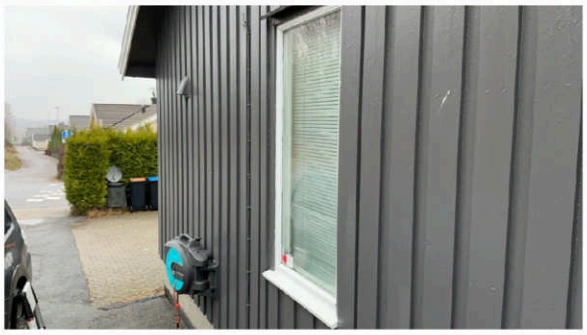
- Andre tiltak:

Konsekvens
Eldre vinduer kan bidra til økt varmetap, duggproblemer og større behov for vedlikehold.
Manglende luftespalte rundt vannbrett og beslag kan gi fuktinntrengning og redusert uttørking, noe som med tiden kan føre til skader på kledning, belistning og eventuelt vinduskomponenter.

Tiltak
Eldre vinduer bør vedlikeholdes jevnlig, inkludert kontroll av treverk, tetningslister og beslag.
På sikt kan utskifting av de eldste vinduene vurderes for bedre energiøkonomi og redusert vedlikehold.
Det anbefales å etablere luftespalte eller bedre drenerende løsning mellom kledning/belistning og vannbrett/beslag for å redusere fuktbelastningen og sikre god uttørking.

Tilstandsrapport









Vinduene er produsert 2013

Belistning utvendig uten luftespalte mot beslag.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør samt en malt ytterdør til bod. I tillegg er det montert en PVC dobbel balkongdør med glassfelt. Dørene fremstår visuelt i god stand, og materialvalg og utførelse er typiske for nyere utskiftninger. Det ble ikke registrert synlige skader på karm, beslag eller overflater ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert at kledning og belistning rundt enkelte dører er lagt tett mot beslag og vannbrett, uten tilstrekkelig luftespalte. Dette gir redusert uttørking og kan medføre fuktansamling. Det kan også forekomme normal slitasje på overflater og tetningslister, særlig på de malte tredørene som er mer utsatt for fuktpåvirkning.

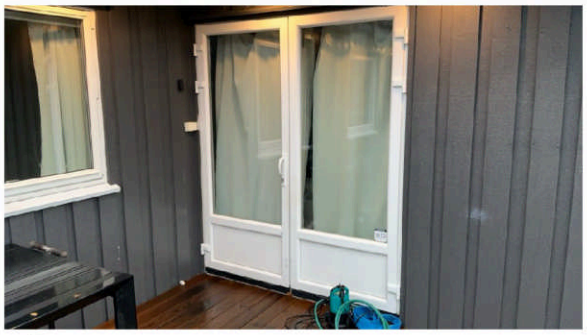
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens
Manglende luftespalte rundt beslag og vannbrett kan føre til fuktopphopning i nedre del av kledning og belistning. Over tid øker dette risikoen for råte- og fuktskader i både kledning, belistning og eventuelle tilstøtende dørkomponenter. Normal slitasje kan også gi redusert tetthet, varmetap og trekk.

Tiltak
Det anbefales å etablere bedre lufting rundt dørbeslag og vannbrett for å sikre god uttørking og redusert fuktbelastning. Jevnlig kontroll og vedlikehold av dører, beslag og tetningslister bør gjennomføres. Malte tredører bør overflatebehandles jevnlig. Balkongdøren i PVC krever lite vedlikehold, men tetningslister bør inspiseres ved behov.

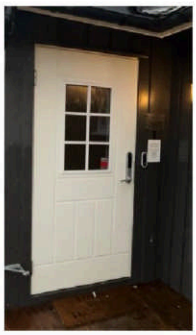
Tilstandsrapport



Terrassedøren



Dør ut fra bod



Hovedinngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er opparbeidet terrasse med adkomst fra stue, utført i impregnert treverk og med et areal på ca. 65 m². Ved inngangspartiet er det etablert en treplatting på ca. 15 m², også i impregnert materiale. Overflatene fremstår som jevnt vedlikeholdt med normal slitasje for alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Fravær av beslag eller tett overgang mellom terrasse og yttervegg medfører at regnvann kan trekke inn mot kledning og veggkonstruksjon. Løsningen gir redusert beskyttelse mot fukt, og det ble observert fuktmerker enkelte steder der vann blir liggende mot veggpanelet.

Konsekvens/tiltak

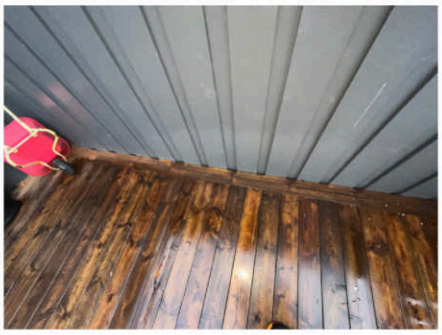
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Konsekvens
Manglende beslag eller vanntett overgang øker risikoen for at nedbør og smeltevann trekkes inn mot kledning og bunnsvill. Over tid kan dette føre til fuktskader, råteutvikling og redusert levetid på både terrasse og veggkonstruksjon. Fukt som blir stående inn mot vegg kan også gi økte vedlikeholdskostnader.

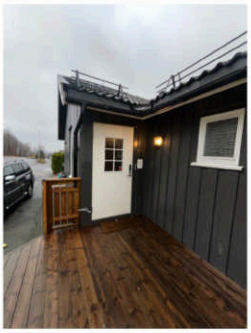
Tiltak
Det anbefales å etablere korrekt beslag, klemlist eller annen avskjerming mellom terrassekonstruksjon og yttervegg for å hindre fuktinntrenging.

Tilstandsrapport





Terrasse ved stue 65m2.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er utført i impregnert treverk. Det er trapp fra terrassen ned til hage og en trapp ved inngang til boligen, samt en mindre trapp ved inngang til bod. Trappene fremstår med normal slitasje for alder og materialtype.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp ved inngang og trapp til bod mangler rekkverk, selv om høydeforskjellen er mer enn 50 cm. Dette er avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og øker risikoen for fallulykker. Det ble også registrert noe værslitasje på overflater, som er normalt for impregnert treverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens
Manglende rekkverk kan medføre risiko for fall og personskade, særlig ved glatt føre eller redusert sikt. Over tid kan eksponert treverk uten nødvendige sikkerhetstiltak eller vedlikehold få redusert levetid, deformasjoner og økt behov for utbedringer.

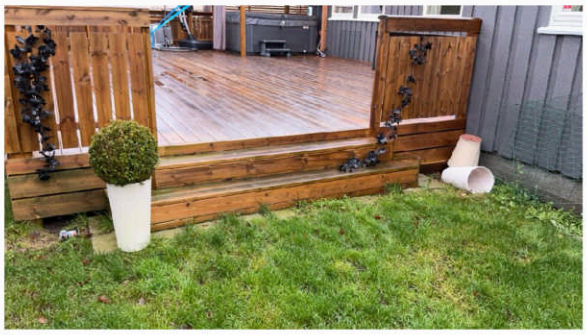
Tiltak
Det anbefales å montere rekkverk på trapper med høydeforskjell over 50 cm for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall. Trappene bør vedlikeholdes jevnlig, inkludert rengjøring, overflatebehandling og kontroll av bærende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

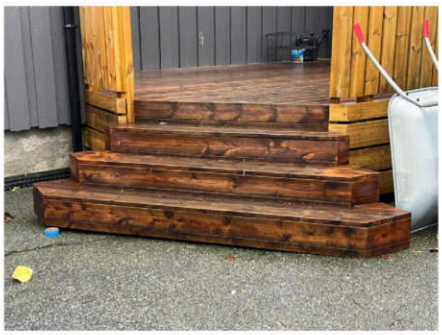
Tilstandsrapport



Trapp ved bod.



Trapp til terrasse.



Trapp ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv er belagt med laminat og vinylbelegg i ulike rom. Veggene har malte plater/panel, og himlingene består hovedsakelig av malte himlingsplater. Overflatene fremstår med normal slitasje for alder og bruk. Det er observert enkelte områder med slitasje og merker på gulv, spesielt i områder med høy belastning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler avslutningslister ved flere døråpninger, noe som gir et uferdig uttrykk og kan medføre åpne skjøter. Flere elektriske kontakter og brytere er felt inn ved å skjære ut i listverket, noe som ikke er fagmessig utført. Dette svekker både det estetiske inntrykket og funksjonaliteten til listverket, og kan medføre behov for utbedring ved fremtidige utskiftninger eller rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

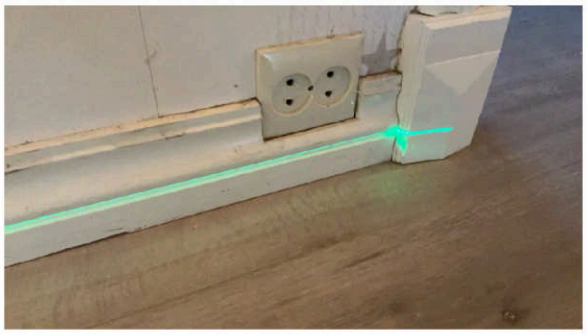
• Tiltak:

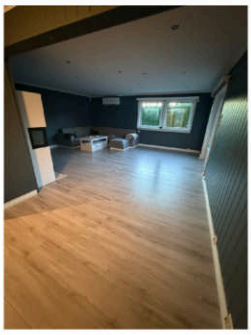
Konsekvens
Manglende lister kan gi økt risiko for mekanisk skade på gulvkanter og veggflater, samt redusert estetisk kvalitet. Utskåringer i listverk for kontakter og brytere kan gi utfordringer ved vedlikehold, utskifting eller oppussing, samt redusere beskyttelsen rundt elektriske punkter.

Tiltak
Det anbefales å montere avslutningslister ved døråpninger for å sikre en fagmessig avslutning mellom gulv og vegg. Elektriske kontakter og brytere bør monteres i tilhørende veggbokser, og listverket bør utbedres eller skiftes der det er utskåret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



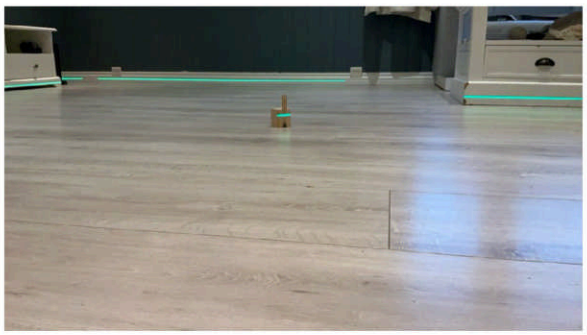


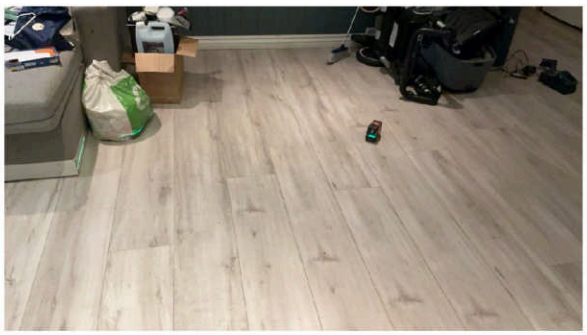




TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble gjennomført stikkmålinger med laser for å kontrollere planhet og eventuelle høydeavvik i gulvene. Målingene viste ingen unormale skjevheter eller avvik utover det som anses som normalt for byggets alder og konstruksjonstype.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Kjellergulv av betong.

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.

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.

Tilstandsrapport





TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle verdier. Måling er ikke et krav, men et anbefalt tiltak for å sikre trygt innemiljø.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

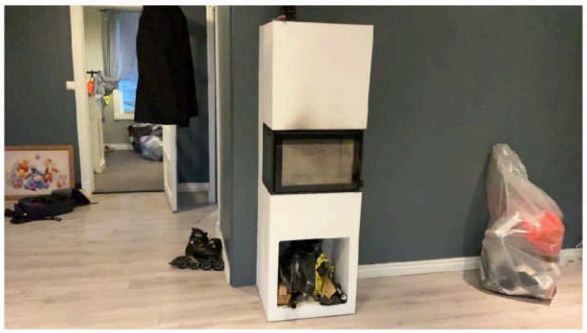
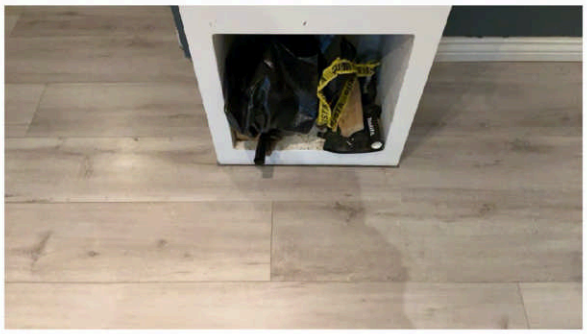
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

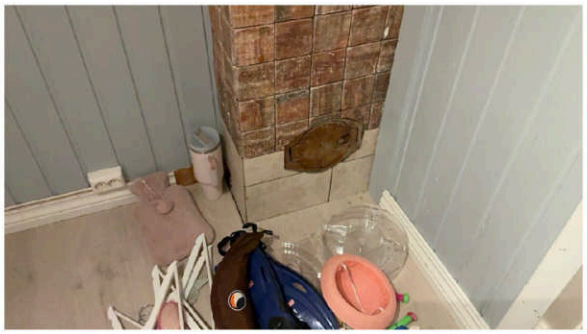
Konsekvens
Manglende avstand til brennbart materiale og fravær av ildfast plate medfører økt brannrisiko. Glør eller varm aske kan antenne gulv eller annet brennbart materiale i nærheten. Avvikene vurderes som sikkerhetskritiske.

Tiltak
Det må etableres forskriftsmessige avstander mellom pipe/sotluke og brennbart materiale. Ildfast plate skal monteres både under sotluke/feieluke og under/foran ildstedet i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisning. Tiltaket bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet består av betong med laminat og fliser som overflate. Veggene er utført med betong/mur, plater og panel. Det er gjennomført hulltaking i kjellerstue og soverom uten å avdekke unormale forhold. Fuktkvotemåling i treverk/konstruksjon viste verdier på 16 % og 15 %, som ligger innenfor akseptable nivåer for rom under terreng. Det bemerkes at kjelleren har begrenset ventilering og luftgjennomstrømning, noe som kan påvirke fuktbalansen over tid.

Vurdering av avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjellerrommet har begrenset ventilasjon, og dette avviker fra anbefalt luftskifte for å sikre stabil fuktbelastning i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Redusert ventilasjon kan gi økt risiko for forhøyet fuktighet over tid, noe som igjen kan føre til luktproblemer, muggvekst eller påvirkning av materialkvaliteten dersom forholdene endrer seg.

Tiltak
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i kjellerrommene for å oppnå bedre luftgjennomstrømning og stabil fuktbalanse. Regelmessig tilsyn bør gjennomføres for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene.

Tilstandsrapport



Kjellerstue



Soverom





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Trinnene er belagt med tepper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

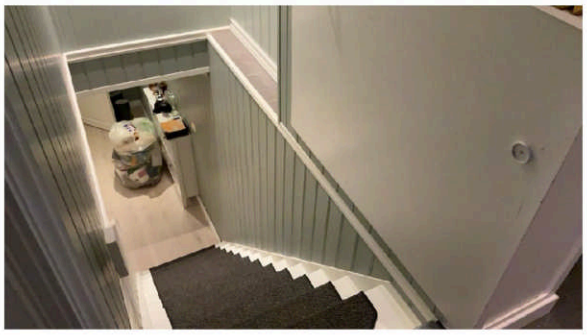
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, noe som avviker fra dagens anbefalinger og forskriftskrav til sikkerhet. Åpningene i rekkverket er større enn dagens krav for trapper, hvor maksimal åpning normalt ikke skal overstige 10 cm for å hindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konsekvens
Manglende håndløper og for store åpninger i rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Tepper på trinn kan i tillegg påvirke friksjon og øke risiko for snubling eller fall dersom de ikke er korrekt festet. Samlet sett foreligger økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.
Tiltak
Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å sikre trygg bruk. Rekkverket bør oppgraderes slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende krav. Tepper på trinn bør kontrolleres for forsvarlig feste, og eventuelt fjernes eller erstattes dersom de medfører snublefare.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører med tilhørende karmer, gerikter og terskler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

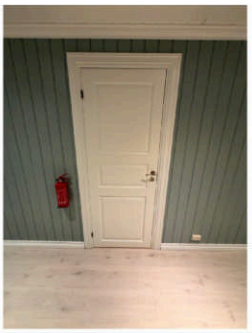
Det er registrert flere utførelsesmessige mangler ved innvendige dører. Dette omfatter mangelfulle eller uferdige terskelløsninger med åpne spalter, løse eller feilmonterte lister samt ujevne overganger mellom gulv og terskel. Det mangler også gerikter eller foringer på enkelte døråpninger. Det er synlige skader, slitasje og ujevnheter på enkelte dørkarmer, og enkelte dører lukker ikke tett som følge av skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens:
Forholdene gir redusert estetisk kvalitet og helhet i overflater. Det kan oppstå ytterligere slitasje eller skader over tid dersom detaljer ikke ferdigstilles korrekt. Åpne spalter kan medføre lokale trekk eller støvinntrengning. Dørens funksjon og levetid kan påvirkes negativt dersom karm og terskel ikke er riktig tilpasset.

Tiltak:
Terskler bør ferdigstilles og tilpasses med korrekt listverk og tetting. Manglende foringer og gerikter bør monteres. Karmene bør rettes opp og dører justeres der lukking ikke fungerer som forutsatt. Overflatebehandling og utbedring av skader på listverk og karmer bør utføres ved behov.



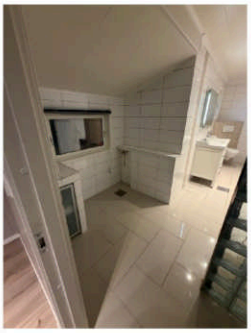
VÅTROM

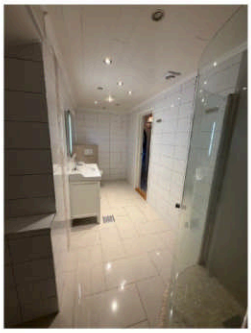
ETASJE > BAD 11 M2

Tilstandsrapport

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





ETASJE > BAD 11 M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og himling med plater og innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

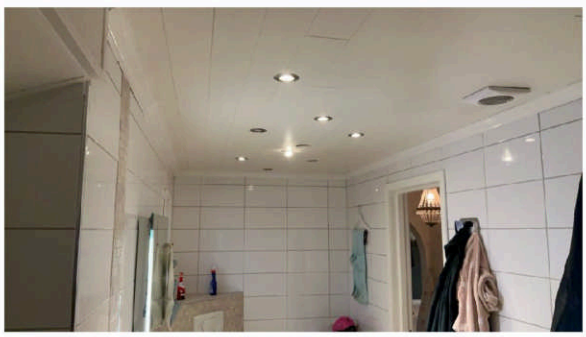
Det er registrert avvik i fuger på vegger i dusjsonen, herunder misfarging, sprekkdannelser og lokale skader. Det er påvist svertesopp i silikonfuger langs vegg og gulv, samt ved overgang mot glassbyggerstein og dusjvegger. Silikon er flere steder slitt, misfarget og har redusert tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens:
Skader og svekket kvalitet på fuger og silikon kan medføre redusert vannmotstand i overflater. Dette øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til fuktskader. Svertesopp er et tegn på fuktbelastning og kan gi redusert inneklimakvalitet dersom forholdene utvikler seg videre. Fugesvekkelser kan også føre til lekkasje ut i tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Silikonfuger bør fjernes og legges på nytt med godkjent våtromssilikon. Skadet eller svekket sementfuge bør utbedres eller omfuges der det er nødvendig. Det anbefales å etablere gode rutiner for rengjøring og ventilering etter dusjing for å redusere fuktbelastning. Videre bør vegger i dusjsonen følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader.



ETASJE > BAD 11 M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm. Det er kun fall i selve dusjnisjen, mens øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

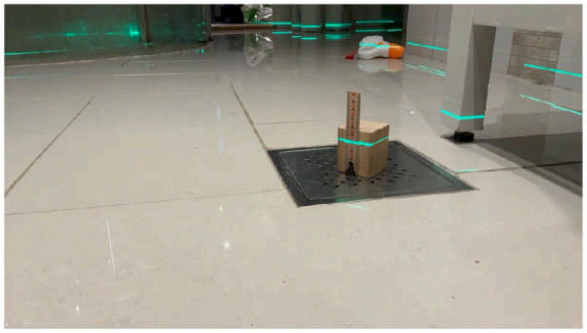
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

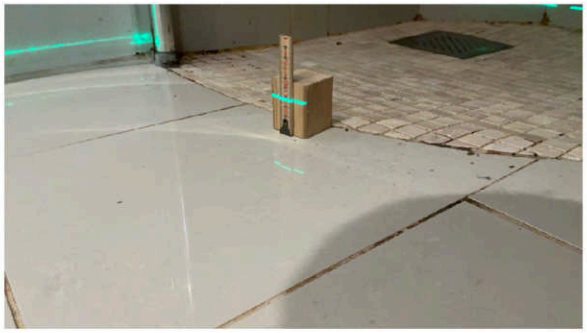
Tilstandsgrad 2 skyldes at høydeforskjellen fra ferdig gulv ved døren til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm. I tillegg er fallforholdene mindre enn 1:100 eller det mangler en vanntett oppkant ved døråpningen som skal være minst 15 mm over ferdig gulv. Dette kan redusere baderommets evne til å lede vann til sluket og beskytte mot fuktskader.

Konsekvens/tiltak

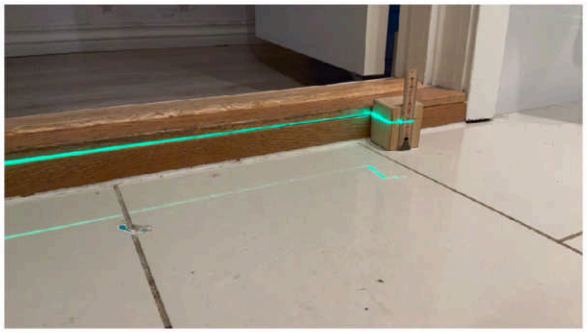
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er viktig å kontrollere om membranen er ført opp langs og tett rundt terskelen, siden dette bidrar til å hindre at vann fra eventuelle lekkasjer kan trenge ut og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Ved å sikre at membranen er korrekt montert og ført opp til rett høyde, øker man badegulvets motstandsdyktighet mot vannskader og forlenger levetiden til både gulvet og konstruksjonene rundt.









ETASJE > BAD 11 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert tre plastsluk i rommet. Gulvet er flislagt, og det er benyttet smøremembran, men utførelse og alder på membranen er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er registrert slukløsninger med synlige slukmansjetter og utførelse som ikke kan verifiseres i henhold til dagens krav. Slukene fremstår med slitasje, misfarging og oppbygging som gjør det vanskelig å fastslå om membran er korrekt tilknyttet alle sluk.
Sluk i dusjsone og øvrige deler av rommet har ulik konstruksjon og tilstand. Det foreligger usikkerhet om membranoppbygningen er utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

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

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

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

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD 11 M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Baderomsinnredningen er løs og ikke forsvarlig festet. Det er registrert sprang i flisene på gulvet. Det er ikke etablert løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, men konstruksjonen bør jevnlig observeres. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk ventilasjon som kreves for å oppnå TG 0/1 i henhold til NS 3600. Det er heller ikke etablert tilluftsventilering, for eksempel ventil eller dørspalte.

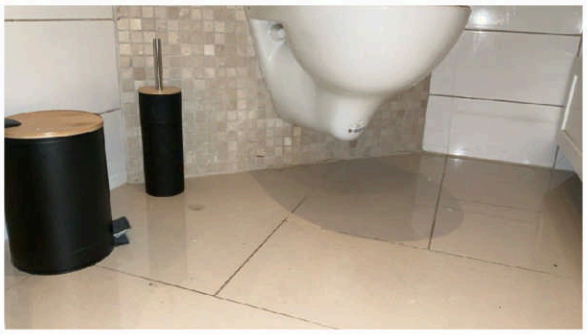
Konsekvens/tiltak

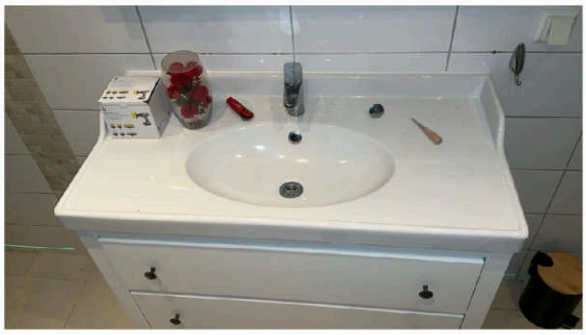
- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

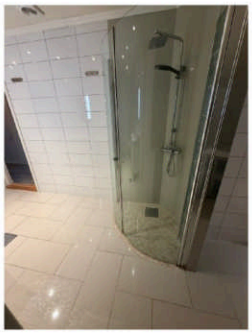
Konsekvens:
Løs innredning kan medføre belastning på tilkoblinger og risiko for skader. Sprang i fliser kan indikere bevegelser i underlaget og kan utvikle seg til større skader eller gi redusert levetid. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje fra sisterne kan føre til skjulte vannskader før forholdet oppdages. Utilstrekkelig ventilasjon gir risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert funksjon av rommet. Manglende tilluft reduserer effekten av avtrekket.

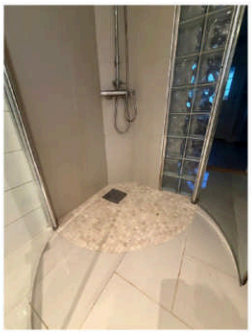
Tiltak:
Innredningen bør festes forsvarlig. Gulvet bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres dersom underlagsfeil ligger til grunn. Det anbefales å etablere løsning for å synliggjøre lekkasje fra sisterne, eller sikre jevnlig observasjon av konstruksjonen. Det bør installeres mekanisk avtrekk og etableres tilluft, eksempelvis ved ventil eller dørspalte.

Tilstandsrapport









ETASJE > BAD 11 M2

TG 2 Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte montert i himling. Tilluft skjer via ventil plassert i vinduskarm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at avtrekksviften har synlig støvansamling, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen og påvirke ventilasjonseffekten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert ventilasjon kan gi økt fuktbelastning i rommet, risiko for kondens, soppdannelse og forkortet levetid på overflater og materialer.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og funksjonskontroll av avtrekksviften for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Det bør også kontrolleres at tilluftsventilen er åpen og gir tilstrekkelig lufttilførsel.





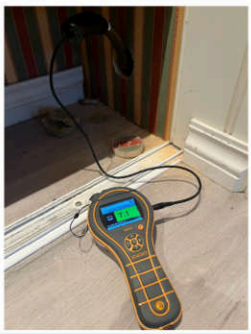
ETASJE > BAD 11 M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobeskap på baksiden av dusj . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 14,3 M2

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er utført med flislagt overflate. Det er installert oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skader på enkelte fronter samt skrog under kjøkkenbenken. Det ble også observert generell slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

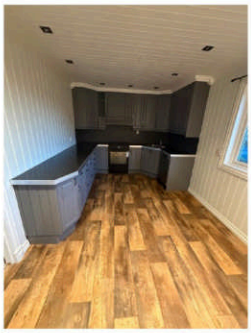
Konsekvens:
Skader og slitasje kan medføre redusert funksjon og levetid for innredningen, samt påvirke det visuelle inntrykket.

Tiltak:
Det bør foretas utskifting eller reparasjon av skadede fronter og skrog. Videre anbefales generell gjennomgang av innredningen for vurdering av behov for ytterligere utbedringer.









ETASJE > KJØKKEN 14,3 M2

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut av bygningen, integrert i overskap over koketopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

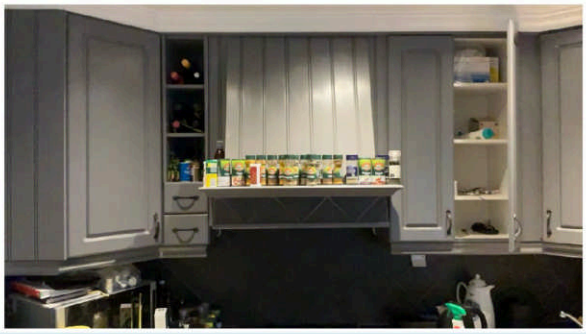
Det ble registrert at én av lampene i ventilatoren ikke fungerer. Videre fremstår ventilatoren som ikke rengjort eller vedlikeholdt i tråd med produsentens anbefalinger. Fettfilter og øvrige synlige flater har betydelig oppbygging av fett og smuss, noe som reduserer både trekk og belysning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Redusert avtrekkseffekt og dårligere luftkvalitet ved matlaging. Manglende rengjøring kan over tid gi økt slitasje på motor og bevegelige deler, samt øke brannrisiko fra fettansamlinger.

Tiltak
Det anbefales å skifte lyspære i ventilatoren. Fettfilter og øvrige deler av ventilatoren bør rengjøres grundig, og jevnlig vedlikehold bør utføres i henhold til produsentens anvisninger. Dersom ventilatoren fortsatt fungerer dårlig etter rengjøring, bør fagperson vurdere ytterligere tiltak eller utskifting.





SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM 2,6 M2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagte vegger og gulv, samt innredning med servant og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Baderomsinnredningen er løs og ikke forsvarlig festet. Det er registrert sprang i flisene på gulvet. Det er ikke etablert løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk ventilasjon som kreves for å oppnå TG 0/1 i henhold til NS 3600. Det er heller ikke etablert tilluftsventilering, for eksempel ventil eller dørspalte.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

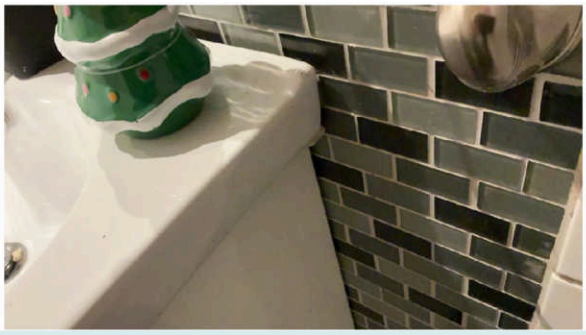
Konsekvens:
Løs innredning kan medføre belastning på tilkoblinger og risiko for skader. Sprang i fliser kan indikere bevegelser i underlaget og kan utvikle seg til større skader eller gi redusert levetid. Manglende lekkasjesikring ved sisterne kan føre til skjulte vannskader før forholdet oppdages. Utilstrekkelig ventilasjon gir risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert funksjon av rommet. Manglende tilluft kan medføre undertrykk og redusert effekt av avtrekket.

Tiltak:
Innredningen bør festes forsvarlig. Gulvet bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres dersom underlagsfeil ligger til grunn. Det bør etableres løsning for å synliggjøre lekkasje fra sisterne, for eksempel lekkasjeindikator eller drensspalte. Det anbefales å installere mekanisk avtrekk i samsvar med gjeldende krav. Det bør etableres tilluft, for eksempel ved å montere ventil eller etablere dørspalte.

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør, både med og uten plastkappe. Det er også registrert enkelte nyere rør-i-rør-installasjoner i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger flere steder. Løsninger og sammenkoblinger framstår ikke i tråd med normal bransjestandard.

Konsekvens/tiltak

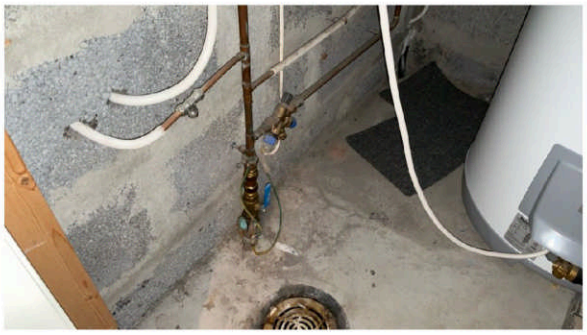
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens
Ufagmessig utførelse øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer. Eldre vannledninger har forhøyet sannsynlighet for korrosjon, svekkelser og skader som over tid kan føre til fuktskader i konstruksjoner.

Tiltak
Det anbefales gjennomgang og vurdering av rørlegger med hensyn til utskifting eller omlegging av eldre og ufagmessige rørstrekk. Det bør vurderes om hele anlegget skal oppgraderes til dagens rør-i-rør-system for å redusere framtidig risiko.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er innvendige avløpsrør av plast. Rørene er tilgjengelige på enkelte inspeksjonsområder og fremstår som en blanding av eldre og noe nyere plastkomponenter.

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

Eldre plastavløp har redusert teknisk levetid og kan være mer utsatt for sprekkdannelser, deformasjon og lekkasjer over tid.

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 avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tiltak
Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av avløpsanlegget, gjerne med kamera-inspeksjon for å kartlegge tilstand og eventuelle skader. Videre anbefales det å planlegge utskiftning av avløpsrør som del av fremtidig vedlikehold.




TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

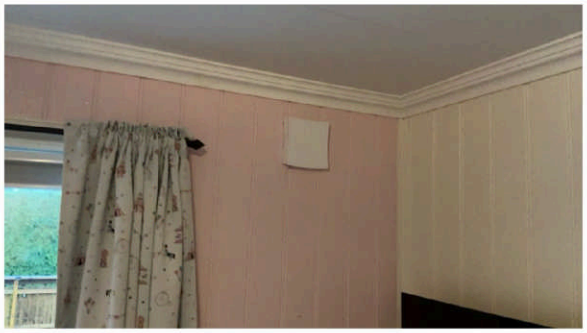
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

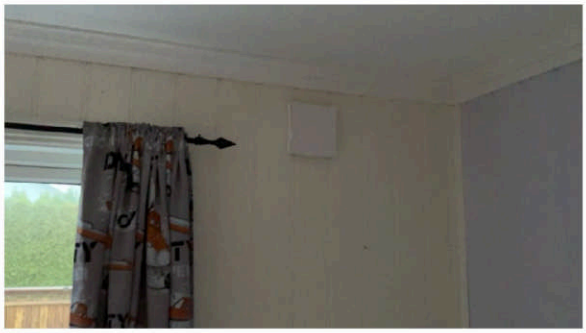
Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.









TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Innedel i stue



TG 2 Varmtvannstank

Det er installert varmtvannsbereder på ca. 282 liter. Berederen står plassert i rom med sluk, og det er synlige vann- og avløpstilkoblinger.

Vurdering av avvik:

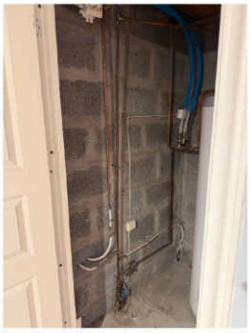
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens: Mangelfull eller feilaktig tilkobling kan gi risiko for varmgang, driftsstans eller skade på elektrisk anlegg.
Tiltak: El-tilkoblingen bør gjennomgås og utbedres av autorisert elektroinstallatør slik at løsningen tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport





TG 2 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.

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.

Boligen har el-skap plassert i entre. Elektrisk anlegg er i hovedsak fra byggår. Det er automatsikringer og merkede kurser, og anlegget har hovedsikring på 50A. Det er installert varmekabler i kjellerstue, soverom, gang, toalett i kjeller og bad/vaskerom og entrè i hovedetasje.
Det er downlights i bad/vaskerom. samt gang i kjeller , soverom i kjeller og kjellerstue.

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.
   1980

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

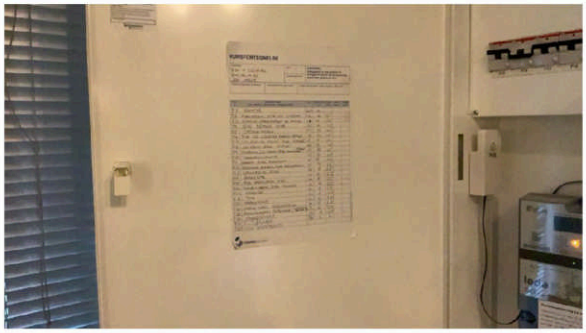
Tilstandsrapport

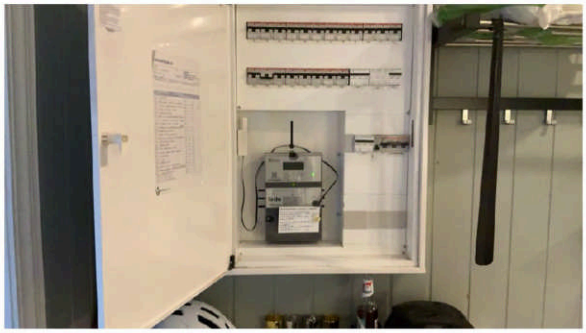
Inntak og sikringsskap

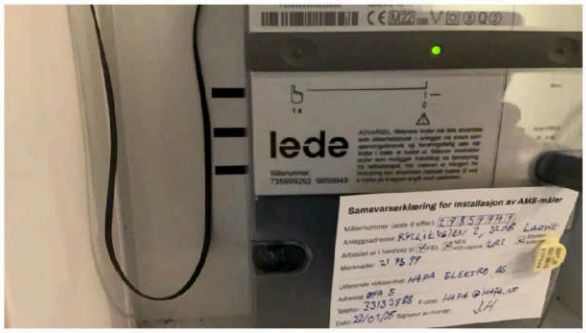
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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 en kontroll av det elektriske anlegget i trå med NEK 405-2-3.







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Eneboligen er utstyrt med brannslukker i form av pulverapparat samt røykvarslere. Det er også montert verisure brann- og tyverialarm i boligen. Anlegget gir varsling ved røykutvikling og innbrudd, og bidrar til økt sikkerhet i boligen. Det anbefales at brannslukker og røykvarslere kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

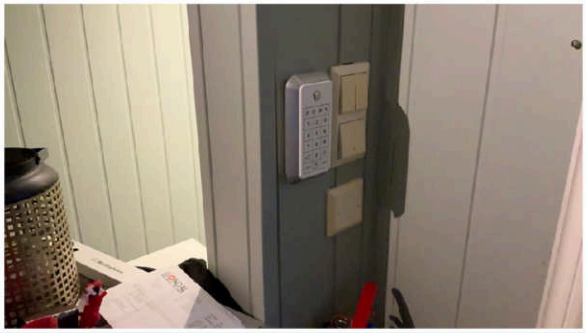
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980.

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

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av lettklinkerblokker, pusset og malt på utsiden. Innvendig står enkelte overflater upusset.



TG 0 Terrengforhold

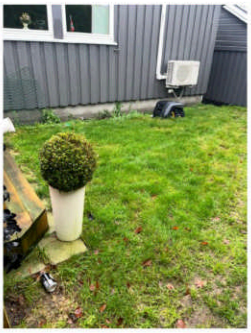
Terreng rundt bygningen er opparbeidet med grus og noe plen. Det ble observert jevnt fall ut fra grunnmuren på alle sider, noe som vurderes som positivt for bortledning av overflatevann.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire, jf. NVE. Det er ikke registrert faresoner eller kjente skredhendelser på eiendommen, og det er ikke påvist forhold som tilsier konkret ras- eller skredfare. Ved eventuelle nye byggetiltak eller terrenginngrep kan det bli krav om forenklet vurdering av grunnforhold.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og bod

Byggeår
1980

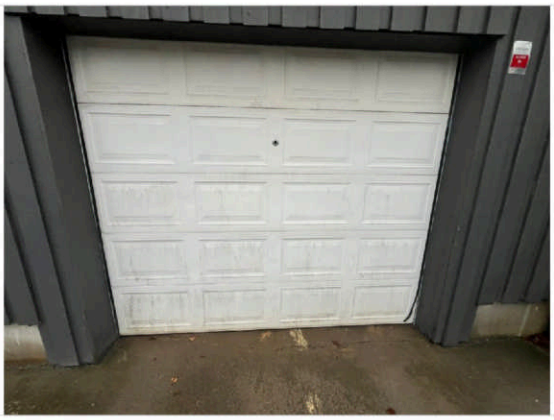
Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningsdelen omfatter en enkel garasje med bruksareal ca. 24,4 m². Garasjen er sammenbygd med naboens garasje i et felles bygg. Det er etablert lagringsloft med adkomst via luke i gavlvegg.
Garasjen er oppført med tradisjonelle konstruksjoner for byggeperioden. Ytterkledning består av stående trekledning lik boligens fasade. Garasjeport er av lakkert stål og fremstår med synlig slitasje og misfarging. Taket er tekket med stålplater. Innvendig er garasjen uisolert, med synlige trekonstruksjoner og uten faste overflater.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

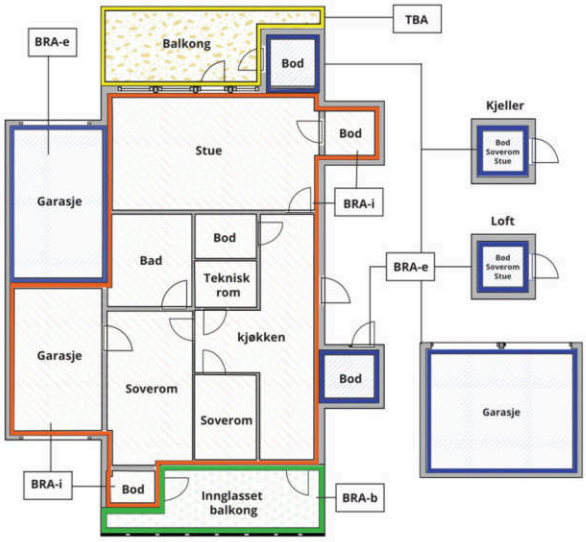
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	116			116	80
Kjeller	104			104	
SUM	**220**				**80**
SUM BRA	**220**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré 8,3m2, gang 6,6 m2, stue 37 m2, kjøkken 14,3 m2, soverom 1 8,1 m2, soverom 2 6,3 m2, soverom 3 14,6 m2, bad 11 m2, bod 5,4 m2		
Kjeller	Soverom 1 10,3m2, soverom 2 15 m2, kjellerstue 22,7 m2, bod 1 10,2 m2, bod 2 10,4 m2, bod 3 5,6 m2, toalettrom 2,6 m2, gang 14,5 m2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innsendt og godkjent søknad om bruksendring av kjellerarealer fra tilleggsdel til hoveddel. Larvik kommune ga tillatelse 10.12.2025 til bruksendring av rom i kjeller, jf. kommunens vedtak «Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – Ryllikveien 2 – gnr. 4063/125»
Følgende arealer er nå godkjent som hoveddel: Kjellerstue, gang og to soverom.
Kjelleren har etter bruksendringen et samlet bruksareal (BRA) på 104,0 m², hvorav 80m² er hoveddel.
Konsekvens for fremtidig etablering av bad i kjeller
Det fremgår av kommunens vurdering at tidligere bad i kjeller er fjernet, og at arealet nå inngår i kjellerstue. Siden rommet nå er godkjent som hoveddel, vil etablering av nytt bad kunne utføres som et søknadsfritt tiltak, forutsatt at arbeidene tilfredsstiller gjeldende tekniske krav etter pbl. § 31-2 og byggteknisk forskrift (TEK).

Det er oppført en bod med tak som er bygd sammen med boligen. Boden er oppført over eiendomsgrensen og er ikke godkjent av kommunen. Tiltaket fremkommer ikke på godkjente byggetegninger, og situasjonskartet viser at konstruksjonen ligger utenfor eiendommens tomtegrenser. Boden regnes derfor som et ikke-godkjent tiltak, og det kan påløpe krav om rivning, tilbakeføring eller søknadspliktige prosesser fra kommunens side. Kjøper gjøres oppmerksom på at videre bruk eller opprettholdelse av boden forutsetter avklaring med og godkjenning fra bygningsmyndighetene.

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje 24,4 m2	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	190	30
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
03.12.2025	Ove Martin Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3909 LARVIK	4063	125		0	477.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ryllikveien 2

Hjemmelshaver
Svendsen Daniel Johannessen, Svendsen Siri Anette Langved

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde med kort avstand til skole, barnehage, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, og oppleves som rolig og barnevennlig. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, samt enkel tilgang til daglige nødvendigheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Delareal 3 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 475 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 478 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt som er opparbeidet med plen, beplantning, belegningsstein og asfalt. Tomtearealet er i hovedsak lettstelt og fremstår som normalt opparbeidet for eiendom av denne typen.
Det er enkelte lokale setninger i belegningsstein og asfalt, særlig rundt garasje og langs yttervegg, uten at dette vurderes å ha vesentlig betydning for dagens bruk. Terrenget ligger stedvis noe høyt inntil kledningen, og bør vedlikeholdes over tid for å sikre god drenering og redusere fuktbelastning mot konstruksjonene.

Tomten gir gode parkeringsforhold og fremstår som funksjonell og normalt vedlikeholdt.

Servitutter

1964 16.03.1979
Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder tomtene fra og med gnr: 4063 bnr. 124
til og med bnr: 161
Gjelder denne registerenheten med flere

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt			Ingen		Nei
Energirapport	08.12.2025		Gjennomgått		Ja
Egenerklæring			Ingen		Nei
Tegninger	02.12.2025		Gjennomgått		Ja
Vedtak bruksendring kjeller	10.12.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	Byttet ut noen bilder etter utbedring av eier.
2	08.01.2026	Endret tekst vedr terrengforhold.

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.

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/MJ4538

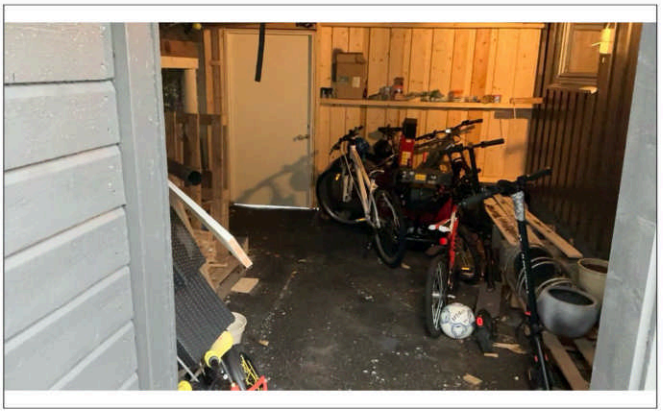
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



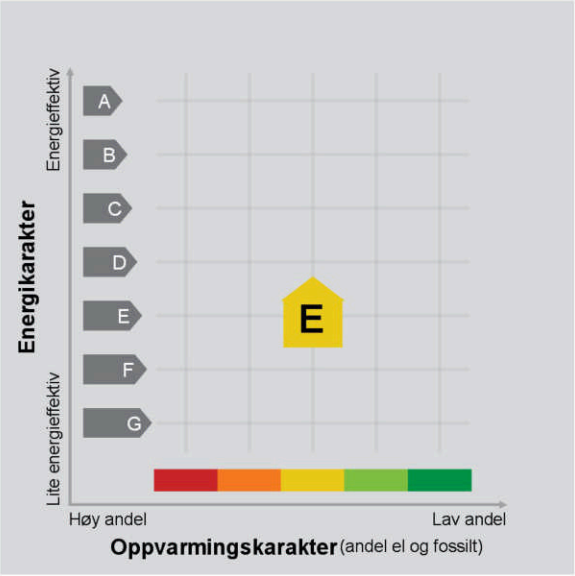
Bod i hagen er bygget uten godkjenning.



Lagerrom ved inngang samenbygd med boligen. Det foreligger ikke godkjenning hos kommunen.

ENERGIATTEST

Adresse	Ryllikveien 2
Postnummer	3268
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4063
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162924125
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-197093
Dato	08.12.2025



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)

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Vask med fulle maskiner**

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
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

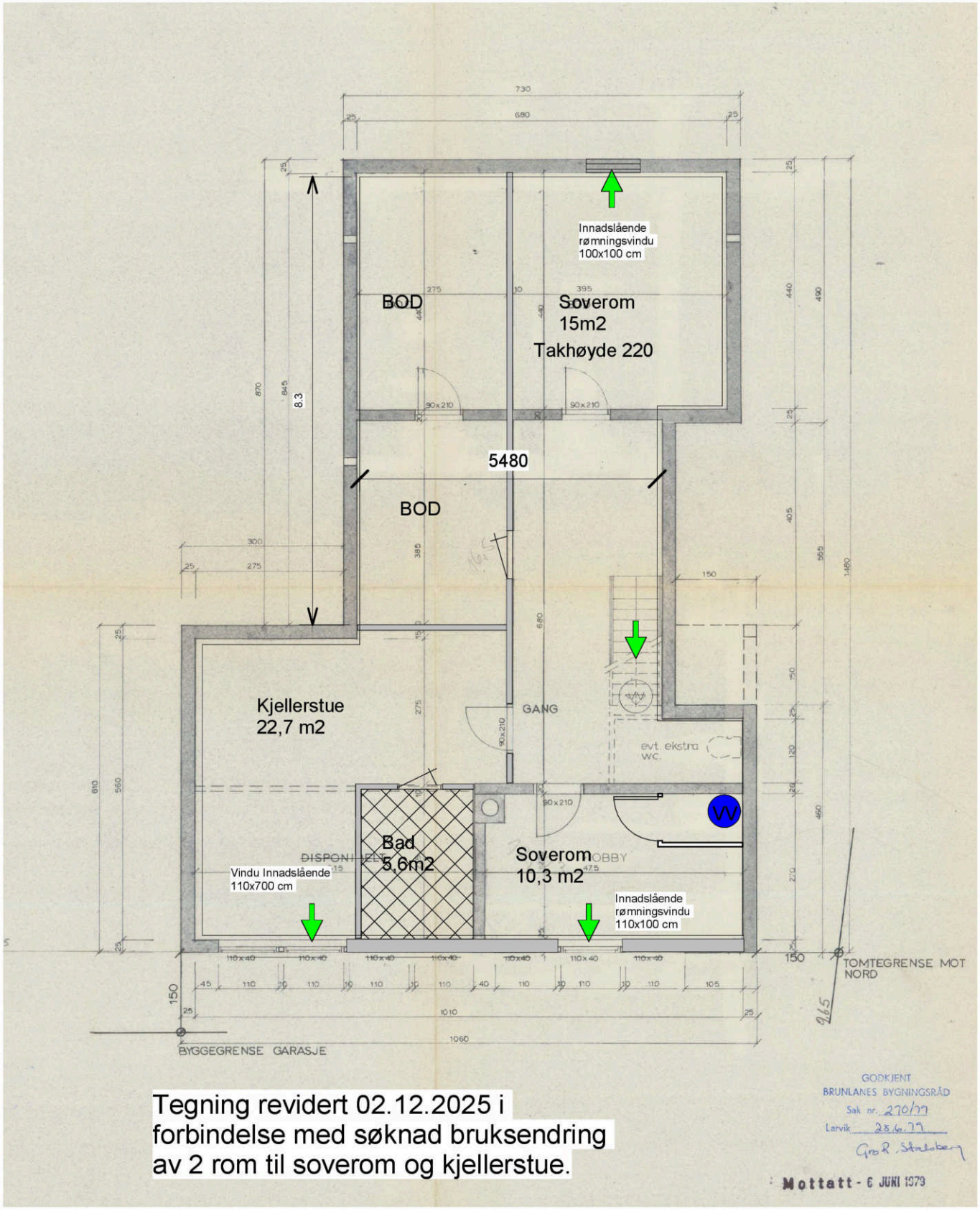
Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Tegning revidert 02.12.2025 i
forbindelse med søknad bruksendring
av 2 rom til soverom og kjellerstue.

1 Plan kjeller

1 : 100

Lågen Bolig as	Ryllikveien 2 3268 Larvik	Plan kjeller	
		Project number 20226	A103
		Date 01.12.2025	
		Tegnet av OMS	
		GB nr 4063/125	Scale 1 : 100

04.12.2025 06:25:59

Larvik kommune

Verdiskaping og stedsutvikling
Innbyggerkontakt og byggesak
Saksbehandler Magnus Riksfjord
Deres ref. AR711078921
Vår ref. 25/120731
Arkiv 25/20781
Vår dato 10.12.2025
Deres dato

Lågen Bolig AS

Hølen Verft 11B
3260 LARVIK

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
1812/25	Planutvalget

Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Ryllikveien 2 - gbnr 4063/125

Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Ryllikveien 2, gbnr. 4063/125, slik det er søkt om i søknad mottatt 04.12.2025. Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.

Plasseringen av tiltaket godkjennes slik som søker har vist på plantegning datert 01.02.2025, revidert 02.12.2025.

Vilkår for vedtaket

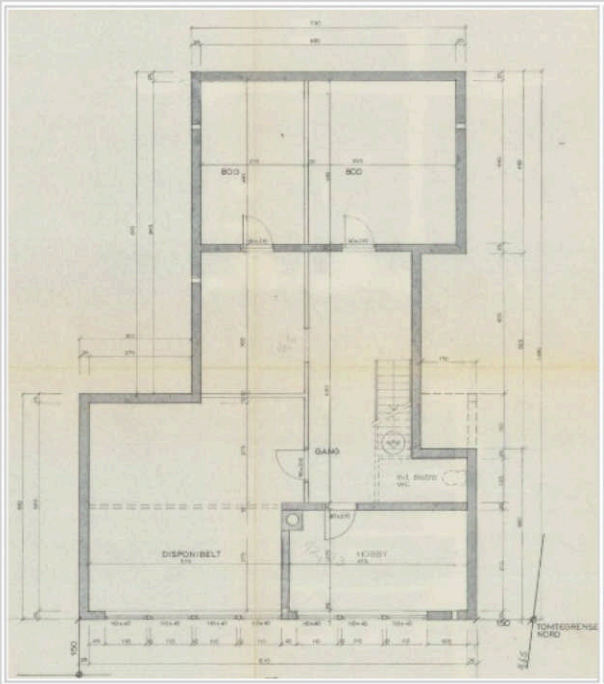
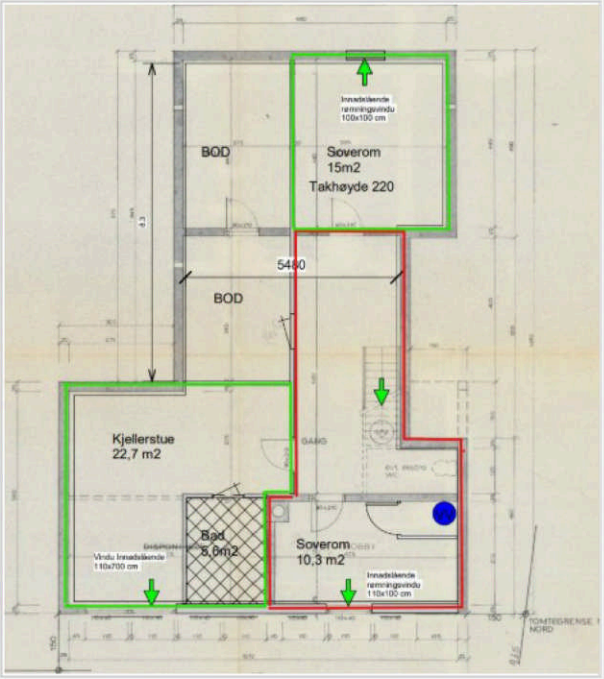
1. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.

Tiltakshaver: Daniel Johannessen Svendsen

Fakta i saken

Det er innsendt ett-trinnsøknad til Larvik kommune v/Virksomhet Innbyggerkontakt og byggesak (heretter Byggesak) om å bruksendre rom fra tilleggsdel til hoveddel i boligens kjellerarealer. Takhøyden opplyses til 220 cm for bruksendrede arealer. Det skal innsettes 3 stk. nye vinduer som er noe større enn eksisterende for å tilfredsstille krav om lysinnslipp og rømningsveier. Endringen av fasadene pga. vindustørrelse er så små at de ikke er søknadspliktige fasadeendringer. I dag den 09.12. 2025 sa søker pr. telfon at bad som er vist på plantegningen har vært i kjelleren tidligere, men dette er nå fjernet. Hele arealet i tidligere disprom er nå kjellerstue.

Det bruksendres følgende arealer:

	
Eksisterende arealer i kjeller	Etter bruksendring blir kjellerstue og soverom hoveddel (grønn markering). Gang og soverom (rød markering) er allerede godkjente hoveddeler. Tilleggsdel i kjeller blir 2 stk boder.

Arealregnskapet for kjellerareal ved bruksendring:

Bruksareal	BRA (m2)
Eksisterende tilleggsdel	70,2
Eksisterende hoveddel	36,8
Areal tilleggsdel til hoveddel	47,6
Ny tilleggsdel	22,6
Ny hoveddel	84,4
BRA totalt i kjeller	107,0

Planstatus: Eiendommen Ryllikveien 2, gbnr. 4063/125 omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2037, vedtatt 02.07.2025, samt reguleringsplan for Veldre 1, etappe 3, vedtatt 18.12.1978. Arealformålet er samsvarende og avsatt til boligbebyggelse (Felt A1). Videre ligger eiendommen i Faresone H310_1 ras- og skredfare.

Ansvar: Søknaden er innsendt som en ett-trinnssøknad jf. pbl § 20-3. En søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kan omsøkes uten ansvar og saken behandles derfor som et tiltak uten ansvarsrett jf. pbl § 20-4.

Grunnforhold: Eiendommen Ryllikveien 2, gbnr. 4063/125 ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred jf. NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Nabovarsel: Omsøkte tiltak er ikke nabovarslet.

Vurderinger

Søknaden r vurdert ut fra innsendt dokumentasjon, Kommuneplanens arealdel (KPA), reguleringsplan for Veldre 1, etappe 3 og plan- og bygningsloven (pbl.)

Nabovarsel: Tiltaket er ikke nabovarslet i og med det er innvndige arbeider som omsøkes. Det vurderes til at naboer og gjenboere ikke eller i liten grad berøres av tiltaket og nabovarsle kan derfor unnlates jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Grunnforhold: omsøkte tiltak medfører ikke økt personopphold og det skal ikke gjøres terrengendringer. Innvendige arbeider vil ikke kunne utløse kviklleireskred jf. spørsmål og svar om kvikkleireveilederen nr. 11. Med dette anser Byggesak grunnforholdene som tilstrekkelig sikre jf. pbl § 28-1.

Tekniske krav: Tiltak på eksisterende byggverk, herunder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, kan etter plan- og bygningsloven § 31-2 tillates, dersom tiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Tekniske krav må være oppfylt. Byggesak forutsetter dermed at tekniske krav blir ivaretatt i henhold til tekniske krav for bygninger oppført før 01.07.2011.

Konklusjon

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

Klage

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

Andre opplysninger

Tilsyn

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

Ferdigstillelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Du må søke om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

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

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
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak

Magnus Riksfjord
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

09.12.2025	Søknad om tillatelse i ett trinn - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Ryllikveien 2 - gbnr 4063/125	2348965
09.12.2025	2_KART_Situasjonsplan_situasjonskart 02.12.2025	2348966
09.12.2025	3_TEGN_TegningNyPlan_Plan kjeller med 2 soverom og kjellerstue 02.12.2025	2348967
09.12.2025	6_TEGN_TegningEksisterendePlan_Plan kjeller	2348968

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-ENDRING FOR VELDRE I ETAPPE 3 I BRUNLANES KOMMUNE

§ 1

Områdets begrensning er vist med stiplet strek på reguleringsplanen. Innenfor denne reguleringsgrense er arealet regulert til:

A: Byggeområder.

B: Trafikkområder.

C: Friluftsområder.

D: Felles friareal (lekeområder).

TØNSBERG KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 2

Byggeområder.

Frittliggende helårshus.

Hvor annet ikke er vist, skal boligen bygges som vinkelhus i maks. 1 etasje innenfor den enkelte tomts byggegrenser. Eventuell fremtidig utvidelse må holdes innenfor de angitte byggegrenser.
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 27°.
Taktekkingen bør ha bølgestruktur (takstein, bølgeplater e.l.).

§ 3

Småhusleiligheter.

Ved byggemelding av småhusleilighetene skal det sendes inn situasjonskart (bebyggelsesplan) for hele gruppen samlet. Situasjonskartet skal vise inntegnet hus, boder, garasjer, gjerder, trapper, murer samt høyder på bygninger og terreng. Dette gjelder selv om det bare søkes om byggetillatelse for ett hus i gruppen.

§ 4

Garasjer.

Boliger på tomtene 01-16, 18 og 20 skal ha dobbeltgarasje med plassering som vist på planen.
Boliger på tomtene 15, 17, 19 og 21-42 skal ha fellesgarasjer med plassering som vist på planen. Fellesgarasjene skal bygges ut samlet.
Den enkelte garasje skal bygges maks. 3 x 6 m.
Garasjene skal ha saltak. Taktekking, kledning og farger skal harmonere med bebyggelsen for øvrig.

§ 5

Boder.

Eventuelle utvendige boder skal plasseres innenfor angitt byggesone på hver tomt. Innenfor denne byggesonen tillates gjerder og skjermer i maks. 2 m høyde. Boder og gjerder må bygges i arkitektonisk sammenheng med huset.

§ 6

Det tillates ikke private utvendige TV-antenner. Området skal ha felles antenneanlegg for radioe og fjernsyn, godkjent

av bygningsrådet.

§ 7

Fellesareal.

Arealene skal nyttes til lekeplasser, idrettsformål o.l. Mindre anlegg som korresponderer med bruken av arealet kan tillates etter bygningsrådets nærmere avgjørelse (f.eks.: bygninger til bruk for daginstitusjoner for barn). Innenfor disse arealer skal kravet om sandlekeplasser for barn oppfylles (min. 1 lekeplass a 100 m2 pr. 25 hus).

§ 8

Fareområde under høyspentledninger.

I denne sonen med bredde 36 m gjelder forskriftene for høyspentanlegg.

§ 9

Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige unntak hvor særlige grunner taler for det innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Brunlanes kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 18.12.1978

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

Utskriftsdato: 19.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4063	Bruksnr.	125	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	202630457	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162924125	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ryllikveien 2, 3268 LARVIK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
12.11.2024	Befaring	20.01.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202630457

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Ryllikgata 2			63/125	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	11.5.79	27.6.79	270/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Marius Myhre		Ryllikgata 2, Veldre, Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Truls Thorenfeldt		Oslo		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Hans Sannes A/S		Romberggt. 2		85 750

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Lufting over tak på WC/baderom.
2. Litt tapetsering.
3. Montering hovedtrapp.
4. Slemming av kjellervegger.
5. Puss av gulv.
6. Montering av intern kjellertrapp.med rekkverk på begge sider.

Arbeidet må være utført innen: 1. sept. 1980. utsatt til 1 juni 1981

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest. p.g.a diverse ønsker fra leier med hensyn til funksjonalitet i kjelleren.

Sted og dato		Stempel	
Larvik	19/5-80	Etter fullmakt Kåre W. Bergan ing.	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

VELDRE 1 ETAPPE 3. BRUNLANES KOMMUNE

TOMT NR 02 GATE 4.

ENEBOLIG for MARIUS MYHRE, AMUNDRÖDVN. 3A, 3265 HELGEROA

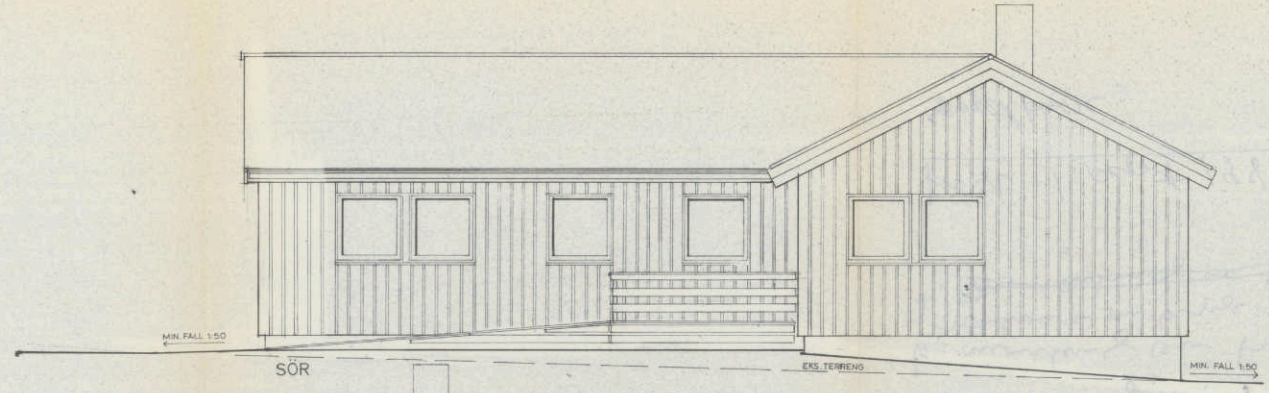
PLAN 1.etg. **MÅL 1:50** 0m 5m

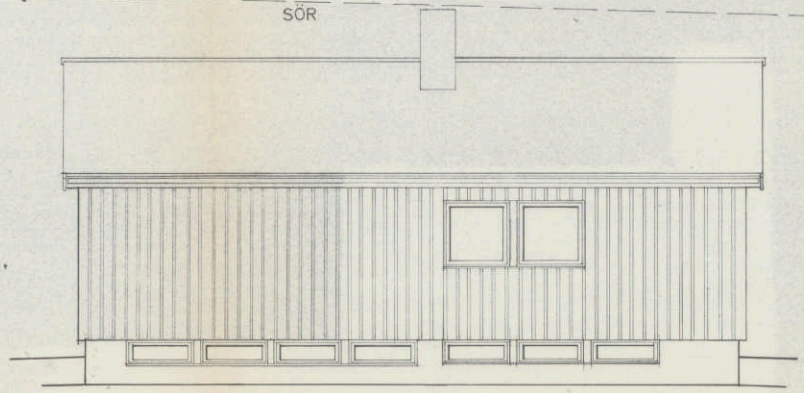
korr 28 05 79

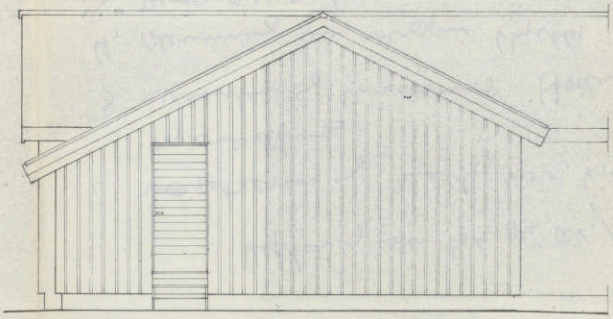
30-04-79

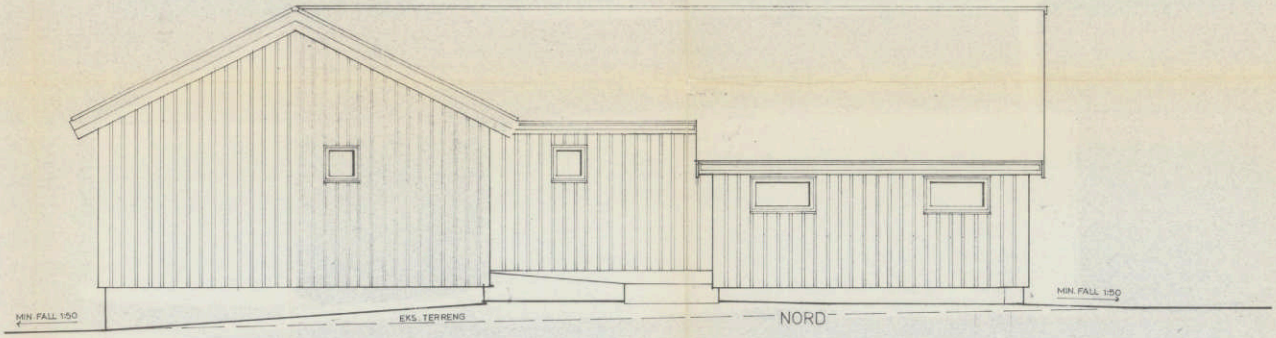
JAN JANSEN ARKITEKT MNAL TRULS THORENFELDT ARKITEKT MNAL

RAGNHILD THORENFELDT LANDSKAPSARKITEKT MNLA

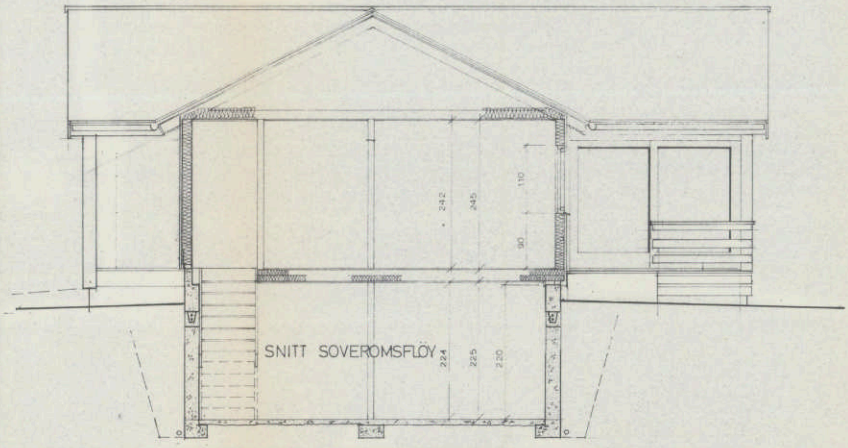


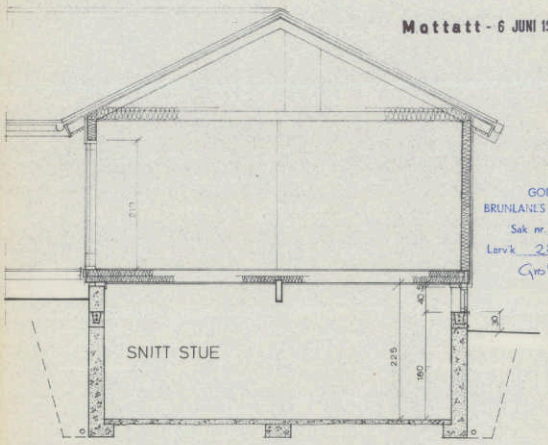






Mottatt - 6 JUNI 1979





GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 270/79
Løpenr. 28.6.79
Gro R. Stalsberg

VELDRE 1 ETAPPE 3. BRUNLANES KOMMUNE

TOMT NR 02 **GATE 4.** 30-04-79

ENEBOLIG for MARIUS MYHRE, AMUNDRÖDVN. 3A, 3265 HELGEROA

SNITT FASADER **MÅL 1:50** 0m 5m

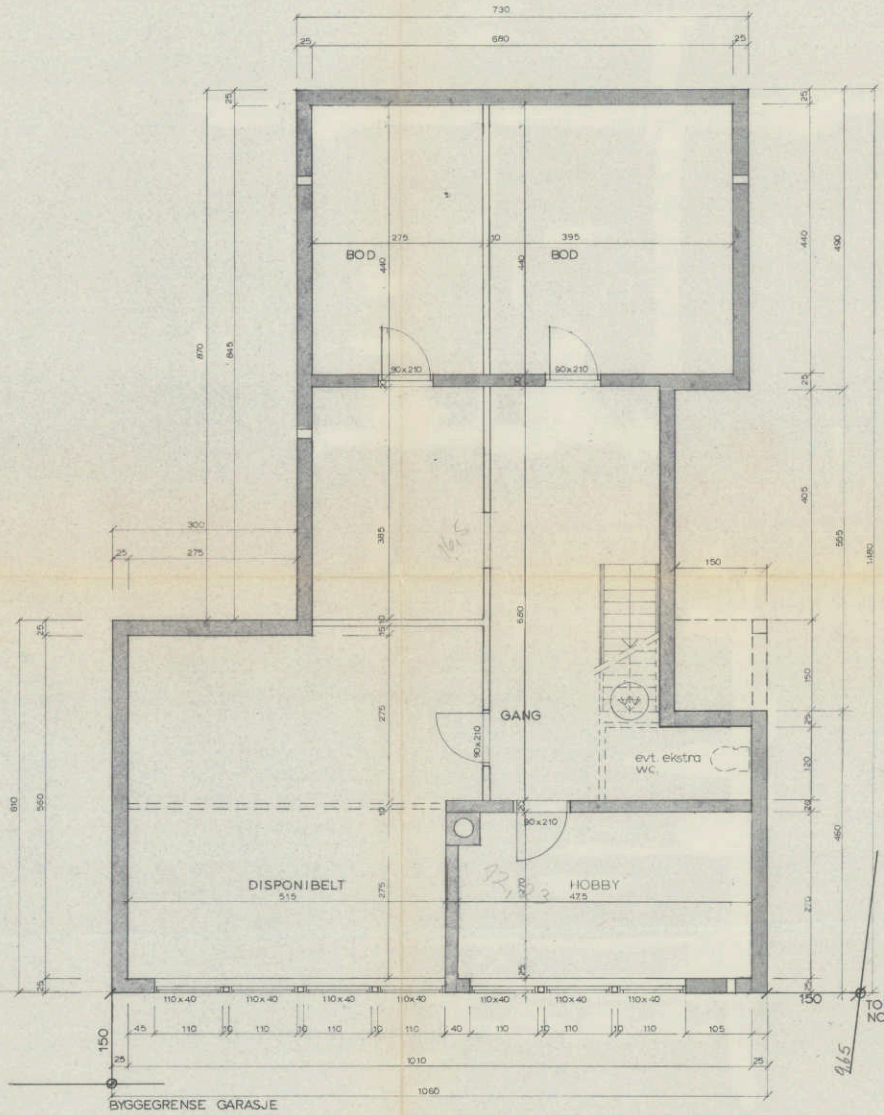
JAN JANSEN ARKITEKT MNAL TRULS THORENFELDT ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORENFELDT LANDSKAPSARKITEKT MNLA



1. luftning over tak på WC / bad
2. tapetsering i hall, sov, kjøkk og midtfug.
3. montering lavvoltlamp. (tvers)
4. skuring av vegger i kjelle.
5. puss av gulv.
6. montering av trapp i kjøkken
7. rehbunk på begge rom.
8. ~~Drenering av tomt~~.

ferdig 1. sept 1980

Seppelkasse



GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 270/79
Larvik 28.6.79
GbR. Stahlberg

Mottatt - 6 JUNI 1979

VELDRE 1 ETAPPE 3. BRUNLANES KOMMUNE

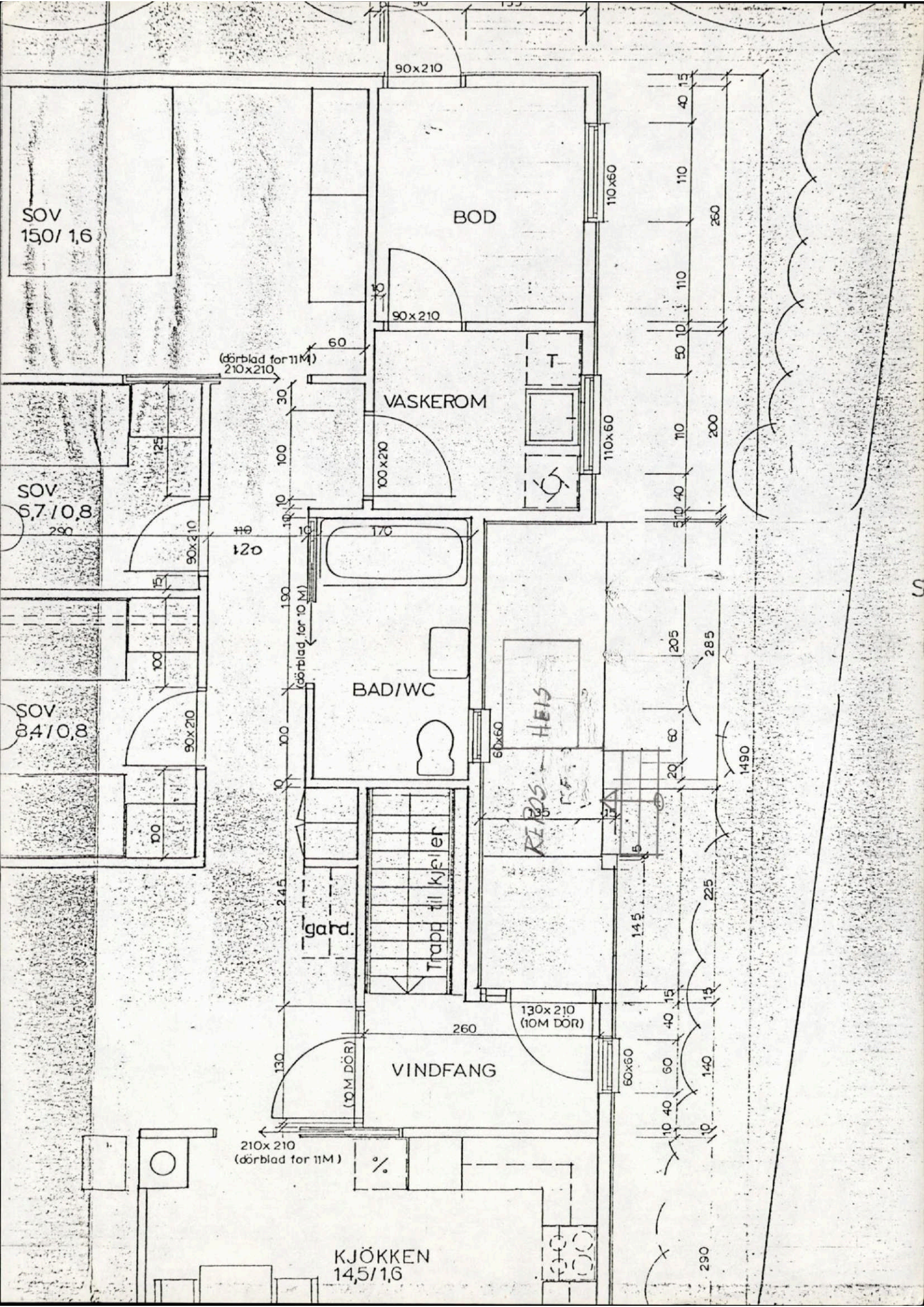
28 05 79
30-04-79

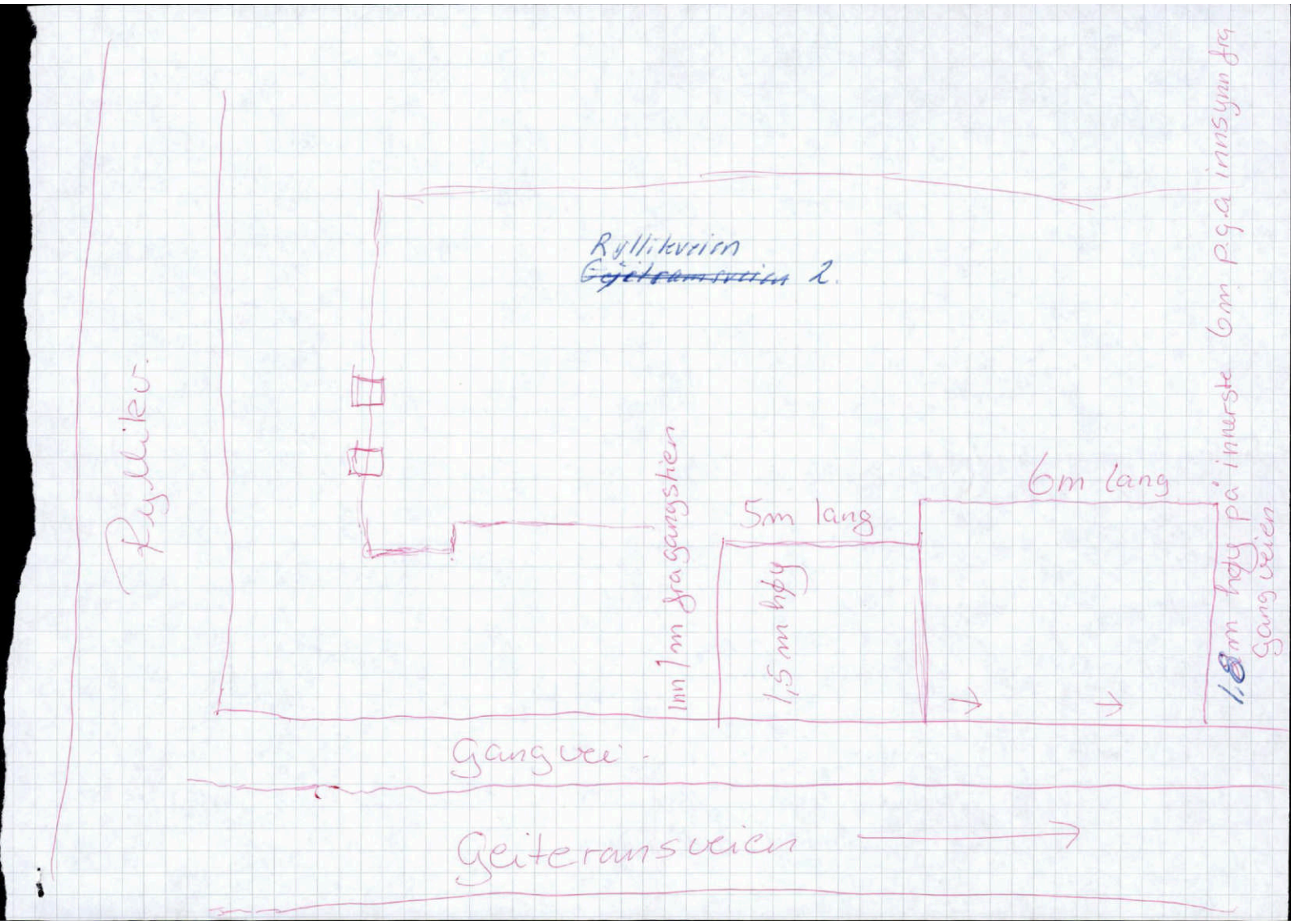
TOMT NR 02 **GATE** 4.

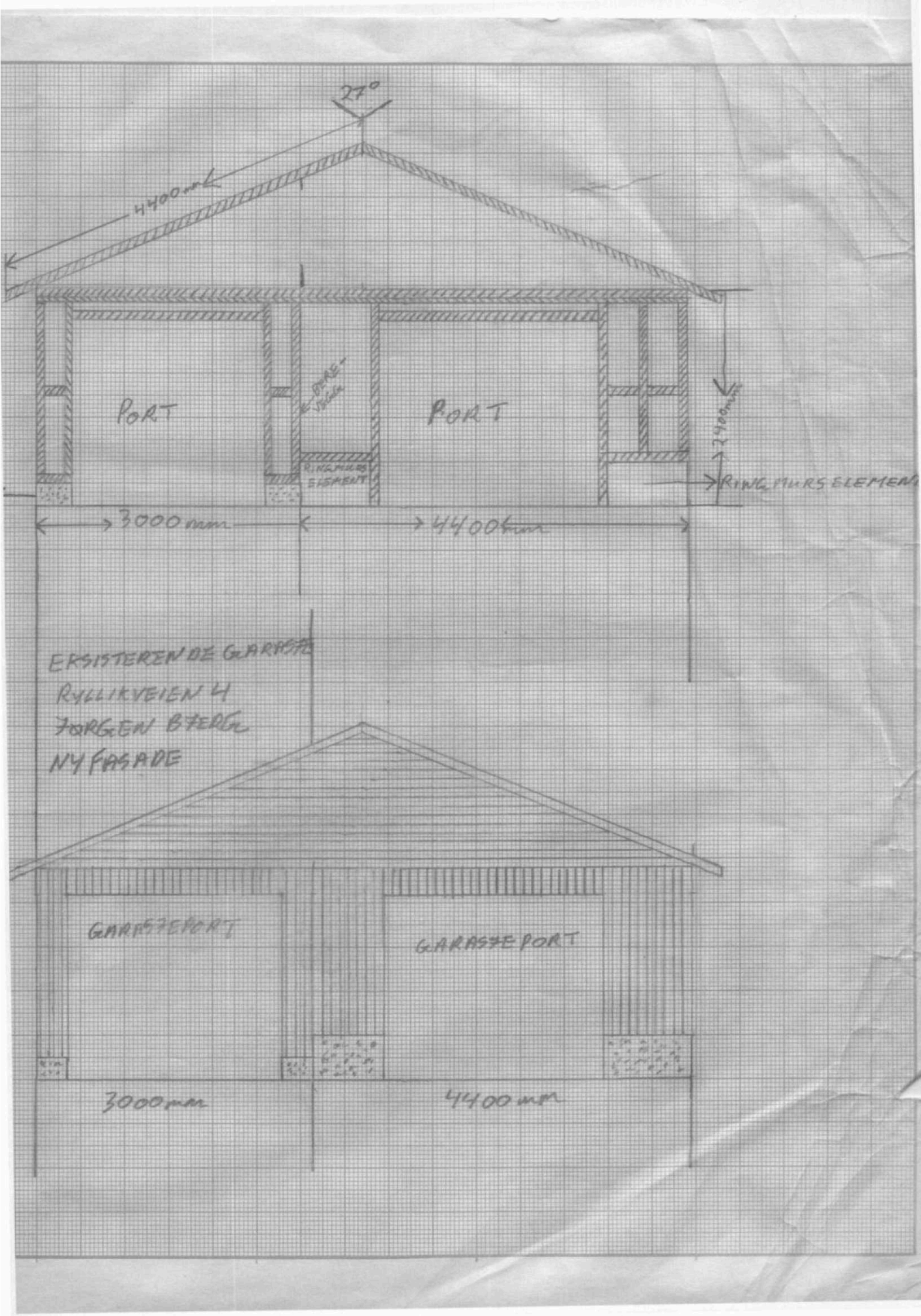
ENEBOLIG for MARIUS MYHRE, AMUNDRÖDVN. 3A, 3265 HELGEROA

PLAN Kjeller **MÅL 1:50** 0m 5m

JAN JANSEN ARKITEKT MNAL TRULS THORENFELDT ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORENFELDT LANDSKAPSARKITEKT MNLA

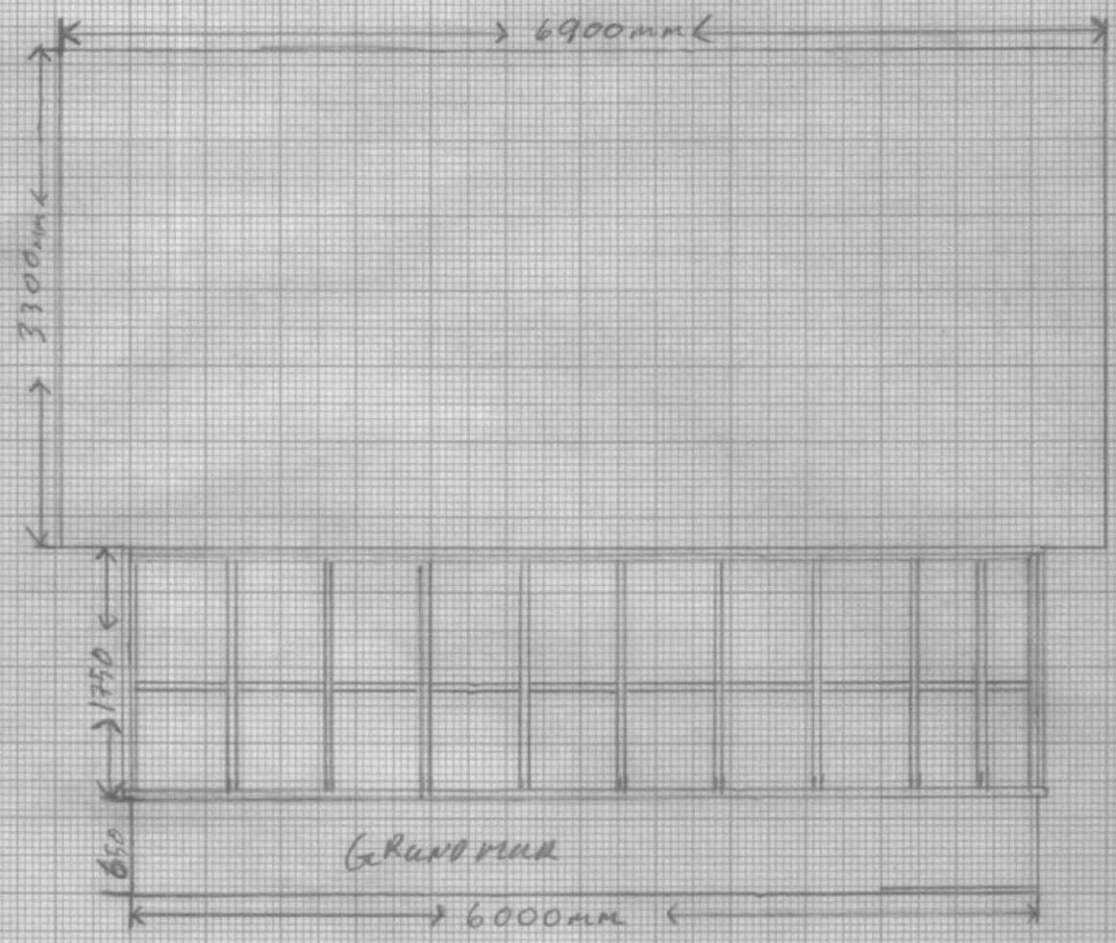

SOV
15,0/ 1,6
BOD
90x210
110x60
(dörblad for 11M)
210x210
VASKEROM
100x210
SOV
6,7/0,8
90x210
120
BAD/WC
(dörblad for 10 M)
SOV
8,4/0,8
90x210
HEIS
RIBOS
Trapp til kjeller
gard.
130x210
(10M DÖR)
260
VINDFANG
(10M DÖR)
210x210
(dörblad for 11M)
KJÖKKEN
14,5/1,6


Rullikveien
Rullikveien 2.
Inn 7mm fra gangstien
5m lang
1,5 m høy
6m lang
1,8m høy på innerste 6m pga innsyn fra gangveien
Gangvei
Geiteramsveien


27°
4400 mm
PORT
PORT
RINGMURS ELEMENT
2400 mm
RINGMURS ELEMEN
3000 mm
4400 mm
EKSISTERENDE GARASJE
RYLLIKVEIEN 4
7ORGEN BTERG
NY FASADE
GARASJEPORT
GARASJEPORT
3000 mm
4400 mm

TAKVINKEL 27°
KLEDNING 148x19
REISVERK 98 x 48
GRUNNMUR ERSAT OPPAV RINGMURS ELEMENTER/LECA
TAKSTOLER BLIR BESTILT FRA LARVIK TAKSTOLFABRIK
PLANIA TAK PLATER
UNDERLAG OSB PLATER Å TAKPAPP + LEKTER

LECA

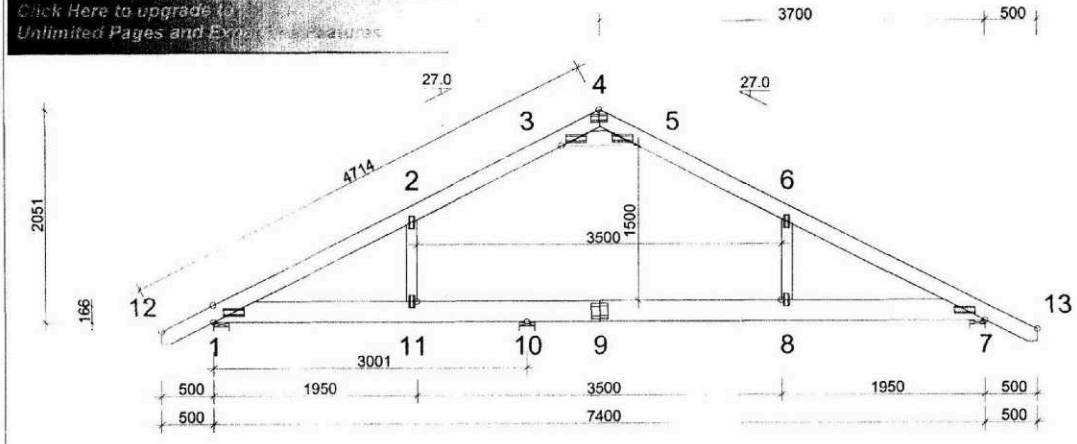


4,4 x 6

GG65 TREVEGG 175

PDF Complete
Your complimentary use period has ended. Thank you for using PDF Complete.
Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features

Vekt: 49 kg/stk



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" SOM ER GODKJENT BRUKT AV TAKSTOL-KONTROLLEN. GODKJ.NR.: OE/TG/352161. LIS.NR: 8356.
DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 5.utg.
FORBINDELSER: I TILLEGG NTI TS nr.24
UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS 3491-3

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	36
LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	1
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSFAKTOR:	1.10

SENTR. GODKJ. FOR ANSV.RETT. GODKJ.NR.: 19980028
KONSTRUKSJON MED NS-MERKEDE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 200 m.o.h.)		4500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):		850
NYTTELAST:	NR	FRI
	2	2000

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK P/A MAX	LK B*/C MAX	LK B*/C MIN	OPPL MM
1	Hori	0	238	238	
1	Vert	3417	13036	525	64
7	Vert	3875	15088	436	74
10	Vert	2375	10650	-461	30

VIRKE: BREDDE 36 MM

VIRKES-DEL	HØYDE MM	KVAL.	AVS. MM(ST)	LAST N/m²	UGR. %
4-12	148	C30	350	950	62
4-13	148	C30	350	950	69
7-1	198	C30	Ja	260	70
3-5	148	C24	300	260	18
2-11	98	C24	Nei	150	18
6-8	98	C24	Nei	150	9

LASTFORDELENDE GULV I LØFTSBJELKELAG SPIKERLIMT 22 mm GULVSPONPLATE EL. TILS.

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %
1	GNT100S	76	198	81
2	GNT100S	55	119	60
3	GNT100S	76	198	96
4	GNT100S	76	159	41
5	GNT100S	76	198	96
6	GNT100S	55	119	60
7	GNT100S	76	198	71
8	GNT100S	55	119	59
11	GNT100S	55	119	59

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 10 mm

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %
9	GNT100S	152	159	58

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
6	14.2	-6.7	16
8	14.1	0.4	16
13	-6.0	3.5	16

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

LARVIK TAKSTOL AS

TEGNET KONSTR.AV: Sven Rudi Hansen | GODK. | ARBEIDSNR.
21.05.2008

SKALA 1:50(A4)

KOD TYP PCS | TEGNINGSNUMMER | REG.

Utskriftsdato: 19.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4063/125//



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	477,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546436,39	**Øst**	557252,82	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546430,4	557250,81	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,79	
2	6546438,12	557270,32	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,98	
3	6546442,78	557268,48	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,01	
4	6546445,57	557267,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,00	
5	6546447,77	557272,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,00	
6	6546450,56	557271,85	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,00	
7	6546450,93	557272,78	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,00	
8	6546457,08	557271,45	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,29	
9	6546449,73	557243,15	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,24	

Utskriftsdato: 19.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	125	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ryllikveien 2, 3268 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	4 806,36 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	**18 723,77 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	2732.40	1/1	0 %	2 732,40 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3307.40	1/1	0 %	3 307,40 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	4986.40	1/1	0 %	4 986,40 kr
Renovasjon std.ekstra 240l	25%	1 stk	5435.00	1/1	0 %	5 435,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	386.00	1/1	0 %	386,00 kr
					Sum	**19 366,85 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

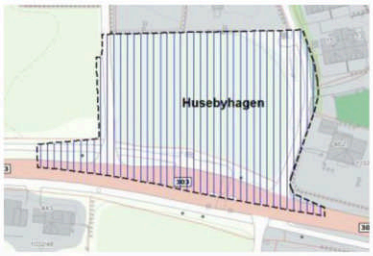
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Rapport om kvikkleire kan bestilles som eget produkt. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

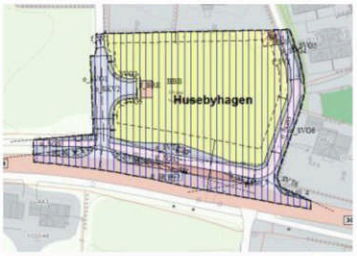
Reguleringsplanforslag

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

Varslet planarbeid 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 planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 4063/125
Adresse: Ryllikveien 2
Dato: 19.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

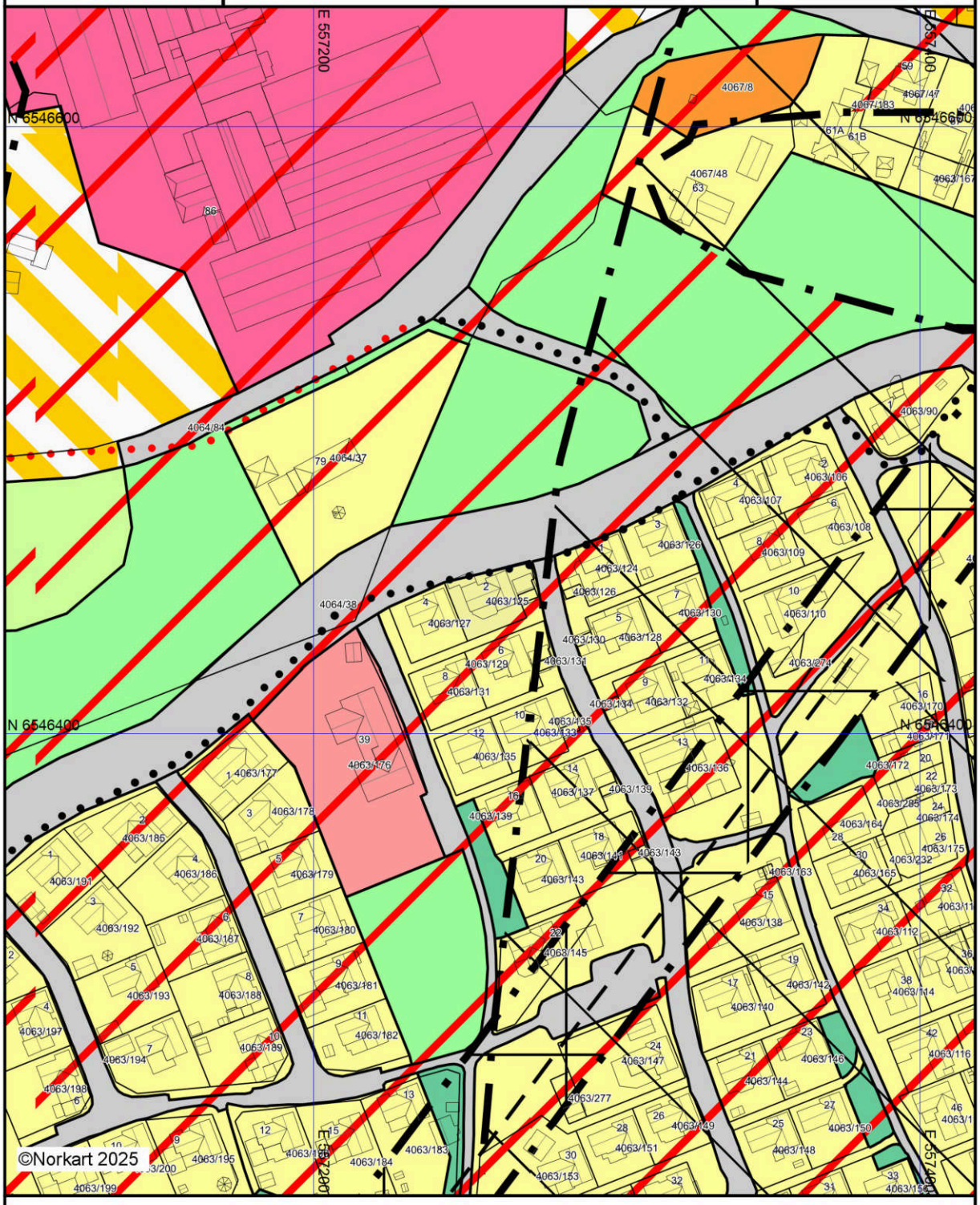
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4063/125
Adresse: Ryllikveien 2
Dato: 19.11.2025
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 - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsynin
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
- Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Båndleggінggrense
- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

Utskriftsdato: 19.11.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	125	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ryllikveien 2, 3268 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig Brukstillatelse 1980	1980	223 m^2	1	☒
Heis/rulletrapp	godkjent 1983	m^2		☒
Gjerde	godkjent 1999	m^2		☒
oppføring garasje som tilbygg til garasje på bnr. 127 er omsøkt i 2009. Foreligger ikke vedtak i vårt arkiv		ikke oppgitt 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: 20.11.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	125	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ryllikveien 2, 3268 LARVIK								

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

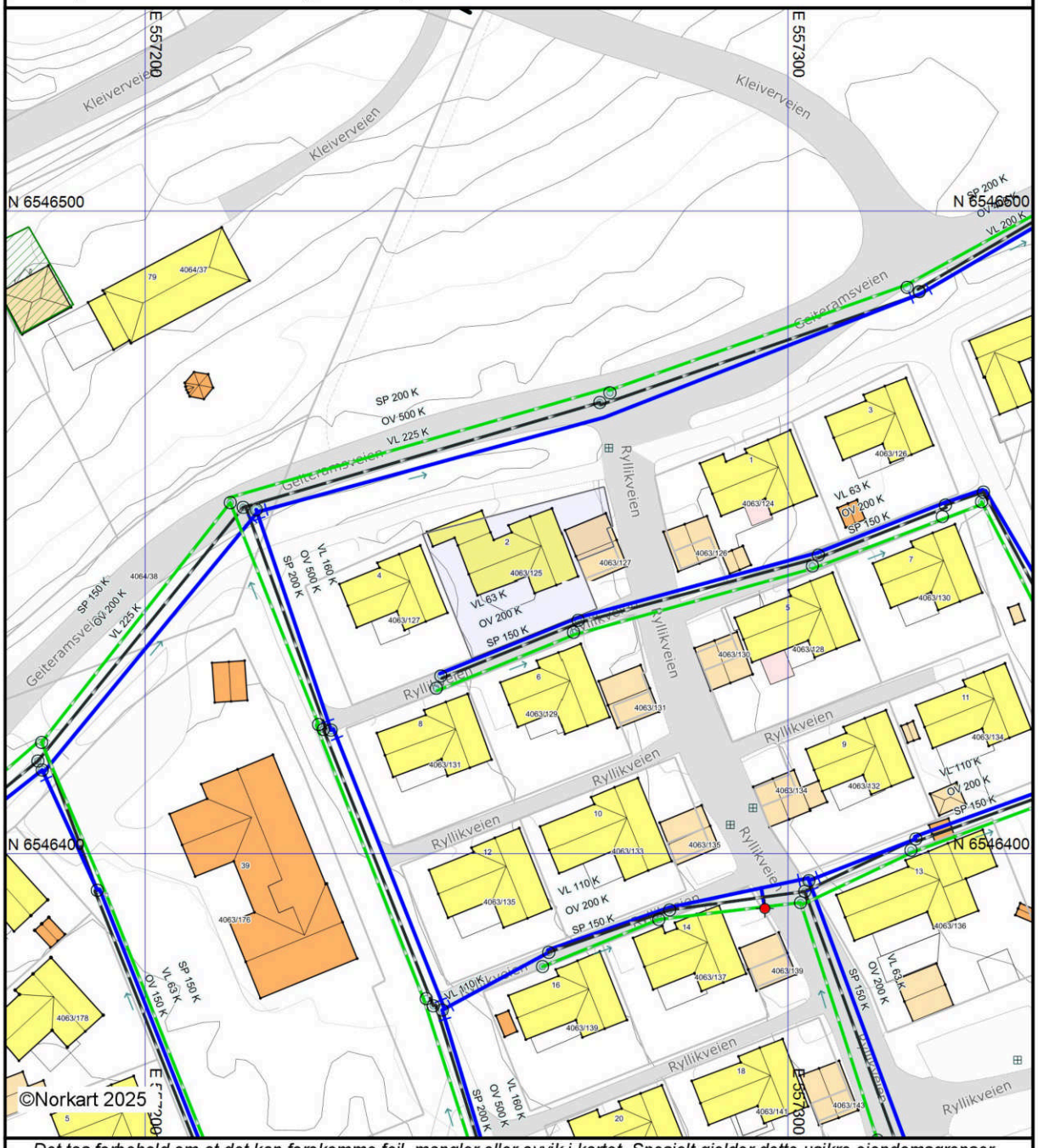
Eiendom: 4063/125
Adresse: Ryllikveien 2
Dato: 19.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3909 4063/125		
Utskriftsdato	19.11.2025	**Antall datasett**	99

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

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

9 Berørte datasett

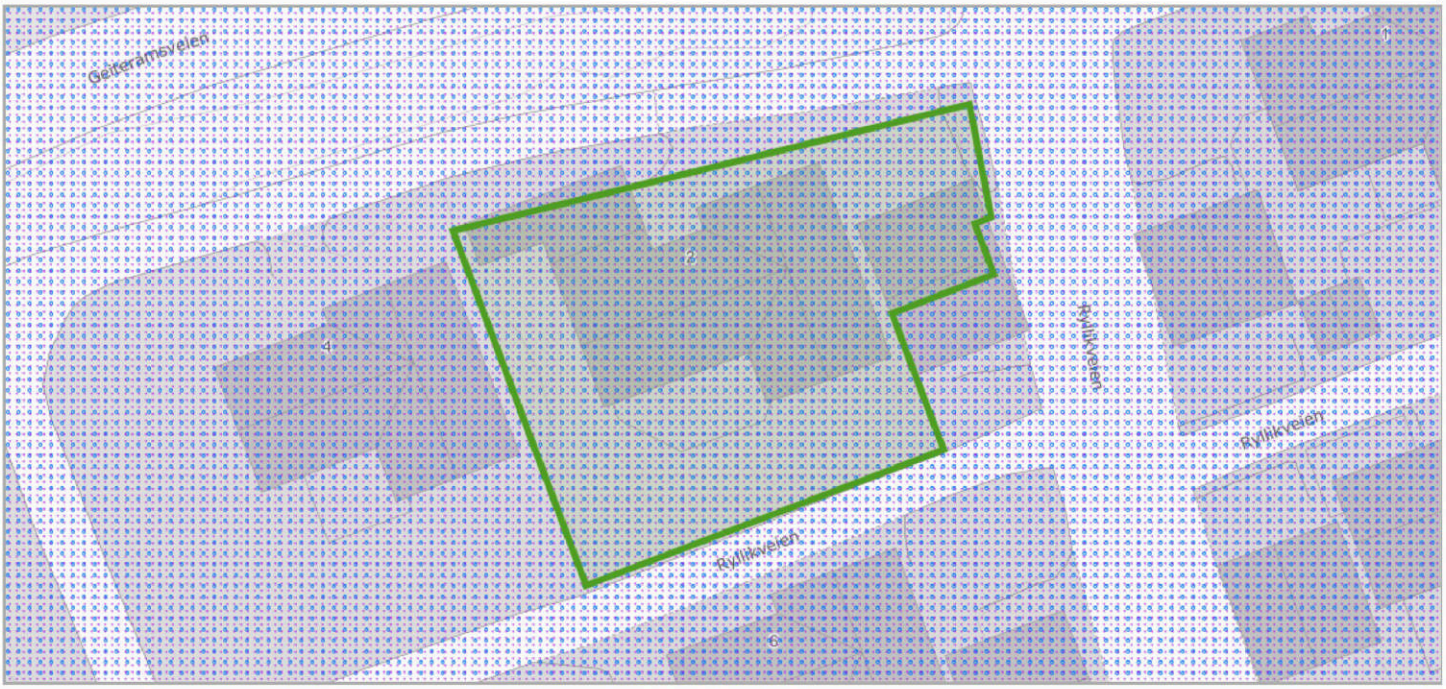
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	18.11.2025



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

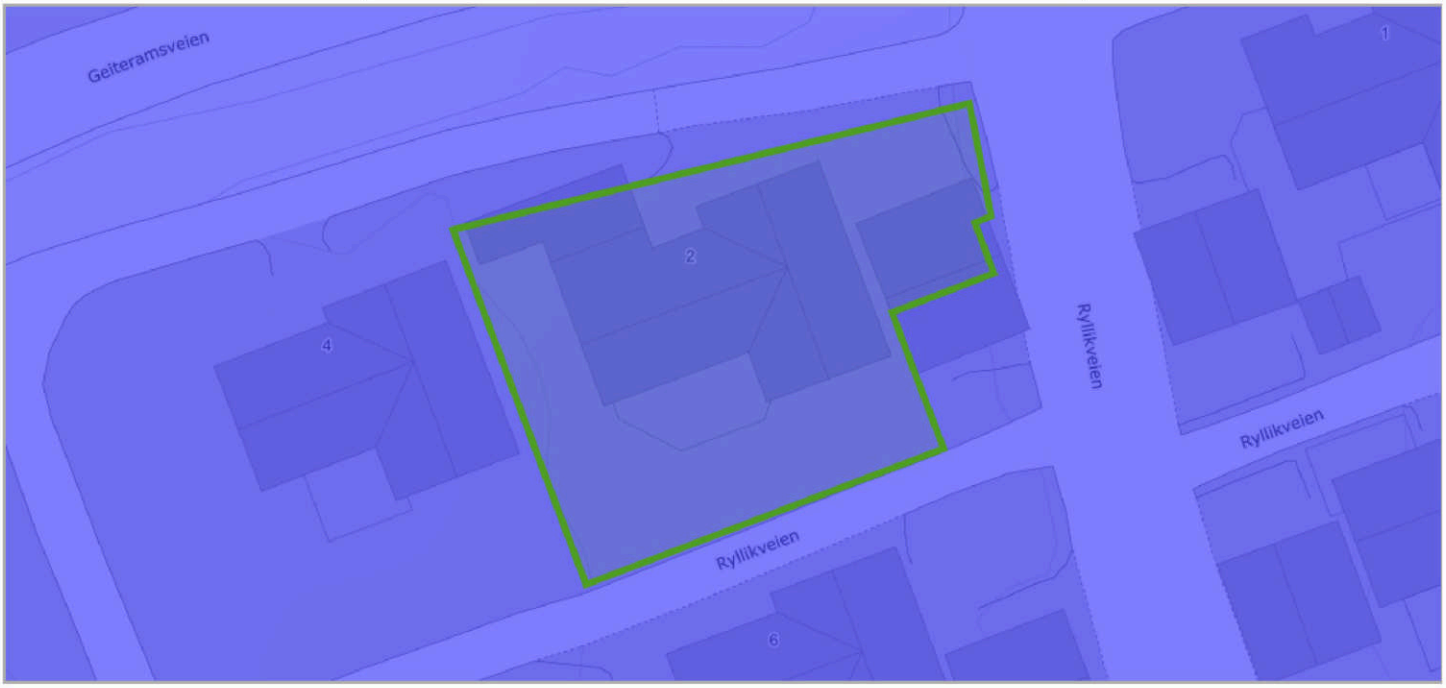
Løsmasser N50/N250
Randmorene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Randmorene/randmorenebelte	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	18.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	18.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	18.11.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

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

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	18.11.2025

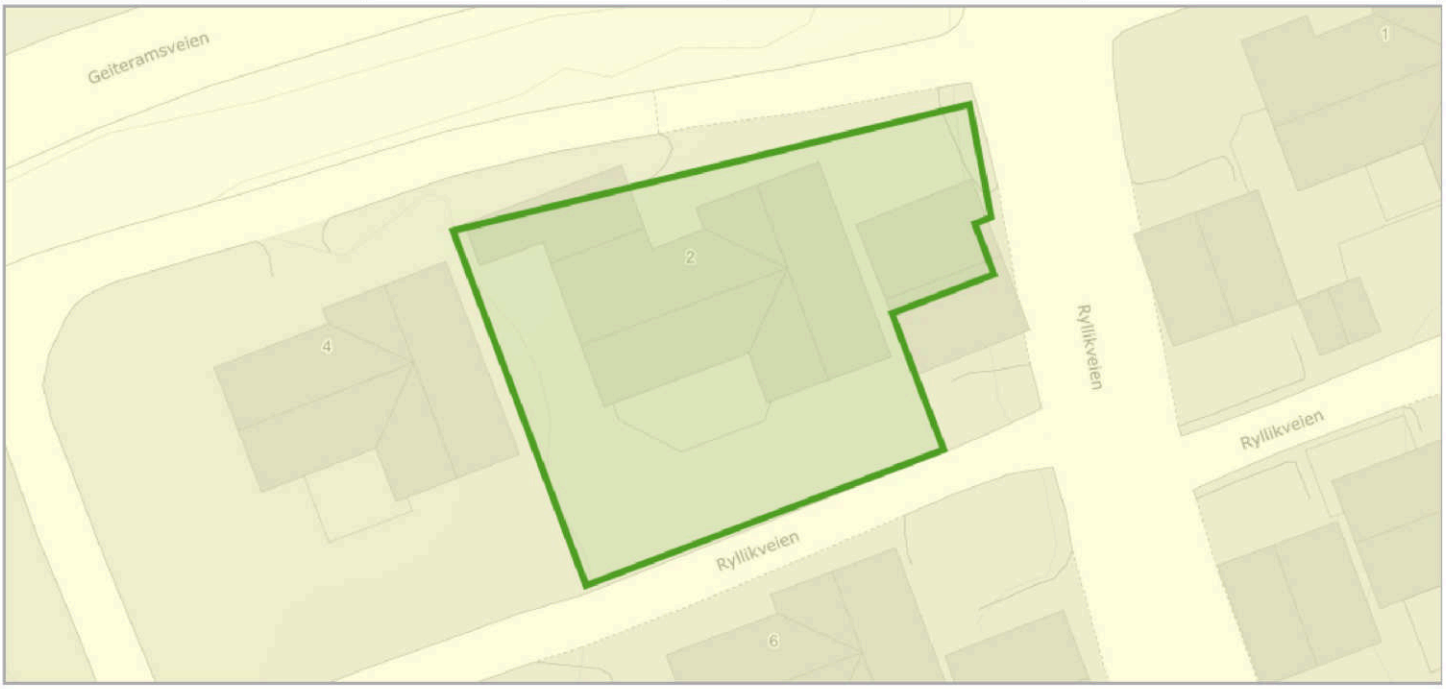


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Brunlanes nord	Natur Og Samfunn AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	18.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

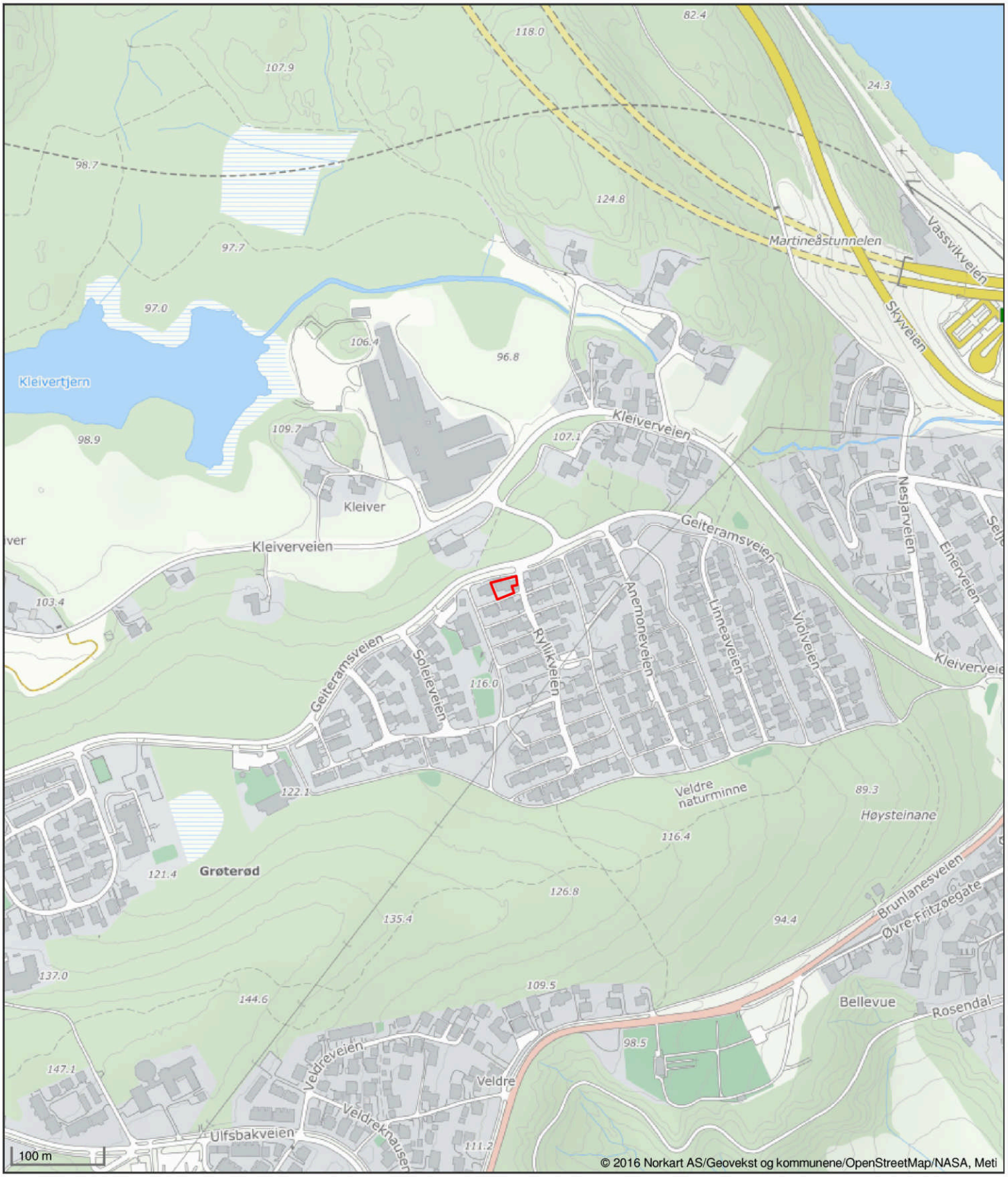
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2541	Larvik	27136	15.035109697764533

Utskriftsdato: 19.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4063/125//



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

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 19.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	125	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ryllikveien 2, 3268 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 475 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 478 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 478 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 475 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	127.01
Navn	Veldre I, etappe 3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/358/127.01_Bestemmelser_127.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 473 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202506
Navn	Martineåsen omsorgssenter
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4063/125
Adresse: Ryllikveien 2
Dato: 19.11.2025
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-Felles for PBL 1985 og 200

|Abc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar

Planens begrensning

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

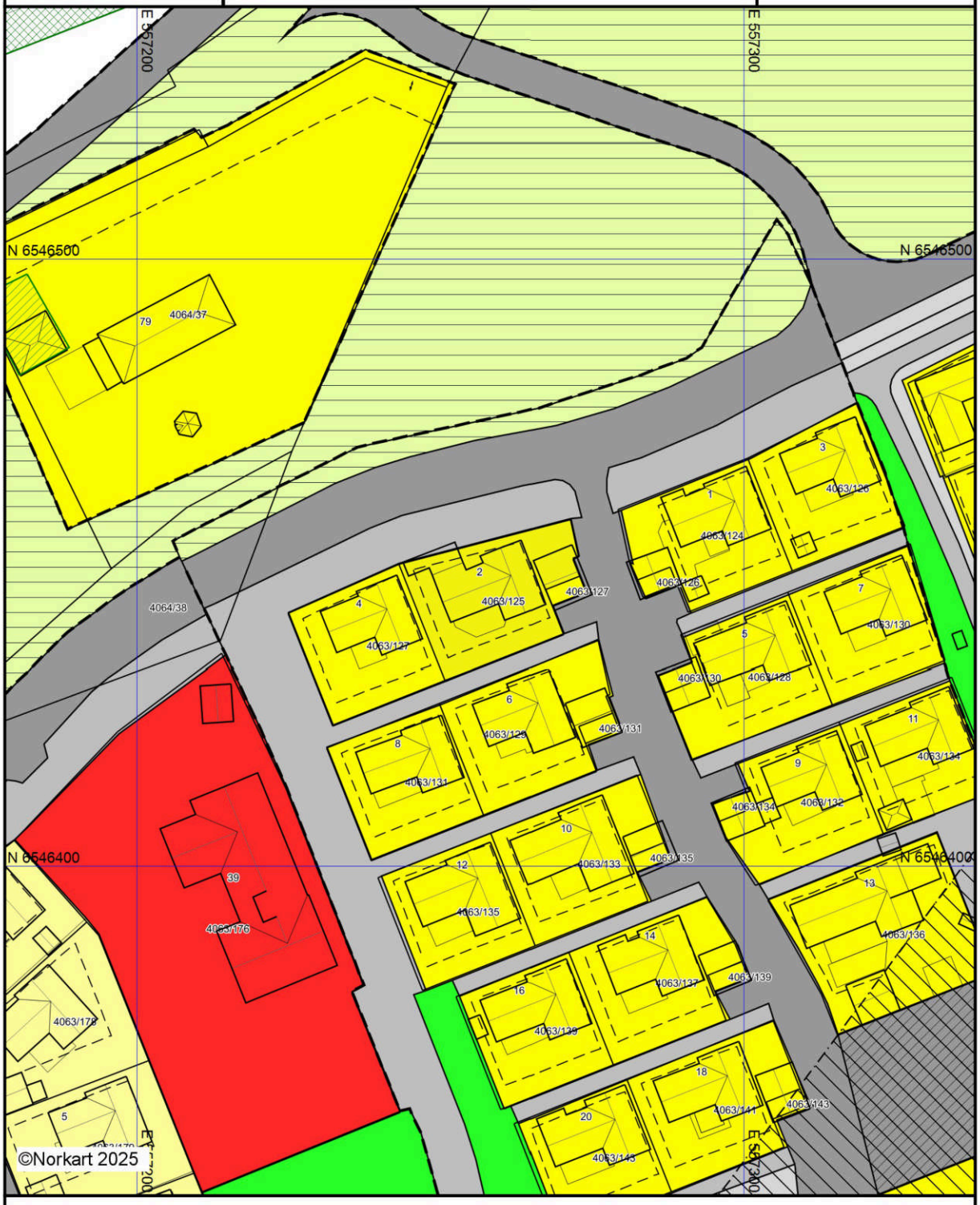
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4063/125
Adresse: Ryllikveien 2
Dato: 19.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Anlegg for lek
- Annet friområde

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles parkeringsplass
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Avkjørsel

Tiltak

- Rive bygning
- BygningTiltak

Bygninger

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

Utskriftsdato: 19.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	125	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ryllikveien 2, 3268 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

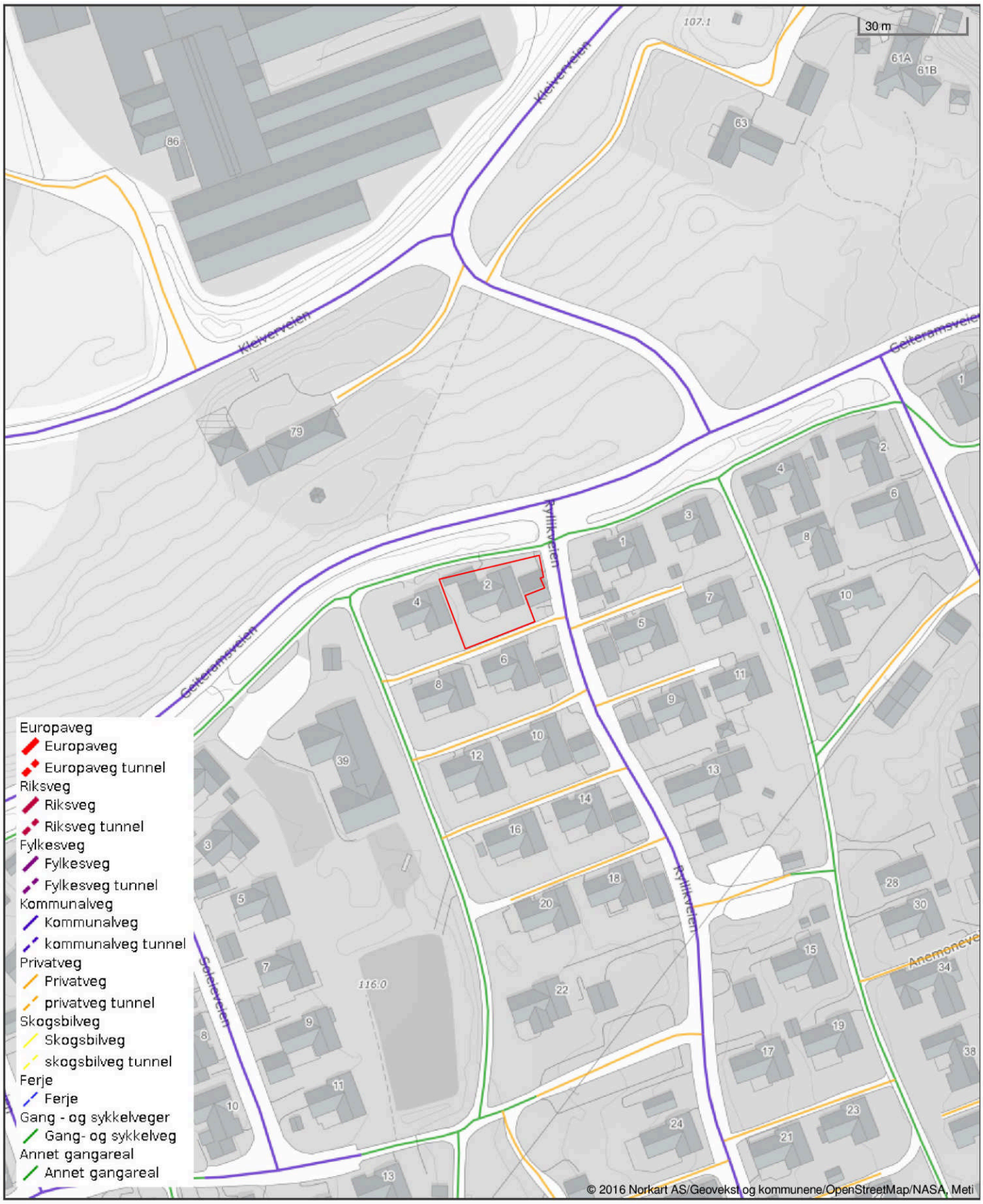
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4063/125//



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

Verdiskaping og stedsutvikling
Innbyggerkontakt og byggesak
Saksbehandler Magnus Riksfjord
Deres ref. AR712160866
Vår ref. 25/121581
Arkiv 25/20781
Vår dato 11.12.2025
Deres dato 10.12.2025

Lågen Bolig AS

Hølen Verft 11B
3260 LARVIK

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
1836/25	Planutvalget

Vedtak ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Ryllikveien 2 - gbnr 4063/125

Larvik kommune gir ferdigattest for følgende tiltak i Ryllikveien 2, gbnr. 4063/125, slik det er søkt om i søknad mottatt 11.12.2025:

Bygningsnr.	Evt. løpenr.	Beskrivelse
162924125	1	Ombygging - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

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

Tiltakshaver: Daniel Johannessen Svendsen

Ansvarlig søker: Lågen Bolig AS

Fakta i saken

Tillatelse til tiltaket ble gitt i saks.nr 1812/25, jf. vår ref. 25/120731 den 10.12.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen samt plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. Det er heller ikke opplyst at det er gjort endringer i forhold til tillatelsen. 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
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak

Magnus Riksfjord
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

11.12.2025	Søknad om ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Ryllikveien 2 - gbnr 4063/125	2350845
11.12.2025	5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan	2350846

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/1964/30
Attesteringstidspunkt 2025-11-19 10:45

Nedenstående servitutter er vedtatt av Brunlanes kommunestyre i møte 25.1.79 sak 7/79.

DAGBOKFØRT
16. MAR 79 01964
SORENSKRIVEREN I LARVIK

1.

Eierne av de enkelte tomter må rette seg etter de bestemmelser i reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen. Nærværende servitutter som gjelder den enkelte tomt og tomteeier, er tinglyst som varig hefte på tomtene og skal følge skjøtepapiret som en del av dette.

2.

Brunlanes kommune har rett til over eller på tomtene å anlegge, bygge, vedlikeholde og betjene tekniske anlegg som kommunen finner nødvendige for vannforsyning, avkloakkering, elektrisitetsforsyning og telekommunikasjoner. Eventuell erstatning for skader påført ved vedlikehold av de nevnte anlegg blir å fastsette ved lensmannsskjønn hvis overenskomst ikke kan oppnås.

Kommunens anlagte veiskjæringer og veifyllinger kan strekke seg innenfor tomtegrensene. Disse skal opprettholdes slik de blir anlagt av kommunen. Kommunen har rett til enhver tid å ha hånd om disse skjæringer/fyllinger ut fra kommunens ansvar for veier m.v i området. Tomteeierne er selvsagt eiere av den tomtegrunn som er oppmålt som deres tomt og kan disponere skjæringer/fyllinger på beste måte for seg med beplantinger, plen o.l. Forstøtningsmurer, steingjerder e.l. kan tillates anlagt, men tillatelse må på forhånd være innhentet hos bygningsrådet.

3.

Vei- og tomtegrunn i området kan ikke benyttes som parkeringsplass for lastebiler, store varevogner, trailere eller anleggsmaskiner eller til plassering av avskiltede biler.

4.

Kummer som er lagt på tomtene for tilkopling av husets vann- og avløpsledninger tillates overfyllt maksimalt 20 cm.
Tomteeierne er forpliktet til å merke kummene slik at disse lett kan finnes.

5.

Brunlanes kommune har rett til å benytte polygonpunkter som er plassert på tomtene. Tomteeierne må ikke flytte polygonpunktene uten kommunens samtykke eller på annen måte beskadige disse. Bolter som angir tomtegrensene må ikke fjernes eller beskadiges.

6.

Brunlanes kommune har rett til å kreve gjenkjøpt tomter som ikke er bebygd innen 1 år regnet fra tomtetildelingen. I spesielle tilfeller kan formannskapet etter søknad forlenge denne fristen.

Ønsker tomteeieren å selge ubebygd tomt, har kommunen forkjøpsrett. Hvis ikke kommunen benytter seg av denne retten, må kjøperen godkjennes av formannskapet.
Overdragelsen skjer i så fall til den pris som eieren har betalt til kommunen.

7.

Eiendommen kan i fremtiden kun benyttes som helårsbolig, men det kan dispenseres for mindre kontorvirksomhet e.l. i tilknytning til boligen.

8.

Det er ikke tillatt med private utvendige TV-antenner. Det skal anlegges fellesantenne for området. Alle ledninger legges som jordkabel.

9.

Husvegg som ligger nær nabogrense (nordfasade) må bare ha høytsittende vinduer (eller med ugjennomsiktig glass) eller være hel vegg uten vinduer.

10.

Tomteeieren har bruksrett med vedlikeholdsplikt for arealet mellom tomtegrensen og gaten (kjøreveien).
Arealet eies av kommunen og skal tjene som "sikkerhetssone" og som plass for snø ved brøyting og til fremføring av vann-, avløps- og elektriske ledninger. Huseieren kan tilså arealet med gress og foreta lav beplanting som ikke kan sjenere veivedlikeholdet eller være til hinder for sikten ved inn- og utkjøring

på tomten. Skader på beplantingen p.g.a. veivedlikeholdet kan ikke påregnes erstattet. Større skader på arealet etter gravearbeid o.l. skal utbedres av kommunen.

11.

Kommunen opparbeider gangveier med småbarnlekeplasser og brøyter og vedlikeholder selve gangveien. Beboerne på begge sider av hver gangvei har felles ansvar for vedlikehold. Arealet på begge sider av gangveien inntil tomtegrense er åpen for fri ferdsel og for lek.

12.

Felles adkomst.
Beboerne som grenser til felles adkomst har opparbeidelses- og vedlikeholdsplikt for adkomsten.
Kommunen har rett til å føre ledninger for vann, kloakk og overvann (samt ledninger for elektrisitet, TV, telefon) over arealet og å vedlikeholde disse.

Nærværende servitutter bes tinglyst på gnr. 63, bnr. 1 og skal kun gjelde for 38 tomter som får b.nr. f.o.m. 124 t.o.m. 161.

BRUNLANES KOMMUNE, den 16.3.79.

Ordfører

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:
Ryllikveien 2, 3268 Larvik
Gnr. 4063, Bnr. 125, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52250117

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Henning Tallakstad

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

E-post: henning.tallakstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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