

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kløfta 10, 3292 STAVERN

 LARVIK kommune

 gnr. 4046, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 330 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 20166-2288

Referansenummer: GT1337

Autorisert foretak: Schau Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau



schau|takst as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Schau Takst AS

Schau Takst AS er et uavhengig, lokalt selskap som leverer bygningstekniske ingeniørtjenester og et bredt spekter av taksering- og tilstandsvurderinger. Siden oppstarten i 2009 har vi levert et betydelig antall tilstandsrapporter i forbindelse med boligsalg, primært i søndre Vestfold og deler av Telemark.

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer på takst@schau.no eller via SMS til 48048000.

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig



Einar Schau

Uavhengig Takstingeniør

einar@schau.no

480 48 000

schau|takst as

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 byggregler

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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

GENERELT

Stor familiebolig med areal tilpasset utleie i underetasjen. Boligen ble opprinnelig oppført i 1992, overtatt av dagens eier i 2008 og siden den gang være gitt flere store oppgraderinger både inn- og utvendig. Særlig i 2021 ble det foretatt en vesentlig investering knyttet til stort terrasseareal med basseng og utestue. Det oppfordres til å lese rapporten i sin helhet slik at detaljer knyttet til eiendommens ulike elementer forstås.

Det skal presiseres at eiendommen var snødekket pr befaring - dette begrenset fullgod kontroll av utvendig konstruksjoner/overflater.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Hovedetasjen består av entrè, toalettrom, vaskerom, stue, gang, 3x soverom, bad, kjøkken, innebod ved kjøkken, mellomgang til garasje, samt romslig garasje. Underetasjen har gang, TV-stue, mellomgang og innebod/teknisk rom tilhørende hoveddel, samt videre tilkomst til utleiedel med entrè, gang, dusjbad, mellomgang, stue, kjøkken, 3x soverom og innebod. De innvendige overflater består eksempelvis av parkett og fliser på gulv, vegger av plater og panel, samt platelagte himlinger. Det er foretatt et løpende oppussingsarbeid av de fleste flater over tid - slitasjegraden oppleves moderat og kvalitet jevnt over normalt god.

BYGGEMETODE

Byggets underetasje har deler av arealet grensede mot tilbakefylte masser, således kunne defineres som kjeller/rom under terreng pr definisjon. Deler av dette arealet har uinnredede rom hvor vurdering av fuktnivå i betong/lecaflate er vurdert å være begrenset, ikke fraværende, men innenfor omfang av hva som typisk er å forvente i en bolig av denne alder. Selger har i sin egenerklæring formidlet om tidligere kondensproblematikk i innebod under garasje - tiltak for utbedring av dette skal være foretatt og tiltaket er opplevd å ha hatt god effekt. Selger opplyser videre at det i 2008 ble lagt ny drenering med doble drensør og utvendig isolering av grunnmur - dette fra kum, rundt garasjehjørnet og ut til skråning på nedsiden.

Isolerte yttervegger hvor fasader er kledd med stående tømmermannspanel, samt partier med liggende trekledning - dette i all hovedsak fra byggeår. Kledningen oppgis å være normalt godt vedlikeholdt over tid, samt er enkelte partier kledning skiftet ved behov.

Med enkelte unntak ble så godt som alle de øvrige vinduer fra byggeår gitt nye isolerglass i 2010. Glassene har god restlevetid - rammeverk i treverk vil ha naturlig elde og slitasje som resultat av klimatisk belastning og bruk over tid. På hovedbadet ble nytt aluminiumsbeslått montert i 2025, samt to stk nye i utleiedel fra 2024.

Tak er tekket med betongtakstein fra byggeår.

185kvm stor terrasse over flere nivåer dekker store deler av arealet rundt huset på søndre og østre fasade. På terrassearealet finnes stort basseng med omfattende teknisk anlegg, samt en 18.5kvm stor utestue av påkostet kvalitet. Tekniske opplysninger knyttet til anlegget er omtalt spesifikt under eget rapportpunkt.

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken beliggende i boligens hovedetasje ble oppgradert med ny innredning, hvitevarer og overflater i 2012. Kjøkken i utleiedel nytt i 2018.

Stort, flislagt badrom i hovedetasjen renoveret av fagpersoner i 2025. Dusjbad i utleiedel oppusset i 2009. Vaskerom med dusjløsning beliggende i boligens hovedetasje er oppgitt oppusset i 2018; også dette av fagpersoner.

TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Deler av trykkvannsystemet er oppgradert med rør-i-rør-system.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert ved flere anledninger - dokumentasjon for deler av dette arbeidet er framlagt.

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, flere luft-til-luft varmepumper (hvorav en i garasje), samt vedfyring i to ildsteder tilkoblet byggets pipestokk. Sprinklingsanlegg er montert for deler av utleiedel.

Følgende er en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:

*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger

2017-Montert to stk nye, motoriserte garasjeporter

2008-Ny drenering med doble drensør og utv. isolering av grunnmur fra kum, rundt garasjehjørne og ut til skråning på nedsiden. 2008-Utleiedel - Nye innvendige yttervegger, gulv, nytt bad, mm.

2009-Oppusset bad i underetasje

2010-Skiftet glass i vinduer (utenom fastvindu over hovedinngang og garasjevinduer)

2010-Nytt garasjedekke i Acrylicon (benyttes også på brannstasjoner/T-banestasjoner)

2012-Nye Hørmann garasjeporter

2012-Ny terrasse (kreolimpregnert)

2012-Nytt kjøkken med hvitevarer, nye gulv/himling med downlights

2018-Ny kjellerstue og trappegang med varmekabler, nytt vaskerom, nye innvendige dører hoveddel, nye gulv hoveddel, m.m.

2018-Utleiedel - Nytt kjøkken

2020-Utleiedel – Ny terrasse (kreolimpregnert)

2021-Nytt bassenganlegg, utestue, terrasse, utedusj – se nærmere beskrivelse.

2024-Utleiedel - Totalrenoveret entre, gang, bod, 2 soverom. 2 nye alubeslåtte vinduer.

2024-Utleiedel – Nytt ventilasjonsanlegg til entre, gang, bod, 3 soverom og kjøkken

2025-Nytt hovedbad inkl. nytt alubeslått vindu

2025-Nymalt utvendig. 2025-Nye gulv i hall og stue

Det skal påminnes at bygget er 36 år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

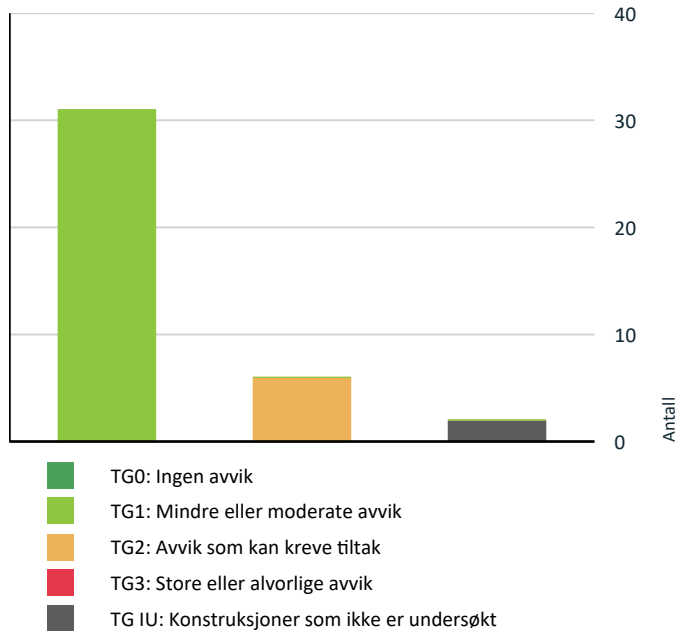
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! **Spesialrom > 1.etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

! **Våtrom > U.etg > Dusjbad - utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeår oppgitt av selger

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen. Boligens tak er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Takflaten er snødekket pr befaring og således er TG:IU gitt. Taktekkets alder tilsier TG:2.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål i opprinnelig stand fra byggeår.

Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Mangler snøfangere.

MERK; Store deler av beslag og renner var snødekket pr befaring. Nedløp framstår OK.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.

Ytterveggene vurderes til å ha 15 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Fasader er kledd med stående tømmermannspanel, samt partier med liggende trekledning - dette i all hovesak fra byggeår. Kledningen oppgis å være normalt godt vedlikeholdt over tid, samt er enkelte partier kledning skiftet ved behov.

Det registreres at kledningen ikke har luftespalte i nedkant av kledningsbordene. Dette er ansett som en ugunstig løsning pr idag, men det skal sies at det i byggeåret ble praktisert oppbygging både med- og uten lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Å anlegge lufting vil være omfattende arbeid - dette anses fornuftig å anlegge først når ny kledning på sikt skal monteres.

Tilstandsrapport



TE1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilkomst til loft og takkonstruksjonen via nedfellbar luke med stige.
Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler av konstruksjonsvirke. Deler av loftsarealets midtparti er platelagt.
Mengde isolasjon framstår å være ihht krav pr byggeår.
Det mangler fluenett i luftespalter ved takutstikk, dog skal det sies at dette ikke var krav pr befarings.



TE1 Vinduer

Med enkelte unntak ble så godt som alle de øvrige vinduer fra byggeår gitt nye isolerglass i 2010. Glassene har god restlevetid - rammeverket i treverk vil ha naturlig elde og slitasje som resultat av klimatisk belastning og bruk over tid. På hovedbadet ble nytt aluminiumsbeslått montert i 2025, samt to stk nye i utleiedel fra 2024.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TE1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

185kvm stor terrasse over flere nivåer dekker store deler av arealet rundt huset på søndre og østre fasade. Som del av det oppgitte areal finnes bassenganlegg. Det skal presiseres at arealet er snødekket og således er de yttergrenser av terrassen som grenser mot terreng være vage og således foreligger risiko for målefeil. Er arealet for terrassen vesentlig for kjøper, oppfordres det til selvmåling.
100cm stenderløst glassrekkverk i front, for øvrig naturlig avslutninger mot terreng, samt rekkverk av tre.
Bassenget fra 2021 er oppgitt å være av typen Leisure Pool 8.1x3.85 armert med karbonfiber og kevlar som oppgis å ha livtidsgaranti mot lekkasje/osmose. Til bassenget oppgis å være montert luft-til-vann varmepumpe av 16.5kW oppvarmingskapasitet - denne varmeløsningen skal være levert av ArcticPro med tilhørende Wifi-styring. Renseanlegg med UV-filer montert, samt bassengbelysning. Forbindelse med bassenganlegget er montert utedusj fra Ama luxury showers med varmt og kaldt vann (sommervann). Som overbygg til bassenget er montert det som oppgis å være POPP høykvalitets overbygg av lakkerte mentallprofiler. System for automatsik vannpåfylling montert i 2022.
Under utestua finnes et teknisk rom hvor rørføringer, el.anlegg og tekniske løsninger for pumpeanlegget er montert.

Presiserer at oppgitte opplysninger om fabrikater, dimensjoner etc for tekniske anlegg til bassenget er en videreføring av opplysninger gitt av selger.

18.5kvm stor, isolert utestue med store vindusflater og bred Schuco skyvedør i front. Innvendig overflater består av vinylbelegg på gulv, tilpasset bassengtilhørigheten, samt sparklet og malt gips på vegger og i himlinger. Innlagt strøm, samt montert elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

Dette er et areal og en konstruksjon som vil veksle mellom å være kald og varm - i praksis vil dette medføre at sprekkdannelser i sparkelskjøter etc vil oppstå over tid.



INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn

Noe nivforskjeller /svanker registrert i stuegulv i leiligheten. Møblering medfører at ikke fullgod kontroll er utført.

TE1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lecaelementer (eller tilsvarende fabrikat) i opprinnelig stand fra byggeår. Selger opplyser å ikke kjenne til negative forhold rundt verken pipestokk eller ildsted. Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

Nyere peisinnsetts i stue, samt åpen peis på kjøkken. Glassplater på gulv i forkant av ildstedene.



TE1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Byggets underetasje har deler av arealet grensende mot tilbakefylte masser, således kunne defineres som kjeller/rom under terreng pr definisjon. Deler av dette arealet har uinnredede rom hvor vurdering av fuktnivå i betong/lecaflate er vurdert å være begrenset, ikke fraværende, men innenfor omfang av hva som typisk er å forvente i en bolig av denne alder.

Selger har i sin egenerklæring formidlet om tidligere kondensproblematikk i innebod under garasje - tiltak for utbedring av dette skal være foretatt og tiltaket er opplevd å ha hatt god effekt. Selger opplyser videre at det i 2008 ble lagt ny drenering med doble drenerør og utvendig isolering av grunnmur - dette fra kum, rundt garasjehjørnet og ut til skråning på nedsiden.

Slik undertegnede opplever situasjonen har selger foretatt flere tiltak for å begrense fuktbelastning av rom under terreng, dog skal det allikevel presiseres at for en mindre del av grunnmuren finnes fortsatt drenering/fuktsikring fra byggeår. Under kjøkken og stue hovedetasjen er det ikke kjeller, kun støpt betongplate på mark.

Fuktmåling er foretatt i både betong og treverksflater mot grunnmur.

MERK; Fuktmåling uten avvik på enkeltlokasjoner i et rom under terreng er ingen bekreftelse på hvordan fuktnivået vil være for hele grunnmuren.

VÅTROM

U.ETG > DUSJBAD - UTLEIEDEL

Generell

Dusjbad i leilighet underetasje oppgis av selger å være oppusset av fagpersoner i 2009

Årstall: 2009

Kilde: Eier

U.ETG > DUSJBAD - UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.
Himling av trepanel.

Ingen kjente avvik.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

U.ETG > DUSJBAD - UTLEIEDEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Støpt fall retning sluk. OK terskeloverhøyde ved dør. Fallforhold for hele gulvet er ikke kontrollert.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



U.ETG > DUSJBAD - UTLEIEDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk er plassert i bakkant under dusjkabinett, således er ikke dette vurdert.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dusjkabinett må regelmessig trekkes fram for å rengjøre/kontrollere sluket.

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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

U.ETG > DUSJBAD - UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjkabinett, servant med skapinnredning, toalett, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

U.ETG > DUSJBAD - UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på vegg. Tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

U.ETG > DUSJBAD - UTLEIEDEL

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Foretatt fuktmåling i stenderverk mot våtrommet via åpent parti av vegg tilgjengelig fra kjøkken i tilstøtende rom. Ingen fuktavvik er her avdekket. Hulltaking ikke foretatt grunnet tilgjengelighet til veggkjerne via nevnte åpning.

1.ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerom med dusjløsning beliggende i boligens hovedetasje er oppgitt oppusset i 2018. Det oppgis at arbeidene er utført av fagpersoner og at

Tilstandsrapport

dokumentasjon kan fremskaffes.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETG > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.
Himling av malte plater.

Framstår OK.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETG > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Støpt fall retning sluk i dusj. Gulv utenfor dusj er så godt som plant. Ca 15mm membranoppkant bak terskellist ved dør.

Årstall: 2018



1.ETG > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rektangulært veggsluk langs vegg i dusj. Måten sluket er bygget opp på begrenser kontrollmuligheten av membran, dog betyr ikke dette på noen måte at utførelsen er feil.

Sluk og membran er i sin helhet nytt i 2018.

Det er ikke etterspurt dokumentasjon for Uavhengig Kontroll da rommet er renoverert i 2018, ikke nybygget.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETG > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, innredning, samt dusjnisse med glassvegg. Fuktopptak i sideplate til skapinnredning - denne ligger ned mot gulv og fuktopptrekk vil naturlig oppstå.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ønskes avviket utbedret, må plate skiftes. Det bør gjøres tiltak for å begrense fuktbelastning mot innredning.



1.ETG > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte til friluft, samt mulighet til å luften via vindu. Smal tilluftspalte under dørblad til gang.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETG > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling inne i vegg er ikke foretatt grunnet yttervegg, samt vegg mot annet våtrom. Som kompensierende løsning er det foretatt overflatefuktsøk i rommet, fuktmåling med piggelektrode i vegg fra gang og toalettrom, samt er det foretatt termografering av overflater der hvor fuktbelastning potensielt sett kan oppstå. Ingen fuktavvik er avdekket.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETG > BADEROM

Tilstandsrapport

Generell

Baderom i hovedetasjen totaloppusset av lokale fagpersoner i 2025.
Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider pr befaring, men selger opplyser at dette kran fremskaffes.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1.ETG > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser og malte plater.
Himling av malte plater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1.ETG > BADEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Terskelhøyde ved dør OK. Nedsenket gulv i dusj. Støpt godt fall retning sluk i dusj.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1.ETG > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har to gulvsluk - ett rektangulært veggsluk i dusj, samt finnes sluk under badekar. Måten sluket er bygget opp på begrenser kontrollmuligheten av membran, dog betyr ikke dette på noen måte at utførelsen er feil.
Begge sluk er tilgjengelig for rengjøring.

Det er ikke etterspurt dokumentasjon for Uavhengig Kontroll da rommet er renovert i 2025, ikke nybygget.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETG > BADEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes stor dusjnise med sittebenk, flisinnbygget badekar, servant med skapinnredning, samt vegghengt toalett. Anlagt synlig drengåpning fra vegginnbygget toalettsisterne.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1.ETG > BADEROM

TE 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte, samt mulighet til å lufte via vindu. Smal tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1.ETG > BADEROM

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er nytt, bygget av fagpersoner i 2025, ergo er ikke hulltaking foretatt. Det kan potensielt sett tas hulltaking for fuktmåling inne i vegg fra garasjesiden, men da dette er et kaldt areal er det av kondenshensyn valgt å ikke foreta hull. Det er foretatt fuktmåling i trevirke under badekar - ingen fuktavvik avdekket.

KJØKKEN

U.ETG > KJØKKEN - UTLEIEDEL

TE 1 Overflater og innredning

Kjøkken i utleiedel ble oppgradert med ny innredning i 2018.

Gulv av fliser.
Vegger av malte plater.
Himling av malt panel.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av foliert sponkjerne.

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.
Vannstopper og komfyrvakt ikke montert - ei heller krav til dette pr byggeår, dog krav pr 2018.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Brukstilstanden oppleves god.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

U.ETG > KJØKKEN - UTLEIEDEL

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn - denne er oppgitt å ha kullfilter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i boligens hovedetasje ble oppgradert med ny innredning, hvitevarer og overflater i 2012.

Gulv av parkett.
Vegger av tapetserte plater.
Himling av malt panel.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av heltre.

Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.
Vannstopper og komfyrvakt ikke montert - ei heller krav til dette pr byggeår.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Brukstilstanden oppleves god.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom i boligens 1.etasje med dør fra entrè og vaskerom/dusjrom

Gulv av fliser.
Vegger av malte plater.
Himling av malt panel.

Av installasjoner finnes toalett og servant.
Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk i vindu, samt mulighet til å lufte via vindu. Smal tilluftspalte under dør fra entrè.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Trykkvannsrør er en kombinasjon av kobberør, samt plast i form av rør-i-rør-system for neste del av røranlegg. Koblingskap for rør-i-rør-system montert på vaskerom. Det bør monteres kursoversikt som viser de ulike endepunkt.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

Avløp er luftet til loft med påmonterte Durgo-ventil (se foto2).



TG 1 Ventilasjon

I boligens hoveddel er ventilasjonsløsning tradisjonelt for byggetiden - naturlig ventilasjon via ventiler, ventiler i vinduer, samt avtrekksventilasjon på våtrom og kjøkken.

I utleiedel ble det i 2024 montert et nytt, balansert ventilasjonsanlegg.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sprinklingsanlegg er montert for deler av utleiedel. Anlegget er av naturlig årsaker ikke funksjonstestet, men dette er montert og prosjektert av fagpersoner.



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

To stk 200 liter varmtvannstank av nyere dato plassert i rom uten sluk, men med overtrykksventiler tilkoblet avløp. Tilkoblet støpsel, ikke fast anlegg med bryter.

Fundamentert på fliser mot betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

For å oppnå TG:1 må det monteres fast el-tilkobling med bryter for varmtvannstankene.

ⓘ TG 1 Andre installasjoner

Kvernpumpe for toalett i u.etg - selve pumpa opplyses å være skiftet «for noen år tilbake». Opplyses å være normalt godt fungerende.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg bestående av tre sikringskap - ett i hoveddel, ett i del av boligen som leies ut, samt ett i teknisk rom for basseng. Kabler og kontaktpunkter er en kombinasjon av eldre og nyere.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring framlagt - dog gjelder ikke denne samtlige arbeider foretatt. Det opplyses at ingen arbeider ved el.anlegget er foretatt av ufaglærte.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samserklæring for deler av anlegget foreligger.
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

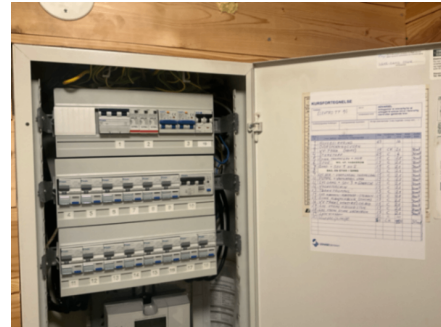
Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er i all hovedsak oppført på steinmasser over fjell, dette i følge selger. Undertegnede har ikke vurdert byggegrunnen.

TE 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Følgende tekst er kopi av informasjon gitt under rapportpunkt "Rom under terreng":

Selger har i sin egenerklæring formidlet om tidligere kondensproblematikk i innebod under garasje - tiltak for utbedring av dette skal være foretatt og tiltaket er opplevd å ha hatt god effekt. Selger opplyser videre at det i 2008 ble lagt ny drenering med doble drensrør og utvendig isolering av grunnmur - dette fra kum, rundt garasjehjørnet og ut til skråning på nedsiden.

I teknisk rom til basseng er det registrert noe fuktgjennomslag synlig som saltutslag/skjolder i mur.

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer oppført av tradisjonelle lecablokker, eller tilsvarende lettekinkeprodukt, fra byggeår. Muren er utvendig betongpusset over terrengnivå – om muren er pusset under terrengnivå kan ikke konstateres, men det forventes å være utført poreetting av muren.

I innredet kjellerareal er grunnmursveggene påført innvendig med sannsynlighet for isolasjonssjikt. Blokkene har ingen isolasjonssjikt, utover blokkenes naturlige isolasjonsevne.

På kontrollerte deler av muren er ingen større setningssprekker eller skader resultat av jordtrykk avdekket. Mindre sprekker/riss oppstått av mindre bevegelser er ikke gitt oppmerksomhet.

TE IU Terrengforhold

Terrengforhold ikke vurdert grunnet snø.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TE1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Alle rørføringer er i opprinnelig stand fra byggeår - og det bør forventes ytterligere restlevetid.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ikke krav til å foreta radonmåling.

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

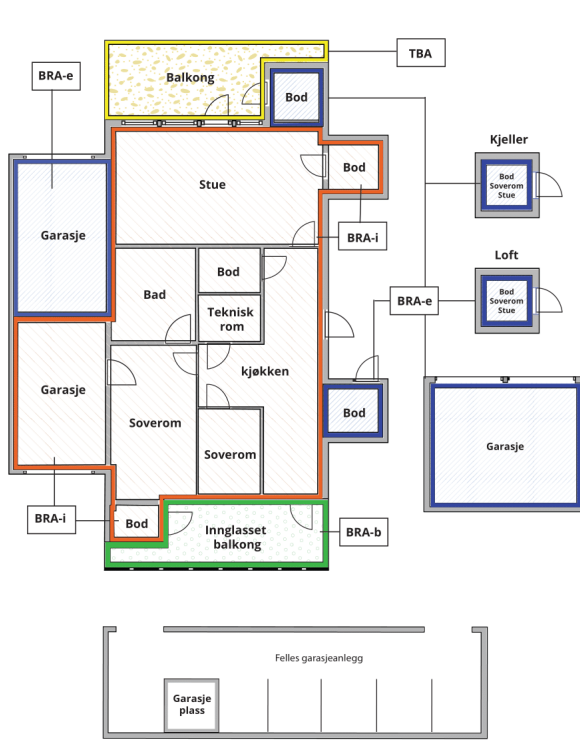
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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)
U.etg	120			120	
1.etg	210			210	185
SUM	330				185
SUM BRA	330				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg	Trapperom, tv-stue, mellomgang til leilighet, innebod / teknisk rom, entré - utleiedel, gang - utleiedel, dusjbad - utleiedel, mellomgang - utleiedel, stue - utleiedel, kjøkken - utleiedel, soverom 1 - utleiedel, soverom 2 - utleiedel, soverom 3 - utleiedel, innebod - utleiedel		
1.etg	Entré, toalettrom, vaskerom, stue, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, badrom, kjøkken, innebod/spisekammers ved kjøkken, mellomgang til garasje, garasje		

Kommentar

U.etg

Trappegang: 6.5kvm

TV-stue: 13.7kvm

Mellomgang til leilighet: 2.5kvm

Innebod/teknisk rom: 4.6kvm

Leilighet

Entrè: 3.2kvm

Gang: 7.2kvm

Dusjbad: 5kvm

Mellomgang: 10.9kvm

Stue: 12.5kvm - *rommet har flere vinkler, mindre arealavvik kan forekomme*

Kjøkken: 10.3kvm

Soverom1: 11.2kvm

Soverom2: 8.3kvm

Soverom3: 14.4kvm

Innebod: 6.7kvm

1.etg

Entrè: 3.2kvm

Toalettrom: 3.2kvm

Vaskerom: 6.7kvm

Stue: 35kvm

Gang: 31kvm

Soverom1: 12.6kvm

Soverom2: 18kvm - *rommet har flere vinkler, mindre arealavvik kan forekomme*

Soverom3: 12.2kvm

Baderom: 9.2kvm

Kjøkken: 27.5kvm

Spiskammers/innebod: 1.5kvm

Mellomgang til garasje: 1.9kvm

Garasje: 42kvm - dør innenfra

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

*enkelte rom har vinkler som gjør det vanskelig å

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Ja, se innledende oversikt

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4046	190		0	1801.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kløfta 10

Hjemmelshaver

Gullaksen Anette, Jakobsen Rune Holmefjord

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	
3	17.02.2026	Korreksjon etter opplysninger fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Egenerklæring

Kløfta 10, 3292 STAVERN

09 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kløfta 10	Kløfta 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Jakobsen, Rune Holmefjord

Selger

Gullaksen, Anette

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert hovedbad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

PEMO Flis, Vestfold rør og gass AS, Reis Elektro.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1) Var fuktighet i trappegang nede, kom utenfra, utbedret ved å grave bort jordmasser inntil grunnmur og lagt plater under terrasse slik at regnvann ikke kommer inn mot grunnmur her. Vurderes som løst.

2) Kom vann inn i tak entre en gang i 2025 ved spesielt vær med regn og vind. Lagt ny papp under gradrenne, byttet noen lekter og byttet gradrenne. Vurderes som løst.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Byttet gradrenne. Lagt ny papp under og byttet noen lekter. Egeninnsats under veiledning av fagfolk.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved renovering bod i underetasje ble det oppdaget litt kondens i himling i overgangen hvor innkjøring garasje er over. Montert 2xavtrekk i bod (ventilasjonsanlegg 2024), lagt varmekabler (2024) i bod og montert varmpumpe i garasje (kaldt rom/varmt rom) i 2024.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2009

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt doble drenerør fra kum, rundt garasje og ned til skråning. Isolert grunnmur utvendig 5 cm samtidig, samt støpt opp ny trapp. Veiledning /bistand fra venner som er fagfolk.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært Ufaglært

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

Nytt sikringsskap, trukket om deler av ledningsnett i hoveddel. Nye varmekabler vaskerom, trappegang nede og kjellerstue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TT Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt sikringsskap, hovedsaklig trukket om ledningsnett i hoveddel. Nye varmekabler vaskerom, trappegang nede og kjellerstue.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TT Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

5 rom i utleiedel totalrenovert med nytt elektrisk anlegg, samt varmekabler i hvert enkelt rom. Nytt sikringsskap utleiedel.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stavern Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt elektrisk på hovedbad inkl. varmekabler.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Reis Elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Pumpekum til utleiedel.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpsrør fra kjøkken til avløp bad utleiedel har tettet seg 2x på 18 år. Rørlegger har da spylt opp røret.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget teknisk rom bassenganlegg med varmtvannsbereder til utedusj, m.m.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestfold Rør og gass AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2021

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget teknisk rom bassenganlegg med varmtvannsbereder til utedusj, m.m.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestfold Rør og gass AS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



13.3.2 **Årstall**

2025

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt hovedbad - rør i rør system.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestfold Rør og gass AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montert ventilasjonsanlegg i utleiedel, avtrekk bod og kjøkken. Tilluft gang og 3 x soverom.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Herman Nilsen & Sønner AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Byttet peisinnatts stue.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det kom inn et par mus i kjøkkenbenk. Adkomst tettet, ikke vært siden. Et og annet skruketroll har vært å se, spesielt i utleiedel før renovering i 2024. En sjelden gang sett i bod/teknisk rom.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Lekestue er ikke meldt inn, øvrige er godkjent og i orden.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ble gjort når kravet kom, husker ikke verdiene men de var under det som kreves tiltak for.



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35478826

Egenerklærings skjema


Name
Gullaksen, Anette

Date
2026-02-09

Name
Jakobsen, Rune Holmefjord

Date
2026-02-09

Identification
 **bankID** Gullaksen, Anette

Identification
 **bankID** Jakobsen, Rune Holmefjord



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Gullaksen, Anette
Jakobsen, Rune Holmefjord

09/02-2026
11:44:57
09/02-2026
09:38:17

BANKID
BANKID



Adresse

Kløfta 10, 3292 STAVERN

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-257773

Bygningskategori

Småhus

Byggsnummer

8393974

Gårdsnummer

4046

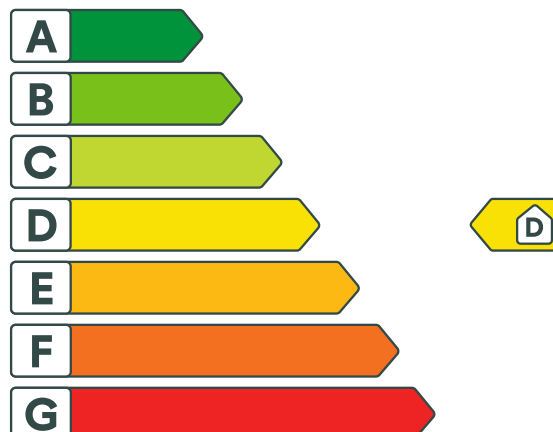
Bruksnummer

190

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1992

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

320,0 m²

Oppvarmet bruksareal

320,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Annen/UKjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

176,51 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

178,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

57 166 kWh



Kløfta 10, 3292 STAVERN



Detaljering

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



Kløfta 10, 3292 STAVERN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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 26: 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 27: 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 28: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 29: 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. Kjøøl - 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 30: 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 31: 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 32: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 33: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 34: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 35: Montering av peisinnstatts i åpen peis

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

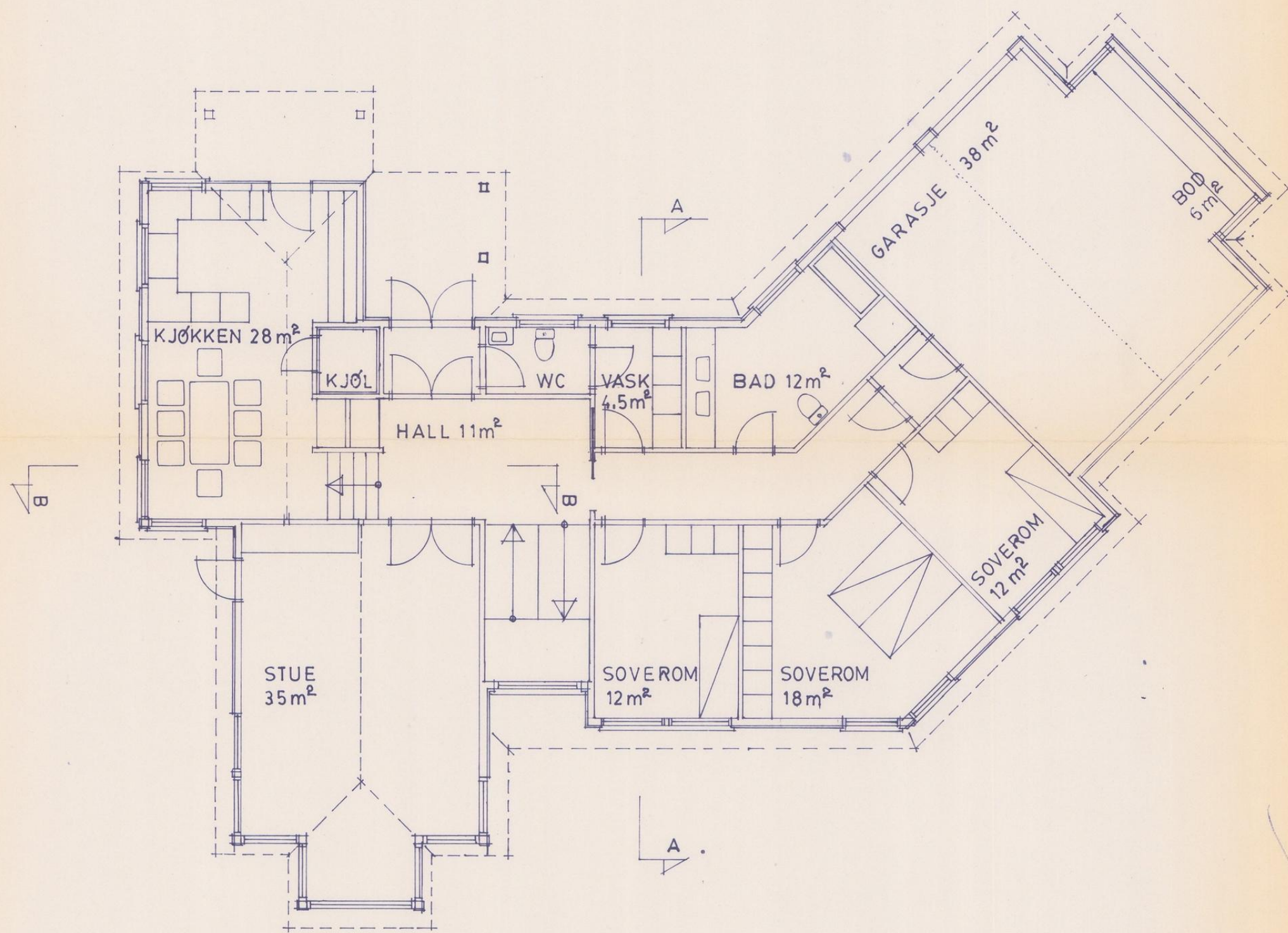


Spørsmål om energiattesten

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

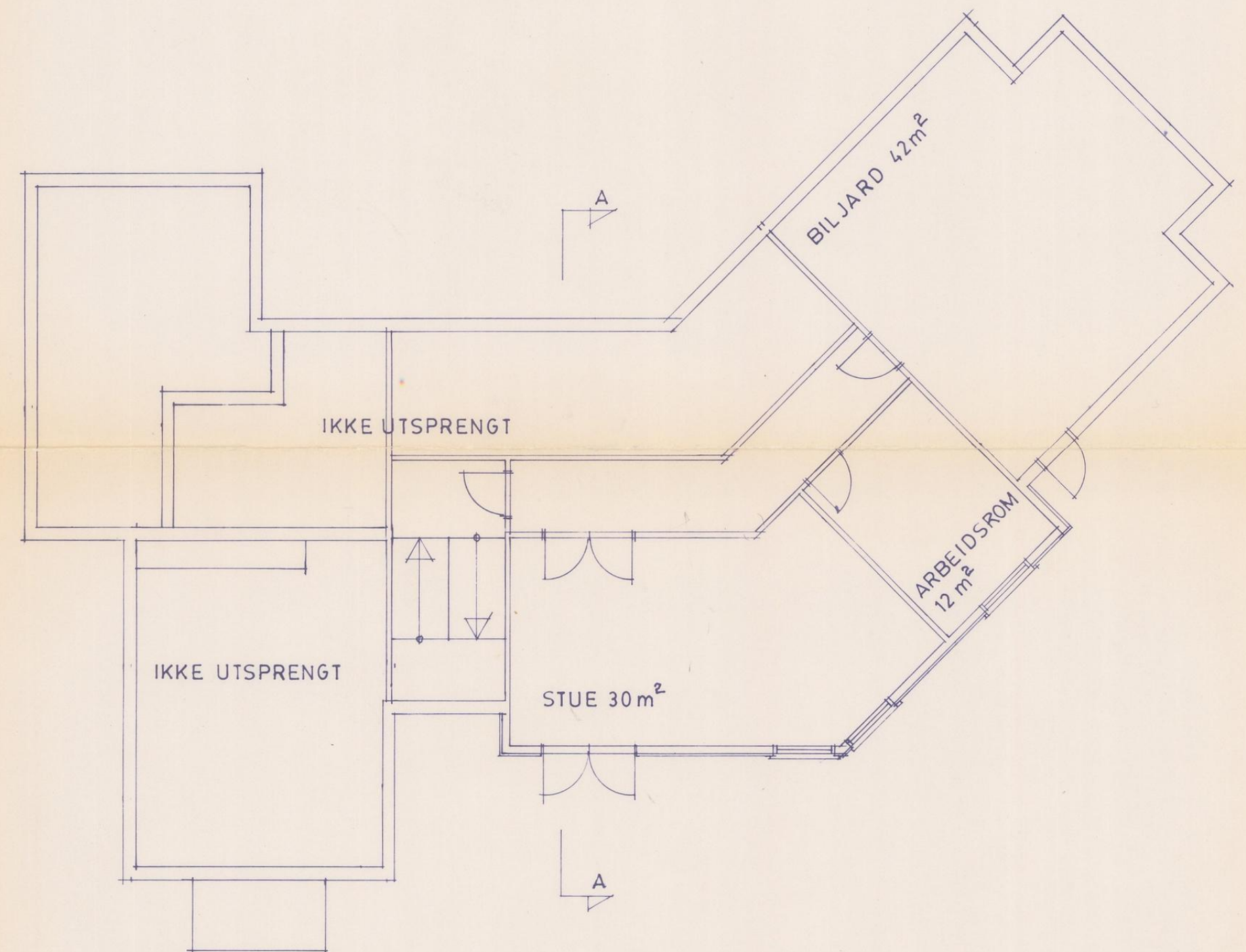
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



1. ETASJE

BRA LOFT 31
 BRA 1. ETG. 212 INNKL. GARASJE
 BRA U. ETG. 108



KJELLER

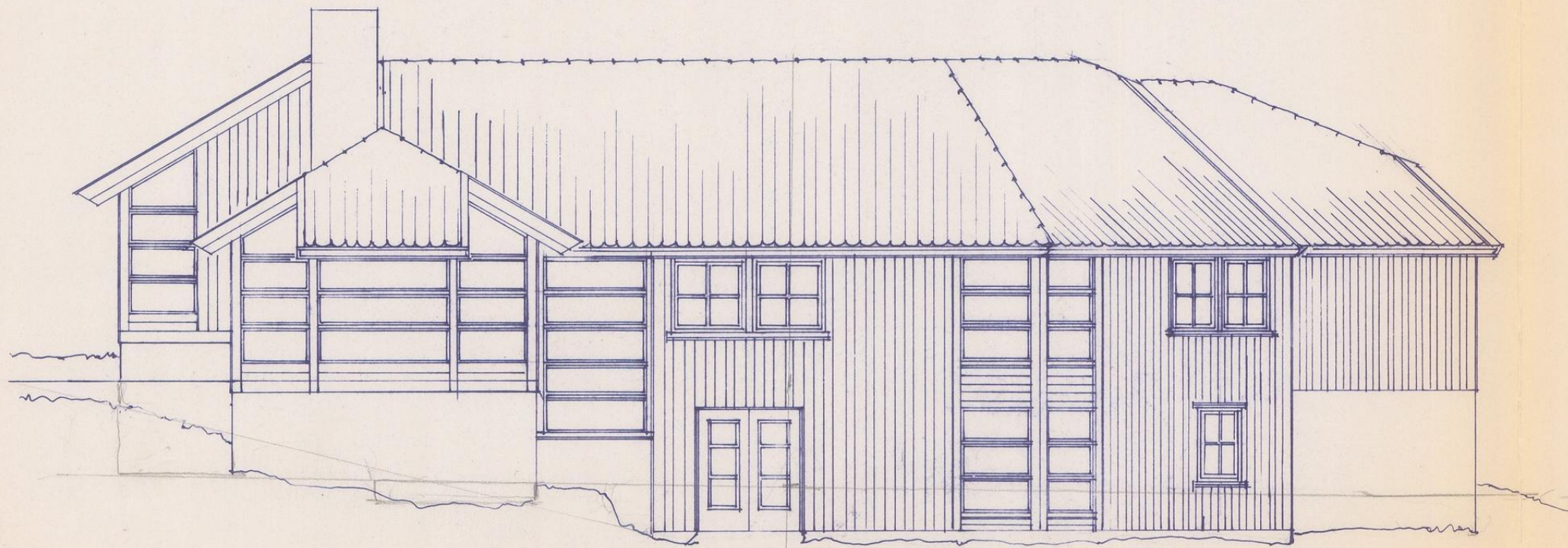
LARVIK KOMMUNE
 Byggesaksavd.
 19. 09. 90
 Jnr.:
 Arkiv nr.:

Larvik Byan.råd
 № 2 8 1 5 / 1 9 9 0

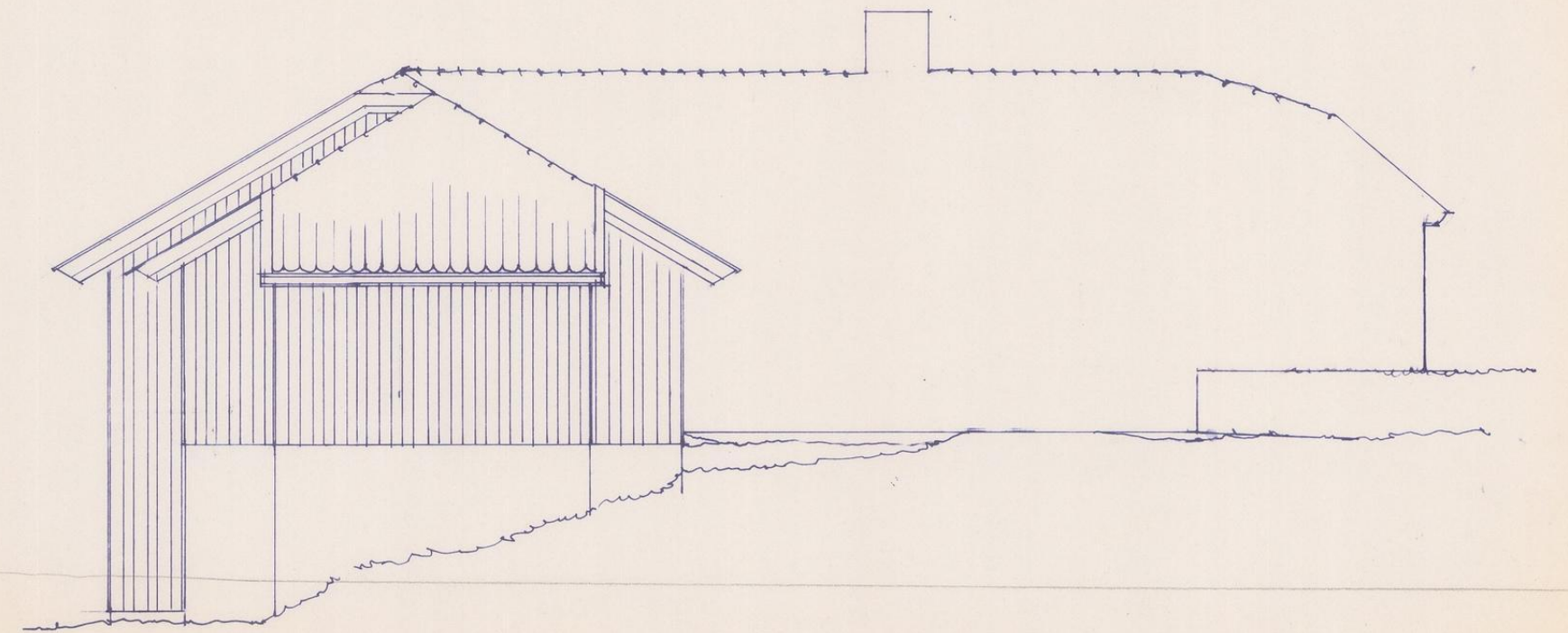
14. 9. 90 OBT.
 DPPDRAG 824
 BJØRN R. ANDERSEN ~ ENEBOLIG BØRRETTAD ~
 PLANER 1:100
 arkitektkontoret
 BRUUN - TRULSEN

3501

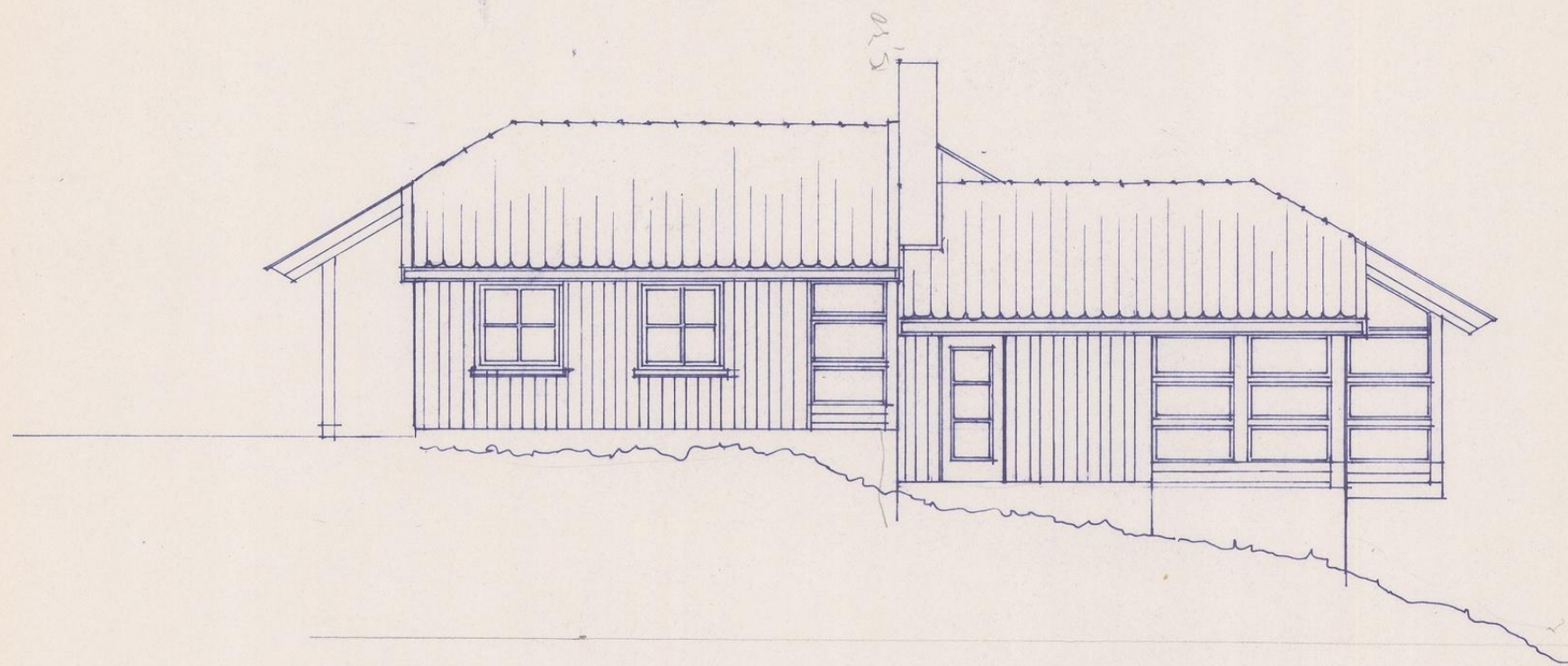
7.12-8



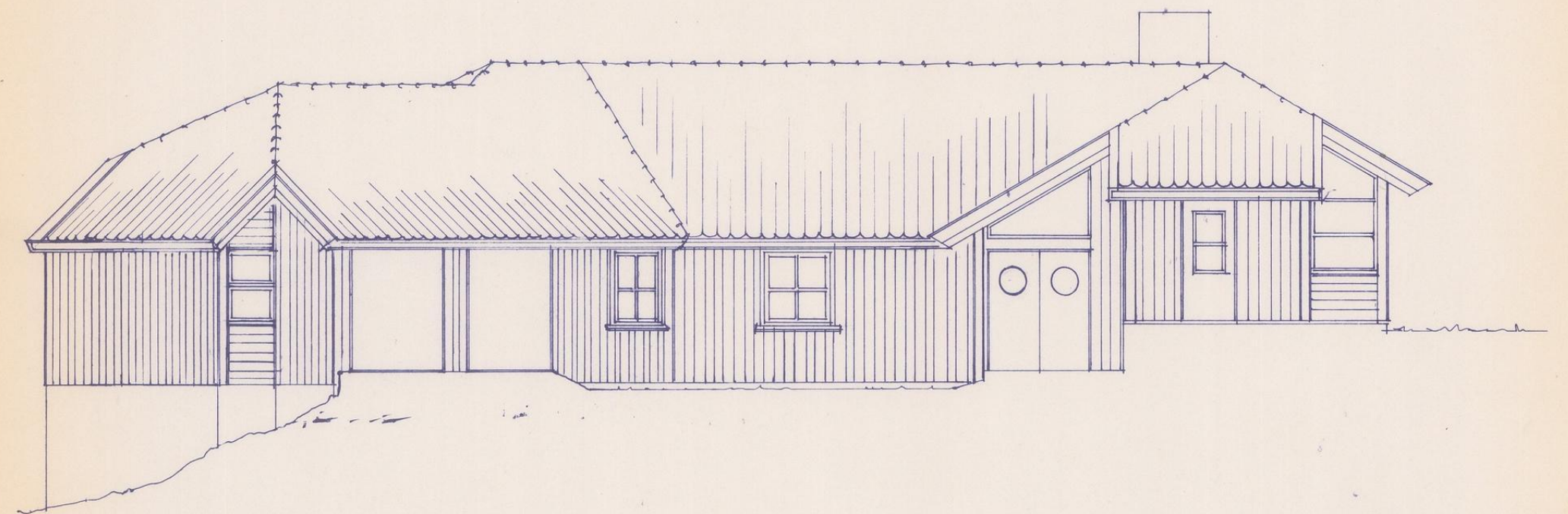
ØST



NORD



SYD



VEST

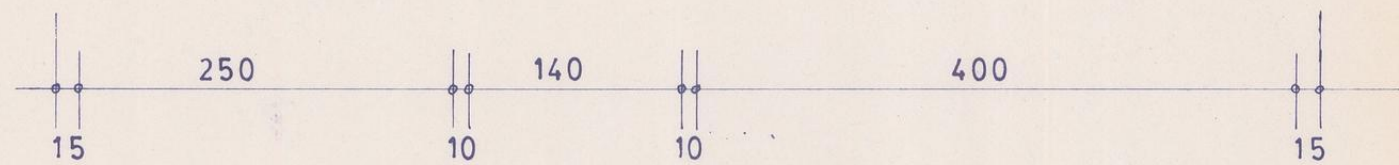
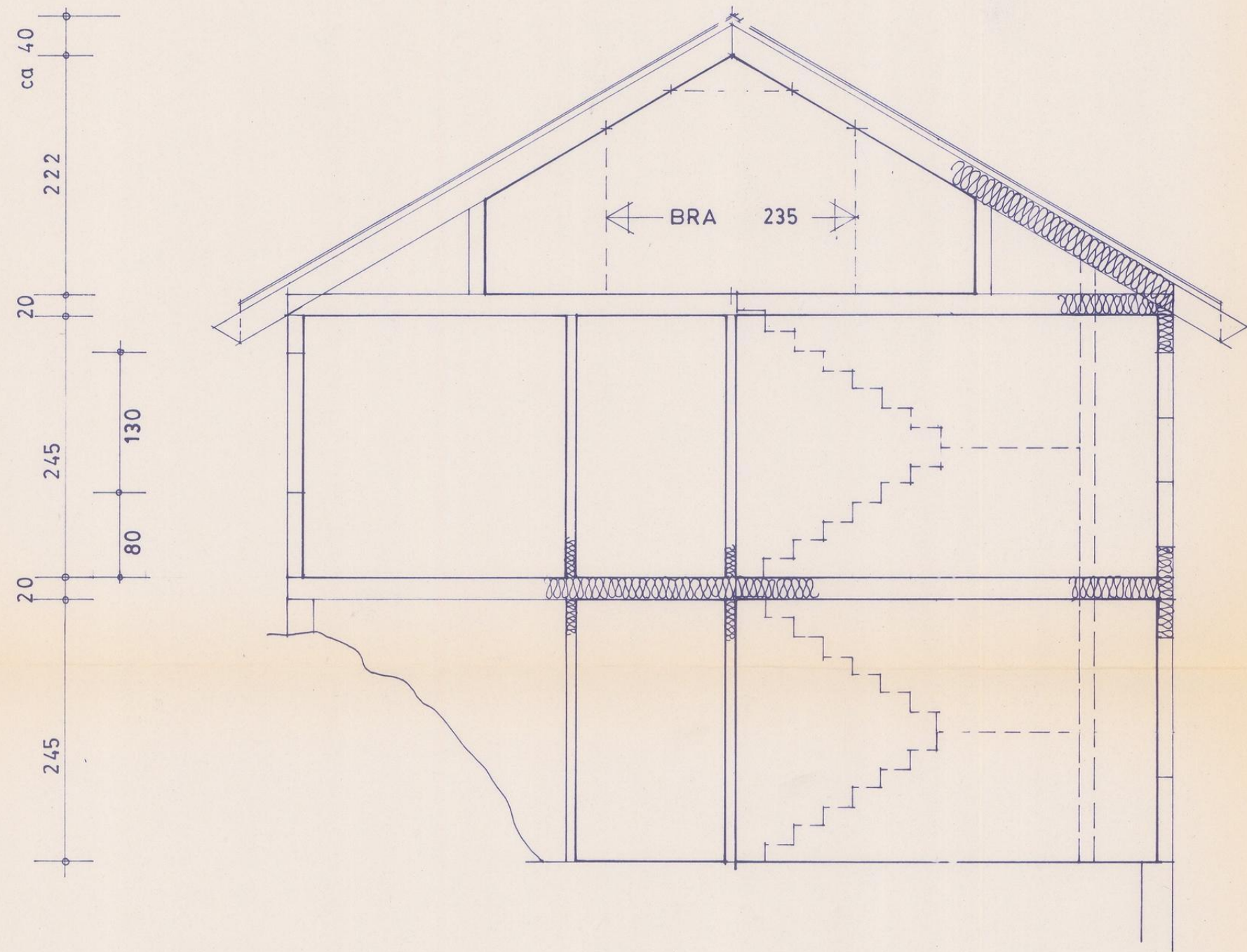
Larvik Bvgn.råd
№ 2 815 / 1990

LARVIK KOMMUNE
Byggesaksavd.
19. 09. 90
Jnr. nr.
Arkiv nr.:

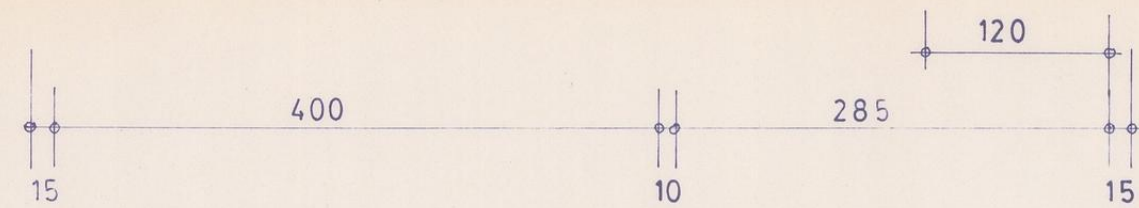
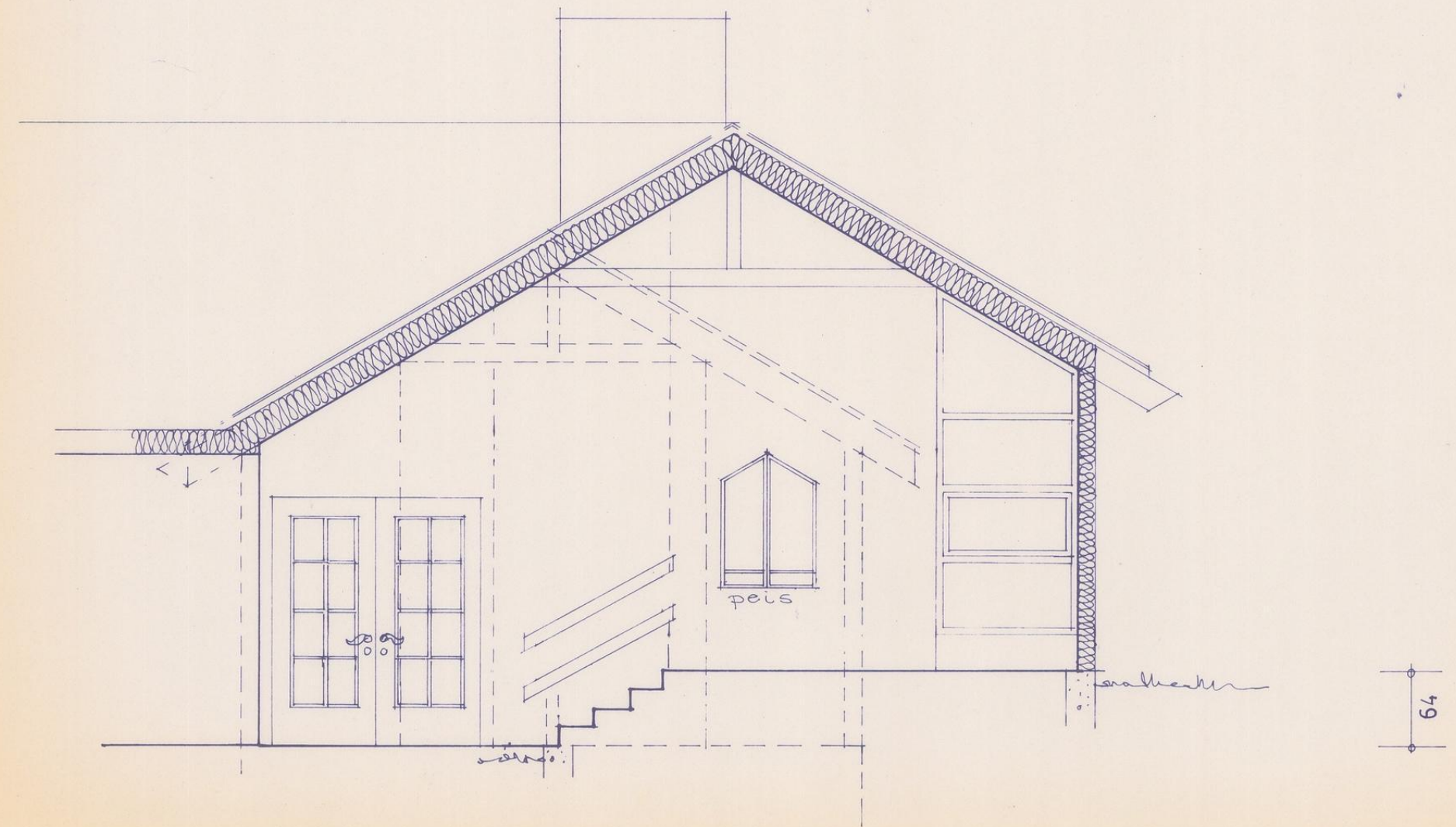
BJØRN R. ANDERSEN - ENEBOLIG BØRRESTAD -
FASADER 1:100
arkitektkontoret
BRUUN - TRULSEN

14.9.90 ØB
DPPDRAG 824

3502



SNITT A-A



SNITT B-B

TAKVINKEL 30°

Larvik Bygn.råd
 № 2 8 1 5 / 1 9 9 0

BYGGKOMMUNE
 Byggesaksavd.
 19. 09. 90
 Jnr.:
 Arkiv nr.:

14.9.90 OBT.
 BJØRN R. ANDERSEN - ENEBOLIG BØRRETTAD 824
 SNITT 1:50
 arkitektkontoret
 BRUUN - TRULSEN

3504

Kommune

Larvik

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Olav Bruun-Trulsen A/S
Sigurdsgt. 10

3250 LARVIK

Byggherre (navn, adresse)

Ejvør Reidar Andersen
Kløfta 10

3250 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Kløfta 10

Gnr.

4046

Bnr.

190

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

14.09.90

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Bolig

Behandling/vedtak

Bygningssjefen

Vedtaks dato

17.10.90

Saksnr.

2815/90

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

 hele bygget følgende del av bygget:

1. etasje

Ferdiggjøtt må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

Innv. Håndlister på begge sider i trapp fra kjøkken. Avtrekk fra toalett og badrom samt tilluft i eller under dører. Montere dør i sluse fra garasje (gassett).

Utv. Delvis puss av grunnmur. Trapp ved kjøkkenutgang. Montere pipeslag. Statistiske beregninger for takkonstruksjon/bjelkelag i soveromsavdelingen sendes bygningskontrollen for godkjenning.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)


01.04.92

Underskrift

Sted

Tjodalyng

Stempel/underskrift


 Bernt Solum
 bygn.kontrollør

Dato

21.02.92

Kopi sendt til ansvars-
havende

Navn

Bjarne Hansen

Adresse

Solstadvn. 1, 3290 Stavern

 andre

Navn

Brannsjefen

Adresse


Navn

Adresse

Navn

Adresse

 Larvik kommune	Ferdigattest (delegert vedtak)			
	Vedtaksdato: 17.03.2025 Planutvalget saksnr: 343/25			
Vår ref.: 25/26287				
Ansvarlig søker:		Tiltakshaver:		
		Rune Holmefjord Jakobsen Kløfta 10 3292 STAVERN		
Ferdigattest er gitt for:				
Adresse: Kløfta 10	Gårdsnr.: 4046	Bruksnr.: 190	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bygningsopplysninger				
Bygningsnummer: 8393974-2		Tiltakets/ byggets art. Ombygging – bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, sammenføring av bruksenheter til enebolig.		
Dato for søknad om ferdigattest:		07.03.2025		
Vedtaksdato: 28.01.2025		Delegert saksnummer: 144/25 jf. journalpost 25/8147		
Merknader: Korrigert ferdigattest har fått påført bygningsnummer med løpenummer. Denne ferdigattest erstatter tidligere ferdigattest i planutvalget saks.nr 307/25. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.				
Informasjon om klageadgang				
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.				
Signatur				
Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak		Magnus Riksfjord Byggesaksbehandler		
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur				

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak) Vedtaksdato: 23.09.2022 Planutvalget saksnr: 1437/22 Vår ref.: 22/134354			
Ansvarlig søker: Byggmester Staer AS Kløfta 9 3292 STAVERN		Tiltakshaver: Byggmester Staer AS Kløfta 9 3292 STAVERN			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse: Kløfta 10		Gårdsnr.: 4046	Bruksnr.: : 190	Festenr.: :	Seksjonsnr.:
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 300843222		Tiltakets/ byggets art. Hagestue/terrasse/basseng			
Dato for søknad om ferdigattest:		<input type="text" value="29.08.22"/>			
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak					
Vedtaksdato: 11.12.20		Delegert saksnummer: 1797/20			
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
Informasjon om klageadgang Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Sted Larvik	Dato 23.09.2022	Underskrift Thor Håkon Lindstad			
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.</i>					



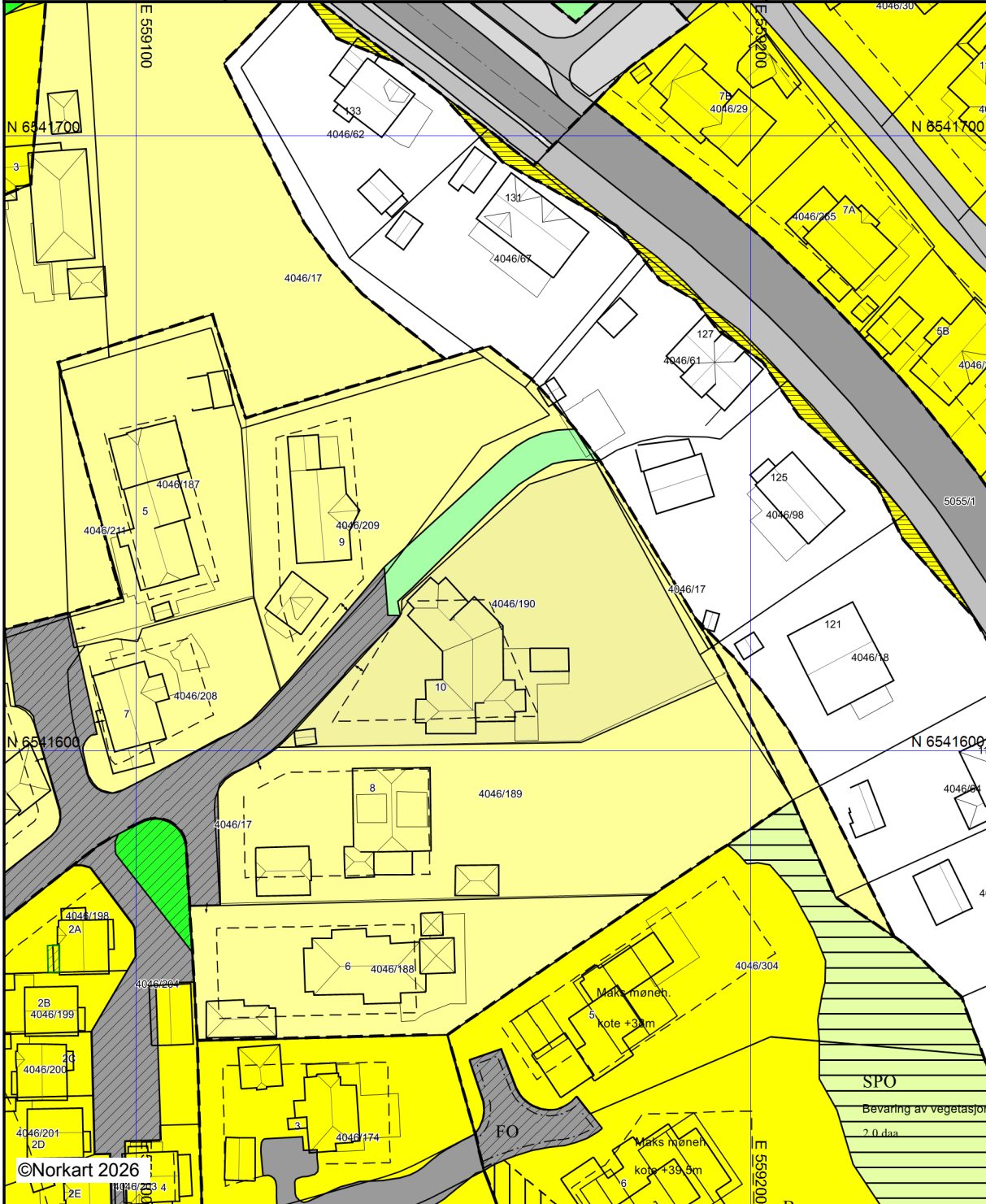
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4046/190
Adresse: Kløfta 10
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1000



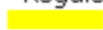

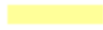

















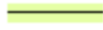














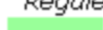

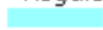










UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Bygning
	Frittliggende småhusbebyggelse		Takkant
	Konsentrert småhusbebyggelse		Takoverbygg
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>			Takoverbygg kant
	Kjøreveg		Veranda
	Annen veggrunn		Bygningslinje
	Gang-/sykkelveg		Taksprang
	Bussholdeplass		Mønelinje
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>			
	Friområder		
	Turveg		
	Anlegg for lek		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		
	Frisiktzone ved veg		
	Naturvernområde (på land)		
	Bevaring av landskap og vegetasjon		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles lekeareal for barn		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
	Forretning/Kontor		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
	Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			
	Undervisning		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
	Annen veggrunn, grøntareal		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>			
	Friområde		
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</i>			
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Regulert senterlinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		
	Regulert nytt tre		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnyttning		
Abc	Påskrift bredde		
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>			
	Vegg frittstående		
<i>Tiltak</i>			
	BygningTiltak		
<i>Bygninger</i>			
	Taksprang Bunn		

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR BØRRESTAD 4.

Dato for siste revisjon: 04.10.89.

Bygningsrådets godkjenning: 17.10.89.

§ 1

Disse bestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

- I Byggeområder
- II Trafikkområder
- III Friområder
- IV Fellesområder

§ 3

I BYGGEOMRADER

Tillatt bebygd areal, BYA= 20%.

- a) I området kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det i 1-etasjes boliger tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Underetasjen skal alltid gis fasademessig utforming.
Maks. mønehøyde 7,5 m målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Maks. gesimshøyde 4,0 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.
Ved underetasje er maks. gesimshøyde 5,5 m.
- b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på bebyggelsesplanen. Når forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate en annen møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning.
Bygningene skal ha saltak eller valmtak.
- c) Garasje inkl. boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 42 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg og form. Garasje skal plasseres minst 5 m fra regulert veikant. Hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallellt med vei, kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert veikant.

Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler på egen grunn, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med bolighuset. Dersom det bygges hybel-leilighet kreves minst 1 parkeringsplass/garasjeplass i tillegg.

- d) I forbindelse med byggemelding skal det medfølge en situasjonsplan i M=1:500 som viser opparbeidelse/utnyttelse også av den delen av tomta som ikke skal bebygges.

§ 4

II TRAFIKKOMRADER

- a) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei som er vist på planen.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 5

III FRIOMRADER

I friområdene kan bygningsrådet tillate at det oppføres mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett, likeledes transformatorbokser under forutsetning av at disse byggverk plasseres så diskret som mulig og at de ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

Lekeplassen skal være ferdigstilt senest når 1/2 delen av boligene er utbygget.

§ 6

IV FELLESOMRADER

Det skal anlegges sandlekeplass som vist på planen. Lekeplassen skal være ferdigstilt senest når 1/2 delen av boligene er utbygget.

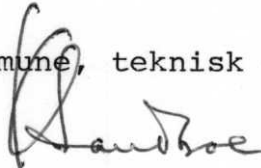
§ 7

V FELLESBESTEMMELSER

- a) Bygninger skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse.
- b) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

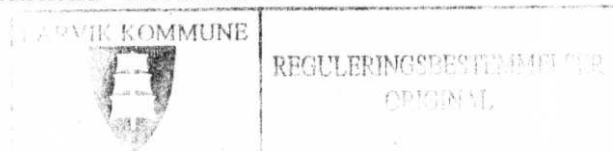
- d) Avfallsdunker, tørkestativ o.l. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for noen.
- e) Lagring av biler, båter, campingvogner o.l. med L-H-B større enn 7,0 - 2,5 - 3,0 m er ikke tillatt.
- f) Gjerde/hekk mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.
- g) Skrenter, stup, veiskjæringer og andre områder som kan være farlige for dyr og mennesker må være sikret med gjerder når området tas i bruk.

Larvik kommune, teknisk etat, 23.10.89.



Kåre Sandboe
kst.kommunaldirektør.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET
BØRRESTAD GNR 46, BNR. 17 I BRUNLANES KOMMUNE.



§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor planens begrensningsslinje er regulert til områder for:

- a) Frittliggende helårsboliger i 2 etasjer evt. 1 etg. med underetasje (omr. A og B).
- b) Frittliggende boliger eller rekkehus i inntil 2 etasjer (omr. C og D)
- c) Felles lekeareal.

§ 3

Utnyttelsesgraden beregnes for dette enkelte byggeområde:

$$\text{Utnyttelsesgrad} = \frac{\text{brutto gulvareal}}{\text{netto tomteareal}}$$

Frittliggende eneboliger: U max = 0,2

Rekkehus: U max = 0,3

§ 4

For samhørende grupper med bebyggelse skal det være ensartet form og takvinkel.

§ 5

For alle byggeområdene (A, B, C og D) skal det legges fram bebyggelsesplan som viser plassering av boliger og garasjer, tomtedeling, adkomstveger m.v. før byggemelding kan behandles.

§ 6

Til hver boligenhet skal det være minst garasjeplass til 1 bil samt 1 biloppstillingsplass

§ 7

Det regulerte området skal fortrinnsvis være gjerdefritt, eller tomten kan innhegnes med busk- eller hekkplanter.

Hvis gjerde benyttes, skal dette være mest mulig ensartet innen området/samme gateflukt. Gjerde som skal godkjennes av bygningsrådet skal maksimalt være 80 cm inkl. eventuell sokkel 15 cm over ferdig gate.

Busk- og hekkplanter skal ha begrenset høyde.

I tvilstilfelle skal bygningsrådet godkjenne høyden.

Plassering av tørkestativer og søppelbeholdere skal skje til minst mulig sjenanse for naboer. Er det tvil om plasseringen, avgjøres dette av bygningsrådet.

§ 8

Inn- og utkjøringsforholdene fra om rådet skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 9

Eksisterende trær bør i størst mulig grad søkes bevart. For øvrig må tomten ikke beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn blir sjenerende for nabo.

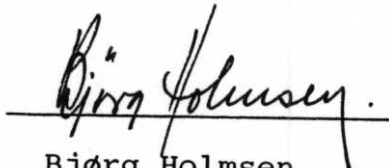
§ 10

I friområdene kan bygningsrådet tillate at det oppføres mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett, likeledes transformatorbokser under forutsetning av at disse byggverk plasseres så diskret som mulig og at de ikke er til hinder for området bruk som friområde.

Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

Vedtatt av Brunlanes kommunestyre i møte 12.12.1985
under sak 148/85.

Larvik, 14. januar 1986



Bjørg Holmsen

Ordfører

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00151453	04.02.2026	22260018 Kløfta 10	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Ident

2019/263957/200

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

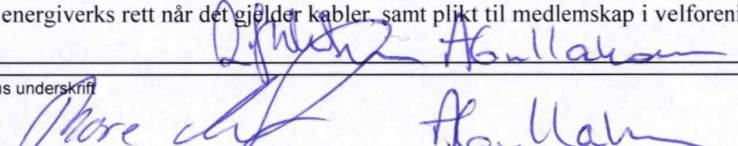
Skjøte¹⁾

Innsenders navn Steinar Sorlie	
Adresse Postboks 104	
Postnr. 3251	Poststed Larvik
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 974941627	Ref.nr.

Plass for tinglygingsstempel


 Doknr: 263957 Tinglyst: 04.03.2019
 STATENS KARTVERK


Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾						
Kommunenr. 0712	Kommunenavn Larvik	Gnr. 4046	Bnr. 190	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis			Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	
Beskaffenhets						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn						
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig						
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						
2. Kjøpesum						Utlyst til salg på det frie marked
kr 771 530, (Innløsning av festetomt)						<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype						
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾						
kr 771 530,-						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 974398443		Navn Alfa Tomter AS			Ideell andel	
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 060576 [redacted]		Navn Anette Gullaksen			Fast bosatt i Norge	
300372 [redacted]		Rune Holmefjord Jakobsen			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Undertegnede hjemmelshavere til festeretten ber om at festekontrakten slettes. Rettigheter for tredjemann i henhold til festekontraktn skal ikke slettes. Det gjelder Larvik kommunes rett vedrørende ledningsnett. Det samme gjelder Larvik energiverks rett når det gjelder kabler, samt plikt til medlemskap i velforening m.v.						
Dato 11.02.2019		Utstederens underskrift 				

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

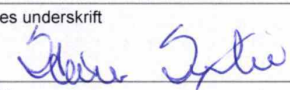
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

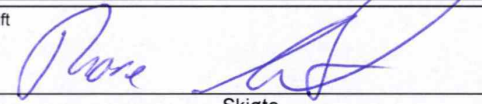
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
11.02.2019	Larvik
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Thore Liverød jr.

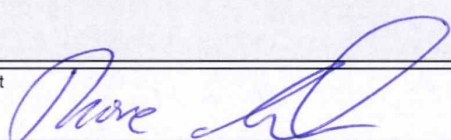
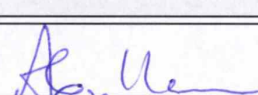
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Steinar Sørli, advokat
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
-------------------------	---------------------------

Dato	Utstederens underskrift
11.02.2019	 

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret blir innkrevd i ettertid.		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift .		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefelles samtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
11.02.2019	 	
GA-5400 B	Skjøte	Side 3 av 3



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Kløfta 10

Nabolaget Solstad - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Solstadbakken	7 min 🚶
Linje 01, 04, 206	0.6 km
🚶 Larvik stasjon	11 min 🚶
Linje RE11, RX11	6.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	27 min 🚶

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
215 elever, 13 klasser	1.9 km
Jordet skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
298 elever, 16 klasser	3.3 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
209 elever, 10 klasser	1.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole	16 min 🚶
1620 elever	8.5 km
Sandefjord videregående skole	25 min 🚶
1880 elever	22.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Stavern	16 min 🚶
---------------------	----------

«Best av de beste!!! Trygt og godt med nærhet til skole, turområder - både strand og skog - og naboer som bryr seg!!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

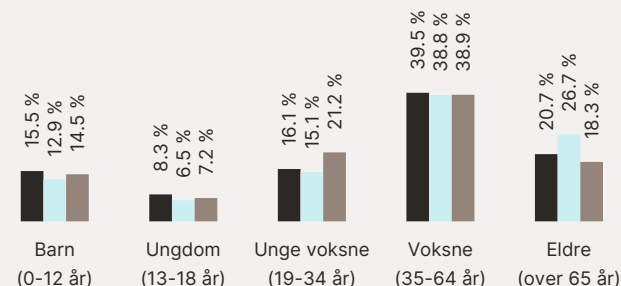


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solstad	1 268	545
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Solstad barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
76 barn	0.6 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 ...)	13 min 🚶
64 barn	1.2 km
Lysheim barnehage (0-5 år)	22 min 🚶
76 barn	1.8 km


Dagligvare


Rema 1000 Stavern Post i butikk	16 min 🚶
	1.4 km
Coop Extra Holmejordet PostNord	17 min 🚶
	1.5 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



 Støynivået
Lite støynivå 96/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Sport

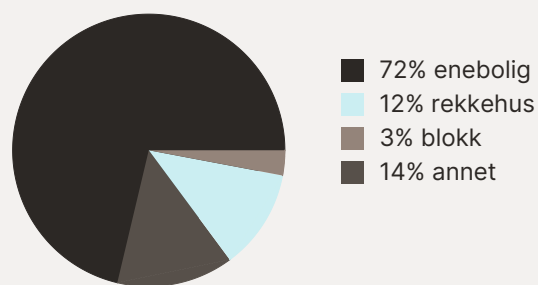
 Agnes aktivitespark
Nærmiljøanlegg 9 min 
0.7 km

 Brunla tennishall
Tennis 12 min 
1 km

 Mudo Stavern 16 min 

 Family Sports Club Langestrand 9 min 

Boligmasse







«Solstad er en perle som har alt.»

Sitat fra en lokalkjent

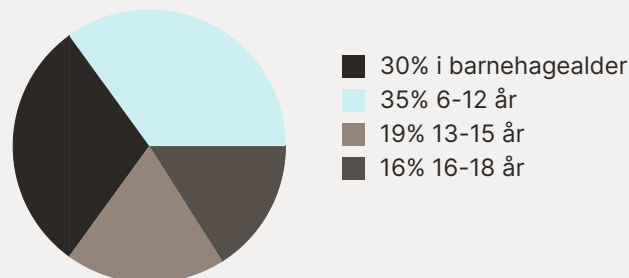


Varer/Tjenester

 Fritzøe Brygge 9 min 

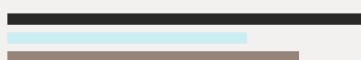
 Vitusapotek Stavern 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn




Flerfamilier



0% 43%

 Solstad

 Stavern

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

