Tveteneveien 144

Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Tveteneåsen Linje 208	9 min 0.7 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 5.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	7 min 3.6 km
Sky skole (1-7 kl.) 275 elever, 15 klasser	10 min 5.3 km
Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	9 min 5.8 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	12 min 6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 6.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	22 min 19.1 km

«Barnevennlig og fint. Godt samhold. Nære byen og fine turområder i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

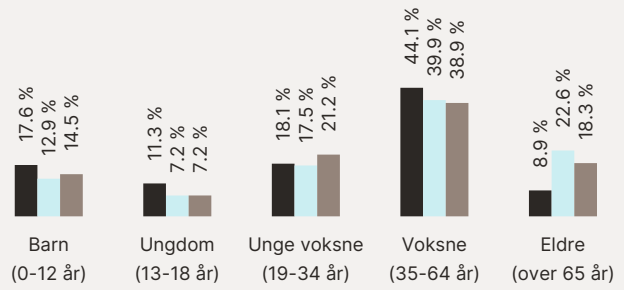
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveteneåsen	1 292	505
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skattekista barnehage (0-5 år) 51 barn	8 min 0.6 km
Gøy på Landet barnehage (0-5 år) 31 barn	16 min 1 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	7 min 3.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Veldrebakken PostNord	24 min 2 km
Kiwi Farriseidet Post i butikk, PostNord	6 min 3.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

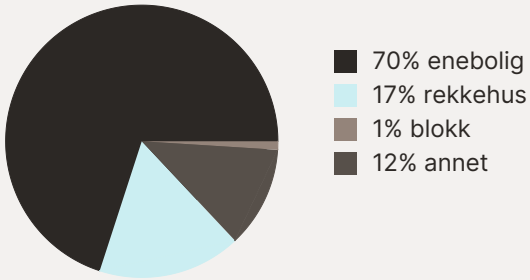
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Ra U-skole Ballgård Ballspill	6 min 2.8 km
Høysteinane Ballbinge Ballspill	6 min 3.3 km
Family Sports Club Langestrand	8 min
Mudo Larvik	9 min

Boligmasse



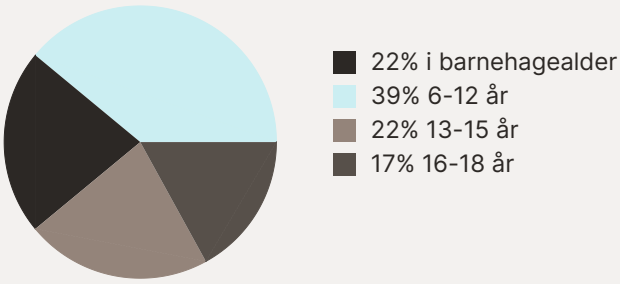
«Stille og rolig nabolag med greie naboer. Kort vei til barnehager, skoler, bussforbindelse, og kun ca. 5 min. til byen»

Sitat fra en lokalkjent

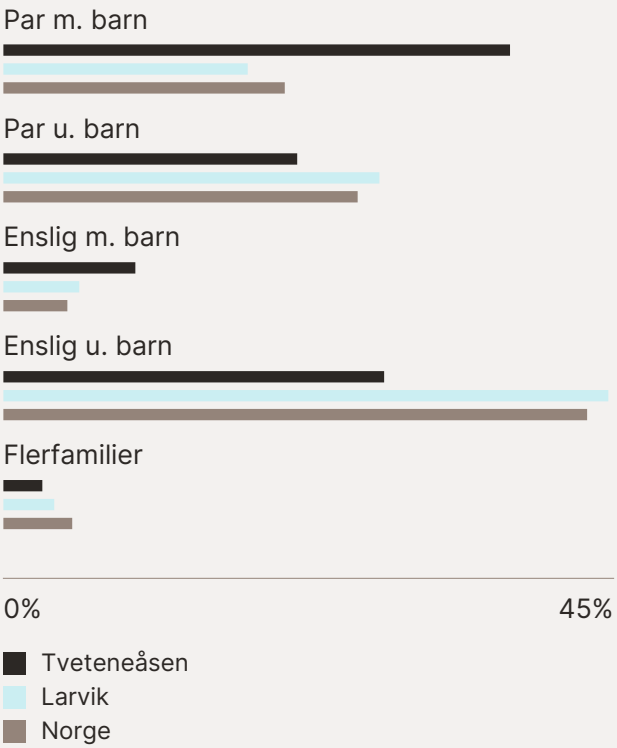
Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	8 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



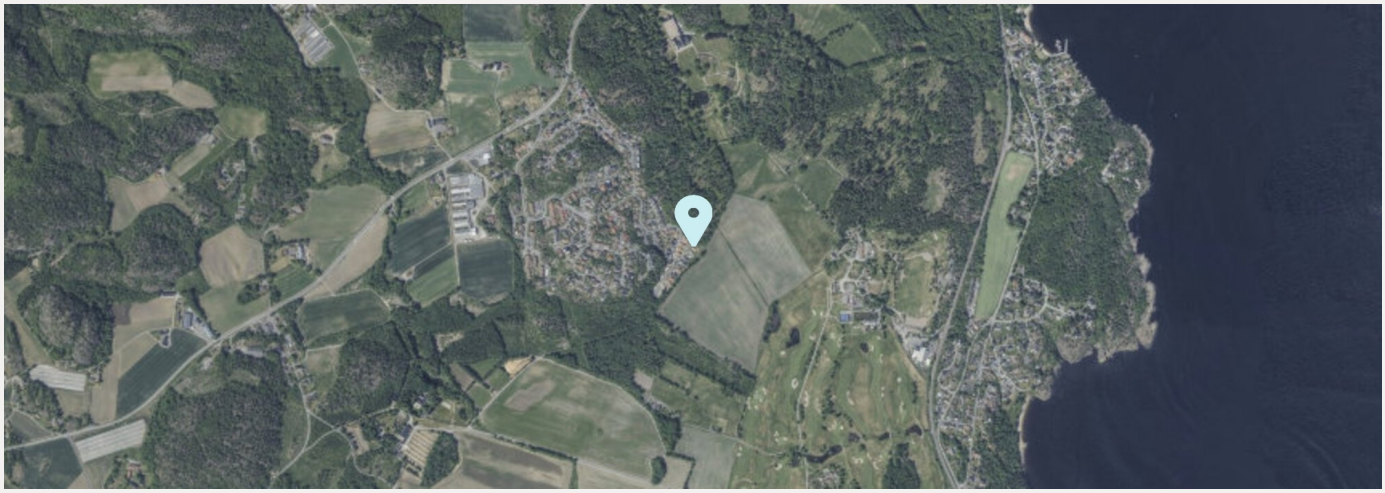
Familiesammensetning

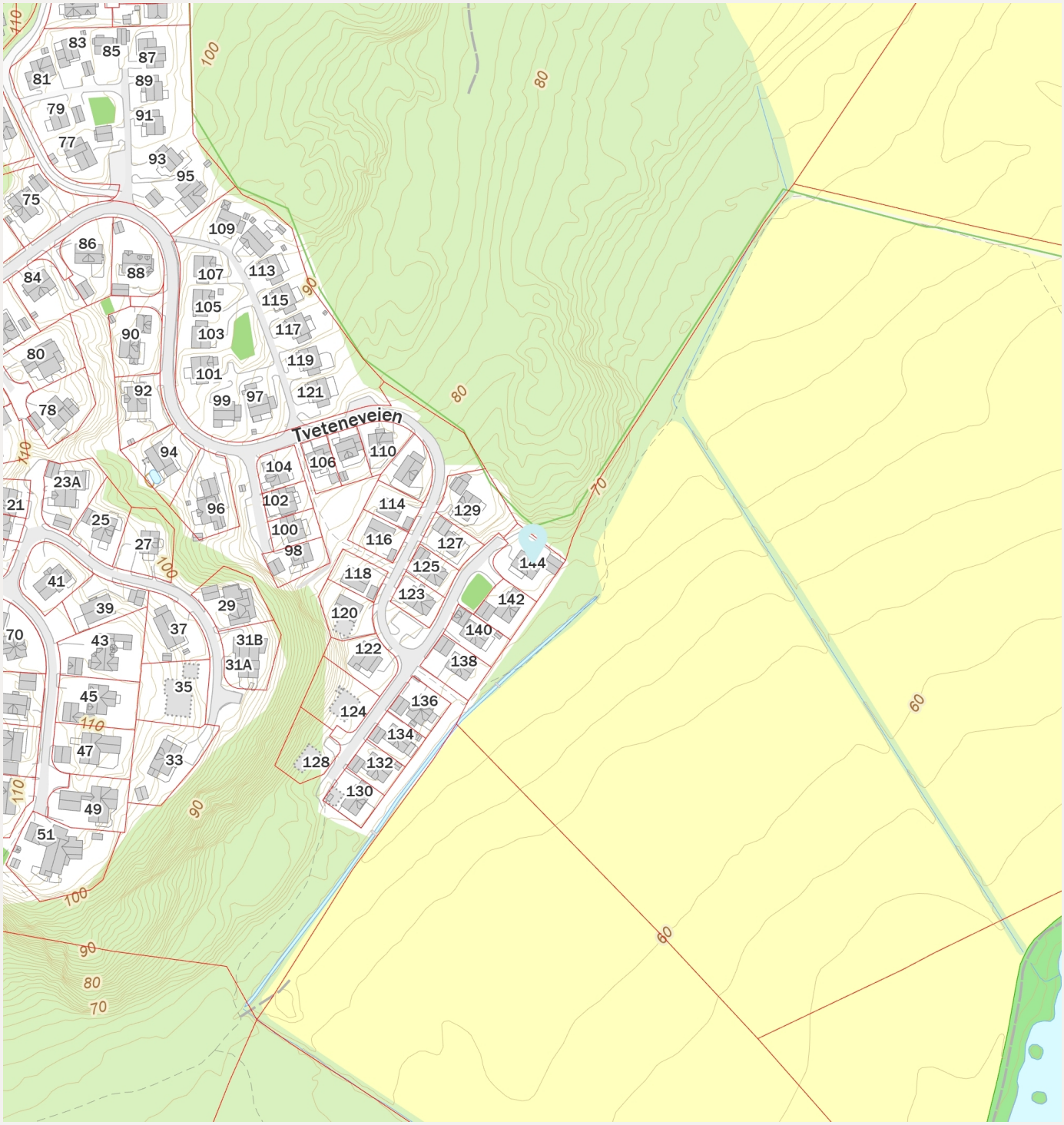


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Egenerklæring

Tveteneveien 144, 3265 LARVIK

28 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tveteneveien 144	Tveteneveien 144	

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?

Overtok boligen 1. November 2023.

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 1. November 2023.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79, 37871060

Informasjon om selger

Selger

Kirkeby-Garstad, Petter

Selger

Remman, Silje Anfinnes

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 egenerklæringsskjemaet. 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

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

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**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble utført vedlikehold/reparasjon på låsesystem på verandadør /skyvedør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Låsesmeden Larvik AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradering av styringssystem til varmeanlegget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GUSTAVSEN RØR AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2026

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny ekspansjonstank til varmeanlegg

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GUSTAVSEN RØR AS

16.2.6 **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

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?

Av og til sukkermaur innendørs i sommerhalvåret.

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

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

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 75865810

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Silje Anfinnes Remman	**2026-07-31**	**Petter Kirkeby-Garstad**	**2026-07-28**

Identification

Silje Anfinnes Remman

Identification

Petter Kirkeby-Garstad

Signicat

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

Tilstandsrapport for bolig

Tveteneveien 144, LARVIK



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Tveteneveien 144 3265 LARVIK Gnr: 4060 Bnr: 109	Enebolig	2012	134 m²	134 m²	—
	Garasje	2012	55 m²	—	55 m²
Oppdragsnr.	260516-004				
Befaring / Rapport	26.05.2026 / 30.05.2026				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt

Enebolig over to plan beliggende i nedre del av Tveteneåsen med flott utsikt retning landbruksterreng. Bygget er oppført i 2012 og bærer de fleste bygningsedeler fra oppføringsåret.

På eiendommen finnes også en frittstående garasje med innredet loftsetasje - den er omtalt i eget rapportpunkt.

Planløsning

Planløsningen i 1.etg består av gang, dusjbad, vaskerom/teknisk rom, stue og kjøkken. 2.etg har stue, 3x soverom og baderom.
Parketten i 1.etg opplyses skiftet ca. 2022, øvrige overflater er fra byggeår. Innvendig standard er normalt tilfredsstillende, og overflatene fremstår i tilfredsstillende stand.

Byggemetode

Bygget er fundamentert med ringmur og støpt betongplate fra byggeår. Tradisjonell drenering er ikke etablert, men forventes å ligge drenerende grusmasser under bygget.
Yttervegger er oppført i stenderverk med liggende trekledning fra byggeår og fremstår i tilfredsstillende stand.
Vinduer og dører er i all hovedsak fra byggeår — terrasseskyvedøren i stue ble ifølge forrige eier skiftet.
Taket er tekket med enkelkrummet betongtakstein, og takrenner og nedløp er av plastisert stål - normalt grei stand.
Balkong på ca. 5 kvm utenfor 2.et, samt terrasseplatting på ca. 16 kvm på mark utenfor 1.etg.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i 1.etg med innredning fra byggeår fremstår i jevnt over god stand.
Tre våtrom — dusjbad og vaskerom i 1.etg samt bad i 2.etg. Bad 2.etg oppgis i tidligere salgsprospekt å være renovert i 2022. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Røropplegget er fra byggeår, med koblingsskap for trykkvannsrør og fordelingsskap for vannbåren gulvvarme plassert i vaskerom.
Oppvarming skjer via væske-til-vann-varmepumpe som via borehull i grunn gir varmt vann til det vannbårne gulvvarmeanlegget i boligen.
Balansert ventilasjonsanlegg er montert i teknisk rom og fremstår å være fra byggeår.
Elektrisk anlegg er i opprinnelig stand fra byggeår, med enklere oppgradering utført i 2026 ifølge eier.

Støttemur i betongblokker langs eiendomsgrense mot landbruksareal er anslått til ca. 150 cm høyde uten rekkverk eller fallsikring i topp — fallhøyden overstiger grensen på 0,5 m der rekkverk er påkrevd etter TEK10 § 12-17.

Sidebygninger

55 kvm frittliggende garasje fra byggeår med innredet rom i 2.etg, fremstår i tilfredsstillende god stand for sin alder.

Tiltaksoversikt

Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.

2022 - Bad i 2. etasje oppusse
2022 - Parkett i 1.etg skiftet
2022 - En ny terrasseskyvedør i stue 1.etg
2026 - Montert ny oppvaskmaskin på kjøkken
2026 - Styresystem til varmeanlegg, samt ny ekspansjonstank på varmepumpe montert

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål: Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Dokumentasjonsgrunnlag: Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Informasjon fra takstmannen

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 beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig.Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fult ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerendebygningsdel.

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

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den

Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkblå farge — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1–C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.

2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.

3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Eiendomsopplysninger

Tveteneveien 144, 3265 LARVIK

Gnr 4060 / Bnr 109 ·

Byggeår **2012 (TEK10)**	Boligtype **Enebolig**	BRA **134 m²**
Oppvarming **Varmepumpe**	Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	Vann / Avløp **Offentlig / Offentlig**
Hjemmelshaver **Petter Kirkeby-Garstad**	—	—

Byggemåte

Støpt betongplate på mark. Bærende yttervegger i stenderverk med liggende trepanel. Tak tekket med betongtakstein.

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Lav — ingen registrert skredfare
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (50 km/t)
Høyde over havet	67 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra N. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra N (+9.2m), NV (+7.6m), V (+2.6m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 14.1%, V-vegg: 8.0%
Vær ved befaring	12.0 °C, delvis skyet, 1.2 m/s (S), 91 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 0.5 mm · 30 dager: 25 mm (9 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
0	46	6	0	0
Ingen avvik	Mindre/moderate avvik	Vær oppmerksom	Påregn utbedring	Ikke undersøkt



- **TG 0** — **Ingen avvik** — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- **TG 1** — **Mindre/moderate avvik** — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- **TG 2** — **Vær oppmerksom** — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- **TG 3** — **Påregn utbedring** — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- **TG IU** — **Ikke undersøkt** — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 2 **Avvik å være oppmerksom på (6 KP)**

VÅTROM — 5 KP

Vaskerom — 1.etg – Vegger og himling	MDF-panel er ikke egnet i våtrom og tåler ikke fuktpåvirkning over tid. Fukt fra rombruk har trukket inn i materialet og ført til oppløsning av panelet.
Vaskerom — 1.etg – Gulv	Utilstrekkelig fall i senter av rommet kan gi stående vann.
Bad — 2.etg – Innfelte installasjoner	Downlights uten diffusjonstette kasser gir brudd i dampsperre mot kald sone, noe som kan gi fuktinntrengning i takonstruksjonen.
Dusjbad — 1.etg – Gulv	Ikke korrekt fall til sluk utenfor dusjnisje.
Dusjbad — 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt	Manglende membranoppkant ved dørterskel. Utførelse og tilstand på tettesjikt kan ikke verifiseres uten dokumentasjon.

TERRENGFORHOLD

Tilstand	Terrengfall mot bygget fra nord.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	81.0 m²	81.0 m²	—	—	—	—
2. etasje	52.9 m²	52.9 m²	—	—	5.0 m²	—
Sum	**134 m²**	**134 m²**	**—**	**—**	**5 m²**	**—**

__BRA__ = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · __BRA-i__ = Innvendig bruksareal · __BRA-e__ = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · __BRA-b__ = Innglasset balkong · __TBA__ = Terrasse-/balkongareal (åpent) · __GUA__ = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · __ALH__ = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023

1. etasje	m²
Stue og kjøkken	54.4 m²
Dusjbad	7.5 m²
Vaskerom / teknisk rom	5.3 m²
Gang	13.8 m²

2. etasje	m²
Stue	17.0 m²
Soverom 1	15.5 m²
Soverom 2	7.4 m²
Soverom 3	7.5 m²
Baderom	5.5 m²

Sidebygninger / uthus	m²
Garasje	55.0 m²

Fundament, grunnmur og drenering — TG 1

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Tilstand
TG 1

Hårfine krymperiss registreres i ringmur. Rissene er overflatiske og uten reel betydning.

Levetid: 23 % • 14/60 år

Fukt
TG 1

Ringmur av ringmurselementer med isolasjonssjikt og betongstøpt kjerne. Bygget har ikke kjeller, og tradisjonell drenering er ikke etablert. Drenerende grusmasser under bygget forventes å ivareta avrenning. Terrenget faller mot grunnmur fra nord, noe som øker fuktbelastningen på denne siden.

Levetid: 47 % • 14/30 år

Grunnforhold: *Marin strandavsetning, sammenhengende dekke*

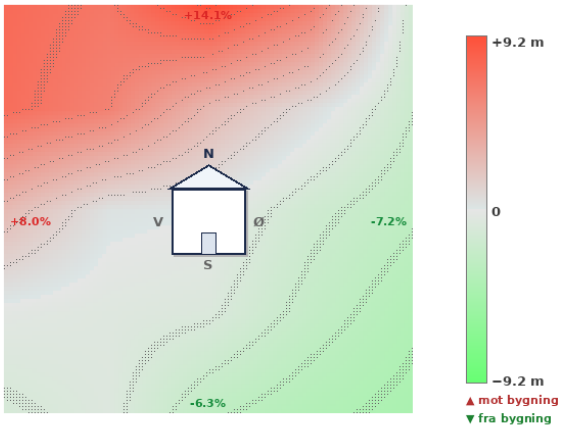
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Terrengforhold — TG 2

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
TG 2

Terrenget faller mot grunnmur fra nord og vest.
Årsak til forhøyet TG: Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i rom under terreng.
Konsekvens: Vann kan samle seg mot fundamenter.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	+14.1% (+8.0°)	**Fall mot vegg — risiko**
Øst	-7.2% (-4.1°)	Fall fra vegg
Sør	-6.3% (-3.6°)	Fall fra vegg
Vest	+8.0% (+4.6°)	**Fall mot vegg — risiko**

Terrengkartet viser områdemålte høydenivåer og er ikke nødvendigvis representativt for de nærmeste meterne inn mot bygget. Lokale terrengopparbeidelser hensyntas ikke. Illustrasjonen og fallopplysningene synliggjør de overordnede fallretningene som vil påvirke bygget ved kraftig nedbør og overvannshåndtering.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Etasjeskiller og gulv på grunn — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 1

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulvene fremstår stabile uten merkbar fjæring eller knirk ved belastning.

Levetid: 18 % • 14/80 år

Innvendige trapper — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Trapper – Samlet vurdering
TG 1

Repostrapp med lakkerte tretrinn og malte opptrinn. Rekkverk med trehåndløper og vertikale stålsprosser.

Levetid: 35 % • 14/40 år



Fasade/yttervegger — TG 1

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Yttervegg – Konstruksjon

Stenderverkskonstruksjoner fra byggeår forventet isolert med 15+cm isolasjon.

Levetid: 18 % • 14/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 1

Utvendig kledning av liggende trepanel med luftespalte bak kledning. Musesikringsnett er montert i luftespalten og fremstår intakt og korrekt utført.

Levetid: 56 % • 14/25 år



Vinduer og dører — TG 1

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vinduer (innvendig)
TG 1

Postvinduer med midtstolpe, isolerglass og fabrikkmalt rammeverk i tre. Vinduer fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.

Levetid: 11 % • 4/35 år

Dører (innvendig)
TG 1

To terrassedører fra byggeår i normalt god stand. Terrasseskyvedør i stue er ifølge tidligere takstrapport skiftet i 2022. Dører kontrollert for funksjon — lukking, lås og tetting uten anmerkning.

Levetid: 47 % • 14/30 år

Takkonstruksjon/loft — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Konstruksjon
TG 1

Takkonstruksjonen består av loftsromtakstoler. Kneveggskott i 2.etg er begrenset vurdert. Det er ikke loftsluke, og loft over hanebjelke er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Levetid: 28 % • 14/50 år

Lufting av takverk
TG 1

Takkonstruksjonen er luftet via spalter ved gesims. Kontrollmuligheten er begrenset grunnet manglende loftsluke.

Taktekke og beslag — TG 1

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker taktekning, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

De 4 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Taktekning/belegg
TG 1

Enkelkrummet betongtakstein fra byggeår. Tydelig belegg av alger og lav over store deler av takflaten mot gårdsplass.

Levetid: 47 % • 14/30 år

Beslag og gjennomføringer
TG 1

Pipe med hatt synlig over tak. Beslag rundt pipe og øvrige gjennomføringer ikke kontrollerbart fra bakkenivå.

Levetid: 47 % • 14/30 år

Nedløp og takrenner
TG 1

Takrenner og nedløp av plastisert stål fremstår uten synlige skader eller deformasjoner.

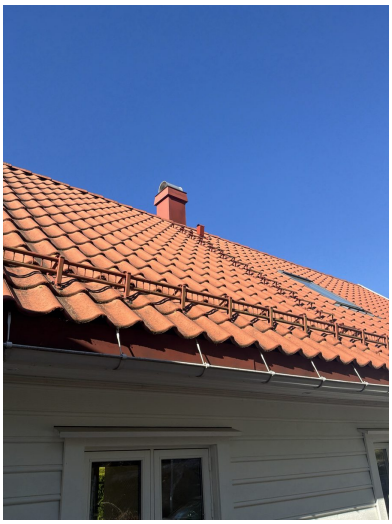
Levetid: 47 % • 14/30 år

Takstiger og snøfangere (HMS)
TG 1

Snøfangere av stål montert langs takfot mot gårdsplass. Stigetrinn montert på takflate.

Levetid: 40 % • 14/35 år





Balkonger og terrasser — TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Balkong, veranda, terrasse og platting —

TG 1

Levetid: 60 % • 12/20 år



Dusjbad — 1.etg — TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

De 4 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 1	Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Overflater fremstår uten synlige riss, sprekker eller fuktindikasjoner. **Levetid:** 20 % • 4/20 år
Gulv TG 2	Gulv av keramiske fliser. Målt fall i dusjnisje 2° (3,5:100) — tilfredsstillende. Målt fall i senter av gulv 0,2° (0,3:100) og ved dørterskel 0,1° (0,2:100) — begge under minstekrav på 1:100 (0,573°) iht. TEK17 §13-15. TEK17 var ikke gjeldende i byggeåret, men lovverket på byggetidspunktet var ikke mildere i kravene. **Årsak til forhøyet TG:** Ikke korrekt fall til sluk ved utførelse utenfor dusjnisje. **Konsekvens:** Bruksvann kan bli stående på gulvet utenfor dusjnisje. **Levetid:** 20 % • 4/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Ingen synlig membranoppkant ved dørterskel. Fuktskjolder registrert på terskel mot badegulv — intet målbart fuktavvik. Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt er fremlagt. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende membranoppkant ved dørterskel. Utførelse og tilstand på tettesjikt kan ikke verifiseres uten dokumentasjon. **Konsekvens:** Risiko for vanninntrengning i tilliggende konstruksjon ved dørterskel. **Levetid:** 20 % • 4/20 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg. Fremstår tilfredsstillende.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med skapinnredning og dusjnisje med glassdører. Normal bruksslitasje. **Levetid:** 27 % • 4/15 år
Innfelte installasjoner	Downlights montert i himling. Ukjent hvorvidt diffusjonstette bokser er montert over lampene.
Fuktmåling og hulltaking	Hulltaking er ikke utført da veggene mot våtsone grenser mot yttervegg og annet våtrom. Fuktskjolder ved dørterskel er registrert — intet målbart fuktavvik i tilliggende konstruksjoner. Tilstanden bak fliser og i tilliggende konstruksjoner er ikke verifisert.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Ingen dokumentasjon foreligger. Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt er fremlagt ved befaring.*





Vaskerom — 1.etg — TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 2	Vegger og himling av MDF-panel — ikke fuktbestandig materiale i våtsone. Det er registrert synlig misfarging og oppløsning av underkant panel langs gulvliv, med gulbrun misfarging i skjøt mellom panel og vinylbelegg. **Årsak til forhøyet TG:** MDF-panel er ikke egnet i våtrom og tåler ikke fuktpåvirkning over tid. Fukt fra rombruk har trukket inn i materialet og ført til oppløsning av panelet ved gulvliv. **Konsekvens:** Videre fuktpåvirkning vil gi økt oppløsning av panelet og risiko for skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Utskiftning til fuktbestandig kledning må påregnes. **Levetid:** 70 % • 14/20 år
Gulv TG 2	Gulv av vinylbelegg. Målt fall 3,4° lokalt ved sluk og 0,4° i senter av rommet. Fall i senter er under minstekravet 1:100 (0,573°) etter TEK17 §13-15. Minimal terskeloverhøyde ved dør. **Årsak til forhøyet TG:** Utilstrekkelig fall i senter av rommet gir stående vann. Lav terskel øker risikoen for at vann renner ut av rommet. **Konsekvens:** Bruksvann kan bli stående i deler av gulvet og renne ut av våtrommet ved normal bruk. **Levetid:** 70 % • 14/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Plastsluk fra byggeår. Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran. Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger. **Levetid:** 70 % • 14/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Trykkvannsrør av kobber og plast. Avløpsrør av plast. Koblingsskap for rør-i-rør-system synlig på vegg. **Levetid:** 28 % • 14/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg.
Utstyr og innredning TG 1	Vaskekum i stål samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Fremstår i tilfredsstillende stand. **Levetid:** 93 % • 14/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Koblingsskap for rør-i-rør-system og gulvvarme synlig på vegg.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Synlig misfarging og oppløsning av MDF-panel ved gulvliv indikerer fuktpåvirkning i overgangen vegg/gulv. Tilstanden i bakenforliggende konstruksjon er ikke verifisert. Veggplater anbefales skiftet.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Ingen dokumentasjon foreligger.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Ingen kunnskap om diffusjonstetting mot kalde konstruksjoner.*







Bad — 2.etg TG 2

2. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling
TG 1

Vegger av våtromsplater montert med bunnsokkellist. Himling av malte plater. Overflater fremstår uten synlige riss, sprekker eller fuktindikasjoner.

Levetid: 20 % • 4/20 år

Gulv
TG 1

Gulv av vinylbelegg. Målt fall: 1,6° ved sluk, 1,0° ved badekar og 0,8° i 80 cm fra sluk mot dør. Alle målinger overstiger TEK17-grensen på 0,573° (1:100). Terskeloverhøyde ved dør er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Levetid: 20 % • 4/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran. Renovert i 2022 — membranen er anslagsvis 4 år gammel og har ca. 13% av forventet levetid medgått. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Levetid: 20 % • 4/20 år

Vann- og avløpsledninger
TG 1

Sanitær vann og avløp oppgitt fornyet i 2022. Rør-i-rør-system med messingkoblinger og avstengningsventiler er synlig via inspeksjonsluke. Levetidsposisjon er ung med anslagsvis 28% av forventet levetid medgått.

Levetid: 8 % • 4/50 år

Ventilasjon
TG 1

Rommet er ventilert via boligens ventilasjonsanlegg. Avtrekksfunksjon er ikke verifisert med papirtest ved befaring.

Utstyr og innredning
TG 1

Rommet er utstyrt med badekar, vegghengt toalett, vegghengt servant med skap samt dusjnisje med glassdører. Utstyr og innredning fremstår uten synlige riss, sprekker eller svelling.

Levetid: 27 % • 4/15 år

Innfelte installasjoner
TG 2

Downlights er montert i himling. Det er ukjent hvorvidt diffusjonstette kasser er benyttet. Rommet har skråtak med takvinduer i våtsone.
Årsak til forhøyet TG: Downlights uten diffusjonstette kasser gir brudd i dampsperre mot kald sone, noe som kan gi fuktinntrengning i takonstruksjonen.
Konsekvens: Fuktig luft fra badet kan trenge inn i kald sone og gi kondens og fuktskader i takonstruksjonen over tid.

Vegger og himling TG 1	Vegger av våtromsplater montert med bunnsokkellist. Himling av malte plater. Overflater fremstår uten synlige riss, sprekker eller fuktindikasjoner.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Hulltaking er utført via luke i vegg fra tilstøtende rom. Fuktmåling i svill av treverk og i treverk bak dusj viser verdier innenfor normalområdet.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon foreligger ikke.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Ingen kunnskap om diffusjonstetting mot kalde konstruksjoner. Rommet har skråtak med takvinduer i våtsone — diffusjonstett utførelse er ikke verifisert.*









Kjøkken — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater med keramiske fliser som backsplash over benkeplate. Himling av malte plater. Normal bruksslitasje.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett. Greit fungerende.
Ventilasjon TG 1	Ventilator med utblåsning montert. Komfyrvakt montert.
Vann-/avløp TG 1	Avløp med vannlås og stoppekran synlig i underskap. Vannstopper med magnetventiler montert.
Innredning og utstyr TG 1	Innredning fra byggeår med fronter av malt MDF, skrog av foliert spon og benkeplate av heltre eik. Oppvaskmaskin er ifølge eier ny i 2026. Beslag og hengsler fremstår funksjonsrike. **Levetid:** 56 % • 14/25 år





Overflater innvendig — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av malte plater. Jevnt over i tilfredsstillende stand med normal slitasje. **Levetid:** 70 % • 14/20 år
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett og fliser. Parketten i 1.etg er ifølge eier ny fra byggeår og fremstår i god stand. **Levetid:** 20 % • 4/20 år

Skadedyr — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 1	Skadedyr er ikke registrert ved befaring. Selger opplyser om tidvis innslag av sukkermaur innendørs i sommerhalvåret.

Ventilasjon — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Tilluft og luftskifte TG 1	Balansert ventilasjonsanlegg montert i teknisk rom. Aggregatet fremstår i god stand med aktivt display og fleksible kanalføringer.
Kjøkken, toalett og rom med avtrekk TG 1	Ventilasjon på kjøkken, bad og toalett er ivaretatt via balansert ventilasjonsanlegg.



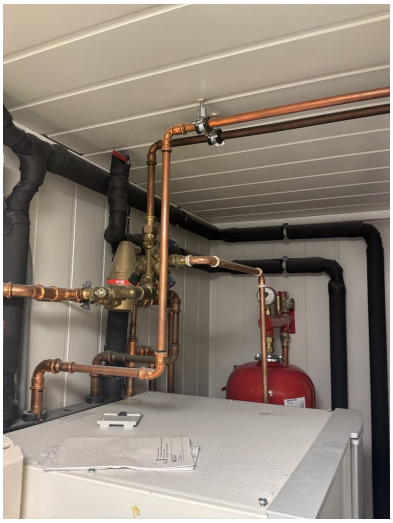
VVS — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

De 6 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vannledninger TG 1	Trykkvannsrør innvendig er av plast (rør-i-rør) med koblingsskap på vegg i vaskerom. Røropplegget er anslagsvis 14 år gammelt og har om lag halvparten av forventet levetid igjen. **Levetid:** 47 % • 14/30 år
Avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger innvendig er av plast. Det er ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige avløpsrør ved befaringstidspunktet. **Levetid:** 47 % • 14/30 år
Varmtvannsbereder/varmesentral TG 1	— **Levetid:** 40 % • 14/35 år

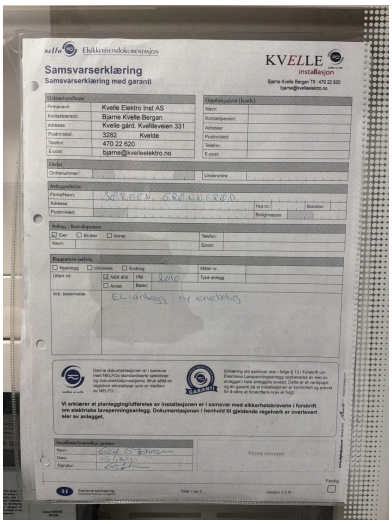
Vannledninger TG 1	Trykkvannsrør innvendig er av plast (rør-i-rør) med koblingsskap på vegg i vaskerom. Røropplegget er anslagsvis 14 år gammelt og har om lag halvparten av forventet levetid igjen.
Varmepumpe TG 1	NIBE væske-til-vann varmepumpe tilkoblet borehull i grunn. Nyere ekspansjonstank og styringssystem er registrert. Rørføringer fremstår ryddige ved befaring. **Levetid:** 47 % • 14/30 år
Vannledninger (utvendig) TG 1	Vannledning av plast er synlig inn til vaskerom. Stikkledningen er antatt fra byggeår med en alder på anslagsvis 14 år — godt innenfor forventet levetid. **Levetid:** 35 % • 14/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 1	Utvendige avløpsledninger er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelig for vurdering. Underpunktet er unntatt fra tilstandsanalysen iht. NS 3600. **Levetid:** 35 % • 14/40 år



Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg i opprinnelig stand fra byggeår, med enklere oppgradering utført i 2026 ifølge eier.
Sikringsskap med integrerte jordfeilautomater per kurs, kurser nummerert 2–25.
Energimåler/styringsenhet montert på kurs 25.
Samsvarserklæring fra Kvelle Elektro Inst AS, datert 15.12.2011, foreligger for opprinnelig anlegg utført iht. NEK 400 utg. 2010.
Kursfortegnelse foreligger.
Dato for siste el-tilsyn er ukjent.





Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler montert.*
Slokkeutstyr	*Skumslukker (9L, klasse 21A/183B) registrert. Plassert på gulv uten veggfeste, og servicestatus er ikke verifisert.*
Rømningsveier	*Dører og vinduer fungerer som rømningsveier.*



Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløper	*Støttemur i betongblokker langs eiendomsgrense mot landbruksareal er anslått til ca. 150 cm høyde uten rekkverk eller fallsikring i topp. Fallhøyden overstiger grensen på 0,5 m der rekkverk er påkrevd etter TEK10 § 12-17.*
Varmtvannssikring	*Varmtvannssikring er ikke særskilt kommentert under befaring.*
Andre HMS-avvik	*Under innvendige trapper er det registrert slitte trinnforkanter og ujevn stigning, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko ved bruk av trappen.*



Radon

Radonsikring skal være montert iht. TEK10, men dokumentasjon på utført radonsperre og tilrettelegging for radonbrønn er ikke fremlagt. Radonmåling er ikke utført.

Radon aktsomhet: *Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Garasje/uthus TG 1

NS 3600:2025 § A.3.22.8 — Dekker frittstående bygninger som garasje, carport og uthus med kontroll av konstruksjon, taktekking og vegger. Port, dører og brannskille mot boligen vurderes.

Garasje, bod, naust (uten varig opphold)
TG 1

Frittliggende garasje med innredet rom i 2.etg. Løsmasser (sand og pukk) er sklidd ut under støpt dekke i bakre hjørne. Nedre kledningsbord har direkte kontakt med løsmassene. Tretrapp mellom garasjeplan og innredet 2.etg mangler rekkverk.

Levetid: 35 % • 14/40 år




EE 79460





Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbar metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

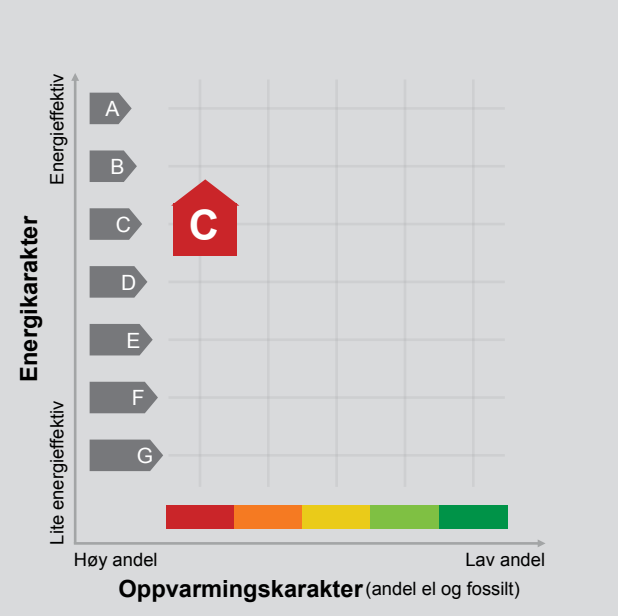
For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

ENERGIATTEST

Adresse	Tveteneveien 144
Postnummer	3265
Sted	LARVIK
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	4060
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300216751
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d673d669-d6b8-46c6-b4dc-1b67bfd7edcc
Dato	19.04.2023
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	141
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tveteneveien 144
Postnr/Sted: 3265 LARVIK
Bolignr: H0101
Dato: 19.04.2023 22:11:34
Energimerkenr: d673d669-d6b8-46c6-b4dc-1b67bfd7edcc

Gårdsnr: 4060
Bruksnr: 109
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300216751

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

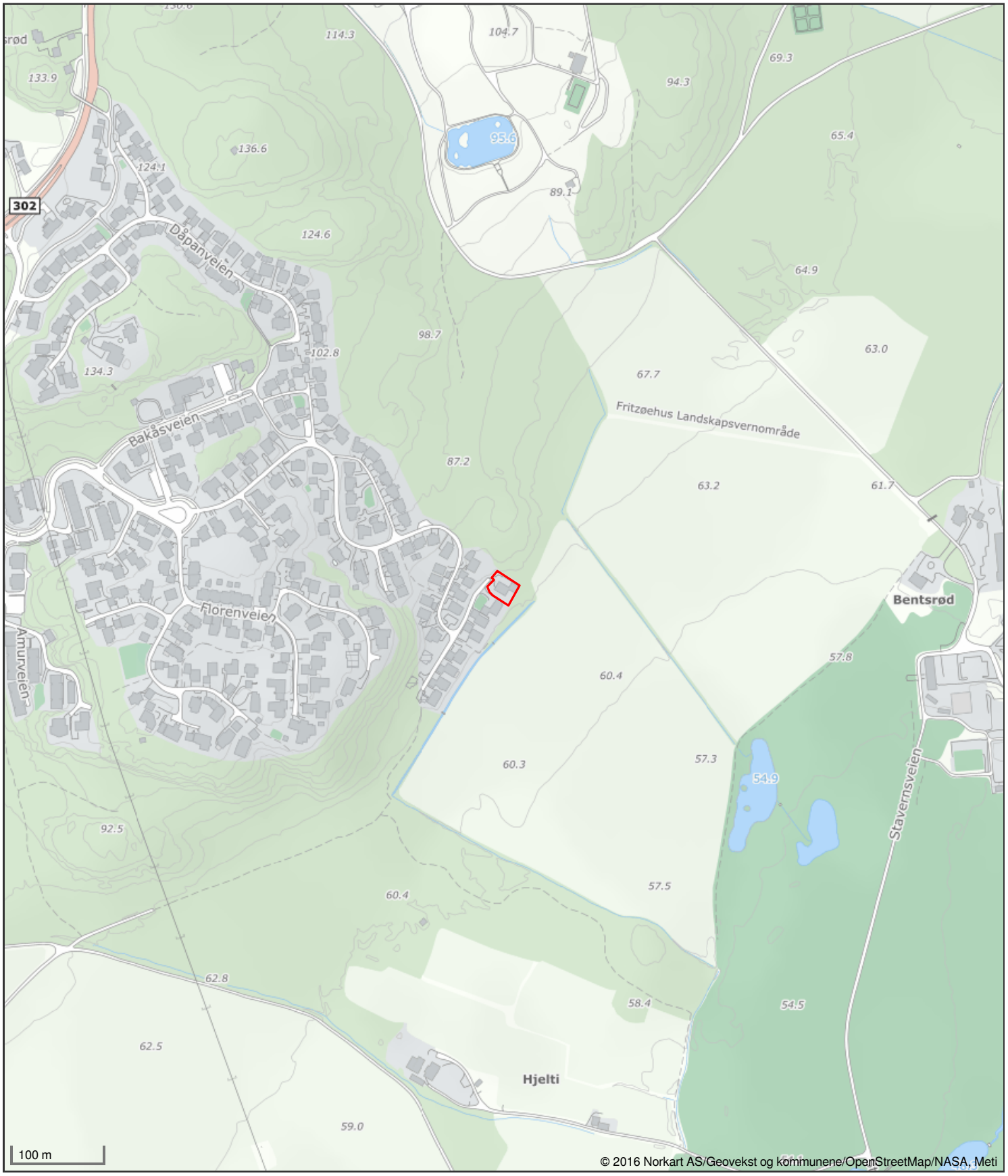
Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Utskriftsdato: 22.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4060/109//



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

Utskriftsdato: 24.04.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4060	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tveteneveien 144, 3265 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig Ferdigattest 2012	2012	142 m^2	1	☒
Garasje/uthus/anneks Ferdigattest 2023	2023	40 m^2		☒
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Tom Mangelrød Telefon: 33 17 18 87	SØK	12/1662	GBR-4060/109	06.01.2012

Larvik kommune

IEC-HUS Norge AS
Stokkeveien 55

3160 STOKKE

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
044/12	Planutvalget delegerte saker	06.01.2012

Vedtak - ferdigattest - Tveteneveien 144 - Gbnr: 4060/109

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 11/2003		JournalpostID 11/24089	
Eiendom/byggested Tveteneveien 144			
Bygningsnummer 300216751			
Gnr 4060	Bnr 109	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato 6.4.2011		Delegert saksnr. 447/11
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Enebolig med carport			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

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

Med hilsen

Tom Mangelrød
bygningsinspektør

Kopi til:

Tone Heftøy Carlsen

Larvik kommune	Ferdigattest (delegert vedtak) Vedtaksdato: 27.04.2023 Planutvalget saksnr: 657/23
	Vår ref.: 23/64320

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Jørgen Grønnerød Tveteneveien 144 3265 LARVIK

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Tveteneveien 144	4060	109		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art:**
300549825	Garasje

Dato for søknad om ferdigattest:	20.04.2023

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer:**
04.03.2016	250/16

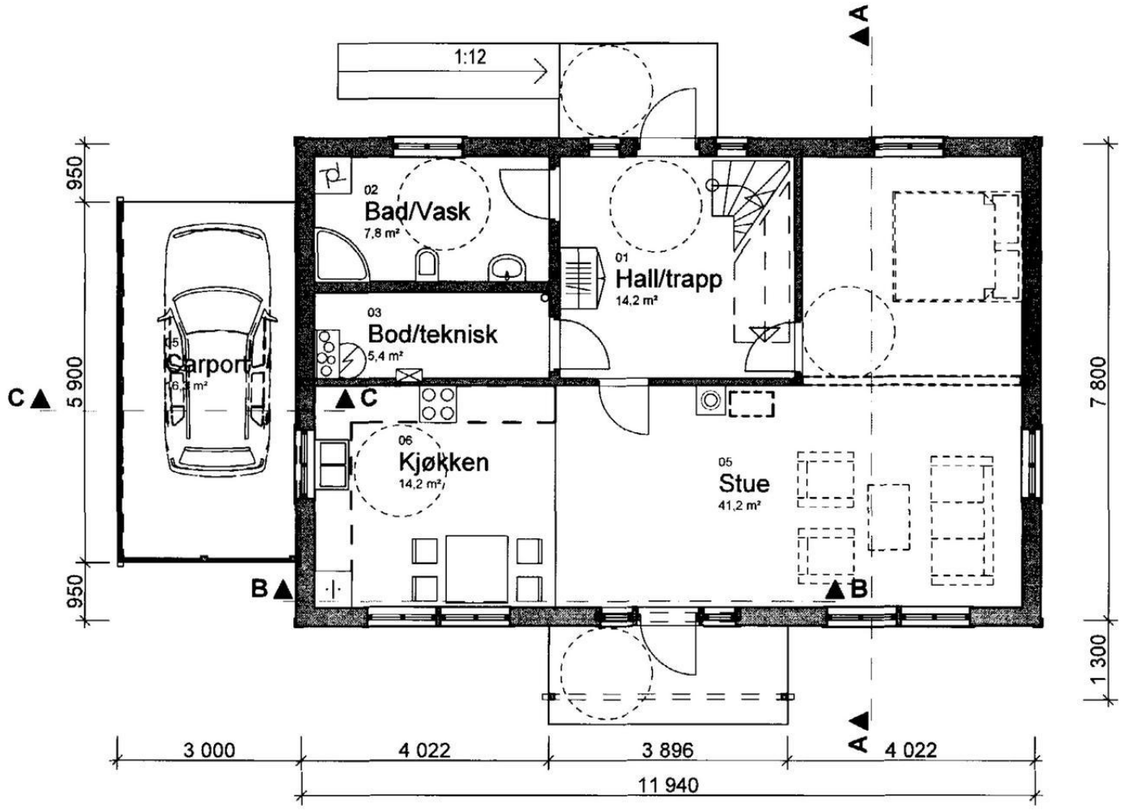
Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

Informasjon om klageadgang

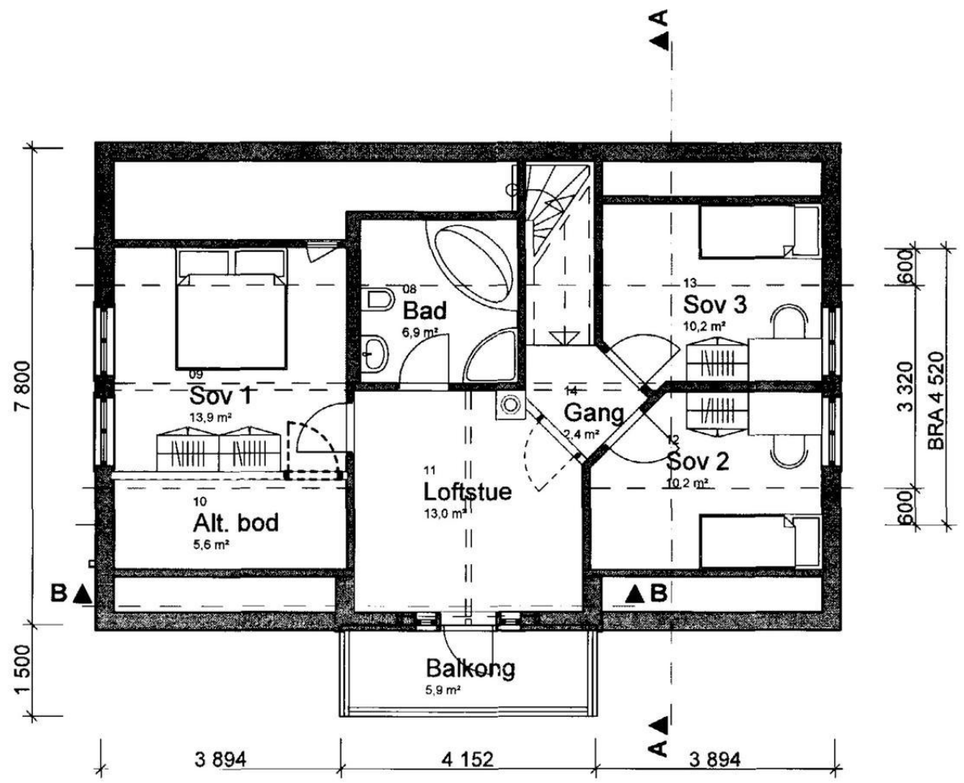
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted:	**Dato:**	**Underskrift:**
Larvik	27.04.2023	Kristin Kolstad

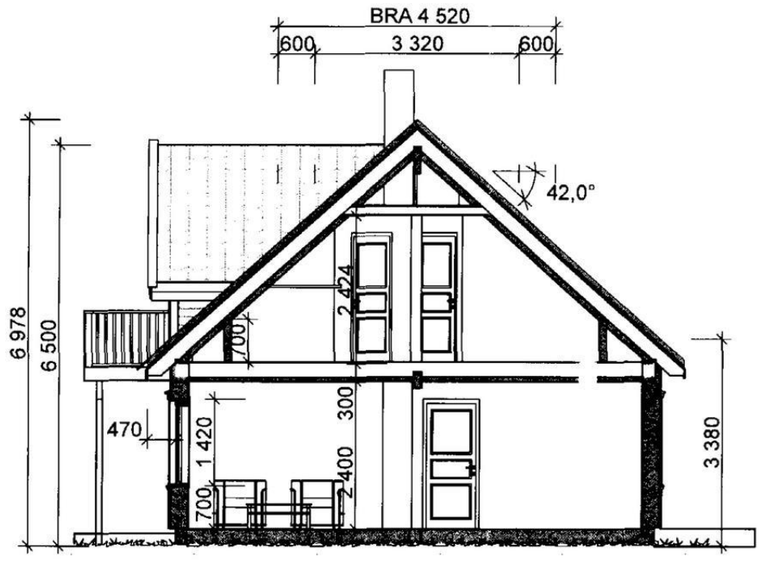
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



HOVEDPLAN



LOFTSPLAN



SNITT A-A

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	118,7
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG	85,0
BRA-2. ETG	57,4
BRA-CARPORT	16,9
	159,3 m²

REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
B	Hevet bolig	ØBE	28.12.10
A	Terrenglinjer og carport	JHJ	30.11.10

PROSJEKT: **1691 Tvetenveien 144 - 4060/109**

MÅL: 1:100, DATO: 18.12.08

TEGN: JHJ KONTR:

TILTAKSHAVER: IEC-HUS Vestfold AS

BYGGEPLASS: Tvetenveien 144 - 4060/109, 3265 Larvik

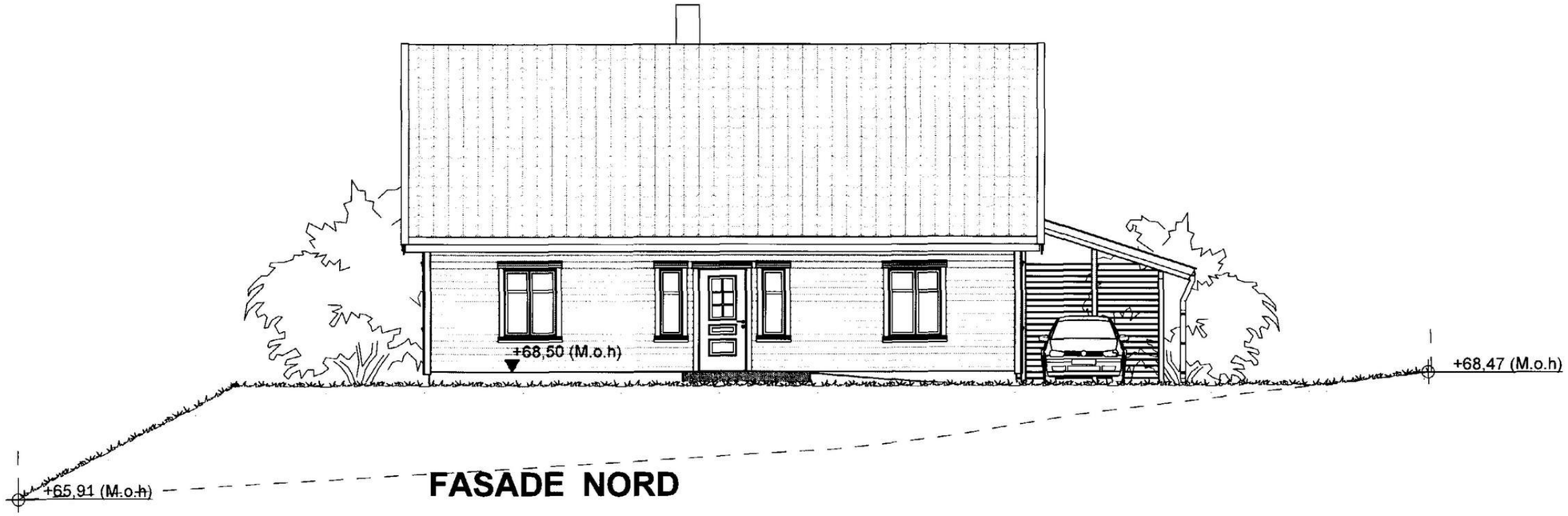
TEGN. TYPE: Plan, Snitt og fasader

ARKITEKT: TN KONSULENT: DLI

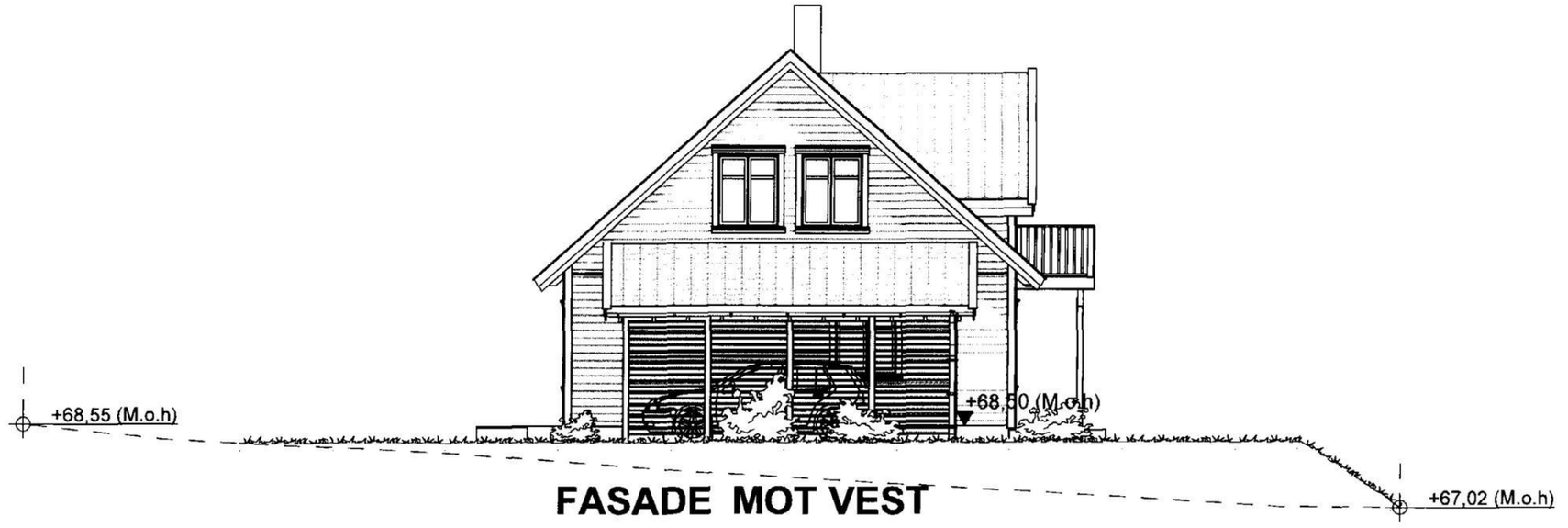
HUSTYPE: Zara Royal Speilvendt Kundetilpasset

iec hus® | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

PROSJEKT: 1691 FORMAT: A3 TEGN.NR: 101



FASADE NORD



FASADE MOT VEST

— — — — Eks. terreng

Nytt terreng

REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
B	Hevet bolig	ØBE	28.12.10
A	Terrenglinjer og carport	JHJ	30.11.10

PROSJEKT: **1691 Tvetenveien 144 - 4060/109**

MÅL: 1:100 | DATO: 18.12.08

TEGN: JHJ | KONTR.

TILTAKSHAVER: IEC-HUS Vestfold AS

BYGGEPLASS: Tvetenveien 144 - 4060/109, 3265 Larvik

TEGN.TYPE: Fasade 1 og 2

ARKITEKT: TN | KONSULENT: DLI

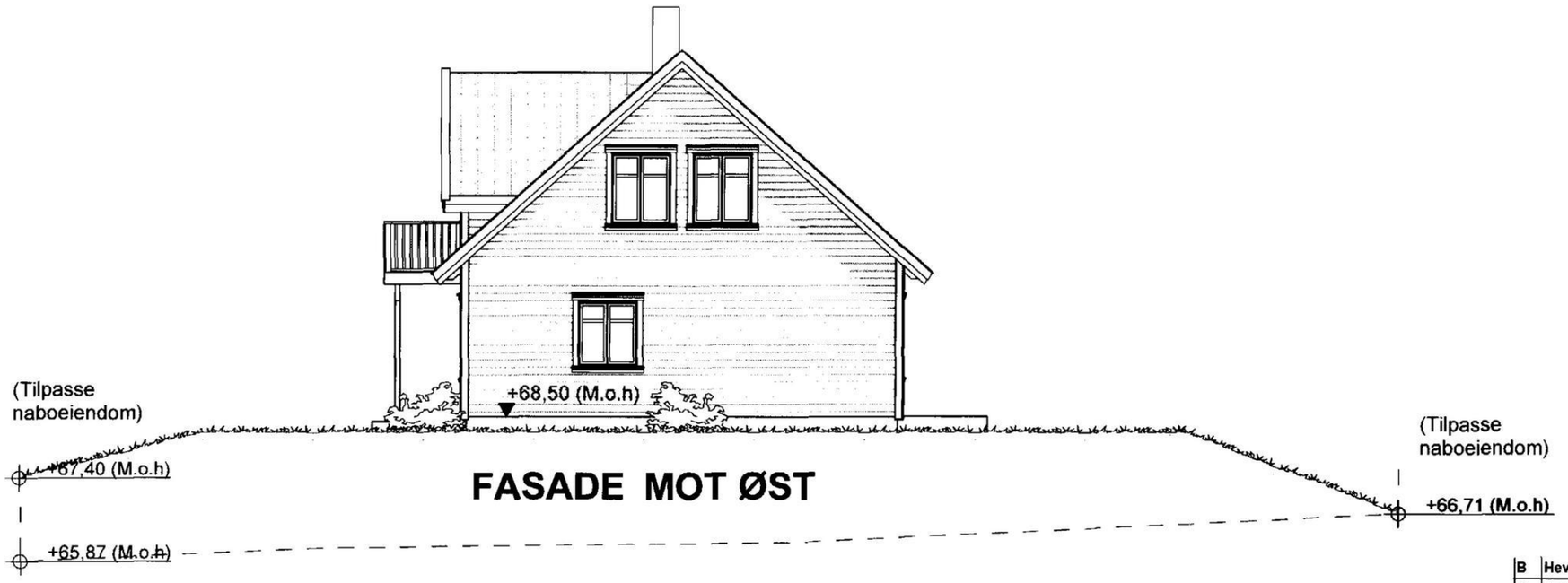
HUSTYPE: Zara Royal Speilvendt Kundetilpasset

iec hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

PROSJEKT: 1691 | FORMAT: A3 | TEGN.NR: 102



FASADE SYD



FASADE MOT ØST

— — — — Eks. terreng

~~~~~~~~ Nytt terreng

B	Hevet bolig	ØBE	28.12.10
A	Terrenglinjer og carport	JHJ	30.11.10
REV:	BESKRIVELSE:	SIGN.	REV. DATO:
PROSJEKT: 1691 Tvetenveien 144 - 4060/109		MÅL: 1:100	DATO: 18.12.08
		TEGN: JHJ	KONTR:
TILTAKSHAVER: IEC-HUS Vestfold AS		ARKITEKT: TN	KONSULENT: DLI
BYGGEPLASS: Tvetenveien 144 - 4060/109, 3265 Larvik		HUSTYPE: Zara Royal Speilvendt Kundetilpasset	
TEGN. TYPE: Fasade 3 og 4			
iec hus / tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no		PROSJEKT: 1691	FORMAT: A3
			TEGN.NR: 103
~~~~~~~~

GARASJE DOBBELT M/LOFT

PLAN 1etg SNITT og FASADER

M=1:100

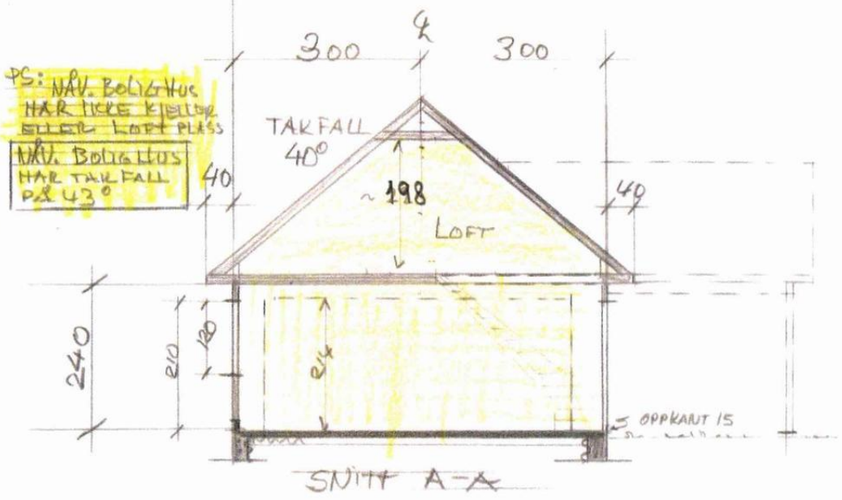
TILTAKSHAVER

CECILIE og JØRGEN GRØNNERØD
TVETENEVEIEN 144 3265 LARVIK.
TLF. 99293877.

LARVIK 16/8-14
Egil Hansen

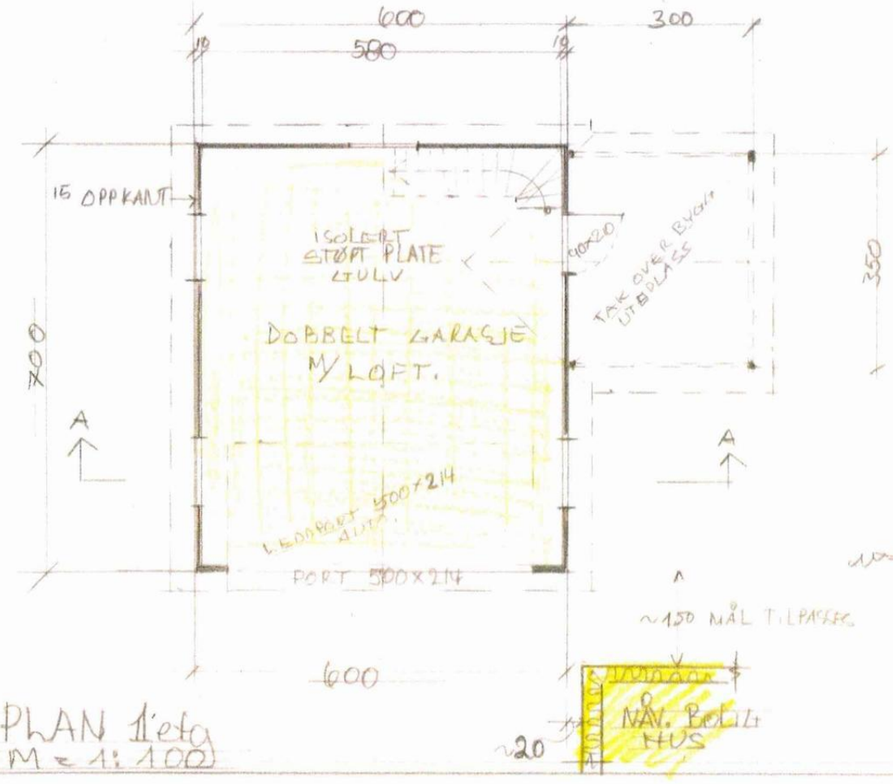
PS: NAV. BOLIGHUS HAR IKKE KJELLER ELLER LOFT PLASS

NAV. BOLIGHUS HAR TAKFALL PÅ 43°




FASADE NORD-VEST


FASADE SYD VEST



PLAN 1'etg
M=1:100


FASADE NORD ØST


FASADE SYD ØST

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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4060	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tveteneveien 144, 3265 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 743 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_1
	Delareal 738 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Delareal	742 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 743 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_Ulleberg-Bentsrød
	Delareal 738 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 742 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202.01
Navn	Tvetenefeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.11.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/927/202.01_Bestemmelser_1312.pdf
Delarealer	**Delareal** 741 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BN20

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202.02
Navn	Tvetenefeltet, syd-østre del
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.09.1996

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/6531/Reguleringsbestemmelser%20for%20bebyggelsesplan%20for%20Tvetene%20Boligomr%c3%a5de.pdf	
Delarealer	**Delareal**	16 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	722 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BN20

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4060/109
Adresse: Tveteneveien 144
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Båndlegging etter lov om naturvern - eksister

Båndlegging etter andre lover - eksisterende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Båndlegginggrense

Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - nytt

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Tareskog H560 9
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert tareskog, jf. § 3-1, pkt. 12).

e) *Bevaring av nasjonale kulturmiljøer (RPBA kulturmiljøer) - H570 1.*
Hensikten med hensynssonen er å bevare internasjonalt, nasjonalt, regionalt og lokalt viktige kulturhistoriske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø.

Alle områder som er båndlagt etter kulturminneloven, der gjelder vedkommende verneforskrift.

I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø, skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres.

Områdenes særpreg skal bevares og tiltak vurderes strengt. Tiltak som strider mot formålet om å bevare områdets særpreg tillates ikke. I området skal strukturer/ historiske spor som vei- og gateløp, bygninger med utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes og bevares.
Områdets naturlige og landskapsmessige sammenheng samt enkeltelementer som alléer, enkeltstående trær, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, gamle brygger, steingjerder, grensesteiner, bautaer og åkerholmer skal opprettholdes og bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig og positivt. Det samme gjelder tilbakeføring av gamle bygninger. Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 tillates ikke revet.

Eksisterende bygninger i området tillates ikke revet. De bygninger som må rives på grunn av brann eller annen alvorlig skade skal gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer tidligere bebyggelse.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningens karakter m.h.t former, materialer, utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utforming. Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning. Nye tiltak må tilpasses i høyde, skala, volum og plassering i landskapet. Før tillatelse gis skal saken oversendes kulturarv hos Vestfold fylkeskommune for uttalelse.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Nye tiltak må tilpasses i volum og plassering i landskapet. Ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende tun og tilpasses kulturmiljø/kulturlandskapet mht. plassering på tunet, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Innenfor kommuneplanens arealdel ligger 11 slike kulturmiljøer:
- *Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad*
- *Hedrum kirke og gravfelt*
- *Bommestad veiminne*
- *Kaupang, Huseby, Lunde og Gjerstad*
- *Bisjord*
- *Tanum, Aske, Gui og Brunla (Ligger også i Kommunedelplan for Stavern by)*
- *Berg gamle kirke og Manvik*
- *Barkevik*
- *Mølen og Oddane fort*
- *Nevlunghavn*
- *Svenner*

Mer beskrivelse av kulturmiljøene på nettsidene til Vestfold fylkeskommunes nettsider.

grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

7) Sikring av larvikittforekomster – H190_1
Det er avsatt hensynssoner rundt Larvikittbruddene som skal sikre forekomstene. Byggetiltak som ikke er knyttet til steinindustrien, bør ikke tillates i hensynssonene.

8) Sikring av mineralforekomster – H190_2
Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonene skal sikres.

§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare
I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse., jf. teknisk forskrift TEK 17.

Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker er iverksatt.

I områder hvor det er påvist naturfare, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes.

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310_1:
I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310_2:
I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen .

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310_3, H310 4 og H310_5:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310_3, Steinsprang - H310_4 og Jord- og flomskred - H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Sikkerhet mot skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang, steinskred, jordskred, flomskred og sørpeskred) skal utredes i samsvar med NVEs veileder «*Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng*».

5) Flomfare - H320_1:
I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: *Sikkerhet mot flom* før tiltak kan iverksettes.

6) Skytebane – H360_1:
Det kan ikke iverksettes tiltak uten at disse er avklart i en reguleringsplan.

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4060/109
Adresse: Tveteneveien 144
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Parkbelte i industristrøk

Golfbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Grønnstruktur kombinert i samsvar med ang

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Tiltak

BygningTiltak

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

LARVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TVETENE BOLIGFELT MED GANG-/ SYKKELVEI FRA TVETENEBAKKEN FREM TIL VELDREBAKKEN.

Dato for siste revisjon: 03.04.90, 24.09.90, 03.08.90.
14.08.90, 11.06.91.

Kommunestyrets godkjenning: 07.11.90.

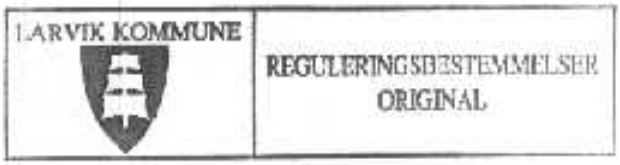
§ 1

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

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

I Byggeområder
III Trafikkområder
IV Friområder
V Fareområder
VI Spesialområder
VII Fellesområder



I Byggeområder.

§ 3

Felter med åpen villamessig bebyggelse.

BEI-4, BNI-4, BN6-7, BN10, BN12, BN 15, 16 og 17. Tillatt bebygd areal, BYA = 25%.

a) I området kan oppføres bolighus på inntil 1 1/2 etasje 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 reguleringsplanen. Når forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate en annen møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning.
Bygningene skal ha saltak eller halvvalm. Takvinkelen skal være 25 - 45°.

c) Garasje kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 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 parallelt 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 hybelleilighet kreves minst 1 parkeringsplass i tillegg.

d) Eksisterende boliger er vist på planen med grov strek. Tilbygg og utvidelse kan tillates i inntil 1 1/2 etasje. Nybygg, tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse m.h.t. form og materialer.

e) 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.

f) Boliger som grenser mot Fritzøehus landskapsvernområde skal være naturtomter i byggegrenseavstanden mot landskapsvernområdet.

§ 4

Felter med konsentrert småhusbebyggelse, offentlige bygninger (rekke, kjede, atrium og barnehage/grendehus).

BN8-9, BN13-14, BN18-20 og O.

a) For ovennevnte områder skal det før disse bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser m.v. og som blir å behandle etter plan- og bygningslovens § 28-2.

b) Tillatt tomteutnyttelse:
BN8-9, Bn13-14, BN18-20 og O: TU = 40%.

c) I området kan oppføres bolighus på inntil 2 1/2 etasjer. Gesimshøyde for 1 etasjes hus og 1 etasjes hus med innredet loft må ikke være over 4 m. For 2 etasjes hus må gesimshøyde ikke være over 6,0 m og mønehøyde 9,0 m. For 2 1/2 etasjes hus må høyde ikke overstige henholdsvis 7,0 m og 10,5 m.
Gesimshøyde for 1 etasjes hus med underetasje er maks. 5,5 m. Høyden måles etter byggeforskriftenes bestemmelser. Barnehage/grendehus skal ha maks. gesimshøyde 6,0 m.

d) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på reguleringsplanen. Når forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate en annen møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være 25 - 45°.

e) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

f) Bygningsrådet kan kreve at minst 1 garasje og minst 1 parkeringsplass pr. boligenhet skal utføres som fellesanlegg. Dersom garasje og parkering på egen tomt tillates, skal det ved byggesøknad på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

g) Boliger som grenser mot Fritzøehus landskapsvernområde skal være naturtomter i byggegrenseavstanden mot landskapsvernområdet.

§ 5

Felter med blokkbebyggelse i inntil 7 etasjer.

BN5 og BN11.

a) For ovennevnte områder skal det før disse ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser m.v. og som blir behandlet etter plan- og bygningslovens § 28-2.

b) Tillatt tomteutnyttelse:
BN5 og BN11: TU = 60%.

Minste uteoppholdsareal (UA) min. 100 m² pr. leilighet inkl. andel internt fellesareal.

c) Parkeringsdekningen skal som et minimum være:

1-roms leilighet	1 oppst.plass pr. leilighet
2-3 roms leilighet	1,5 oppst.plass pr. leilighet (inkl. 1 garasje)
4-roms leilighet	2 oppst.plass pr. leilighet (inkl. 1 garasje)

d) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 6

Byggeområde for eksisterende forretning, kontor, lager.

FE1.

a) For ovennevnte område skal det, før dette kan bygges videre ut, utarbeides en detaljert situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, avkjørsler, parkering m.v.

b) Tillatt utnyttelsesgrad (TU) = 60% som er bebyggelsens bruksareal i prosent av tomtas nettoareal.
Arealet skal nyttes til kontor, lager, engrosvirksomhet og detaljhandel i denne forbindelse. Maks. gesimshøyde er 10,0 m.

III Trafikkområder.

§ 7

a) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang-/sykkelvei 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.

c) Adkomst til den enkelte eiendom skal som prinsipp være slik som vist på vedlagt illustrasjonsplan.

d) Gang-/sykkelvei langs r.v. 302 mot Larvik skal være opparbeidet før 1. byggetrinn innflyttes.

IV Friområder.

§ 8

Friområdet F (F= park, etc. FL = kvartalslek, etc.) skal som prinsipp ha den bruk/utnyttelse som fremkommer av illustrasjonsplan.
Nødvendige byggverk og anlegg til disse formål, og som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder, kan tillates.

V Fareområder.

§ 9

Farområdet i planen er markert med bred skravur, og er representert ved en høyspenttrasé gjennom området. Innenfor dette området tillates ikke oppført boliger av noen art. Garasjeanlegg kan imidlertid godkjennes etter nærmere vurdering.

VI Spesialområder.

§ 10

I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

VII Fellesområder.

§11

Innenfor planen er det for enkelte boliggrupper regulert inn en felles, privat avkjørsel.

Fellesbestemmelser.

§ 12

a) Innenfor hvert delområde skal det utarbeides bebyggelsesplan, kfr. PBL § 28-2. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det avsettes minimum 30 m² friareal pr. bolig til lekeområder i tillegg til de friområdene som er avsatt i reguleringsplanen. Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før innflytting.

b) Bygninger i samme byggefelt skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse.

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

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

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

f) Lagring av biler, båter, campingvogner o.l. med L-H-B større enn 7,0 m - 2,5 m - 3,0 m er ikke tillatt.

g) Gjerde/hekk mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.

h) Skrenter, stup, veiskjæringer og andre områder som kan være farlig for dyr og mennesker må være sikret med gjerder når området tas i bruk.

i) Det skal anlegges støyvoll/-skjerm/beplantningsbelte som vist på plankartet.
Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form, samt påse at skjermens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredsstillende.

j) Eventuell tomt for trafokiosk, pumpestasjon for vann/spillvann osv., skal inntas i bebyggelsesplanen. Utforming og plassering skal anmeldes til, og godkjennes av bygningsrådet.

k) Det forutsettes at kabler for strøm, gatelys, TV-anlegg o.l. legges i bakken.

Mindre vesentlig endring av planen godkjent av Larvik bygningsråd 25.06.91.

Larvik kommune, teknisk etat, 01.07.91.

Svein Hole
kommunaldirektør.

Larvik kommune

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR SYD-ØSTRE DEL AV TVETENE BOLIGOMRÅDE, FELT BF1, Bn12-19 og F11-3.

Planid: 202.02
Plantype: Bebyggelsesplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
31.05.2022	115/22	Lagt til§ 8, punkt D, Godkjent planutvalget
24.09.1996		Godkjent planutvalget

§ 1

Disse bestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrensen. Sikringstiltak som er nødvendig å bygge utenfor grensa, skal etableres ifm. denne planen.

§2

Arealet innenfor området er regulert til:

Byggeområder
Ii Trafikkområder
III Friområder
IV Spesialområder
V Fellesområder

Byggeområder.

§3

Felter med åpen, villamessig bebyggelse.

a) Bn12, Bn15-17. Tillatt bebygd areal, BYA= 25%.

b) I området skal alle boligene tilpasses eksisterende terreng. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer, og med tilhørende garasje.
Der terrenget etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet

underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Maks. mønehøyde 9,0 m målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Maks. gesimshøyde 6,0 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

c) Bebyggelsen skal ha takvinkel 25 – 27 eller 38 – 40 grader for uinnredet eller innredet loft (2. etg). Møneretningen skal være som vist på planen eller 90 grader på denne. Flate tak og hel-valm tillates ikke. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.

d) Garasje skal være tilpasset hovedhuset mht. form, materialbruk og farge. Maks. størrelse er 42 m2.

Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for ytterlige 2 biler på egen grunn, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

Dersom det skal bygges hybelleilighet kreves minst 1 parkeringsplass i tillegg.

§ 4

Felter med konsentrert småhusbebyggelse.

a) Bn13, 18, 19, Tillatt bebygd areal, BYA = 35%
Bn14. Tillatt bebygd areal, BYA = 40%

b) I området skal alle boligene tilpasses eksisterende terreng. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer, og med tilhørende garasje.
Der terrenget etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Maks. mønehøyde 9,0 m målt fra overkant møne til planert terrens gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Maks. gesimshøyde 6,0 m målt i forhold til planert terrens gjennomsnittsnivå.

c) Bebyggelsen skal ha takvinkel 25 -27 eller 38 – 40 grader for innredet eller innredet loft (2. etg). Møneretning skal være som vist på plan eller 90 grader på denne. Flate tak og hel-valm tillates ikke. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.

d) Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal være som følger:
For 1-roms leilighet – 1 garasjeplass.
For fler romsleilighet – 1 garasjeplass + 1 biloppstillingsplass.

§ 5

Felt med blandet formål, bolig – forretning.

a) BF1. Tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 %.

a) Det kan oppføres kombinert bolig, forretningsbygg i inntil 3 etasjer. Frittliggende garasje tillates ikke.

Maks. mønehøyde 10,5 m målt fra møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Maks. gesimshøyde 7 m målt i forhold til terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b) Bebyggelsen innenfor dette området skal ha samme takvinkel 25 -28 grader. Flate taker, hel-valm eller tak oppbygg er ikke tillatt. Møneretning skal være som vist på planen.

c) Parkering.
Det er avsatt 13 p-plasser inntil området. I tillegg tillates etablert parkering inntil den aktuelle bebyggelse.
Det skal i forbindelse med byggemelding framgå av en situasjonsplan hvor parkering og adkomst er tenkt innenfor området.
Planutvalget kan sette krav til antall parkeringsplasser.

§ 6

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

a) Bebyggelsesplanen viser plassering av boligen og garasje på hver enkelt tomt. Denne disposisjonen skal ikke endres, uten at hele gata eller strøket vurderes i en sammenheng. Bebyggelsesplanen viser også plassering av trafo-kiosk og gjesteparkering.

b) Boligtyper og takvinkel for den enkelte gruppe/felt skal bestemmes før første byggemelding innsendes.

c) Der bygninger ligger ut mot vei i byggegrense, skal denne defineres som byggelinje. Garasje kan plasseres 0.5 m fra nabogrense. Bygningsmyndighetene kan tillate at bolig plasseres nærmere nabo enn vist byggegrense (min. 2 m til nabogrense) under forutsetning at veggene er vindusfri (B30) og for øvrig at byggeforskrifter overholdes.

d) Ved byggemelding skal situasjonsplan og snittegninger vise skjæringer og fyllinger ved bygninger, adkomst og gårdsplass. Opparbeidelse og arrondering av tomt skal spesifiseres. Forstøtningsmurer skal ha maks. høyde 1 m mot gate og fellesareal. Det skal ikke etableres forstøtningsmur i ytterkant av feltet mot syd. Fyllinger og skjæringer skal beplantes.

e) Bygninger skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse, ifht. eget anlegg så vel som til naboskap og omgivelse. Fargesetting skal samordnes for strøk eller gate. Bebyggelsen i ytterkant av feltet mot syk skal ikke males i lyse farger.

f) Eksisterende terreng, vegetasjon og steingjerder skal bevares i størst mulig utstrekning. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g) Avfallsdunker, tørkestativ o.l. skal skjermes slik at de etter planutvalgets skjønn ikke er til ulempe for noen, eller reduserer kvaliteter i det visuelle miljø.

h) Lagring av biler, båter, campingvogner er ikke tillatt.

i) Gjerde og forstøtningsmur mot offentlig veg skal godkjennes av planutvalget.

j) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

II Trafikkområder.

§ 7

a) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som vist på planen. Veganlegg, inkl. G/S-veg, skal være ferdig opparbeidet til boligfeltet før innflytting.

b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes på en tiltalende måte.

III Friområder.

§ 8

a) Områdene FL 1, 2, 3 avsettes til ballspill, skibakke, lek osv, og arealene skal beholde sin naturlige topografi og vegetasjon i størst mulig gra. FL 2 opparbeides slik at det ikke er naturlig å oppholde seg under kraftlinja.

b) F4 opparbeides som torg og park, - en plass med belegg av stein og heller, - beplantning og sittegrupper.

c) Bratte skrenter (event. Adkomst til disse) som kan forårsake ulykker kreves sikret med gjerde før området tas i bruk som lege/friområde.

d) Innenfor kombinert grønnstrukturformål "lek og infiltrasjon/fordrøyning/avledning" tillates det å etablere et fordrøyningsmagasin. Fordrøyningsmagasinet må være flatt på bakkeplan. Overflaten skal være gruset. Det kan settes opp volleyballnett.

IV Spesialområder.

§ 9

Frisiktsoner.

a) I området mellom frisiktslinje og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. (Kfr. bestemmelsene i veglovens § 31.)

Vegetasjonsbelte.

b) I området mellom Fritzøe-parken og offentlig veg, skal all eksisterende vegetasjon beholdes.
Der eiendommer støter mot parken, skal terreng og vegetasjon mest mulig venes mot denne.

V Fellesområder.

§ 10

Felles lekeområder.

a) Innenfor hvert delområde skal det avsettes nærlekeplass i henhold til kommunens retningslinjer. Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig i feltet.

b) De forskjellige lekeplasser skal ha et utstyrsnivå i hht. gjeldende krav, og nedfelles i den utbyggingsavtale som skal utarbeides mellom utbygger og Larvik kommune.

Felles avkjørsel/parkering

c) Arealene skal opparbeides med asfalt. Grøfter og veiskråninger skal dekkes, tilsåes og beplantes.

d) Felles parkeringsplasser skal skjermes med vegetasjon.

Larvik kommune, arelplan 31.05.2022

Hege Eick
Virksomhetsleder

LARVIK KOMMUNE
Arealplan

Utskriftsdato: 22.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4060/109//



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

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

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	742,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6544347,29	**Øst**	557345,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6544363,57	557353,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,99	
2	6544374,63	557335,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	20,77	
3	6544366,87	557329,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,91	
4	6544364,45	557332,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,50	
5	6544359,3	557327,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,12	
6	6544350,76	557327,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,51	5,99
7	6544347,09	557331,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,40	
8	6544337,12	557348,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,93	
9	6544358,79	557361,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,91	

Larvik kommune

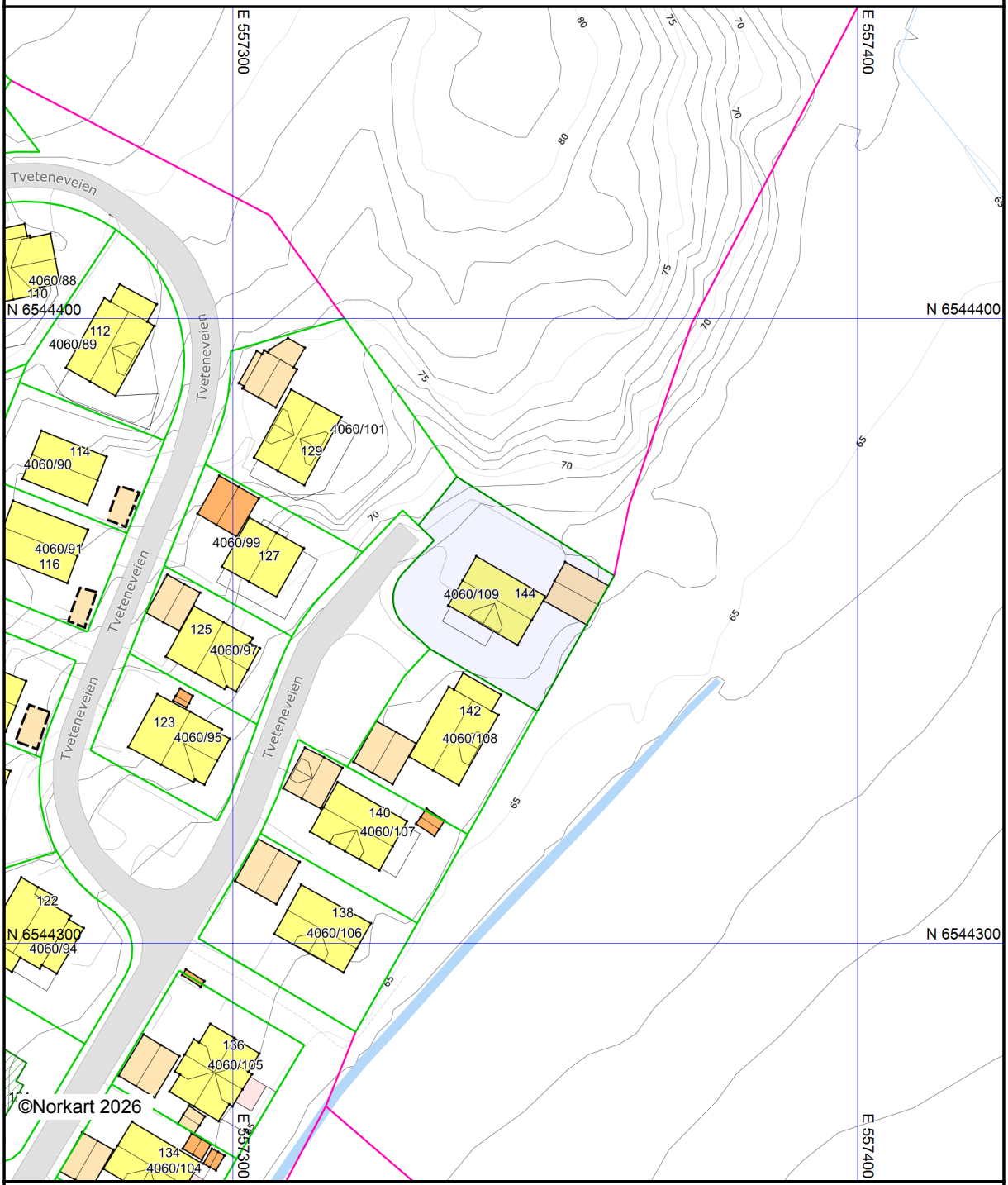
Grunnkart

Eiendom: 4060/109
Adresse: Tveteneveien 144
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4060	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tveteneveien 144, 3265 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

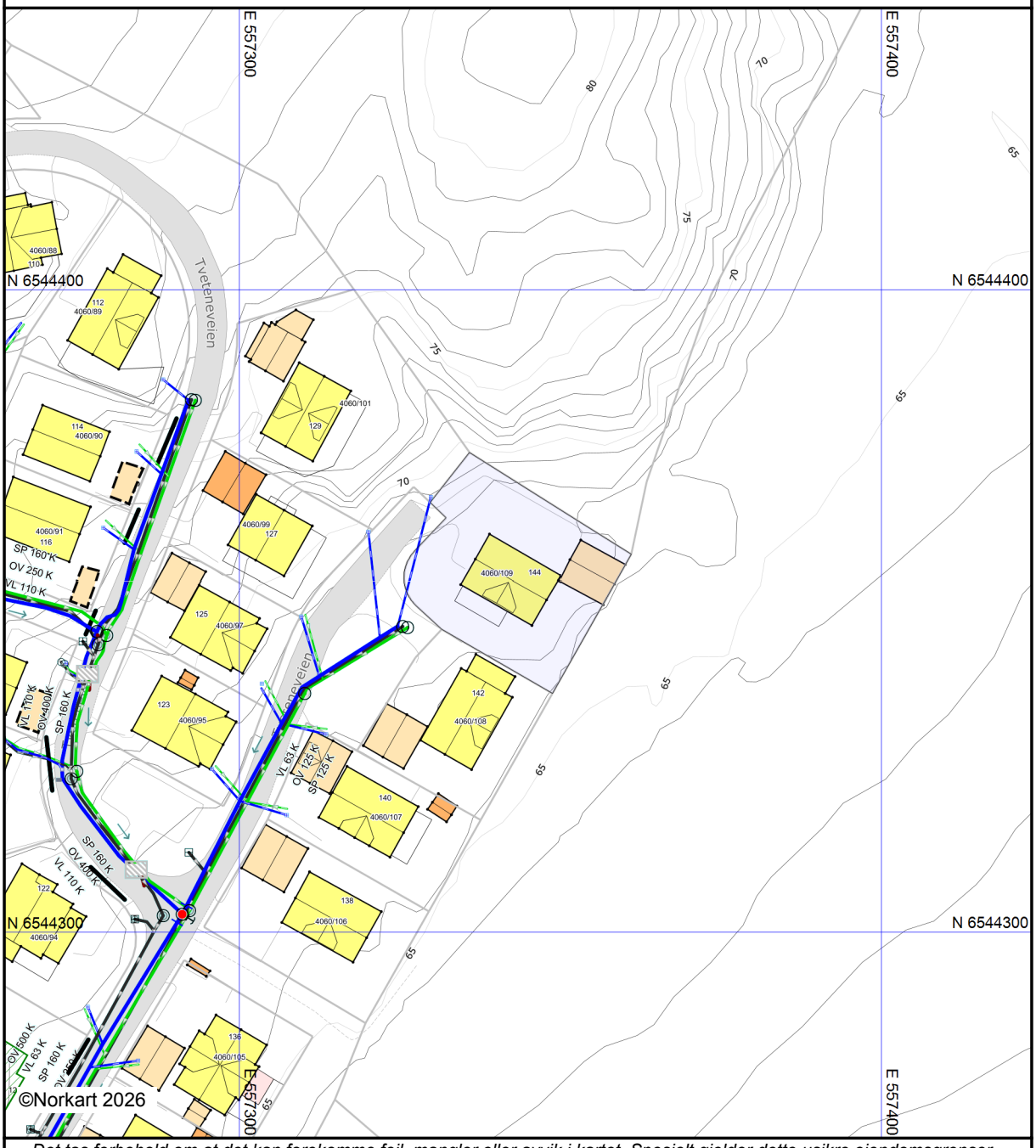
Eiendom: 4060/109
Adresse: Tveteneveien 144
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

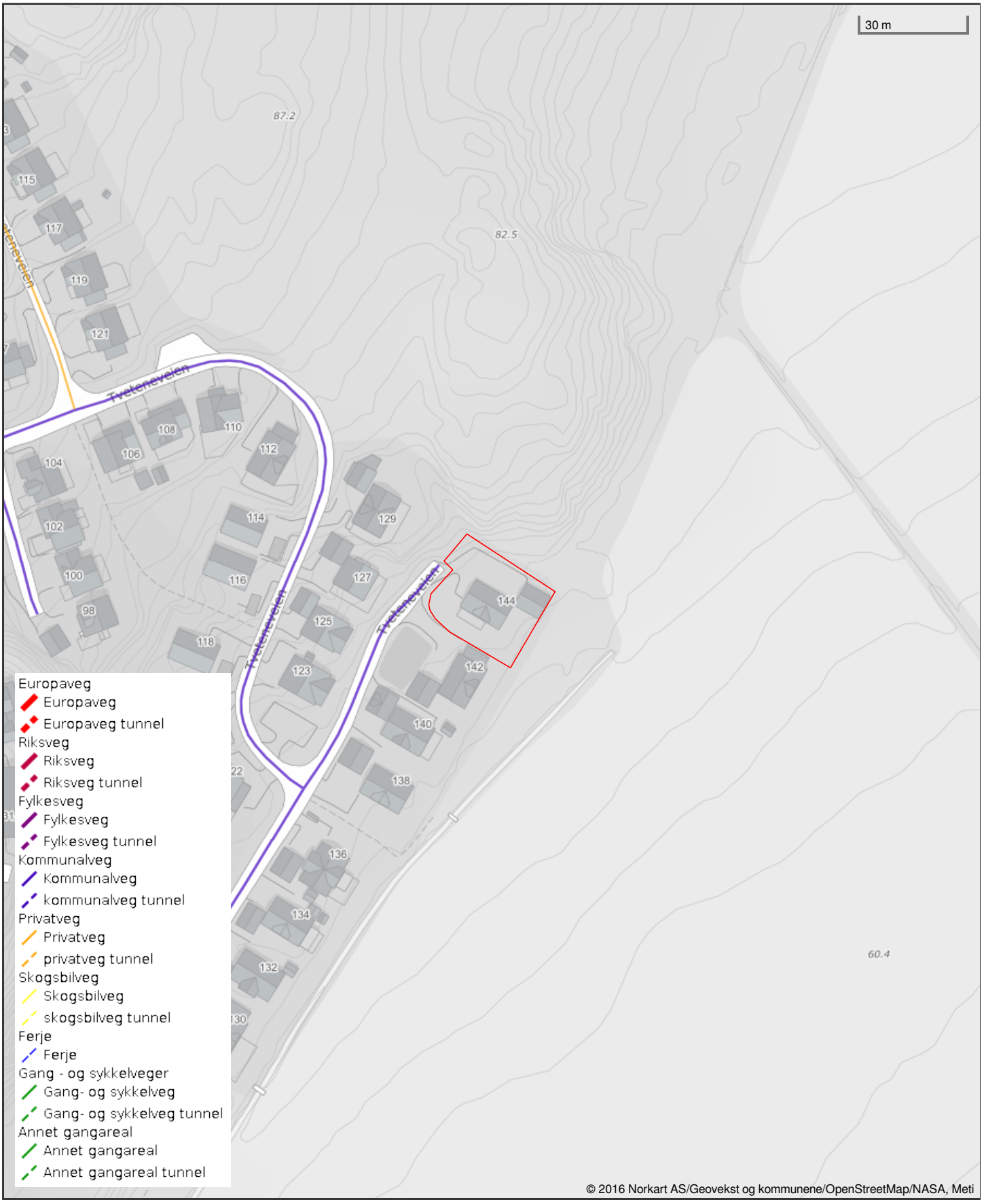
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4060/109//



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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Larvik kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4060	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tveteneveien 144, 3265 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 654,40 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**17 769,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	754,41 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	695,45 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	869,12 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 310,14 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	1 010,63 kr
					Sum	**18 558,95 kr**	**4 639,75 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.