# Amurveien 86

Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Tveteneåsen<br>Linje 208 | 6 min<br>0.5 km |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 8 min<br>4.5 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 22 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Langestrand skole (1-7 kl.)<br>98 elever, 6 klasser | 5 min<br>3 km |
| Sky skole (1-7 kl.)<br>291 elever, 15 klasser | 8 min<br>4.7 km |
| Jordet skole (1-7 kl.)<br>298 elever, 16 klasser | 7 min<br>5.2 km |
| Mesterfjellet skole (1-10 kl.)<br>515 elever, 40 klasser | 11 min<br>5.3 km |
| Ra ungdomsskole (8-10 kl.)<br>304 elever, 22 klasser | 4 min<br>2.3 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever | 13 min<br>6.3 km |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 20 min<br>18.5 km |

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

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

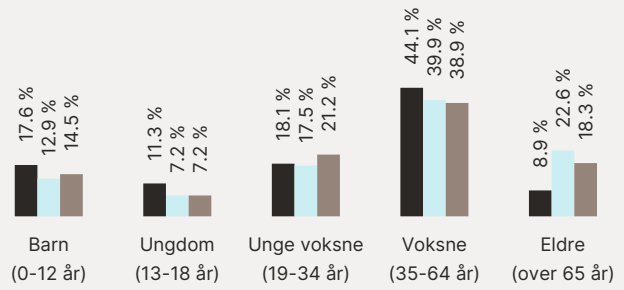
## Kvalitet på skolene

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 (1-5 år)<br>52 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Leikvang barnehage (1-5 år)<br>28 barn | 5 min<br>2.9 km |
| Eventyrskogen barnehage (1-5 år)<br>96 barn | 6 min<br>4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Veldrebakken<br>PostNord | 21 min<br>1.8 km |
| Kiwi Farriseidet<br>PostNord | 5 min<br>2.9 km |

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

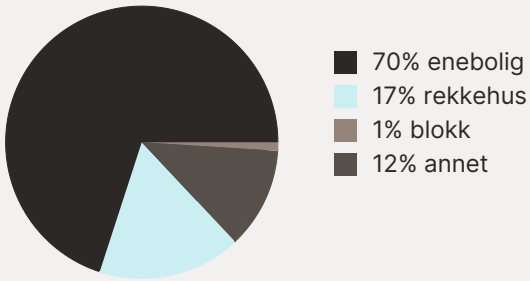
### Støynivået
Lite støynivå 90/100

### Trafikk
Lite trafikk 90/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Ra U-skole Ballgård<br>Ballspill | 23 min<br>1.9 km |
| Høysteinane Ballbinge<br>Ballspill | 4 min<br>2.6 km |
| Family Sports Club Langestrand | 6 min |
| Mudo Larvik | 8 min |

## Boligmasse



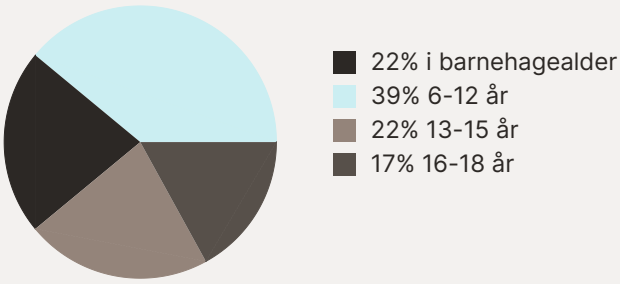

«Stille og rolig nabolag med greie naboer. Kort vei til barnehager, skoler, bussforbindelse, og kun ca. 5 min. til byen»

Sitat fra en lokalkjent

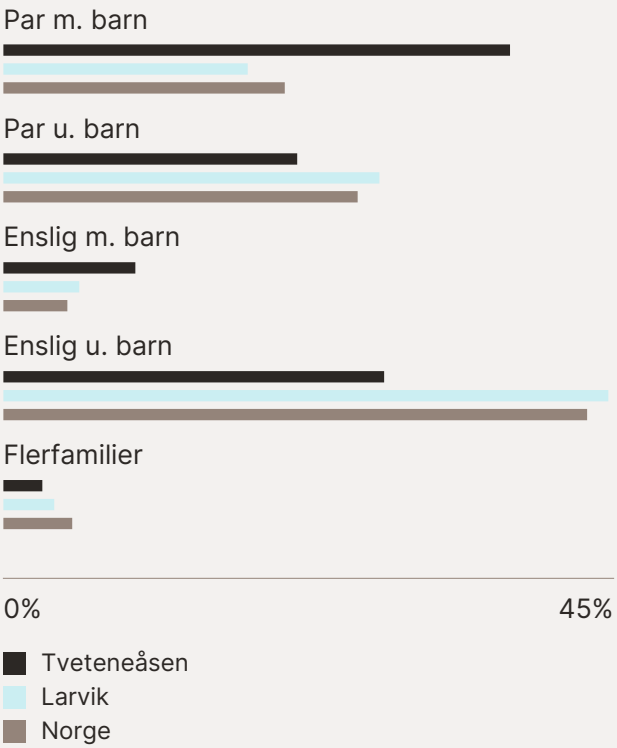
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Fritzøe Brygge | 6 min |
| Vitusapotek Fritzøe Brygge | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

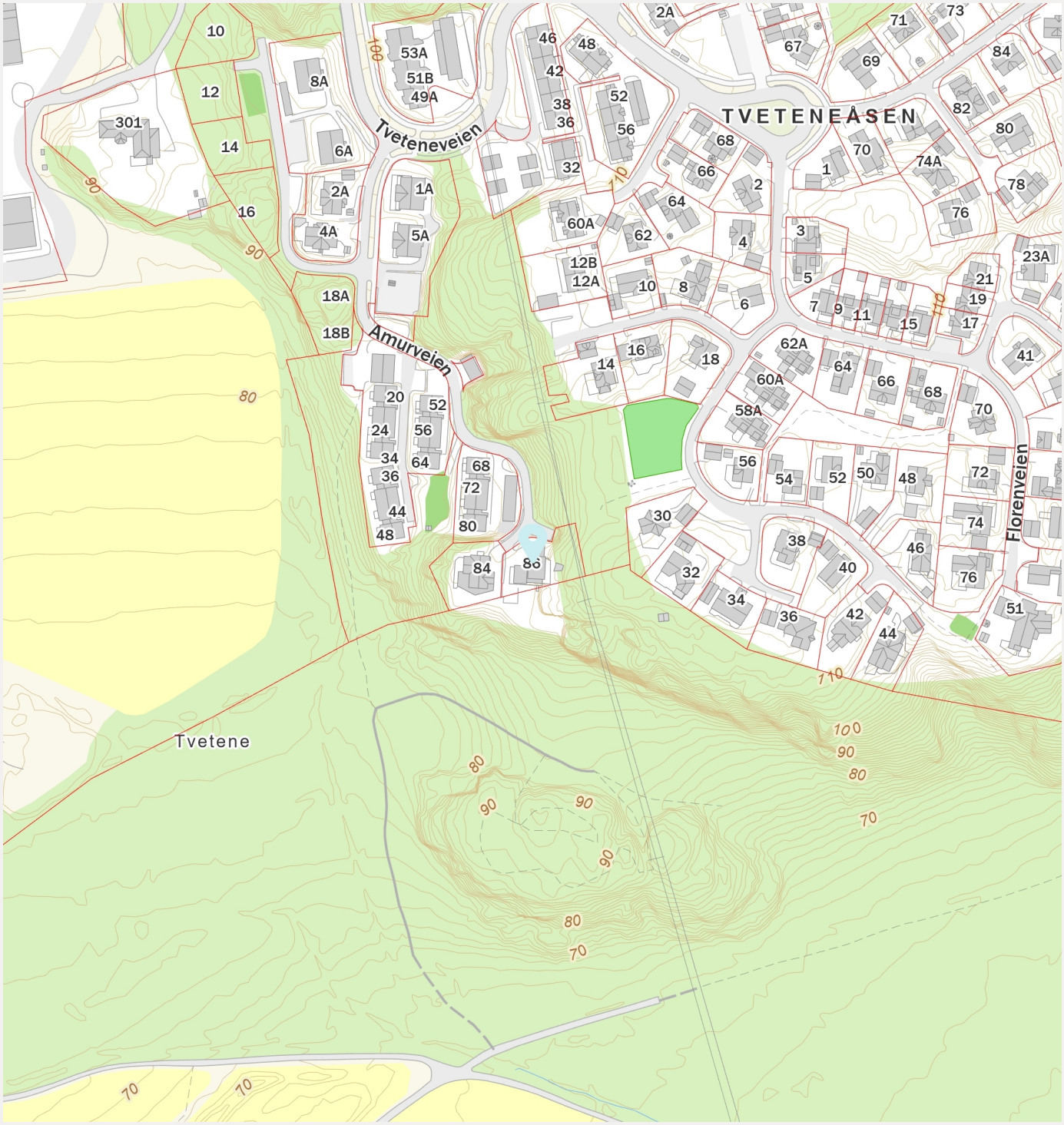



## Sivilstand

| | | 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

**Amurveien 86, 3265 LARVIK**

**17 Apr 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Amurveien 86 | Amurveien 86 | |

## 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?**

Vi oppførte den 2014

**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 2014

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Watercircles Norge AS-93

## Informasjon om selger

**Selger**

Bjønnes, Thore

**Selger**

Fagerheim, Monika

## 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

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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

## 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

**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

**Skriv opplysningene her:**

Det er et areal for tomten som er leid av grunneier for 99 år og leien er forhånds betalt. Arealet er omsøkt og godkjent til boligformål. Arealet er ca 300 kv.m

## 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 29051827**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Monika Fagerheim** | **2026-04-17** | **Thore Bjønnes** | **2026-04-17** |

Identification

Monika Fagerheim

Identification

Thore Bjønnes

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Monika Fagerheim | 17/04-2026 10:06:42 | BankID OIDC High |
| Thore Bjønnes | 17/04-2026 10:05:34 | BankID OIDC High |

Tilstandsrapport for bolig

# Amurveien 86, Larvik



| Eiendom | Bygning | Byggeår | BRA | BRA-i | BRA-e |
|---|---|---|---|---|---|
| Amurveien 86<br>3265 Larvik<br>Gnr: 4060 Bnr: 252<br>LARVIK | Enebolig | 2014 | 361 m² | 294 m² | 67 m² |

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnr.** | 202603-054 |
| **Befaring / Rapport** | 19.03.2026 / 23.04.2026 |
| **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

Stor, attraktiv enebolig over tre plan beliggende i ende av blindvei i ytterkant av Tveteneåsen i Larvik. Boligen ble oppført i 2014 og fremstår i normalt god stand hensynstatt alder. Selger har god innsikt i bygningen og det opplyses å være benyttet lokale håndverksbedrifter i regi av Eventyrhus AS.

## Planløsning

1.etg inneholder garasje, hall med skydørsgarderobe, tre soverom, teknisk rom, stue, vaskerom og baderom. 2.etg består av stue/kjøkken, bod, wc, og utebod/grovrom under veranda. Sistnevnte bod er et grovareal med eksponert fjell og grus som gulvdekke. 3.etg rommer baderom, soverom, trapperom og garderobe.
De innvendige overflater består av malte vegger og himlinger, fliser i hall og på våtrom, teppe på øvre soverom, samt parkett i øvrige rom. Overflater fremstår intakte ved befaring med begrenset slitasje for alder.

## Byggemetode

Grunnmur av leca isoleringsblokk (isblokk) fra byggeår med knotteplast som fuktsikring på bakvegg med tilbakefylte masser
Yttervegger oppført i murverk og bindingsverk med utvendig pusset teglstein, samt stenderverksvegg i tre med det som oppgis å være impregnert trekledning. Overflatebehandling opplyses utført i 2025. Avflassing av puss er registrert i nedre sone av murvegg.
Vinduer og terrassedører av PVC med trelags isolerglass fra byggeå. Selvrensende glass i vinduer opplyses av selger.
Sperretakkonstruksjon uten tradisjonelt loft. Tak tekket med banelagt papp og overliggende bordtak, såkalt Larvikstak. Bordene har naturlig overflateslitasje, men uten tegn til skader pr befaring.
Boligen har terrasser, platting og verandaarealer på alle tre etasjeplan, fordelt rundt brorparten av bygget. Dekkene er i stor grad utført med kreolimpregnerte bord, og flere av arealene har rekkverk av glass og metall.

## Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 2.etg med åpen løsning mot stue. Kjøkkenet fremstår i jevnt over god stand med innredning fra Sigdal og benkeplate av kompositt.
Bygget har totalt tre våtrom - dusjbad i 1.etg, vaskerom i 1.etg, samt baderom i 3.etg. Separat toalettrom i 2.etg. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

## Tekniske anlegg

Tilkoblet kommunalt vann og avløp. Innvendig vannledninger utført som rør-i-rør-system med fordelingsskap.
Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe, varmekabel og gasspeis.
Balansert ventilasjonsanlegg var i drift pr befaring og framstår OK.
Det elektriske anlegget er i sin helhet i opprinnelig stand fra byggeår.

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). |

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

# Eiendomsopplysninger

## Amurveien 86, 3265 Larvik

Gnr 4060 / Bnr 252 · LARVIK

| | | |
|---|---|---|
| Byggeår<br>**2014 (TEK10)** | Boligtype<br>**Enebolig** | BRA<br>**361 m²** |
| Oppvarming<br>**Luft-til-luft varmepumpe og varmekabel / Gasspris** | Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | Vann / Avløp<br>**Offentlig / Offentlig** |
| Hjemmelshaver<br>**Thore Bjønnes** | — | — |

Byggemåte

**Støpt betongdekke på mark, bakvegg av leca isoblokk, forøvrig bærende yttervegger i murverk og stenderverk i tre. Vinduer med 3-lags energiglass. Takkonstruksjon som sperretak med overliggende tekke av bord/Larvikstak.**

| | |
|---|---|
| **Flomfare** | Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder |
| **Jord-/fjellskredfare** | Ikke kartlagt for dette området |
| **Kvikkleirefare** | Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten |
| **Radon aktsomhet** | Moderat til lav aktsomhet |
| **Vegtrafikkstøy** | Moderat trafikk (ÅDT 5810 / 50 km/t) |
| **Høyde over havet** | 103 moh |
| **Terrengvurdering** | Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra Ø. Drenering bør prioriteres på denne siden. |
| **Terrengfall mot eiendom** | Fra Ø (+11.9m), NØ (+9.3m), SØ (+5.1m) |
| **Fall mot grunnmur** | Ø-vegg: 22.0% |
| **Vær ved befaring** | 4.8 °C, overskyet, 3.9 m/s (NV), 69 % luftfuktighet |
| **Nedbør** | 48t: 4.4 mm · 30 dager: 114 mm (15 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.*

## 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

## 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 | Ikke vurdert |
| ● Godkjente bygningstegninger | Framlagt |
| *Framlagt via digital dokumentpakke. Tegningsdato: 2013-05-06. Komplett tegningssett med terrengsnitt sett fra nord, plantegninger for alle 3 etasjer, snitt A-A sett fra nord, og fasadetegninger fra nord, vest, sør og øst* | |
| ● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) | Framlagt |
| *Oppgitt utført av HARU-elektro* | |
| ○ Kursfortegnelse (§ 2-18) | Ikke vurdert |
| ○ Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19) | Ikke relevant |
| ○ FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1) | Ikke vurdert |
| ○ Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9) | Ikke vurdert |
| *Ingen skorstein, kun gasspeis* | |
| ○ Radonmåling (§ 2-14) | Ikke vurdert |
| *Ikke krav til radonmåling i enebolig disponert av eier. Radonsikring under støpt dette montert.* | |
| ● Energiattest (Energimerkeforskriften) | Framlagt |
| *Utarbeides av takstmann* | |

## 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. merverdiavgift (mva). Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.*

## Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

| | | |
|---|---|---|
| TG 0 | **Ingen avvik**<br>(1) bygningsdeler | Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig. |
| TG 1 | **Mindre eller moderate avvik**<br>(16) bygningsdeler | Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå. |
| TG 2 | **Avvik å være oppmerksom på**<br>(3) bygningsdeler | Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives. |
| TG 3 | **Avvik som må utbedres**<br>– bygningsdeler | Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent anbud fra håndverker for eksakt pris. |
| TG IU | **Ikke undersøkt**<br>– bygningsdeler | Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig. |

### Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

**TG 2 Avvik å være oppmerksom på** — 3 KP

| | |
|---|---|
| **Dusjbad - 1.etg** | Gulvet er utført med begrenset fall mot sluk |
| **Vaskerom - 1.etg** | Mindre motfall ved sluk medfører at vann ikke dreneres korrekt |
| **Baderom - 3.etg** | Deler av gulv ved terrassedør har motfall i forhold til slukplassering |

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

| Etasje | BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 166.5 m² | 119.5 m² | 47 m² | — | 24 m² | — |
| 2. etasje | 140.7 m² | 120.7 m² | 20 m² | — | 45 m² | — |
| 3. etasje | 53.7 m² | 53.7 m² | — | — | 64 m² | — |
| **Sum** | **361 m²** | **294 m²** | **67 m²** | **—** | **133 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*

*Oppgitt BRA: 300.0 m² · Målt BRA: 360.9 m² · Avvik: +60.9 m² (+20.3%)*

| 1. etasje | m² |
|---|---|
| Stue | 17 m² |
| Soverom 1 | 16 m² |
| Soverom 2 | 12.4 m² |
| Soverom 3 | 12.3 m² |
| Vaskerom | 8 m² |
| Baderom | 7.3 m² |
| Hall (inkl skydørdsgarderobe) | 38 m² |
| Teknisk rom | 8.5 m² |
| Garasje | 47 m² |

| 3. etasje | m² |
|---|---|
| Soverom | 22 m² |
| Baderom | 23 m² |
| Trapperom | 4.2 m² |
| Garderoberom | 4.5 m² |

| 2. etasje | m² |
|---|---|
| Stue/kjøkken | 115 m² |
| WC | 2.3 m² |
| Bod | 3.4 m² |
| Utebod (grovrom under veranda) - våtareal | 20 m² |
| Terrasse | 38 m² |
| Terrasse | 47 m² |

## Selgers godkjenning av rapporten

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

## 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.*

Grunnmur av leca isoleringsblokk (isblokk) fra byggeår med knotteplast som fuktsikring. Terreng med drenerende løsmasser (pukk/grus) inntil grunnmur. Grunnmur og fuktsikring fremstår i god stand med begrenset medgått levetid.

| | |
|---|---|
| **Tilstand**<br>TG 1 | Grunnmur av leca isoleringsblokk (isblokk) fremstår i god stand uten synlige riss, sprekker eller setningsskader. Normal tilstand for byggeår. |
| **Fukt**<br>TG 1 | Drenering fra byggeår med noe medgått levetid. Knotteplast som fuktsikring på grunnmur fremstår intakt, terreng med drenerende løsmasser inntil grunnmur. Ingen tegn til fuktinntrengning eller utfelling registrert ved befaring. |

***Kvikkleirefare:*** *Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten*
***Grunnforhold:*** *Bart fjell*
***Nedbør 30 dager:*** *114 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur*

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



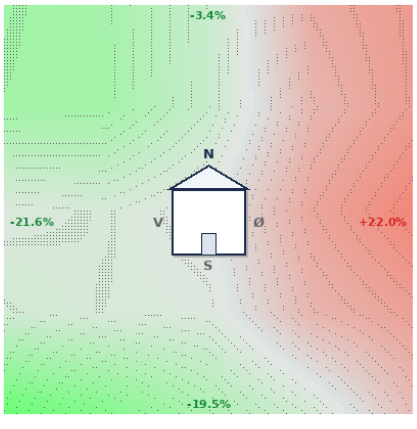
Foto 1

## Terrengforhold — TG 1

*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.*

Enebolig på støpt betongplate med ekstra bredde utenfor bygningskroppen. Mot høyereliggende fjell er det opplagt fall retning bygget. Drenerende grusmasser langs bakvegg vil ha fall i ulike retninger, men dette er drenerende masser. Ikke alle lokasjoner er kontrollert grunnet begrenset tilkomst.

| | |
|---|---|
| **Terrengforhold, fall og overvannshåndtering**<br>TG 1 | Huset står på støpt betongplate med ekstra bredde utenfor bygningen. Kontrollerte plasser har fall ut fra vegger, dog er ikke alle lokasjoner kontrollert. Grusmasser mot bakvegg er drenerende med fall i begge retninger. |




| Vegg | Helning | Vurdering |
|---|---|---|
| Nord | -3.4% (-2.0°) | Fall fra vegg |
| Øst | +22.0% (+12.4°) | **Fall mot vegg — risiko** |
| Sør | -19.5% (-11.0°) | Fall fra vegg |
| Vest | -21.6% (-12.2°) | Fall fra vegg |

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.*

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag i brorparten av huset, samt leca-plank over garasje. Konstruksjonene fremstår i forventet tilstand for byggeår uten registrerte planavvik av bemerkelsesverdig karakter, nedbøyning eller knirk av betydning.

| | |
|---|---|
| **Planavvik (skjevheter)**<br>TG 1 | Etasjeskillere fremstår uten bemerkelsesverdige planavvik. Ingen nedbøyning registrert. |
| **Bæreevne**<br>TG 1 | Trebjelkelag og leca-plank fremstår intakt uten synlige deformasjoner eller svekkelser. Ingen inngrep registrert. |
| **Knirk**<br>TG 1 | Ingen knirk av betydning registrert. |

## 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.*

Innvendig trapp med stålvange, tretrinn og glassrekkverk med håndløper i stål. Trappen opplyses slipt i 2026 og fremstår i god stand. Vertikalavstand mellom åpne trinn overstiger anbefalte minstemål.

| | |
|---|---|
| **Trapper – Samlet vurdering**<br>TG 1 | Svevende trapp med stålvange, tretrinn og glassrekkverk med håndløper i stål. Trinn, glass og festepunkter fremstår intakte. Trappen opplyses slipt i 2026. Vertikalavstand mellom åpne trinn overstiger anbefalte minstemål. |



**Foto 2: Frittstående trapp med tregulv og glassrekkverk**

## 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.*

Yttervegger oppført i murverk og bindingsverk med utvendig pusset murvegg og liggende trepanel. Kledning av impregnert kvalitet med overflatebehandling oppgitt utført i 2025. Trepanel mangler klaring mot betongdekke ved bakkenivå. Avflasset puss på fasade er dokumentert utbedret etter undertegnedes befaring.

| | |
|---|---|
| **Yttervegg – Konstruksjon**<br>TG 1 | Yttervegg i murverk og bindingsverk fra byggeår fremstår i god stand med normal aldersslitasje. Ingen synlige deformasjoner eller setningsskader registrert. |
| **Yttervegg – Kledning**<br>TG 1 | Fasader kledd med trepanel, samt påført betongpuss. Trepanel mangler tilstrekkelig klaring mot betongdekke |



**Foto 3: Hjørne som viser pusset fasade og tilstøtende trevegg med kledning**

## Vinduer og dører — TG 1

Vinduer og terrassedører av PVC med trelags isolerglass. Selvrensende glass i vinduer opplyses av selger. Terrassedører utført som skyvedører, tofløyede og enkeltfløyede - også disse av PVC. Vinduer og dører fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje for alder.

| | |
|---|---|
| **Vinduer (innvendig)**<br>TG 1 | Vinduer av PVC med trelags isolerglass fremstår i normalt greit fungerende stand. Selvrensende glass i vinduer opplyses av selger. |
| **Dører (innvendig)**<br>TG 1 | Terrassedører fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje. Skyvedører og tofløyede samt enkeltfløyede dører registreres. |
| **Utvendig vurdering**<br>TG 1 | Vinduer og terrassedører av PVC fremstår utvendig i tilfredsstillende stand. Beslag og innsettingsdetaljer uten registrerte avvik. |

## 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.*

Sperretakkonstruksjon av taksperrer uten tradisjonelt loft. Konstruksjonen er innkledd og lar seg ikke inspisere. Ventilering lar seg heller ikke fullgodt vurdere. Eksponerte flater fremstår uten synlige avvik eller nedbøyninger av betydning.

| | |
|---|---|
| **Konstruksjon**<br>TG 1 | Innkledd sperretakkonstruksjon med taksperrer fremstår i forventet tilstand for byggeår. Begrenset kontrollmulighet av takverket, men undertegnede har forholdt seg til det eksponerte. TG er satt med bakgrunn i alder. |
| **Lufting av takverk** | Ventilering av takkonstruksjonen lar seg ikke fullgodt vurdere grunnet innkledd sperretakkonstruksjon uten tradisjonelt loft. TG er satt med bakgrunn i alder. |
| **Innfelte installasjoner mot kald sone** | Sperretakkonstruksjon uten tradisjonelt loft. Ingen tilgjengelig kald sone for inspeksjon, vurdering basert på eksponerte flater uten registrerte avvik. |

## 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.*

Tak tekket med banelagt papp og overliggende bordtak, såkalt Larvikstak. Bordene har naturlig overflateslitasje, men ingen tegn til skader.

| | |
|---|---|
| **Taktekning/belegg**<br>TG 1 | Tak er tekket med det som oppgis å være banelagt papp med overliggende bordtak, såkalt Larvikstak. Bordene har naturlig overflateslitasje, men for øvrig sees ingen tegn til skader. |
| **Beslag og gjennomføringer**<br>TG 1 | Beslag og gjennomføringer fremstår uten synlige avvik. Ingen indikasjoner tilsier lekkasje. |
| **Nedløp og takrenner**<br>TG 1 | Takrenner og nedløp fremstår i normal stand med forventet slitasje for alder. |
| **Undertak/ventilasjon**<br>TG 1 | Undertak ikke nærmere vurdert. Overliggende bordtak (Larvikstak) gir ventilert løsning over banelagt papp. |
| **Takstiger og snøfangere (HMS)**<br>TG 1 | Takstiger og snøfangere ikke montert. Bordtak er en svært ru overflate hvor ras svært sjeldent vil kunne oppstå. |



Foto 4: Taktekke med grånet trepanel og metallbeslag



Foto 5: Taktekking med beslag og mosevekst ved kant

## 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.*

Bygget har terrasser, plattering og veranda-arealer rundt det meste av boligen - på alle tre etasjeplan. Disse er i stor grad utført med dekke av Kreol-impregnerte bord, samt finnes rekkverk av glass og metall på flere av arealene.

| | |
|---|---|
| **Balkonger/verandaer/altaner**<br>TG 1 | Stående vann på terrassedekket tyder på noe mangelfullt fall mot sluk. Belegget fremstår ellers intakt uten synlige sprekker eller skader. |
| **Platting inntil bolig**<br>TG 1 | Overflatebehandling på trebord er slitt og stedvis avflasset. Normal aldersslitasje for platting fra 2014. |



Foto 6: Utvendig betongtrapp i terreng



Foto 7: Terrasse med betongdekke over garasje, utenfor 1.etg



Foto 8: Frittliggende platting i hagen

## 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.*

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg. Opprinnelig stand fra byggeå. Våtrommene opplyses bygget av Møller Håndverk i Larvik, med rørleggerarbeid utført av Schumacher.

Gulv av keramiske fliser. Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Av installasjoner finnes to servanter med skap, vegghengt toalett, samt dusjkabinett.

Gulvsluk av plast med tegn til membran under klemring.

Begrenset tilstøpt fall retning sluk. Lokalfall rundt sluket er ca 0,4–0,6 grader - dette tilfredsstiller 1:100, men ikke 1:50-krav. Minimal terskeloverhøyde ved dør uten tegn til membranoppkant.

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg.

Hulltaking ikke foretatt etter mangel på aksept fra selger. Alternativ fuktmåling og fuktsøk er utført uten negative avvik.

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 1 | Vegger av fliser og himling av malte plater fremstår i normal stand fra byggeår. Ingen synlige skader eller avvik registrert på overflater. |
| **Gulv**<br>TG 2 | Gulv av fliser. Begrenset tilstøpt fall retning sluk med lokalfall ca 0,4–0,6 grader. Minimal terskeloverhøyde ved dør uten synlig membranoppkant.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Gulvet er utført med begrenset fall mot sluk, noe som medfører at vann kan bli stående på overflaten.<br>**Konsekvens:** Vedvarende vannansamling på gulvet kan over tid føre til fuktskader i vegger og andre bygningsdeler som grenser til området. |
| **Sluk, membran og tettesjikt**<br>TG 2 | Plastsluk i gulv. Membran er begrenset synlig for kontroll. Minimal terskeloverhøyde ved dør uten tegn til membranoppkant.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Ingen tegn til membranoppkant ved dørterskel.<br>**Konsekvens:** Risiko for vanninntrengning ved terskelområdet, dog skal det også sies at dette er i god avstand fra dusj. |
| **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 1 | Vann- og avløpsledninger fra byggeår. Ingen synlige lekkasjer eller avvik registrert. Rørleggerarbeid utført av Schumacher. |
| **Ventilasjon**<br>TG 1 | Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg. Ingen avvik registrert. |

| | | |
|---|---|---|
| | **Vegger og himling**<br>TG 1 | Vegger av fliser og himling av malte plater fremstår i normal stand fra byggeår. Ingen synlige skader eller avvik registrert på overflater. |
| | **Utstyr og innredning**<br>TG 1 | To servanter med skap, vegghengt toalett og dusjkabinett fra byggeår. Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand. |
| | **Innfelte installasjoner** | Vegger med tappevannsinstallasjoner er henholdsvis yttervegger og vegg mot annet våtrom. Ingen synlige avvik registrert ved gjennomføringer. |
| | **Fuktmåling og hulltaking**<br>TG 2 | Hulltaking er ikke foretatt grunnet mangel på aksept fra selger. Alternativ fuktmåling og fuktsøk er utført uten negative avvik, men manglende hulltaking gir utilstrekkelig grunnlag for å friskmelde konstruksjonen.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Hulltaking ikke foretatt etter mangel på aksept fra selger. Alternativ fuktmåling og fuktsøk er utført uten negative avvik.<br>**Konsekvens:** Det kan ikke garanteres tilstand inne i vegg. |
| | **Dokumentasjon vanntett sjikt** | *Våtrommene opplyses bygget av Møller Håndverk i Larvik. Rørleggerarbeid utført av Schumacher. Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt.* |

***Nedbør siste 30 dager:*** *114 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.*

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



**Foto 9: Baderom med dusjkabinett, servanter og vegghengt toalett**



**Foto 10: Måling av fall inn mot sluk**

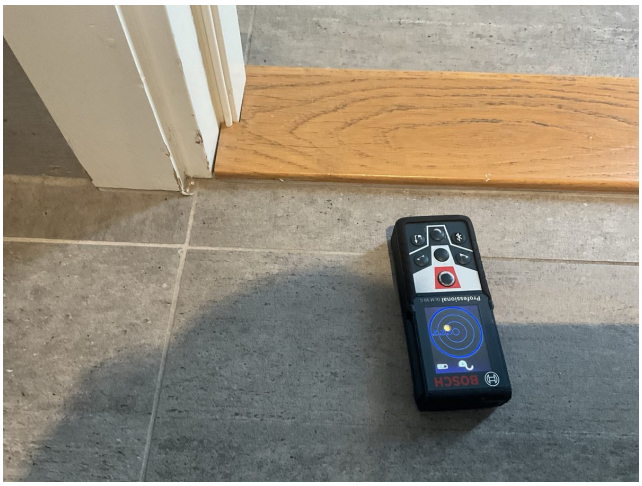


**Foto 11: Måling av fall ved dørterskel**

## 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.*

Vaskerom beliggende i boligens 1.etg. Rommet fremstår i opprinnelig stand fra byggeår.

Gulv av fliser med oppkantflis til vegg. Vegger av malte plater, ukjent hvorvidt våtromsmaling er benyttet. Himling av malte plater.

Av installasjoner finnes innredning med skap og vaskekum, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannstank montert i rommet. Koblingsskap for rør-i-rør-system i vegg inn mot tilstøtende bad.

Membrantype ikke synlig. Ingen synlig membranoppkant ved dørterskel, dog finnes dørterskel i tre.

Det er ikke korrekt fall til sluk, tegn til et minimalt motfall helt inn mot sluket.

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet mangel på aksept fra selger. Alternativ fuktmåling og fuktsøk er utført uten negative avvik.

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 1 | Vegger av malte plater og himling av malte plater fremstår i normal stand. Oppkantflis montert i overgang gulv/vegg, ingen synlige skader eller avvik registrert på overflater. |
| **Gulv**<br>TG 2 | Gulv av fliser med oppkantflis til vegg. Ikke korrekt fall til sluk, tegn til et minimalt motfall for ei flis helt inn mot sluket.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Motfall ved sluk medfører at vann ikke dreneres korrekt.<br>**Konsekvens:** Stående vann ved sluk kan over tid medføre fuktbelastning på tettesjikt og gulvkonstruksjon. |
| **Sluk, membran og tettesjikt**<br>TG 2 | Membran synlig ved gjennomføring av hovedvannledning opp gjennom gulv. Ingen membran ved dørterskel.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Ingen tegn til membranoppkant ved dørterskel.<br>**Konsekvens:** Risiko for vanninntrengning ved terskelområdet, dog skal det også sies at dette er et vaskerom uten dusj i direkte nærhet til terskel. |
| **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 1 | Rør-i-rør-system med koblingsskap i vegg inn mot tilstøtende bad. Varmtvannstank montert i rommet. Ingen synlige lekkasjer eller avvik registrert. |
| **Ventilasjon**<br>TG 1 | Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg. Ingen tegn til kondens eller manglende avtrekk. |
| **Utstyr og innredning**<br>TG 1 | Innredning med skap og vaskekum, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand uten funksjonelle avvik. |
| **Innfelte installasjoner**<br>TG 1 | Ingen synlige avvik ved innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone. |
| **Fuktmåling og hulltaking**<br>TG 2 | Hulltaking er ikke foretatt grunnet mangel på aksept fra selger. Alternativ fuktmåling og fuktsøk er utført uten negative avvik, men manglende hulltaking gir utilstrekkelig grunnlag for å friskmelde konstruksjonen.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Hulltaking ikke foretatt av hensyn til tilgjengelighet fra tilstøtende vegg, samt selgers ønske.<br>**Konsekvens:** Vegg er ikke åpnet for kontroll av fukt - ergo kan ikke garanti for tilstand gis. |
| **Dokumentasjon vanntett sjikt** | *Våtrommene opplyses bygget av Møller Håndverk i Larvik med rørlegger Schumacher. Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt.* |

***Nedbør siste 30 dager:*** *114 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.*

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



Foto 12: Vaskerom



Foto 13: Måling av fallforhold ved dørterskel



Foto 14: Måling av fallforhold ved sluk

## Baderom - 3.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.*

Baderom beliggende i boligens 3.etg. Opprinnelig stand fra byggeår 2014. Opplyses bygget av Møller Håndverk i Larvik, med rørlegger Schumacher.

Gulv av keramiske fliser med mosaikk-fliser i dusjsone. Vegger av keramiske fliser. Himling av trepanel med overlys/takvindu.

Av installasjoner finnes vegghengt toalett med innfelt sisterne, frittstående badekar, dusjnisje, glassvegger/-dører mot soverom og terrasseskyvedør til veranda.

Rennesluk i rustfritt stål. Membran ikke synlig for kontroll, dog betyr ikke dette at den ei finnes eller er korrekt montert, det er et slikt sluks utforming. Sluk under badekar er visuelt sett å finnes, men er ikke teknisk vurdert grunnet sin plassering. Badekar må flyttes for å gjøre dette tilgjengelig. Målt fall til sluk i dusjen, samt lokalfall mot sluk under badekar. Forkant av gulv i dusj ligger høyere enn fliser i rommet for øvrig, ergo må vann som drypper utenfor dusjsone ved bruk måtte renne til sluk under badekar. Fliser mot terrassedør har fall mot terrassedøren, bort fra slukene, ergo motfall.

Flere oppsprukne fuger mellom gulvfliser pr befaring - selger har sendt foto som viser at disse er fuget på nytt etter takstmannens befaring. Synlig svikt i overgang mellom mosaikk-fliser og storformat gulvfliser ved glassdør til dusjsone med manglende/skadet fuge.

Hulltaking ikke foretatt grunnet manglende tilgjengelig hulltakingslokasjon - tre av veggene er yttervegger, samt finnes bred glassvegg mot soverom.

| | | |
|---|---|---|
| | **Vegger og himling**<br>TG 1 | Keramiske fliser på vegger og mosaikk-fliser i dusjsone fremstår i god stand. Trepanel i himling uten synlige avvik. |
| | **Gulv**<br>TG 2 | Gulvet er ikke løst med konsekvent fall retning sluk - stedvis motfall. Håndverksbedriften som bygget romme har framlagt dokumentasjon som viser 25mm opptrekk av membran bak terskel til terrassedør.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Feilfall mot terrassedør utgjør avvik fra forventet utførelse.<br>**Konsekvens:** Pr i dag har gulvet motfall - dette kan medføre at vann ikke vil renne mot sluk, men bli stående.<br>**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva) |
| | **Sluk, membran og tettesjikt**<br>TG 1 | Fall mot terrassedør - membran er skjøtet i denne overgangen - det skal foreligge reklamasjonsansvar for det utførte arbeidet anno våren 2026. |
| | **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 1 | Synlige rørføringer uten registrerte avvik. Installasjoner fra byggeår innenfor forventet levetid. |
| | **Ventilasjon**<br>TG 1 | Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalter i glassvegg/dører mot soverom. |
| | **Utstyr og innredning**<br>TG 1 | Vegghengt toalett med innfelt sisterne. Glassvegger og glassdører mot soverom samt terrasseskyvedør. Sanitærutstyr fremstår i god stand. |
| | **Innfelte installasjoner** | Glassvegger/-dører mot soverom og terrasseskyvedør registrert. Ingen synlige avvik ved gjennomgående installasjoner. |
| | **Fuktmåling og hulltaking** | Hulltaking ikke foretatt grunnet manglende aksept fra selger. Fuktmåling ikke utført. |
| | **Dokumentasjon vanntett sjikt** | *Dokumentasjon på vanntett sjikt ikke fremlagt. Opplyses at våtrommet er bygget av Møller Håndverk i Larvik, med rørlegger Schumacher.* |

***Nedbør siste 30 dager:*** *114 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.*

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



**Foto 15: Oversiktsfoto baderom 3.etg**



**Foto 16: Oversiktsfoto baderom 3.etg**



Foto 17: Baderom med glassvegg mot soverom



Foto 18: Fliser i dusj lagt høyere enn flisene utenfor.



Foto 19: Målt fall retning sluk

## 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.*

Åpent kjøkken mot stue med kjøkkenøy og innredning fra Sigdal. Glatte MDF-fronter og kompositttbenkeplate. Integrerte hvitevarer. Innredning og overflater fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Lokal avflassing av maling på list samt mindre riss i veggoverflate, dog er dette minimalt. Normal slitasje/kosmetisk skade. |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 1 | Parkettgulv fra byggeår i god stand med normal bruksslitasje. |
| **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 1 | Synlige vann- og avløpsledninger i underskap uten registrerte lekkasjer eller fuktmerker. Vannstopper montert. |
| **Avtrekk og komfyrvakt** | *Integrert avtrekksventilator som stiger opp fra benkeplate. Opplyses å blåse ut til yttervegg. Komfyrvakt montert. Integrert avtrekksventilator som stiger opp fra benkeplate. Opplyses å blåse ut til yttervegg - ventil synlig utvendig. Komfyrvakt montert.* |
| **Innfelte installasjoner** | Innfelte installasjoner fremstår uten synlige avvik. |

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Lokal avflassing av maling på list samt mindre riss i veggoverflate, dog er dette minimalt. Normal slitasje/kosmetisk skade. |
| **Innredning og utstyr**<br>TG 1 | Jevnt over hel og fungerende innredning fra Sigdal. Avskalling og bulking på skapfront ved vaskekum. Mindre skade som resultat av «bruk gjennom tilstrekkelig mange år» |



**Foto 20: Oversiktsfoto kjøkken**



**Foto 21: Kjøkkenbenk med kompositt, uten synlige skader**



**Foto 22: Mindre, delvis utbedret skade i dørfront under vaskekum**

## Toalettrom - 2.etg. TG 1

*NS 3600:2025 § A.2.3 — Dekker toalettrommet med sanitærutstyr, synlige rør og overflater. Fuktmåling gjennomføres ved mistanke om lekkasje, og ventilasjon med tilluft vurderes.*

Toalettrom beliggende i boligens 2.etg med keramiske fliser på vegger og gulv, samt malt himling. Av installasjoner finnes vegghengt toalett med innbygget sisterne og servant med synlig vannlås. Waterguard vannstoppsensor montert ved gulvnivå. Rommet fremstår i god stand uten registrerte avvik.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Keramiske fliser på vegger og malt himling fremstår i god stand uten synlige skader, riss eller fuktskjolder. Fuger intakte. |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 1 | Keramiske gulvfliser fremstår intakte og uten synlige skader eller slitasje. Overgang gulv/vegg uten avvik. |
| **Ventilasjon** | *Avtrekksventil fra ventilasjonsanlegg montert i himling, fremstår intakt. Avtrekksventil fra ventilasjonsanlegg montert i himling, fremstår intakt. Tilluftspalte under dørblad. Ventilert via ventilasjonsanlegg.* |

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Keramiske fliser på vegger og malt himling fremstår i god stand uten synlige skader, riss eller fuktskjolder. Fuger intakte. |
| **Vann-/avløp og sanitærutstyr**<br>TG 1 | Vegghengt toalett med innbygget sisterne og servant med synlig vannlås fremstår i normal stand. Waterguard vannstoppsensor montert ved gulvnivå. |
| **Innfelte installasjoner mot kald sone**<br>TG 1 | Ingen synlige avvik ved innfelte installasjoner mot kald sone. Ingen tegn til fukt eller kondens. |



Foto 23: Toalettrom med vegghengt toalett og servant



Foto 24: Waterguard-sensor montert ved gulv i hjørne

## 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 innvendige overflater består av malte vegger og himlinger, fliser i hall, teppe på øvre soverom, samt parkett i tilstøtende rom. Overflater fremstår intakte ved befaring med normal slitasje for alder. Boligen besitter normalt god innvendig standard.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Malte vegger og himling uten synlige avvik. Normal slitasje. |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 1 | Parkett og fliser uten avvik av uventet omfang. Normal slitasje for alder. |



Foto 25



Foto 26

## Rom under terreng — TG 1

*NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.*

Så godt som alle rom ligger over terreng, men bakvegg mot fjellet har tilbakefylte masser mot mur. Selger oppgir at massene i sin helhet er drenerende grus, og således bør fuktbelastningen være minimal. Ingen synlige fuktindikasjoner registrert innvendig på tilgjengelige overflater. Hulltaking for fuktmåling er ikke utført grunnet våtrom, flislagt vegg i hall, samt møbleringen i soverom.

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 1 | Vegger og himling i rom under terreng fremstår i normal tilstand for byggeår. Ingen synlige tegn til fuktighet registrert på vegg mot terreng. Bakvegg mot fjell oppgis å ha tilbakefylte drenerende grusmasser. |
| **Gulv**<br>TG 1 | Gulv i rom under terreng fremstår i normal tilstand uten synlige tegn til fukt eller setningsskader. |
| **Tilfarergulv og utforede vegger** | Hulltaking er ikke utført grunnet flislagt vegg i vaskerom, hall samt møblering foran soveromsvegger. Så godt som alle rom ligger over terreng, men bakvegg mot fjellet har tilbakefylte masser mot terreng. Selger oppgir at massene i sin helhet skal være drenerende grusmasser. Ingen synlige fuktindikasjoner registrert innvendig på tilgjengelige overflater. Skaderisiko knyttet til eventuell fukt fra terreng kan ikke utelukkes uten fuktmåling i konstruksjonen. |
| **Ventilasjon**<br>TG 1 | Ventilasjon i rom under terreng er ivaretatt med boligens ventilasjonsanlegg. |
| **Innfelte installasjoner mot kald sone** | Innfelte installasjoner mot kald sone fremstår i forventet tilstand for byggeår. Ingen synlige fukt- eller varmgangsmerker registrert. TG er satt med bakgrunn i alder. |

***Nedbør siste 30 dager:*** *114 mm (moderat) fordelt på 15 nedbørsdager. Høy nedbørsmengde øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.*

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

## Skadedyr — TG 0

*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.*

Ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter er registrert ved befaring. Boligen er fra 2014 og fremstår uten spor etter angrep.

| | |
|---|---|
| **Skadedyr og fuktkrevende insekter**<br>TG 0 | Ingen synlige tegn på skadedyr registrert ved befaring. |

## 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.*

Ventilasjon i form av balansert ventilasjonsanlegg med Enervent TS 600 V aggregat fra byggeår. Anlegget fremstår i normal stand med isolerte fleksible kanaler synlig i teknisk rom. Ventilasjonsrør for øvrig antas ikke isolert. Avtrekkspunkter registrert i våtrom og kjøkken. Mangler ventilasjon av bod ved kjøkken - dette kan med fordel anlegges.

| | |
|---|---|
| **Tilluft og luftskifte**<br>TG 1 | Balansert ventilasjonsanlegg av merke Enervent TS 600 V fra byggeår i drift ved befaring. Aggregat fremstår i normal stand, dog ikke teknisk vurdert av undertegnede. TG satt med bakgrunn i alder. |
| **Kjøkken, toalett og rom med avtrekk**<br>TG 1 | Avtrekkspunkter i våtrom og kjøkken via balansert ventilasjonsanlegg, samt finnes på kjøkken ventilatorløsning med utblåsning til friluft. Ingen synlige skader eller lekkasjer ved kanalgjennomføringer er registrert. Normal aldersslitasje. |



**Foto 27: Ventilasjonsaggregat med fleksible kanalrør på topp**

## 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.*

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Vannledninger utført som rør-i-rør-system med fordelingsskap og egenkontrollskjema. Hovedstoppekran med trykkreduksjonsventil og magnetventil (lekkasjestopper) montert i vaskerom kjeller. OSO varmtvannsbereder fra byggeår.

| | |
|---|---|
| **Vannledninger**<br>TG 1 | Vannledninger fra byggeår med rør-i-rør-system og fordelingsskap. Hovedstoppekran tilgjengelig og funksjonell med trykkreduksjonsventil og magnetventil (lekkasjestopper). Normal slitasje for alder. |
| **Avløpsledninger**<br>TG 1 | Avløpsledninger fra byggeår. Ingen registrert kloakklukt eller tegn til redusert kapasitet. Normal slitasje for alder. |
| **Varmtvannsbereder/varmesentral**<br>TG 1 | OSO varmtvannsbereder fra byggeår. Tilkoblet strøm via fast anlegg med bryter. Sluk nært ved tanken. Fundamentert på fliser over betong. Ingen lekkasjeproblematikk registrert. |
| **Varmepumpe**<br>TG 1 | Varmepumpe fra byggeår. Opplyses å være normalt godt fungerende. |
| **Vannledninger (utvendig)**<br>TG 1 | Vannledninger utvendig fra byggeår. Vanninntak med manometer viser ca. 4 bar trykk. Ingen registrerte avvik. |
| **Avløpsledninger (utvendig)** | Utvendige avløpsledninger fra byggeår. Ikke undersøkt nærmere ved denne befaringen. |
| **Septik/slamavskiller** | Ikke relevant. Boligen er tilkoblet kommunalt avløp. |
| **Oljetank (utvendig)** | Ikke relevant. Ingen oljetank registrert. |

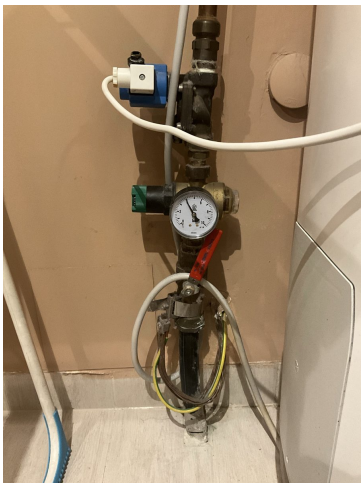


Foto 28: Vanninntak med trykkreduksjonsventil og manometer



Foto 29: Fordelerskap med merkede vannrø.

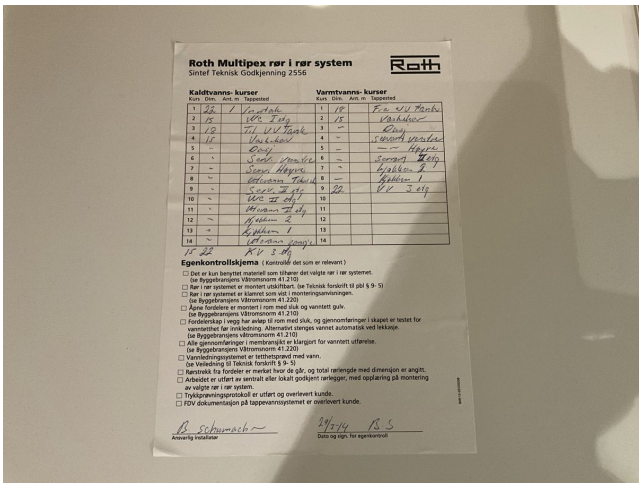



Foto 30: Roth rør-i-rør skjema med egenkontroll utfylt



Foto 31: Gasspeis i stue

## Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er i sin helhet i opprinnelig stand fra byggeår. Det opplyses at samsvarserklæring og kursoversikt finnes, dog forelå det ikke pr befaring. El.bil lader montert av TT Elektro i ettertid. For dette arbeidet er Samsvarserklæring framlagt.



Foto 32

## Branntekniske forhold

Røykvarslere og brannslukkeapparat er montert.

## Radon

Opplyses å være lagt radonsperre under byggets støpte betongdekke - dokumentasjon ikke framlagt. Det er ikke foretatt Radonmåling, ei heller er det krav til dette.

***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.*

Eiendommen har en frittliggende garasje med betongkonstruksjon. Vegger av pusset/slemmede Leca isoblokk. Himling av lettbetongelementer og betonggulv med avløpsrenne i forkant. Elektrisk styrt garasjeport med portåpner, samt el.billader montert på trestender. To biler var parkert i garasjen med dertil begrenset kontrollomfang, men fremstår i god stand uten synlige avvik.

| | |
|---|---|
| **Garasje, bod, naust (uten varig opphold)**<br>TG 1 | Garasje med betongkonstruksjon fremstår i god stand med normal aldersslitasje. Ingen synlige avvik på konstruktive elementer registrert. |
| **Frittstående bygninger med varig opphold** | Bygningen er ikke beregnet for varig opphold. Ikke relevant for denne bygningsdelen. |

## 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.

## 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.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

## 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.

**Rapport godkjent av selger**

Dato: 11.04.2026

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Amurveien 86, 3265 LARVIK** | |
| Dato for energimerking<br>**20.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-284049** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300376663** |
| Gårdsnummer<br>**4060** | Bruksnummer<br>**252** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2014** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**361,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**294,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **117,15 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **118,20 kWh/m²** | **34 749 kWh** |




# Amurveien 86, 3265 LARVIK

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Amurveien 86, 3265 LARVIK

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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 17: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# LEIEAVTALE

Mellom

**Inger Marie Steen Hanssen**, som eier av landbrukseiendommen "Ulleberg", gnr. 4053 bnr. 1 i Larvik kommune, heretter kalt **utleier**,

og

**Tore Bjønnes**, som eiere av gnr. 4060 bnr. 252, heretter kalt **leietaker**,

er det i dag inngått slik leieavtale:

1 Leietaker leier av utleier et areal stort ca 250kvm av gnr. 4053 bnr. 1 beliggende som vist på kartutsnitt vedlagt denne leieavtalen. Dvs i front av eiendom gnr 4060 bnr 252.

2 Leietiden skal være 99 år fra 01.01.2013. Utleier forplikter seg til å informere evnt nye eiere av Ulleberg om denne avtale.

3 Den totale leien skal utgjøre netto kr 100.000,- som betales på forskudd.

4 Leietaker plikter å holde det leide arealet i pen stand. Det leide arealet skal ikke nyttes til noen form for næringsdrift, skal ikke bebygges, men benyttes som uteareal.

5 Risikoen for eventuelle offentlige pålegg vedrørende det leide arealet påhviler leietaker.

***

Denne avtale er opprettet og signert i to eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Larvik, 04.03.2013

Inger Marie Steen Hanssen

Tore Bjønnes

Larvik kommune

Verdiskaping og stedsutvikling
**Arealplan**

Saksbehandler Hanne Holmen
Deres ref. 21/155092
Vår ref. 18/38
Arkiv 10.11.2021
Vår dato 04.11.2021
Deres dato

Steinar Sørlie
Post boks 104
3251 LARVIK

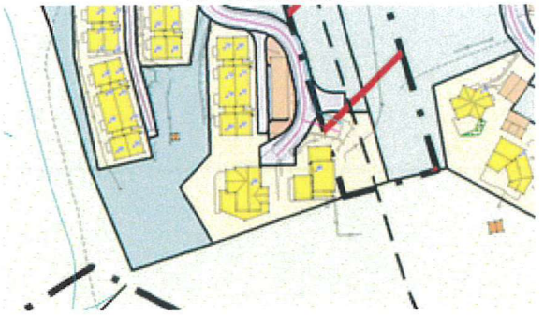
**Svar på spørsmål om B29 Tveteneåsen**

Svar på mail datert 4. november 2021.

Området som du referer til B29 er Amurveien 86, gbnr. 4060/252. Det ble fattet et prosessledende vedtak om å ta dette lille arealet inn som boligformål.

Nedenfor er det tatt inn kart hvordan tomten var avsatt i 2015-2027 planen og hvordan den er avsatt nå i kommuneplanens arealdel 2021-2033.

KPA 2015-2027



KPA 2021- 2033



Arealplan
Postboks 2020
3255 Larvik

Besøksadresse:
Feyersgate 7, Larvik

Telefon 33 17 10 00
postmottak@larvik.kommune.no
Org.nr.: 918 082 956

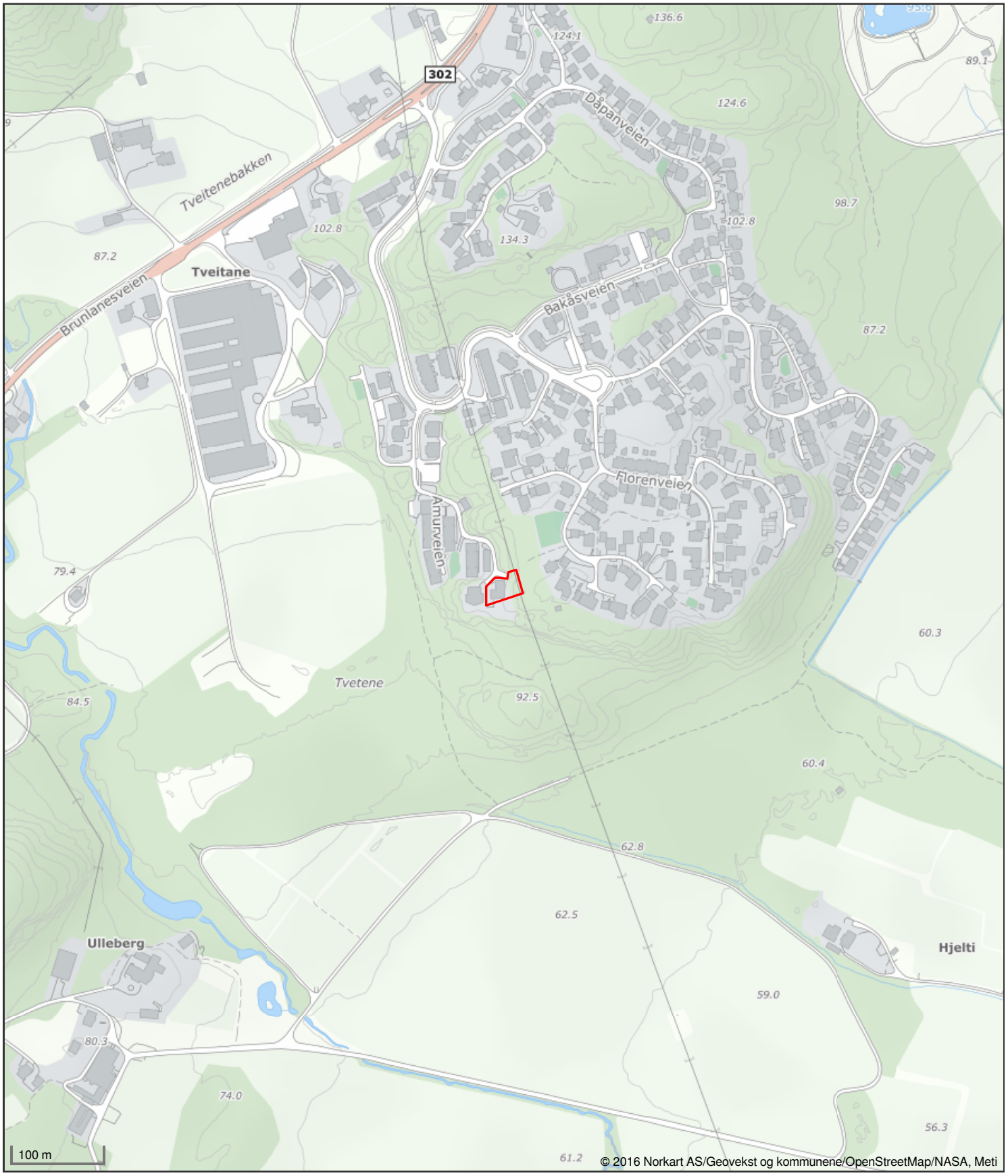
Med hilsen

Hanne Holmen
Arealplanlegger
982 31 667

*Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur*

Utskriftsdato: 18.03.2026

# Oversiktskart for eiendom 3909 - 4060/252//




*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.*

## Plan, byggesak, landbruk og geodata

| Vår saksbehandler: | Deres ref.: | Vår ref.: | Arkiv: | Vår dato: |
|---|---|---|---|---|
| Tom Mangelrød<br>Telefon: 33 17 18 87 | SØK | 14/34400 | GBR-4060/252 | 06.05.2014 |

Larvik kommune

Eventyrhus Larvik AS
Nansetgata 25
3256 LARVIK

| Saksnummer | Utvalg/komite | Møtedato |
|---|---|---|
| 542/14 | Planutvalget delegerte saker | 05.05.2014 |

# Vedtak - midlertidig brukstillatelse -Amurveien 85 - Gbnr: 4060/2

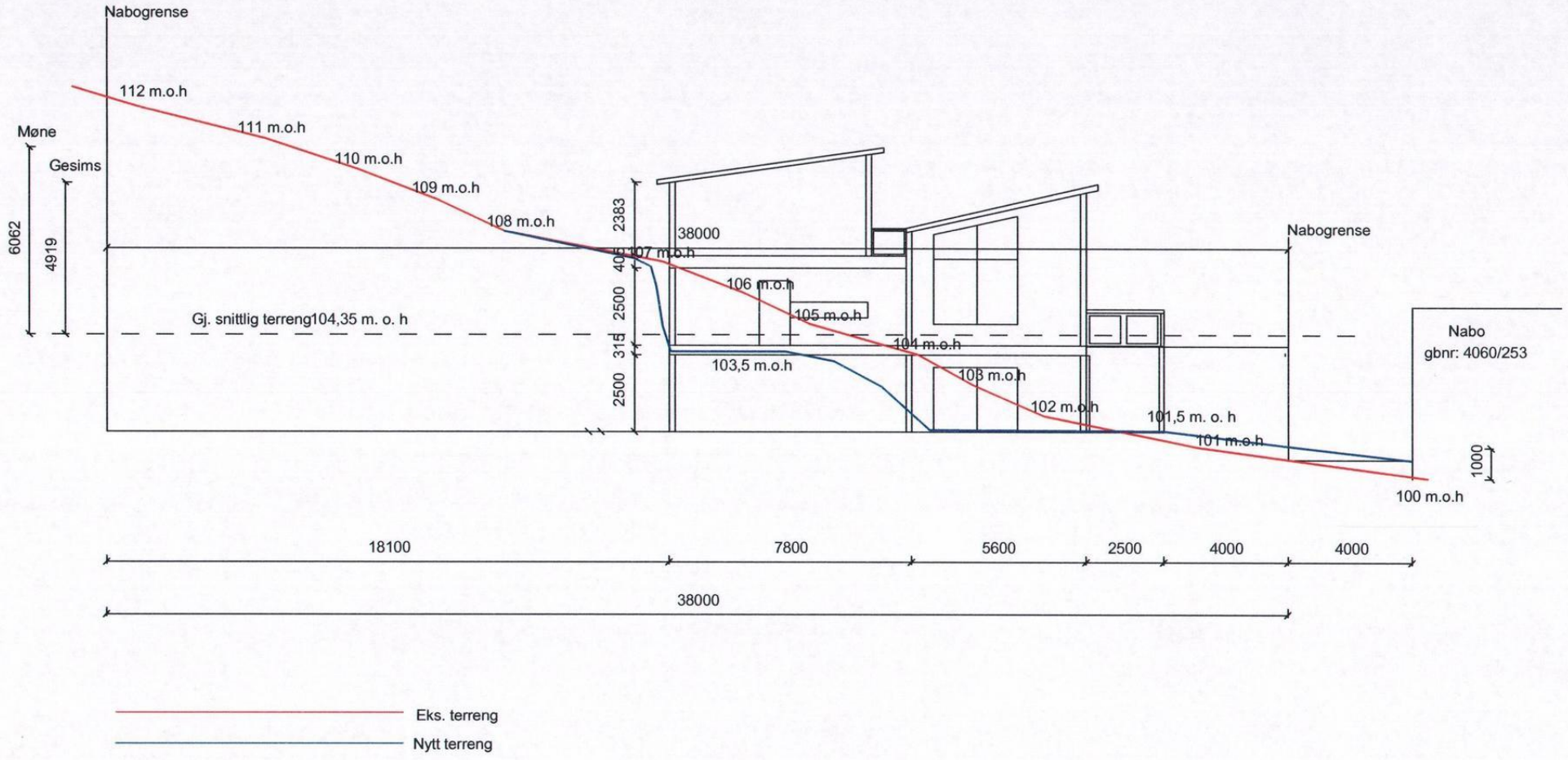
| **Midlertidig brukstillatelse er gitt for:** | | | |
|---|---|---|---|
| Saksnr<br>13/1899 | | JournalpostID<br>13/36066 | |
| Eiendom/byggested<br>Amurveien 85 | | | |
| Bygningsnummer<br>300376663 | | | |
| Gnr<br>4060 | Bnr<br>252 | Festenr | Seksjonsnr |
| Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak | Vedtak dato<br>29.05.2013 | | Delegert saksnr.<br>662/13 |
| **Spesifikasjon** | | | |
| Midlertidig brukstillatelse omfatter:<br>Enebolig | | | |
| | | | |
| Midlertidig brukstillatelse gjelder til 30.07.2014 | | | |

**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

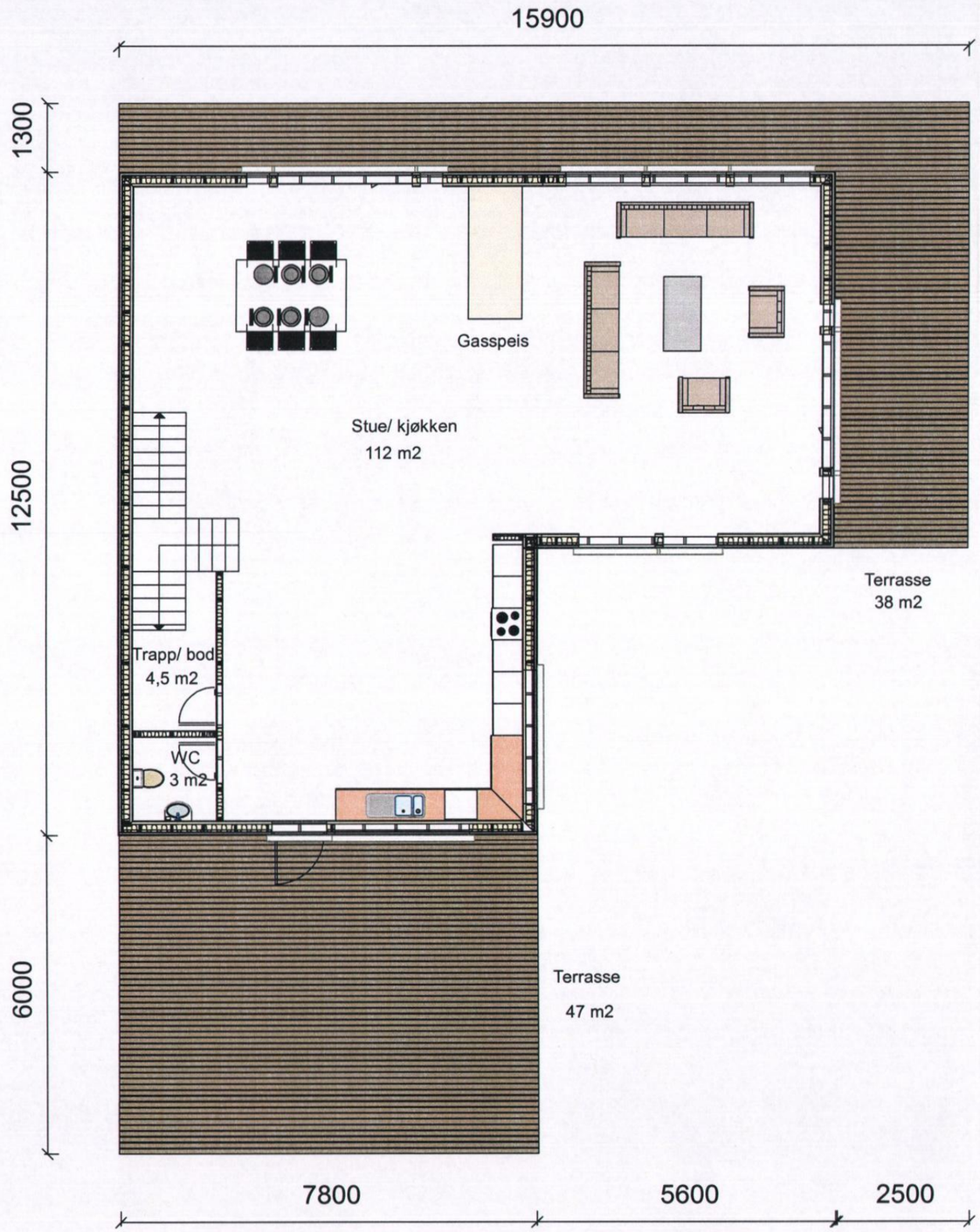
Powered by http://www.multicad.no



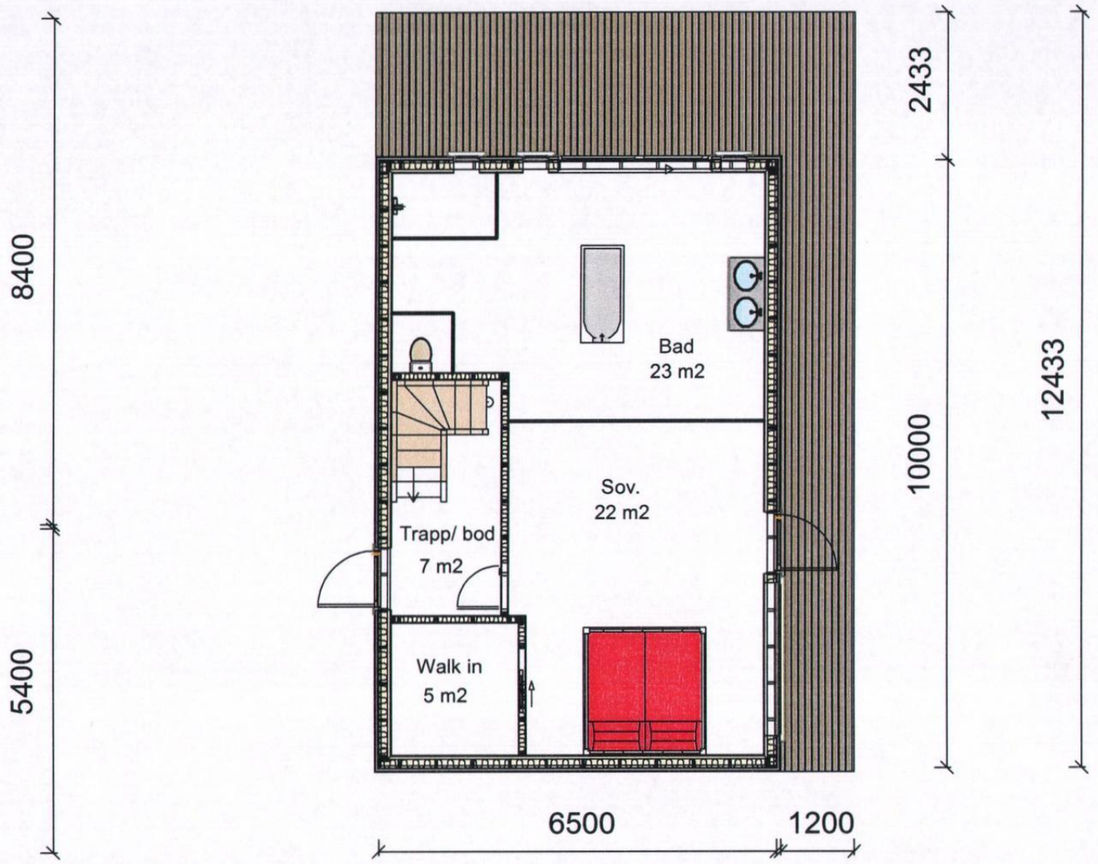

**Terrengsnitt sett fra nord**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver:<br>Thore Bjønnes | Adresse: Amurveien, 3265 Larvik<br>GBNR: 4060/ 252 | Tegnet av: RTC Dato: 06.05.13<br>Målestokk: 1:200 | **Eventyrhus Larvik AS** | Terrengsnitt |

Powered by http://www.multicad.no



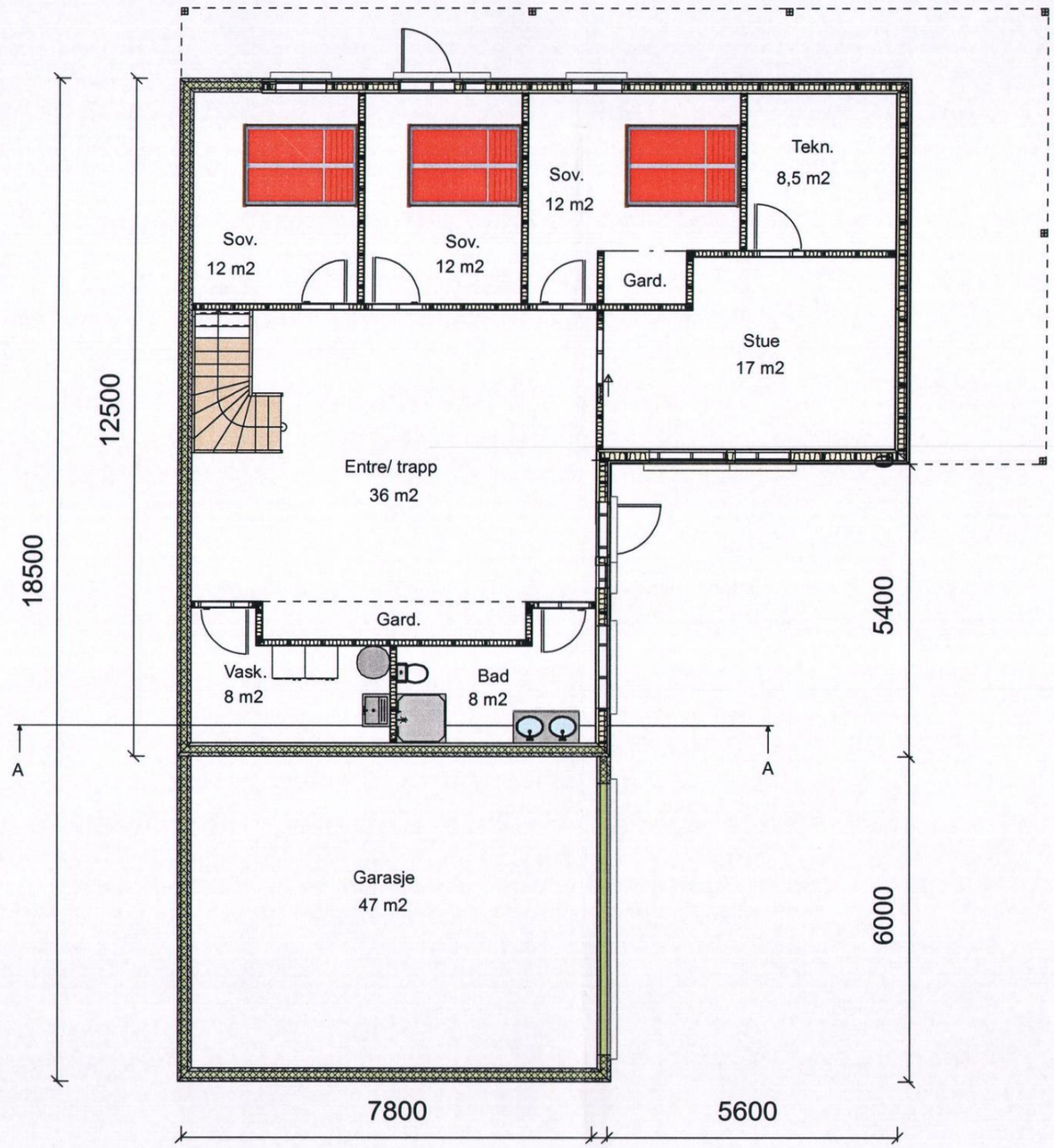

**2 etg.**




**3 etg.**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver:<br>Thore Bjønnes | Adresse: Amurveien, 3265 Larvik<br>GBNR: 4060/ 252 | Tegnet av: RTC<br>Dato: 06.05.13 | **Eventyrhus Larvik AS** | Målestokk: 1:100 | Plan 2, 3 etg. |

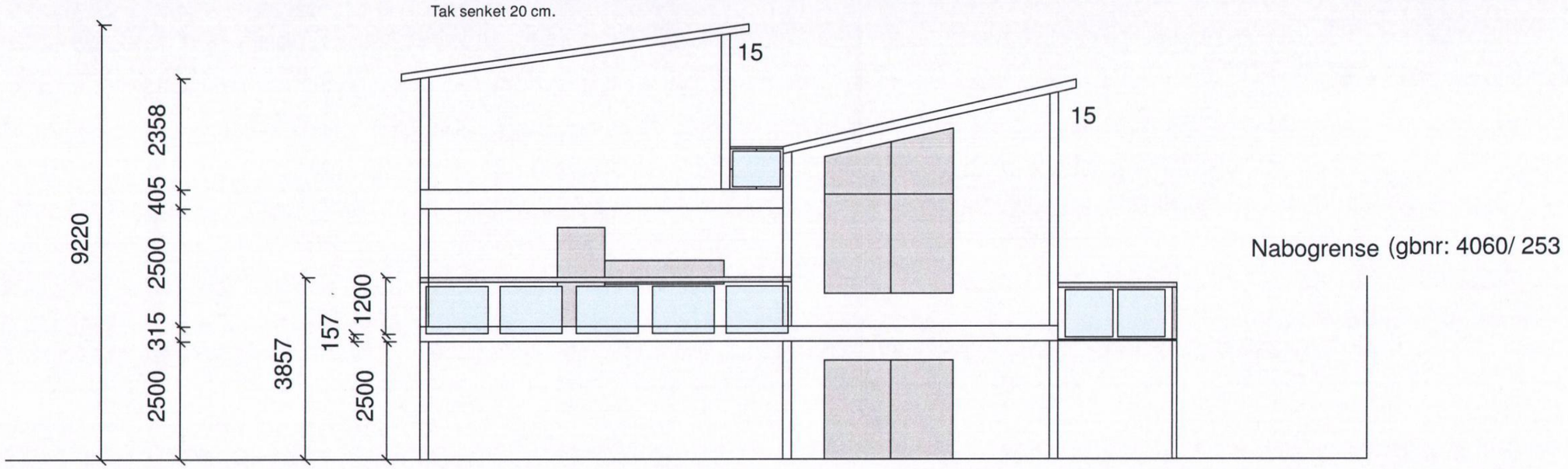
Powered by http://www.multicad.no




**1 etg.**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver:<br>Thore Bjønnes | Adresse: Amurveien, 3265 Larvik<br>GBNR: 4060/ 252 | Tegnet av: RTC<br>Dato: 06.05.13 | **Eventyrhus Larvik AS** | Målestokk: 1:100 | Plan, 1 etg. med garasje |

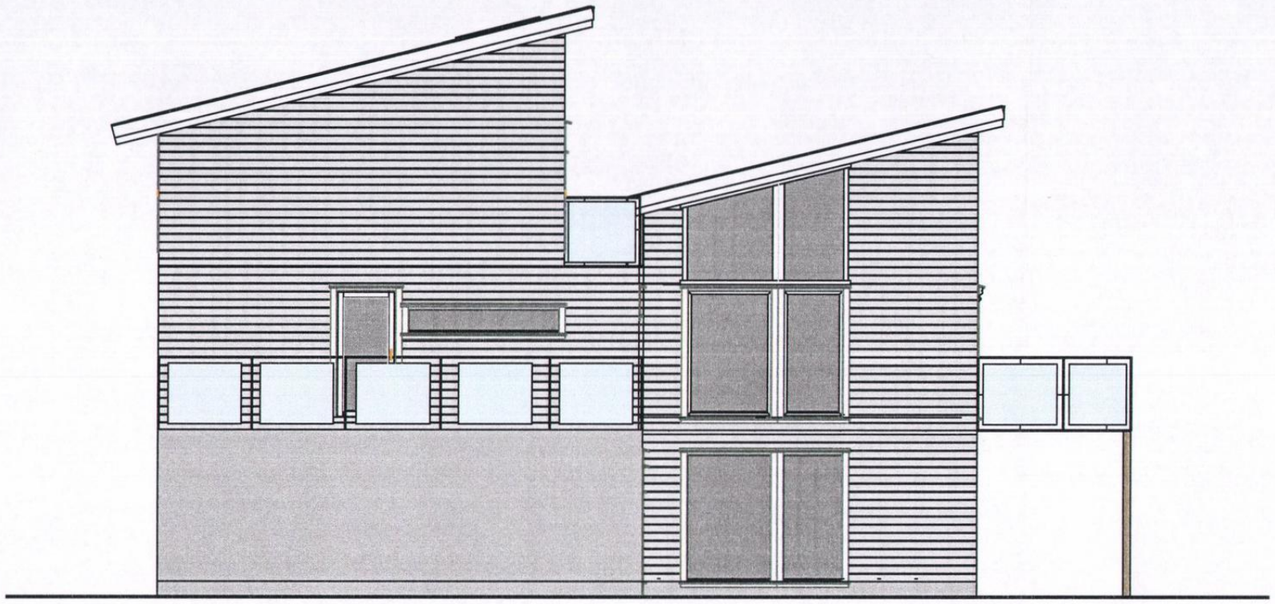
Powered by http://www.multicad.no




**Snitt sett fra nord**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver:<br>Thore Bjønnes | Adresse: Amurveien, 3265 Larvik<br>GBNR: 4060/ 252 | Tegnet av: RTC<br>Dato: 06.05.13 | **Eventyrhus Larvik AS** | Målestokk: 1:100 | Snitt A-A |

Powered by http://www.multicad.no



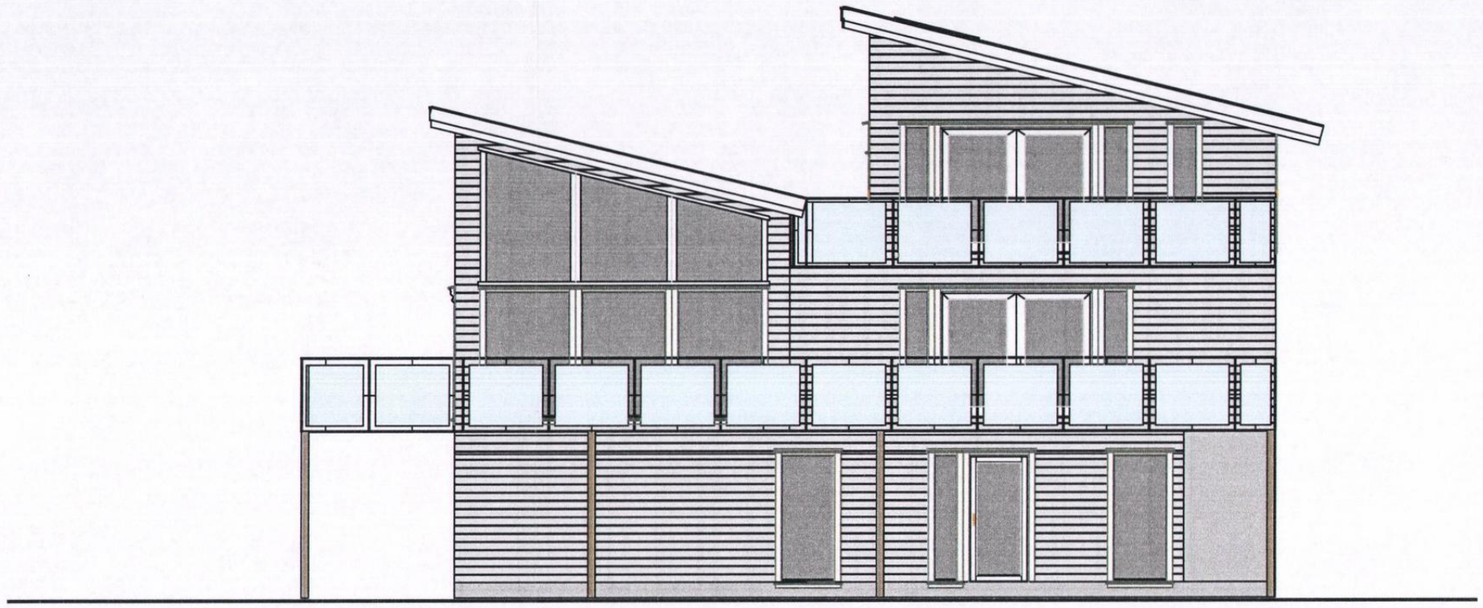
**Fasade nord**



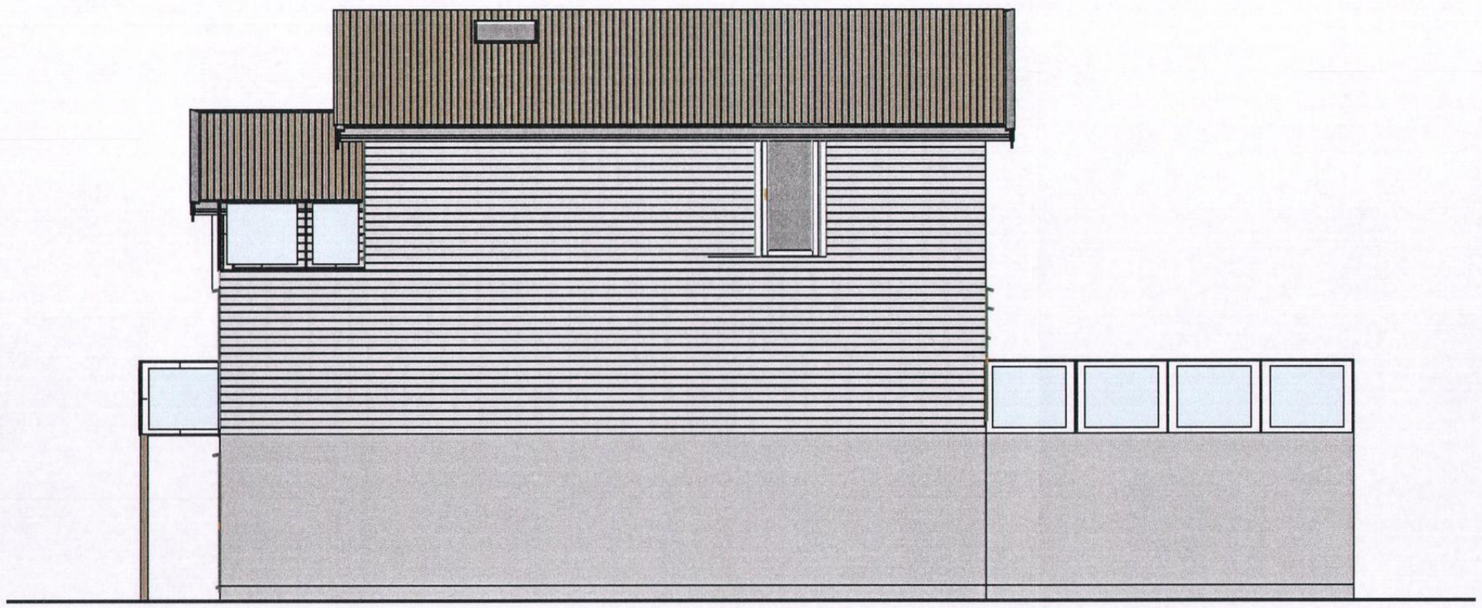
**Fasade vest**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver:<br>Thore Bjønnes | Adresse: Amurveien, 3265 Larvik<br>GBNR: 4060/ 252 | Tegnet av: RTC<br>Dato: 06.05.13 | **Eventyrhus Larvik AS** | Målestokk: 1:100 | Fasader |

Powered by http://www.multicad.no



**Fasade sør**



**Fasade øst**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver:<br>Thore Bjønnes | Adresse: Amurveien, 3265 Larvik<br>GBNR: 4060/ 252 | Tegnet av: RTC<br>Dato: 06.05.13 | **Eventyrhus Larvik AS** | Målestokk: 1:100 | Fasader |

Utskriftsdato: 18.03.2026

Larvik kommune

# Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 4060 | **Bruksnr.** | 252 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Amurveien 86, 3265 LARVIK | | | | | | | | |

## Bygningsopplysninger

| **Bygningstype** | **Bygningsår** | **Bruksareal** | **Boenheter** | **Omsøkt** |
|---|---|---|---|---|
| Enebolig brukstillatelse 2014 | 2014 | 360 $m^2$ | 1 | ☒ |
| | | $m^2$ | | ☐ |
| | | $m^2$ | | ☐ |
| | | $m^2$ | | ☐ |
| Kommentarer | vi har kun svart på bygningsopplysninger som er registrert i matrikkelen | | | |

## Andre opplysninger

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

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

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

Utskriftsdato: 18.03.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 4060 | **Bruksnr.** | 252 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Amurveien 86, 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/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 555 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H740_2<br>**KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover |
| | **Delareal** 950 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 1 m$^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |

# 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/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 950 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 1 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |
| | **Delareal** 555 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H740_2<br>**KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover |

# 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** 432 $m^2$<br>**Formål** Høyspenningsanlegg |
| | **Delareal** 932 $m^2$<br>**Formål** Blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** BN11 |

# Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202.06 |
| **Navn** | Tvetenefeltet, etappe 2B - Felt BN11 |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 23.09.2004 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/945/202.06_Bestemmelser_1327.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 950 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** BN11C |

**Delareal** 2 $m^2$
**Formål** Kjørevei

**Delareal** 436 $m^2$
**Formål** Høyspenningsanlegg

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

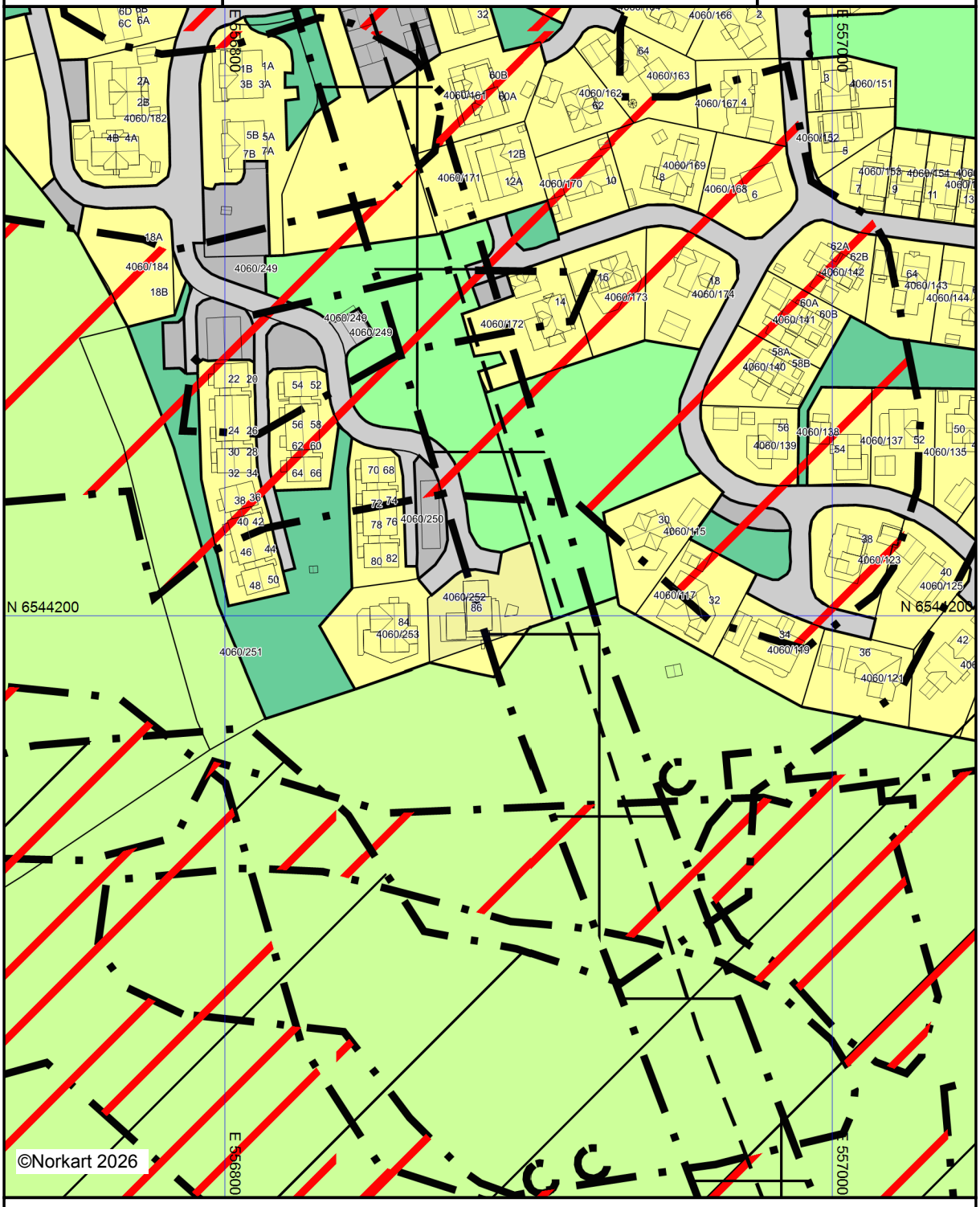
Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 4060/252
Adresse: Amurveien 86
Dato: 18.03.2026
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
- Friområde - eksisterende
- Park - eksisterende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
- LNFR-areal - eksisterende

*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 - eksisterende

*Bygningsmessige anlegg*
- Vegg frittstående

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

## § 10-4 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720_1
   Områder som er vernet etter naturmangfoldloven kapittel V (nasjonalparker, naturreservater mv.), regnes som verneområder. Skjøtselstiltak innenfor verneområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor verneområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.

2) Båndlegging etter lov om kulturminner - H730_1
   Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-125.

3) Båndlegging etter andre lover – H740_1
   Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet og Dalaelvavassdraget er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. I følge RPR for vernede vassdrag skal man unngå inngrep i selve vannstrengen, dersom det ikke er for å fremme naturmangfoldet i vassdraget. Samt unngå inngrep som endrer landskapet, naturen og/eller kantvegetasjonen langs vannstrengen. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås.

*Retningslinje - Ikke juridisk bindende*
*Eksempler på tiltak som kan skade verneverdiene i vassdrag; Veibygging, Masseuttak, vannuttak, flomvern, utbygging, kraftledninger, Oppdyrking, beite, bakkeplanering, bekkelukking, hogst, grøfting, fiskeoppdrett.*

4) Båndlegging etter andre lover - H740_2
   Hensynssone for ledningsnettet til Lede og Statsnett er båndlagt etter energiloven. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

## § 10-4 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720_1
   Områder som er vernet etter naturmangfoldloven kapittel V (nasjonalparker, naturreservater mv.), regnes som verneområder. Skjøtselstiltak innenfor verneområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor verneområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.

2) Båndlegging etter lov om kulturminner - H730_1
   Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-125.

3) Båndlegging etter andre lover – H740_1
   Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet og Dalaelvavassdraget er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. I følge RPR for vernede vassdrag skal man unngå inngrep i selve vannstrengen, dersom det ikke er for å fremme naturmangfoldet i vassdraget. Samt unngå inngrep som endrer landskapet, naturen og/eller kantvegetasjonen langs vannstrengen. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås.

*Retningslinje - Ikke juridisk bindende*
*Eksempler på tiltak som kan skade verneverdiene i vassdrag; Veibygging, Masseuttak, vannuttak, flomvern, utbygging, kraftledninger, Oppdyrking, beite, bakkeplanering, bekkelukking, hogst, grøfting, fiskeoppdrett.*

4) Båndlegging etter andre lover - H740_2
   Hensynssone for ledningsnettet til Lede og Statsnett er båndlagt etter energiloven. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

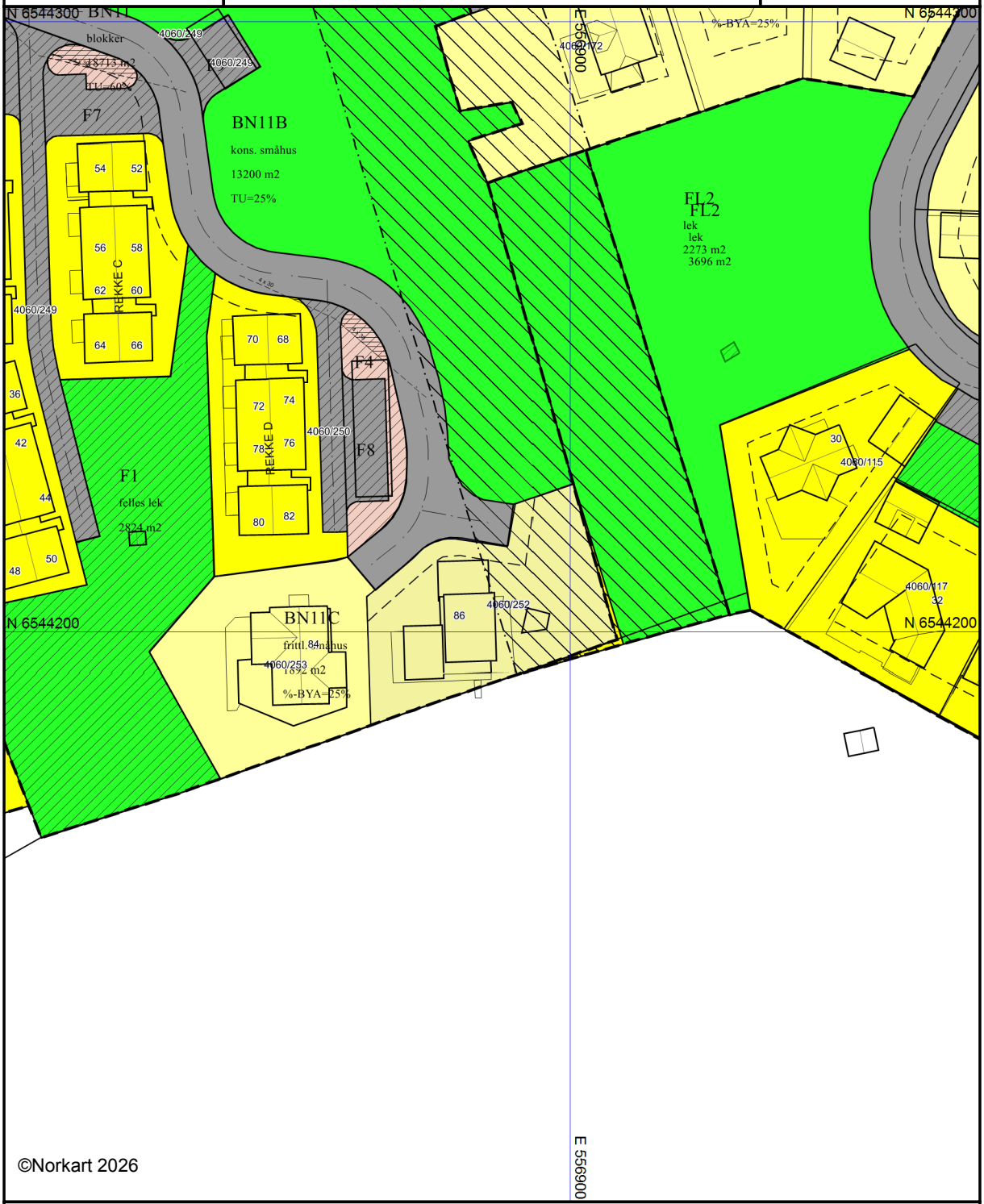
Larvik kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 4060/252
Adresse: Amurveien 86
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

- Friområder
- Anlegg for lek

*Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

- Grense for restriksjonsområde

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

*Bygningsmessige anlegg*

- Vegg frittstående

*Tiltak*

- BygningTiltak

*Bygninger*

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- 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.

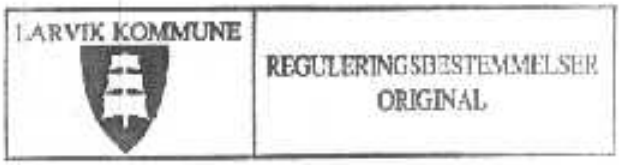
§ 1

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
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

LARVIK KOMMUNE

Supplerende reguleringsbestemmelser for Tvetenefeltet, bebyggelsesplan for søndre del av etappe 2B. Området Tvetene , felt BN11.

Dato for siste revisjon: 20.08.2004.

Planutvalgets godkjenning:

§1

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§2

Arealet innenfor området er regulert til:

I Byggeområder
II Trafikkområder
III Friområder
IV Spesialområder
V Fellesområder

## I BYGGEOMRÅDER

§3

Felt med åpen, villamessig bebyggelse, BN11 C.

a. 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.
Maks mønehøyde 7,0m. Maks gesimshøyde 4,0m.
Begge høyder målt i forhold til planert nivå som er tilpasset eksisterende terreng.

c. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 22 - 38 grader.
Møneretning skal være parallell med tilstøtende gate, alternativt 90 grader på dette.
Bebyggelsen skal ha tilnærmet lik takvinkel.

d. Garasje skal være i en etasje med max. Brutto grunnflate 45 m2 tilpasset hovedhuset mht form, materialbruk og farge. Garasje kan anlegges i underetasje i boligen.
Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil, samt plass for ytterligere 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

Felt med konsentrert småhusbebyggelse, BN11 B.

a. Tillatt bebygd areal BYA = 35%

b. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer.

Maks mønehøyde 9,0 m. Maks gesimshøyde 6,0 m .
Begge høyder målt i forhold til planert nivå som er tilpasset eksisterende terreng. .

c. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med takvinkel 22 – 38 grader.
Møneretning skal være parallell med adkomstvei eller 90 grader på denne.
Bebyggelsen kan alternativt ha flatt tak.

d. Parkeringsdekningen skal som et minimum være:

| | |
|---|---|
| 1-roms leilighet: | 1 oppst.plass pr. leilighet. |
| 2-roms alders/omsorgsleilighet | 1 oppst.plass pr. leilighet. |
| 2-3- roms leilighet: | 1,25 oppst.plass pr. leilighet (inkl. 1 i garasje) |
| 4-roms leilighet: | 2,0 oppst.plass pr. leilighet (inkl. 1 i garasje) |

Garasjer skal oppføres på som fellesgarasje, og skal ha en utførelse som harmonerer med boligbebyggelsen med tanke på form, materialvalg og farge. Største sammenhengende garasjerekke er 8 plasser.

§5

Fellesbestemmelser for byggeområdene for boliger.

a. 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

b. Bygninger skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse.

c. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel eller skape uoversiktlige trafikksituasjoner.

d. Avfallsdunker, tørkestativ og lignende skal ikke plasseres slik at det etter planutvalgets skjønn er til ulempe for noen.

e. Gjerde/hekk mot offentlig vei skal godkjennes av planutvalget.

f. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

g. Lagring av biler, båter, campingvogner og lignende er ikke tillatt

§6

II TRAFIKKOMRÅDER.

a. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang-/sykkelvei som vist på planen.

b. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegget skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

§7

III FRIOMRÅDER

Friområdet FR 1 skal være et naturområde benyttet til fri lek, turvei og utsiktspunkt.
Det tillates ikke anlagt bygninger eller anlegg av noe slag.

§9

IV SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner.

I området mellom frisiktlinjen og veiformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. (kfr. Bestemmelsene i veilovens §31).

V FELLESOMRÅDER

§8

Felles lekeområde.

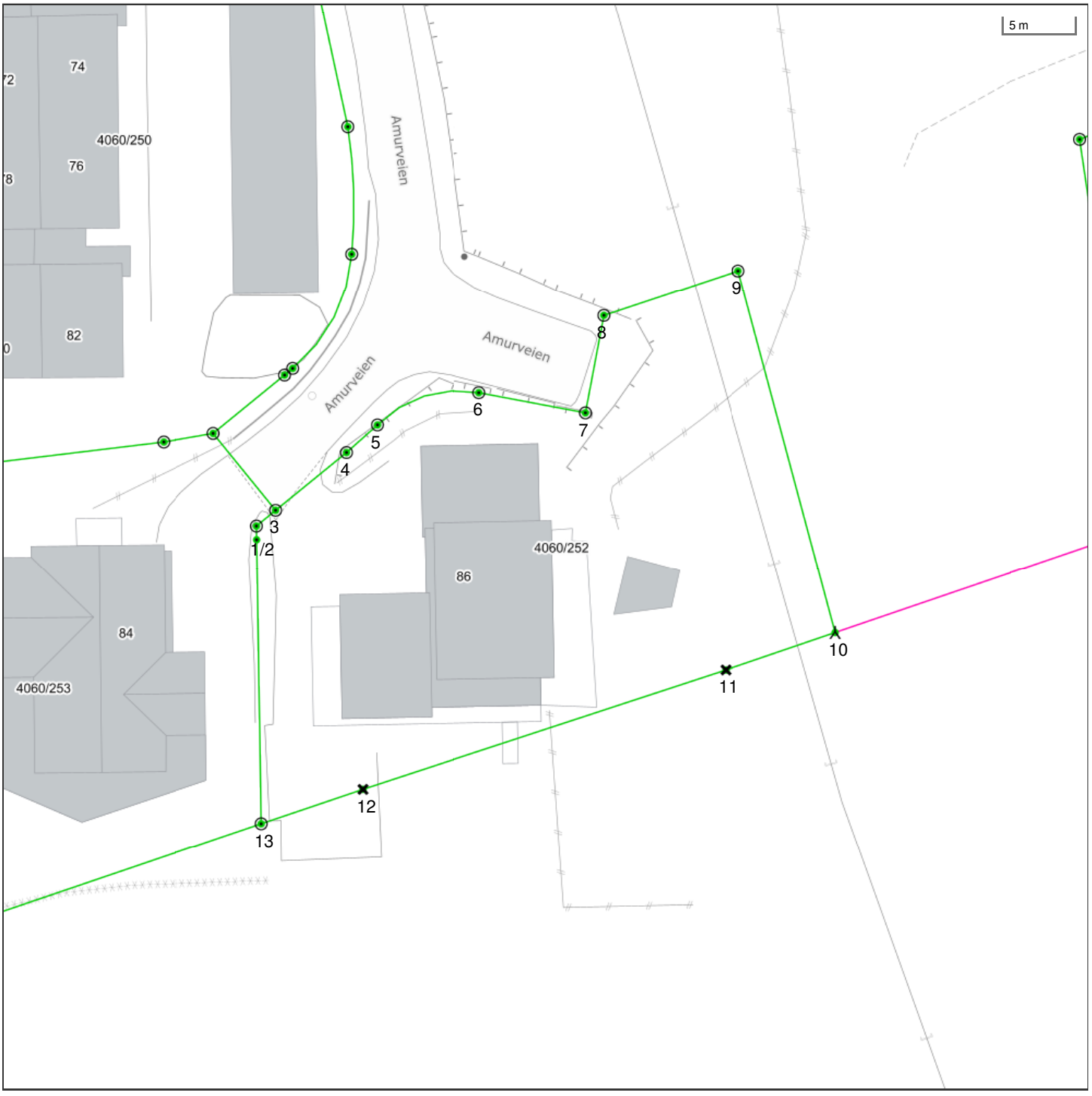
Lekeplassen skal ha et utstyrsnivå i hht. gjeldende krav og nedfelt i den utbyggingsavtale som gjelder mellom Larvik kommune og utbygger. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før første bolig i området innflyttes.

Annet fellesareal.

Innenfor områdene F2, F3 og F4 kan det anlegges felles miljøstasjon/renovasjonsbeholdere. Miljøstasjonene skal anlegges diskret i terrenget og avskjermes med vegetasjon og evt. forstøtningsmurer av naturstein.

Utskriftsdato: 18.03.2026

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 4060/252//




*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** | 952,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6544205,67 | **Øst** | 556887,2 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6544204,76 | 556866,69 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 20,09 | |
| 2 | 6544205,73 | 556866,66 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,97 | |
| 3 | 6544206,86 | 556868 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,75 | |
| 4 | 6544211,01 | 556872,95 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,46 | |
| 5 | 6544212,99 | 556875,11 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,93 | |
| 6 | 6544215,37 | 556882,28 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,87 | 7,84 |
| 7 | 6544214,06 | 556889,82 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,65 | |
| 8 | 6544220,96 | 556891,02 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,00 | |
| 9 | 6544224,27 | 556900,47 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,01 | |
| 10 | 6544198,78 | 556907,72 | 10 cm | Fjell (FJ) | Bolt (52) | 26,50 | |
| 11 | 6544196,02 | 556900 | 10 cm | Fjell (FJ) | Kors (53) | 8,20 | |
| 12 | 6544187,22 | 556874,47 | 10 cm | Fjell (FJ) | Kors (53) | 27,00 | |
| 13 | 6544184,68 | 556867,31 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,60 | |

Larvik kommune

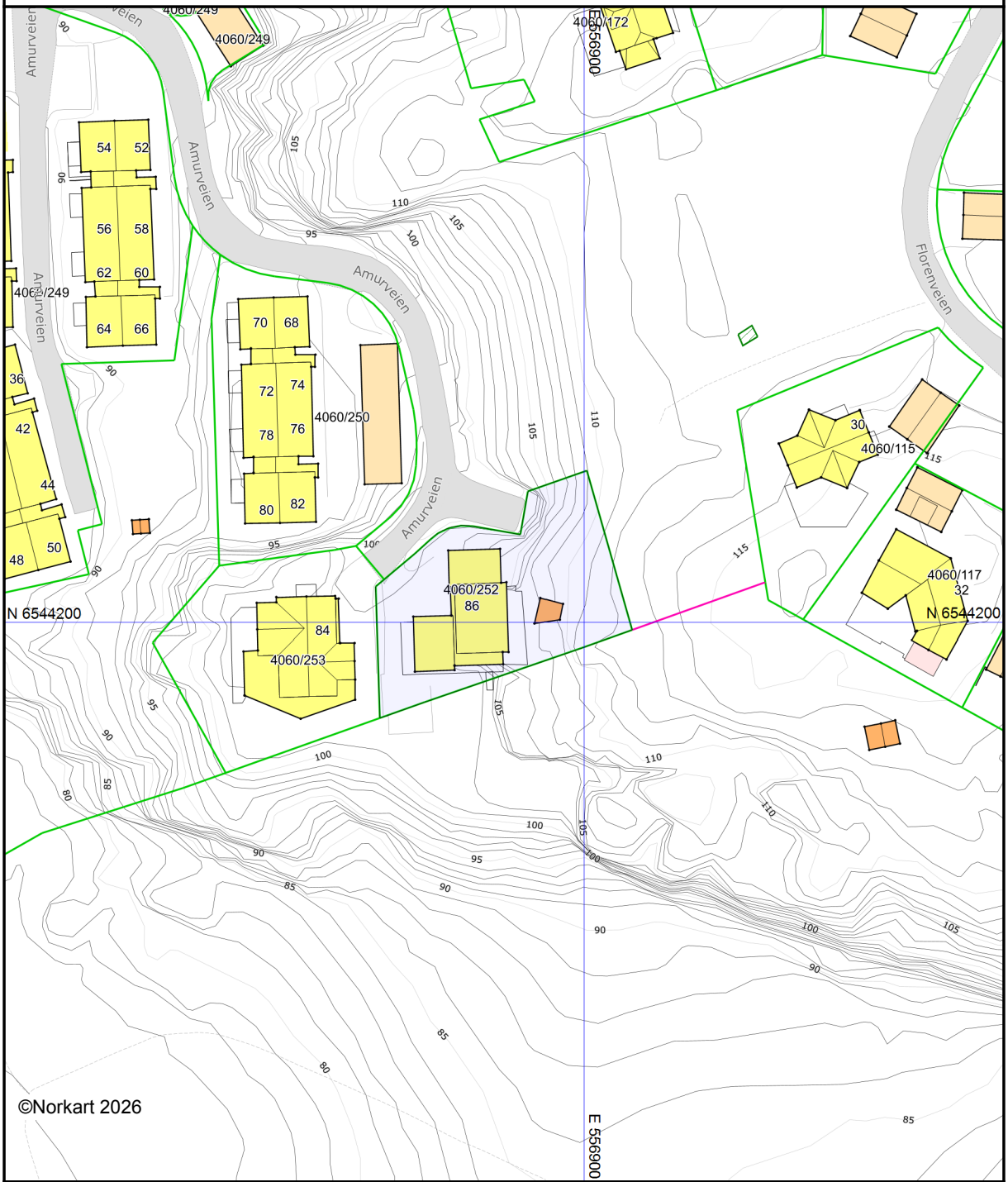
# Grunnkart

Eiendom: 4060/252
Adresse: Amurveien 86
Dato: 18.03.2026
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: 18.03.2026


# 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.** | 252 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Amurveien 86, 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

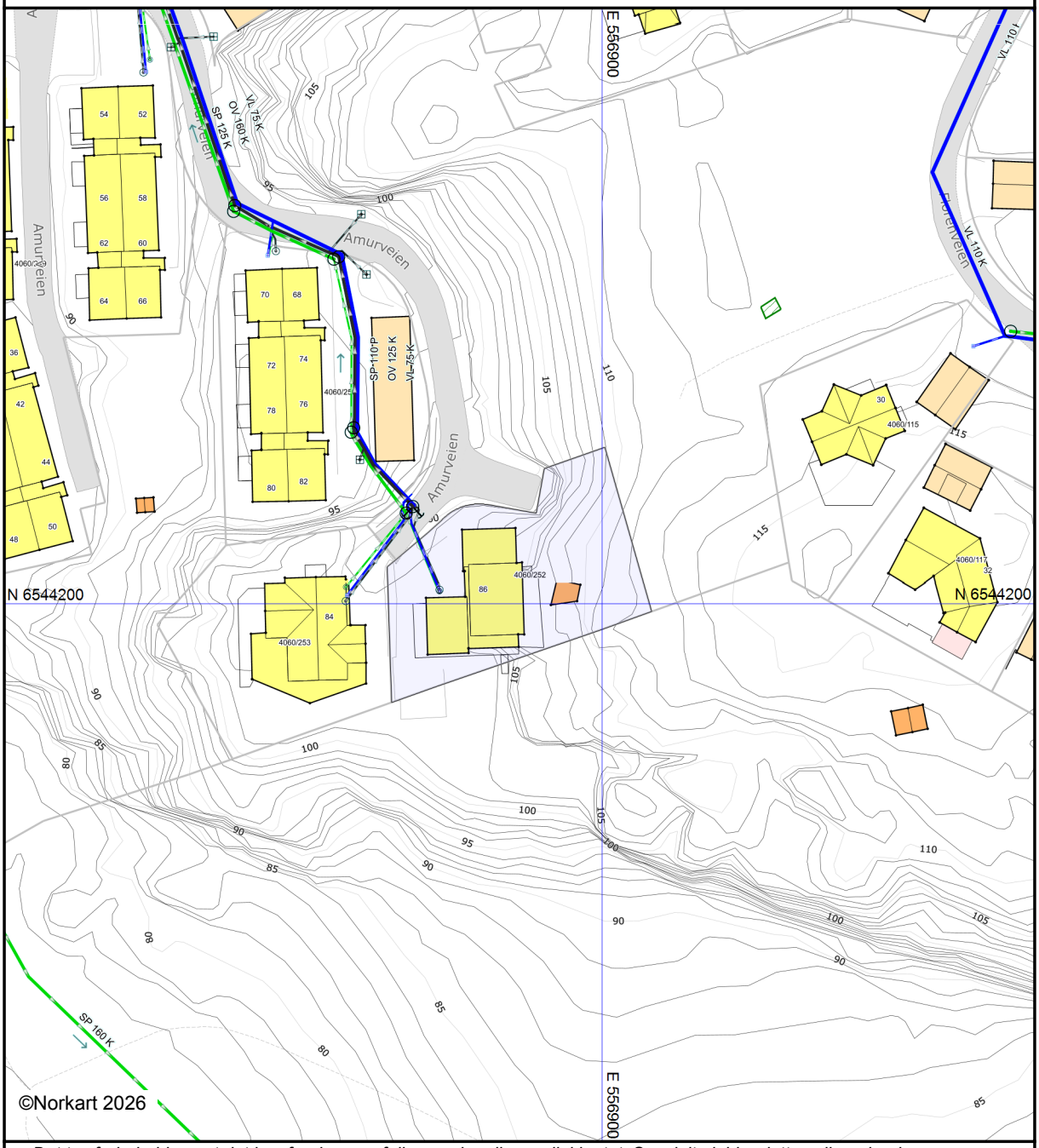
Eiendom: 4060/252
Adresse: Amurveien 86
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

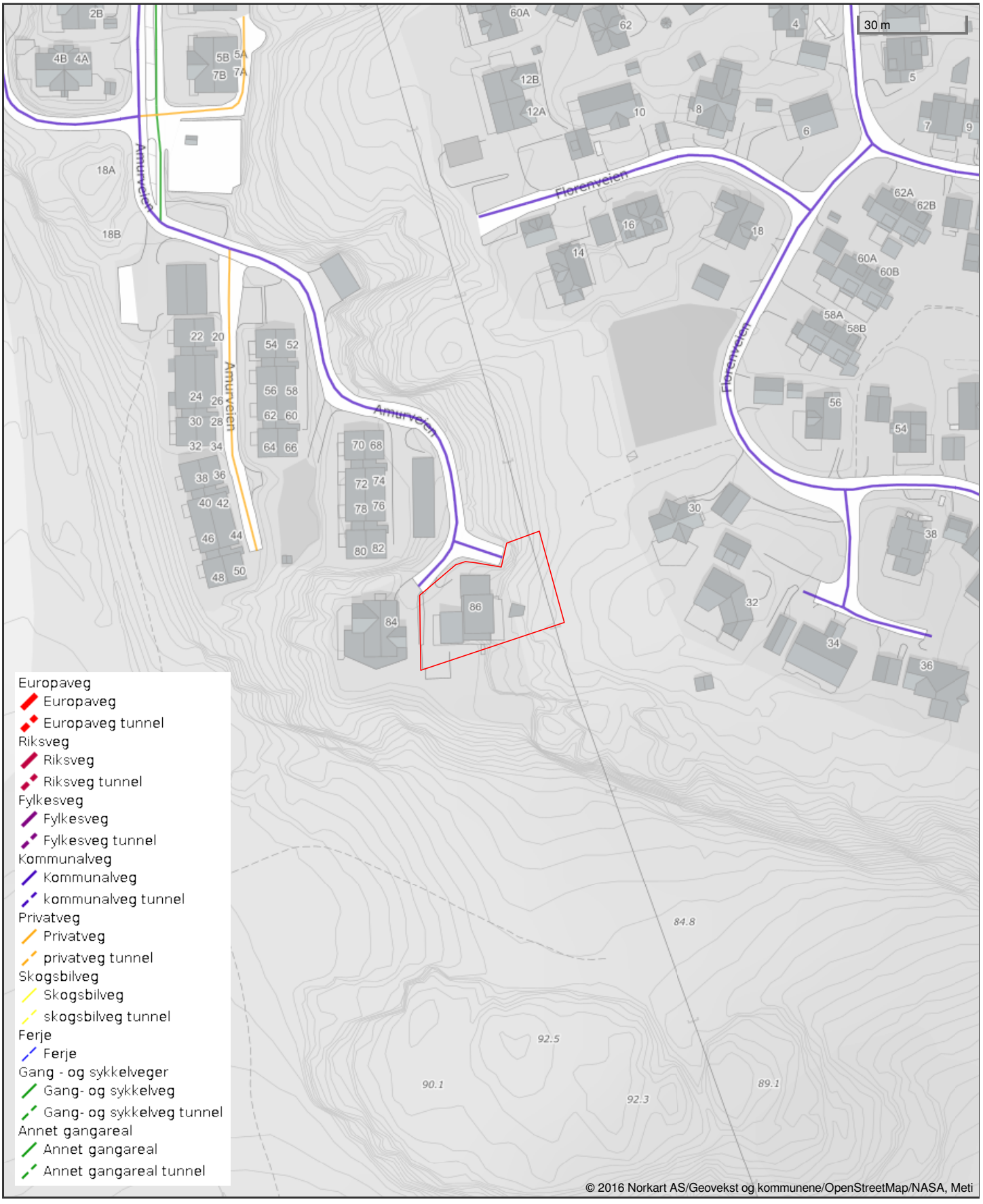
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*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: 18.03.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4060/252//




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

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

Utskriftsdato: 18.03.2026

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 4060 | **Bruksnr.** | 252 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 458682827 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 300376663 | **Bruksenhetsnummer** | H0201 |
| **Bygningstatus** | Midlertidig brukstillatelse | **Bruksenhetsadresse** | Amurveien 86, 3265 LARVIK |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 2 | 1 | 2 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| 2. etg. | Gass | | |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 21.03.2024 | Tilsyn | - | |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 458682827*

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

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

Utskriftsdato: 18.03.2026

# 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.** | 252 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Amurveien 86, 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 | 5 434,92 kr |
| Vann | 5 480,40 kr |
| **Sum** | **19 569,72 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 | 502,94 kr |
| Abonnement Vann | 15% | 1 ab | 2781.85 | 1/1 | 0 % | 2 781,85 kr | 463,63 kr |
| Forbruk Avløp>70m² | 15% | 1 ab | 3476.45 | 1/1 | 0 % | 3 476,45 kr | 579,42 kr |
| Abonnement avløp | 15% | 1 ab | 5240.55 | 1/1 | 0 % | 5 240,55 kr | 873,42 kr |
| Renovasjon std.ekstra 240l | 25% | 1 stk | 6043.75 | 1/1 | 0 % | 6 043,75 kr | 1 007,30 kr |
| | | | | | **Sum** | **20 560,20 kr** | **3 426,71 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.