

Gamle Kongevei 19B

Nabolaget Nanset vest - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Skrivergården	7 min 🚶
Linje 03, 011, 214, 215	0.6 km
🚶 Larvik stasjon	20 min 🚶
Linje RE11, RX11	1.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	20 min 🚶

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
602 elever, 28 klasser	1.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	4 min 🚶
515 elever, 40 klasser	1.9 km
Langestrand skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
98 elever, 6 klasser	2.5 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 🚶
363 elever, 23 klasser	1.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole	6 min 🚶
1620 elever	2.9 km
Sandefjord videregående skole	18 min 🚶
1880 elever	17 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Nansetgata	10 min 🚶
🚗 Larvik Bibliotek	11 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

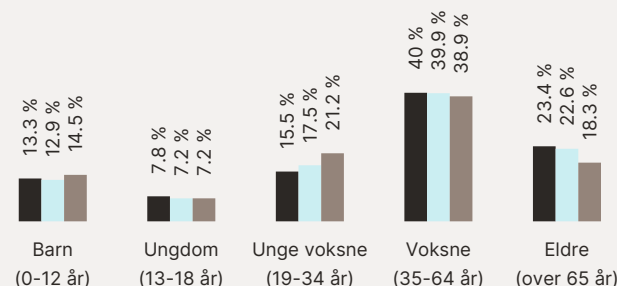


Kvalitet på skolene
Bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nanset vest	1 299	583
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Villa-Kulla barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
23 barn	0.6 km
Borgejordet barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
68 barn	0.9 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
27 barn	1 km


Dagligvare


Rema 1000 Larvik	9 min 🚶
PostNord	0.8 km
Kiwi Nanset	10 min 🚶
PostNord	0.8 km




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

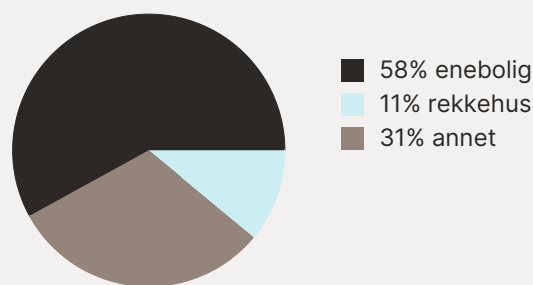
 Gateparkering
Lett 87/100

 Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

-  Lovisenlund idrettsplass 4 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.4 km
-  Månejordet ballbane 7 min 
Fotball 0.6 km
-  Spenst Larvik Nanset 8 min 
-  Mudo Larvik 12 min 





Boligmasse



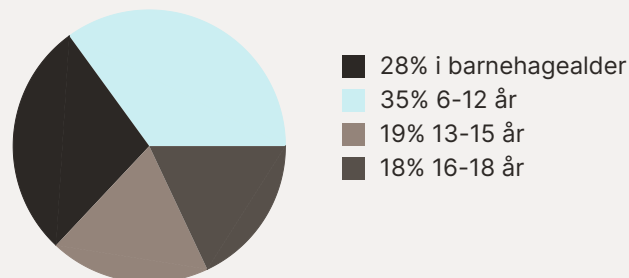
«Allsidig nabolag med uendelige muligheter»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Bøkestredet 12 min 
-  Vitusapotek Svanen - Larvik 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

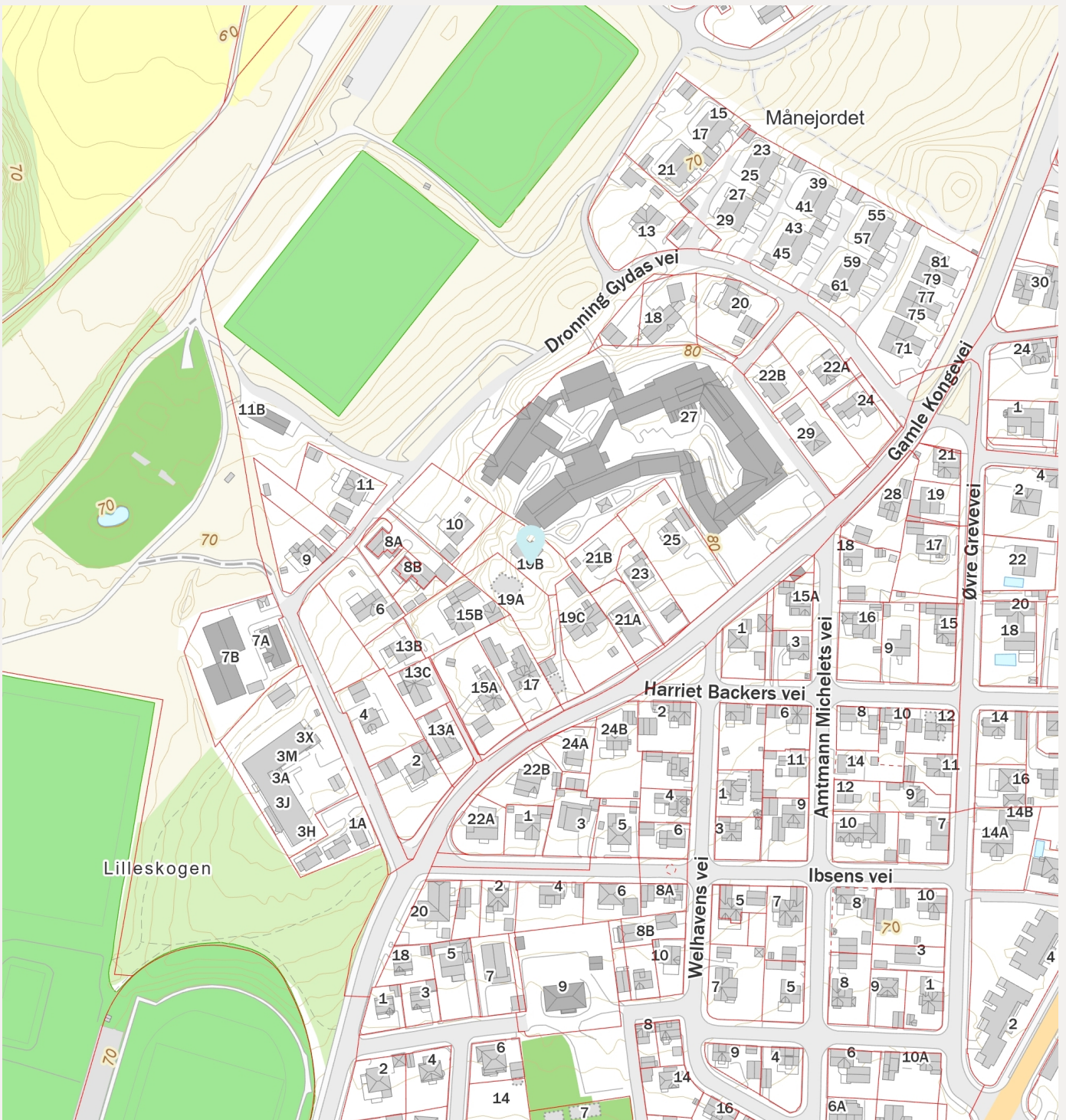
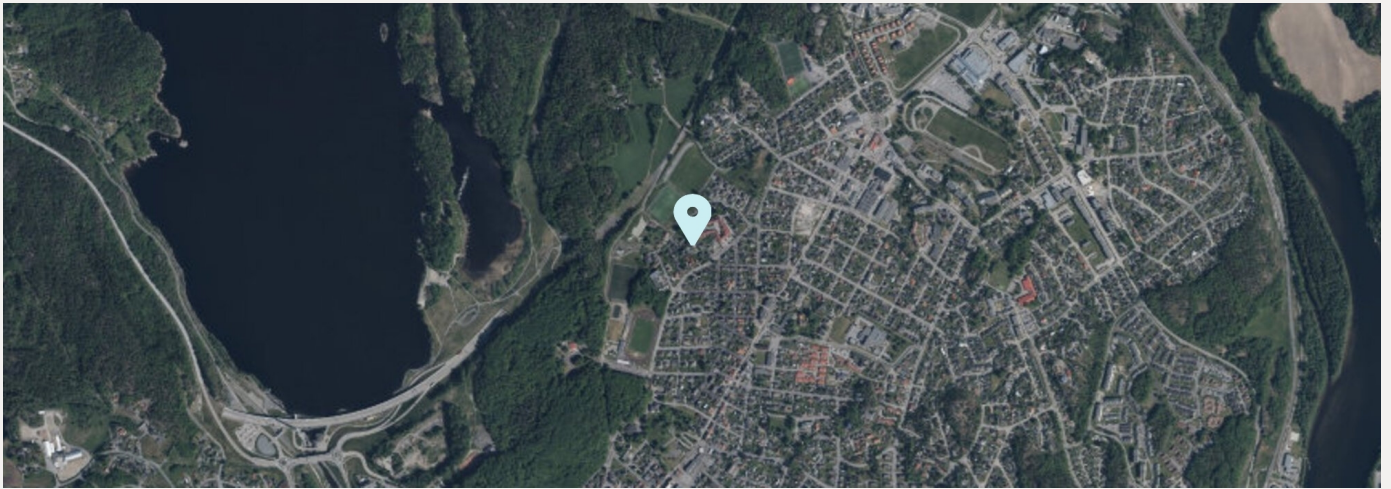


0% 45%

- Nanset vest
- Larvik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Egenerklæring

Gamle Kongevei 19 B, 3269 LARVIK

07 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamle Kongevei 19 B	Gamle Kongevei 19 B	

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?

Nybygget 2025

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 oktober 2025

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Jim

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Jim Pedersen

Date

2026-05-07

Identification



Jim Pedersen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

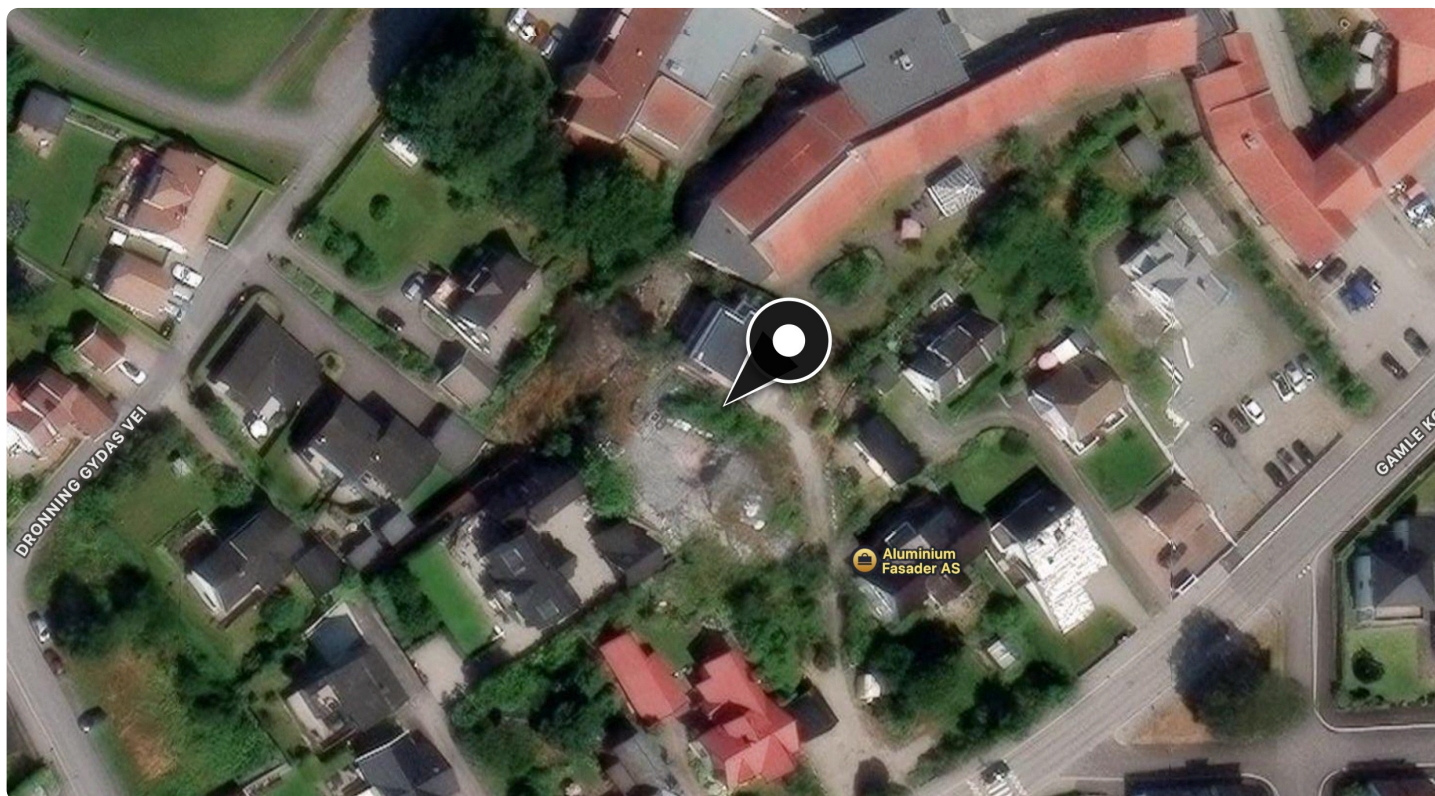
Jim Pedersen

07/05-2026
23:27:19

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport for bolig

Gamle Kongevei 19B, LARVIK



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Gamle Kongevei 19B 3269 LARVIK Gnr: 2010 Bnr: 164	Enebolig	2025	142 m ²	142 m ²	—
Oppdragsnr.	260429-002				
Befaring / Rapport	24.04.2026 / 07.05.2026				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under taksmannens 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	Arkitekttegnet, nybygget enebolig over to plan høyt beliggende på Nanset/Lovisenlund i Larvik. Boligen er nyoppført av lokale håndverksbedrifter i 2025 og framstår med et påkostet, særegent uttrykk med gjennomgående solid håndverksmessig utførelse under totalentreprise av Byggmester Lindhjem AS.
Planløsning	Underetasjen inneholder dusjbad, garderoberoom, 2x soverom, vaskerom og teknisk rom. 1.etg består av stue, kjøkken og toalettrom. Innvendige overflater består av parkett på gulv, panel på vegger og eikespiler i himling. Boligen besitter god innvendig standard med minimal/fraværende slitasjegrad.
Byggemetode	Grunnmur av grunnmurskassetter med støpt betongkjerne, isolert på yter- og innerside. Terrenget har i all hovedsak fall bort fra grunnmur. Yttervegger oppført i stenderverk med stående trepanel, oppgitt med tre lag overflatebehandling. Innvendige dører og terrasseskyvedører fra byggeår. Terrasseskyvedørene er levert av Schuco med trelags isolerglass. Kompakttak med flatt tak fra byggeår, prosjektert og utført av Alfa Tre Larvik med ståldragere som bærekonstruksjon under sperrekonstruksjon av konstruksjonsvirke i tre. Takteking av foliemembran. Boligen har en balkong på 12 kvm utenfor kjøkken med gulvdekke av royalimpregnerte bord og glassrekkverk. Ved inngangspartiet er det en terrasseplattning på ca. 28 kvm av støpt betong med naturlig avslutning mot terreng, samt en takoverbygget terrasseplattning på 16 kvm på terrengnivå utenfor stue i underetasjen.
Kjøkken og våtrom	Kjøkkeninnredning fra Strai med integrerte hvitevarer fra Miele i åpen løsning med stue. Bygget har totalt 2x våtrom i u.etg — 1x dusjbad og 1x vaskerom. Dusjbadet har gulv og vegger av fliser. Vaskerommet har gulv av fliser og vegger av trepanel. Begge rom er oppført av fagpersoner, Uavhengig Kontroll foretatt av byggmester, samt foreligger dokumentasjon på utførelse.
Tekniske anlegg	Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Fordelingsstokker for rør-i-rør-system montert i teknisk rom. Oppvarming skjer via borehull i grunn tilkoblet væske-til-vann varmepumpe som videre forer det vannbårne gulvvarmesystemet, supplert med elektrisk varmekabel på bad i underetasje (for bruk i sommerhalvåret). Balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit, levert av Gravidal Blikk, er tilkoblet boligens varmesystem. Selger besitter ytterligere informasjon. Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres som nytt med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern — utført av Sommerfelt Elektro AS. El-billader er montert som egen kurs. Røykvarslere og brannslukker er registrert montert.

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

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befarings 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 bygningsfagkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

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

Informasjon fra takstmannen

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

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befarings, 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 fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

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

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

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

Slik leser du den

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

Verdier over 100 %

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

Kilder

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

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygningsfagkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- 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 befæringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befæringsdato.

Eiendomsopplysninger

Gamle Kongevei 19B, 3269 LARVIK

Gnr 2010 / Bnr 164 ·

Byggeår
2025 (TEK17)

Boligtype
Enebolig

BRA
142 m²

Oppvarming
Væske-til-vann varmepumpe / Elektrisk varmekabel på bad underetasje i tillegg til vannbårent

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Vann / Avløp
Offentlig / Offentlig

Hjemmelshaver
Jim Pedersen

—

—

Byggemåte

Bygget er fundamentert på grunnmur av plasstøpt betong i isolerte grunnmurselementer. Bærende yttervegger i stenderverk med stående trepanel. Vinduer med 3-lags energiglass. Takkonstruksjon som flattak med tekke av banelagt foliemembran.

Flomfare Ikke kartlagt for dette området

Jord-/fjellskredfare Ikke kartlagt for dette området

Kvikkleirefare Ikke kartlagt for dette området

Radon aktsomhet Moderat til lav aktsomhet

Vegtrafikkstøy Høy trafikk (ÅDT 12000 / 50 km/t)

Høyde over havet 86 moh

Terrengvurdering Platå/ås — eiendommen ligger høyere enn omgivelsene. God naturlig drenering.

Vær ved befaring 8.0 °C, klarvær, 2.0 m/s (NØ), 60 % luftfuktighet

Nedbør 30 dager: 77 mm (10 nedbørsdager)

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

Dokumentkontroll

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

● Selgers egenerklæring	Framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Framlagt
Utført av Byggmester Thor Johansen AS	
● Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke relevant
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energijattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

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

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)



95%

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

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 2 Avvik å være oppmerksom på (2 KP)

VÅTROM

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Gulv Utilstrekkelig fall på deler av gulvet ved utførelse — ikke i samsvar med TEK17 §13-15.

BALKONGER / TERRASSER

Tilstand Rekkverkshøyde avviker fra gjeldende forskriftskrav (TEK17 §12-15).

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	65.0 m ²	65.0 m ²	—	—	16.0 m ²	—
1. etasje	76.5 m ²	76.5 m ²	—	—	40.0 m ²	—
Sum	142 m²	142 m²	—	—	56 m²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. eksternt 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) · Målereregler iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m ²
Stue	23.8 m ²
Soverom 1	9.7 m ²
Soverom 2	7.5 m ²
Dusjbad	7.2 m ²
Vaskerom	5.4 m ²
Garderoberom	6.0 m ²
Teknisk rom	3.2 m ²

1. etasje	m ²
Stue og kjøkken	72.5 m ²
Toalettrom	1.5 m ²

Fundament, grunnmur og drenering

TG 0

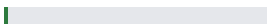
NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

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

Tilstand

TG 0

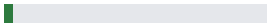
Grunnmur er kontrollert på alle tilgjengelige sider. Ingen sprekker registrert.

Levetid:  2% • 1/60 år

Fukt

TG 0

Drenering med drensninger og Platon grunnmursplast. Selger opplyser om godt drenerende masser fylt inn mot murer. Eiendommen ligger på platå med god naturlig drenering.

Levetid:  3% • 1/30 år

Grunnforhold: Bart fjell

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

Terrengforhold

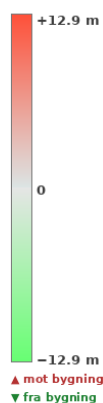
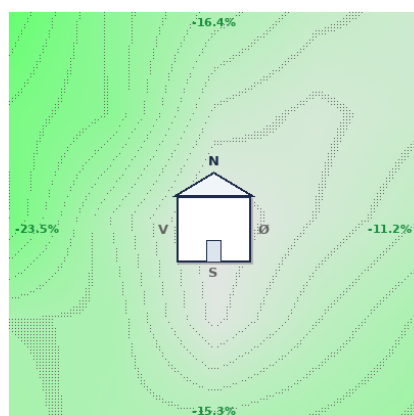
TG 0

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

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

TG 0

Terrenget faller vekk fra grunnmur på alle tilgjengelige sider. Overflatevann ledes bort fra bygget.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	-16.4% (-9.3°)	Fall fra vegg
Øst	-11.2% (-6.4°)	Fall fra vegg
Sør	-15.3% (-8.7°)	Fall fra vegg
Vest	-23.5% (-13.2°)	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

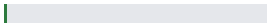
TG 0

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

Skjevhet og høydeforskjeller

Trebjelkelag uten registrerte skjevheter eller planavvik ved befarung.

TG 0

Levetid:  1% • 1/80 år

Innvendige trapper

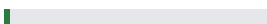
TG 0

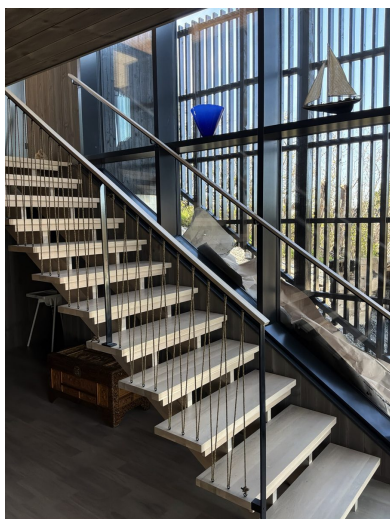
NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Trapper - Samlet vurdering

Svevende trapp med eikevanger, eiketrinn og taudekning for rekkverk. Håndløper er montert på begge sider.

TG 0

Levetid:  2% • 1/40 år



Fasade/yttervegger

TG 0

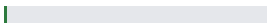
NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

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

Yttervegg - Konstruksjon

Yttervegg oppført i stenderverk. Metallbeslag ved takavslutning fremstår uten avvik. Konstruksjonen er praktisk talt ny uten registrerte deformasjoner eller skråriss.

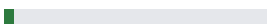
TG 0

Levetid:  1% • 1/80 år

Yttervegg - Kledning

Stående trepanel opplyses å være gitt totalt tre lag overflatebehandling. Som nytt.

TG 0

Levetid:  4% • 1/25 år



Vinduer og dører

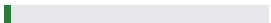
TG 0

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

Vinduer (innvendig)

TG 0

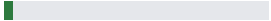
Tettepakninger i karm og ramme fremstår intakte. [Migrert fra utvendig vurdering]: Beslag og vannbrett rundt vinduer kontrollert utvendig uten anmerkning.

Levetid:  3% • 1/35 år

Dører (innvendig)

TG 0

Dører kontrollert for funksjon. Lukking, lås og tetting uten anmerkning. [Migrert fra utvendig vurdering]: Beslag og vannbrett rundt vinduer kontrollert utvendig uten anmerkning.

Levetid:  3% • 1/30 år

Takkonstruksjon/loft

IU

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

Konstruksjon

TG IU

Kompakttak-konstruksjon med flatt tak og opplag på ståldragere. Takverket opplyses prosjektert og utført av Alfa Tre Larvik. Tilkost til konstruksjonen er ikke tilgjengelig — visuell vurdering av bærende elementer er ikke mulig.

Innfelte installasjoner mot kald sone

Innfelte downlights registreres i himling mot kaldt loft. Det kan ikke verifiseres om dampette bokser er montert.

Taktekke og beslag

TG 0

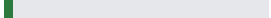
NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker takteking, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

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

Takteking/belegg

TG 0

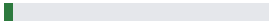
Flatt tak med banelagt foliemembran fra byggeår. Vurdert kun fra terreng — takflaten er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Levetid:  3% • 1/30 år

Beslag og gjennomføringer

TG 0

Oppkantbeslag av sink fremstår uten synlige deformasjoner, løse skjøter eller korrosjon.

Levetid:  3% • 1/30 år

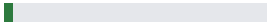
Nedløp og takrenner

TG 0

Innvendig nedløp plassert i senter ifølge selger. Vurdert kun fra terreng.

Taktekning/belegg Flatt tak med banelagt foliemembran fra byggeår. Vurdert kun fra terreng — takflaten er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

TG 0

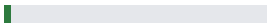
Levetid:  3% • 1/30 år

Undertak/ventilasjon Kompakt tak med kompakt isolasjon ifølge selger — ventilert luftsjikt er ikke aktuelt for denne konstruksjonstypen.

TG 0

Takstiger og snøfangere (HMS) Flatt tak uten behov for takstiger. Snøfangere er ikke aktuelt for denne taktypen.

TG 0

Levetid:  3% • 1/35 år



Balkonger og terrasser

TG 2

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

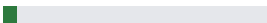
Balkong, veranda, terrasse og platting

TG 2

Balkong på 12 kvm utenfor kjøkken med gulvdekke av royalimpregnerte bord over underliggende tettesjikt. Tettesjiktet er ikke kontrollert ved befaring. Rekkverkshøyde av glass er målt til 93 cm — TEK17 krever minimum 100 cm ved fallhøyde over 400 cm.

Årsak til forhøyet TG: Rekkverkshøyde avviker fra gjeldende forskriftskrav (TEK17 §12-15).

Konsekvens: Rekkverk må påregnes hevet til minimum 100 cm for å tilfredsstillere krav.

Levetid:  5% • 1/20 år



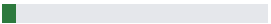
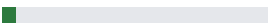
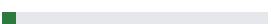
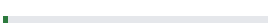

Dusjbad — Kjeller/u.etg

TG 0

Kjeller/underetasje

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

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

Vegger og himling TG 0	Vegger av keramiske fliser fremstår uten registrerte avvik. Himling i tilfredsstillende stand. Levetid:  5% • 1/20 år
Gulv TG 0	Gulv i dusjnise er nedsenket i forhold til øvrig gulv. Målt fall på hovedgulv utenfor dusjnise er 0,58° — tilsvarer ca. 1:100. Levetid:  5% • 1/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 0	Plastsluk i dusjnise. Membran synlig mot klemring. Levetid:  5% • 1/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 0	Vannlås synlig og tilgjengelig i sluk. Tilfredsstillende avrenning registrert. Levetid:  2% • 1/50 år
Ventilasjon TG 0	Ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Fremstår i tilfredsstillende stand.
Utstyr og innredning TG 0	Dusjnise med glassvegg, servant med skap og vegghengt toalett montert. Synlig drengåpning fra innebygd sistene er anlagt. Levetid:  7% • 1/15 år
Innfelte installasjoner	Innfelte downlights oppgis å være diffusjonstette. Fremstår uten registrerte avvik.
Fuktmåling og hulltaking TG 0	Hulltaking er ikke utført. Rommet er nytt med full reklamasjonsrett, og uavhengig kontroll er oppgitt utført av ekstern byggmester. Selger ønsket ikke hulltaking.
Dokumentasjon vanntett sjikt	<i>Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt ved befaring. Uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1 er oppgitt utført av Byggmester Thor Johansen AS, men dokumentasjonen er ikke forevist inspektør. Det oppgis å være foretatt Uavhengig kontroll</i>



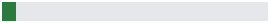
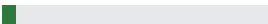
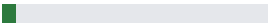
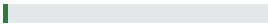
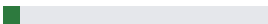
Vaskerom — Kjeller/u.etg

TG 2

Kjeller/underetasje

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

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

Vegger og himling TG 0	Vegger av panel og himling av malte plater fremstår i ny stand uten registrerte avvik. Levetid:  5% • 1/20 år
Gulv TG 2	Gulv av keramiske fliser. Fall nært mot sluk er målt til 0,2° (ca. 0,35:100) på to av fire sluksider — under kravet på minimum 1:100. Fall fra dørterskel mot sluk er målt til 0,7°, noe som tilfredsstiller kravet på denne siden. Årsak til forhøyet TG: Utilstrekkelig fall på deler av gulvet ved utførelse — ikke i samsvar med TEK17 §13-15. Konsekvens: Bruksvann kan bli stående på deler av gulvet og øker fuktbelastningen mot konstruksjonen. Levetid:  5% • 1/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 0	Plastsluk med montert slukmansjett. Ved terskellist sees tegn til membranoppkant, undertegnede har snakket med flislegger som bekrefter korrekt utførelse bak terskellist. Levetid:  5% • 1/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 0	Rør og tilkoblinger fremstår i ny stand. Levetid:  2% • 1/50 år
Ventilasjon TG 0	Rommet er ventilert via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Fremstår i tilfredsstillende stand.
Utstyr og innredning TG 0	Innredning med servant og underskap fremstår i ny stand uten registrerte avvik. Levetid:  7% • 1/15 år
Innfelte installasjoner TG 0	Innfelte installasjoner fremstår i ny stand uten registrerte avvik.
Kontroll i tiliggende konstruksjoner TG 0	Hulltaking er ikke utført. Rommet er nytt med full reklamasjonsrett, og uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1 er dokumentert utført av Byggmester Thor Johansen AS. Selger ønsker ikke hulltaking.
Dokumentasjon vanntett sjikt	<i>Uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1 er oppgitt utført av Byggmester Thor Johansen AS under entreprise. Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt ved befaring. Mansjett ikke snittet opp indikerer at vanntett sjikt ved sluk ikke er fullstendig etablert på befaringstidspunktet. Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt ved befaring. Uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1 er oppgitt utført av Byggmester Thor Johansen AS.</i>
Diffusjonstetting mot kald sone	<i>Uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1 er oppgitt utført av Byggmester Thor Johansen AS. Ferdigattest eller dokumentert diffusjonstett utførelse er ikke fremlagt ved befaring.</i>



Kjøkken

TG 0

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

Overflater - Vegger og himling

Vegger av stående trepanel og himling av liggende trepanel. Fremstår uten avvik.

TG 0

Overflater - Gulv

Gulv av parkett uten registrerte avvik.

TG 0

Ventilasjon

Platetopp med innebygd ventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg med utblåsning til friluft. Komfyrvakt montert.

TG 0

Vann-/avløp

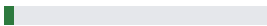
Avløp av PVC. Skap under vask åpnet og kontrollert — overflater fremstår tørre og uten misfarging. Vannstopper med sensor montert.

TG 0

Innredning og utstyr

Innredning fra Strai modell Voss med eikefinerte fronter og skrog av foliert spon. Integrerte hvitevarer. Fremstår uten avvik.

TG 0

Levetid:  4% • 1/25 år





Toalettrom

TG 0

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.

Gjelder alle 4 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

4 % av forventet levetid medgått

1 av 25 år

Overflater - Vegger og himling

TG 0

Vegger av stående trepanel og keramiske mosaikk-fliser bak toalett. Himling av malte plater. Fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflater - Gulv

TG 0

Gulv av keramiske fliser. Fuger fremstår intakte uten bom eller sprekker.

Ventilasjon

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg. Se A.2.12 for detaljert vurdering.

Vann-/avløp og sanitærutstyr

TG 0

Vegghengt toalett med innebygd siserne og servant med ettgreps blandebatteri. Sanitærutstyr fremstår i god stand uten synlige lekkasjesymptomer.

Innfelte installasjoner mot kald sone

TG 0

Trepanel på vegger uten synlige uttettet gjennomføringer mot kald sone. Fremstår uten avvik.



Overflater innvendig

TG 0

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.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

5 % av forventet levetid medgått

1 av 20 år

Overflater - Vegger og himling

TG 0

Vegger av panel og himling av eikespiler fremstår hele og pene med god håndverksmessig finish.

Overflater - Gulv

TG 0

Gulvflater av parkett og fliser er tilnærmet plane uten merkbar skjevhet. Parketten er av fabrikk Kährs med modell Portofino.

Rom under terreng

TG 0

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.

Vegger og himling

TG 0

Fullinnredet areal under terreng. Vegger og himling fremstår tørre og uten registrerte fuktavvik. Utvendig fuktsikret.

Gulv

TG 0

Gulv framstår OK - tørre og uten registrerte fuktavvik.

Tilfarergulv og utforede vegger

TG 0

Hulltaking for fuktmåling er ikke utført da bygget er kun få måneder gammelt. Tilfarergulv og utforede vegger fremstår i forventet stand.

Ventilasjon

TG 0

Sokkeletasjen har mekanisk avtrekk som del av boligens ventilasjonsanlegg. Funksjonell.

Innfelte installasjoner mot kald sone

TG 0

Gjennomføringer og installasjoner i yttervegg under terreng er kontrollert. Ingen fuktmerker eller kondens registrert.

Nedbør siste 30 dager: 77 mm (normal) fordelt på 10 nedbørsdager.

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

Skadedyr

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen tegn til skadedyr er registrert av undertegnede, eller er kjent for selger.

Ventilasjon

TG 0

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

Tilluft og luftskifte

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit, levert og installert av Gravdal Blikk. Aggregatet fremstår i god stand uten synlige avvik.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

TG 0

Kjøkkenventilator med utblåsning til friluft opplyses tilkoblet ventilasjonsanlegget for å kompensere for undertrykk skapt av ventilator. Avtrekk i våtrom ivaretas av det balanserte anlegget.



VVS

TG 0

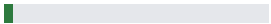
NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

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

Vannledninger

TG 0

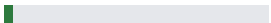
Trykkvannsrør av kobber og plast (rør i rør) synlig i teknisk rom. Gulvsluk finnes i teknisk rom med fordelingsstokker for vannbåren varme og rør i rør-systemet.

Levetid:  3% • 1/30 år

Avløpsledninger

TG 0

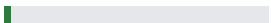
Avløpsrør av plast. Ingen kjente avvik.

Levetid:  3% • 1/30 år

Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 0

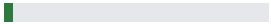
NIBE akkumulatortank plassert i teknisk rom med gulvsluk. Ekspansjonskar montert på anlegget.

Levetid:  3% • 1/35 år

Varmepumpe

TG 0

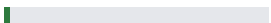
Væske-til-vann varmpumpe fra NIBE tilkoblet 200 m dypt borehull i grunn. Anlegget fremstår uten synlige avvik ved befaring. Anlegget opplyses å være kalibrert og innkjørt av fagpersoner.

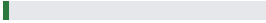
Levetid:  3% • 1/30 år

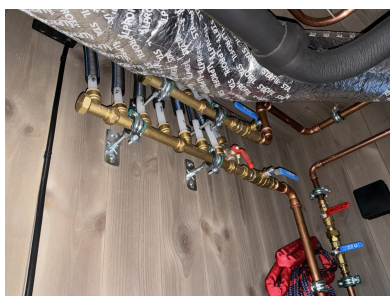
Vannledninger (utvendig)

TG 0

Boligen er tilkoblet kommunalt vannverk. Vannledning ny.

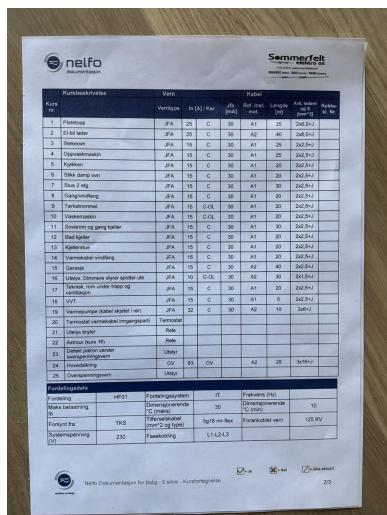
Levetid:  2% • 1/40 år

Vannledninger TG 0	Trykkvannsrør av kobber og plast (rør i rør) synlig i teknisk rom. Gulvsluk finnes i teknisk rom med fordelingsstokker for vannbåren varme og rør i rør-systemet.
Avløpsledninger (utvendig) TG 0	Utvendige avløpsledninger er ikke kontrollert ved befaringsmen er alle nye. Levetid:  2 % • 1/40 år
Septik/slamavskiller	Septik/slamavskiller er ikke aktuelt — boligen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg.
Oljetank (utvendig)	Oljetank er ikke aktuelt — boligen har væske-til-vann varmpumpe med vannbåren varme.



Elektrisk anlegg

Sikringskap og tavle	Sikringskap med automatsikringer (Eaton) og jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern montert. Kursfortegnelse fra Sommerfelt Elektro foreligger, komplett og leselig. Sikringskap med automatsikringer (Eaton). Jordfeilbrytere montert på alle kurser. Overspenningsvern installert. Kursfortegnelse fra Sommerfelt Elektro foreligger. Levetid:  3 % • 1/35 år
Synlig ledningsanlegg og installasjoner	Synlig kabling i skap fremstår ryddig. El-billader og varmpumpe er på egne kurser. Anlegget er utført av Sommerfelt Elektro iht. NEK 400:2018. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument. Anlegget er utført av Sommerfelt Elektro AS som skjult anlegg. Levetid:  3 % • 1/35 år



Brann tekniske forhold

Røykvarsler og branddetektor	Røykvarslere er registrert montert. Det er ikke bekreftet hvorvidt disse er seriekoblet eller tilkoblet 220V — TEK17 krever strømtilkobling med batteribackup og seriekobling.
Slokkeutstyr	Slokkeutstyr montert (pulverapparat).
Rømningsveier	Rømningsveier ivare tatt via vinduer og dører.
Brannceller og brannskille	Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke relevant for denne boligen.

Radon

Radonsikring oppgis anlagt i henhold til TEK-krav for byggeåret, men dokumentasjon er ikke fremlagt. Radonmåling er ikke utført.

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

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

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvnbar 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 undersøkelsepunkter 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.

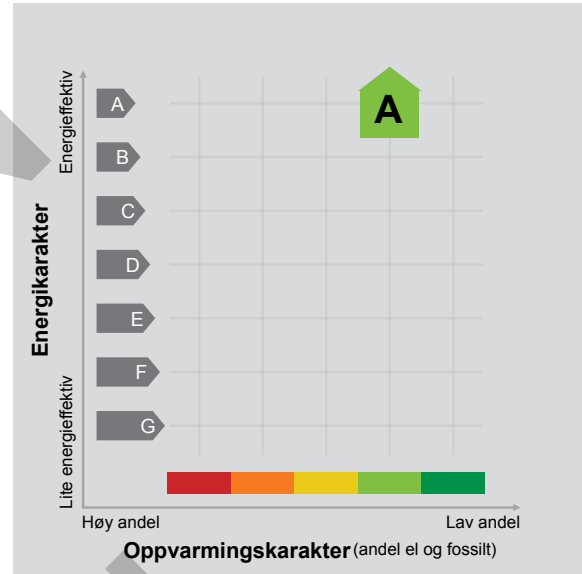
For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, 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 undersøkelsepunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Kongevei 19B
Postnummer	3269
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2010
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301240876
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2026-296268
Dato	15.05.2026
Innmeldt av	Norsk Byggservice AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

INTERN

INTERN

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gamle Kongevei 19B	301240876	H0101	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	151 m ²
Areal tak	87 m ²
Areal gulv	87 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	80 m ²
Oppvarmet BRA	144 m ²
Totalt BRA	144 m ²
Oppvarmet luftvolum	356 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,08 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	55,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	32,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,56 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.08.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	238 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	45 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %

Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,41
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,23
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,63

Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe som tar varme fra spillvarme, jord/fjell eller vann. Vannbåren golvvarme og tappevann; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarmingssystem
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	Varmepumpe som tar varme fra spillvarme, jord/fjell eller vann. Vannbåren golvvarme og tappevann
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,03
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,97
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,44
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	15.05.2026
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Hele bygningen er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Norsk Byggservice AS
-------	----------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	48,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	113,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 765 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	67,63 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 818 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	67,63 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 765 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 765 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 765 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	42,0 %
--------------------------------------	--------

INTERN

VEDTEKTER FOR REALSAMEIET VILLA MÅNEJORDET, GBNR 2010/165

Vedtatt2024

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen , gnr. 2010 bnr. 165 i Larvik kommune. ("**Eiendommen**").

Eiendommen eies med lik ideell andel av hver av følgende eiendommer:

- Gnr. 2010 bnr. 3
- Gnr. 2010 bnr. 163
- Gnr. 2010 bnr. 164

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli ny medeier. Sameiermøtet fastsetter andel for den nye medeieren, eventuelt også engangsvederlag for å bli medeier.

2. Bruk av Eiendommen

Hver sameier skal ha rett til bruk av Eiendommen. Eiendommen tjener som felles adkomst til hver av eiereiendommene. Eiendommens bygninger omfatter garasje og carport til bruk for sameierne, med biloppstillingsplasser, boder m.m. for sameiernes bruk etter nærmere bestemmelser. Sameierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

Bruken fordeles slik mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

- Garasjen skal deles til en privat del til eksklusiv bruk for hver av sameierne og et fellesområde som benyttes til fellesutstyr samt eget utstyr (f.eks. kajakk) i samråd med øvrige sameiere. Loftet på garasjen skal være fellesområde og kan benyttes til vinterlagring av kajaker og materialer. Annet utstyr kan også settes opp der i samråd med øvrige sameiere.
- Carport vil inneha tre oppstillingsplasser, én oppstillingsplass per enhet. Hver enhet vil ha mulighet til å trekke strøm fra egen boligs sikringsskap til garasje og carport til elbillader samt utekontakt til eget bruk. Plassene i carport blir fordelt etter avstand til hus slik at den med lengst avstand får den som er nærmest sitt hus.
- Området i carport mellom biloppstillingsplasser og garasje/bod er tiltenkt et elektrisk transportmiddel som kan være felles for eierne som ønsker å være deleier i et slik hjelpemiddel. Dette kjøretøyet må ha uhindret passasje inn og ut fra denne plassen.
- Realsameiet vil ha en felles snøfreser, strøtralle, støvsuger og høytrykkspyler. Snøfreser skal ha en kvalitet som håndterer stigning opp til eiendommene.
- Fellesområdet til realsameiet er ikke tiltenkt oppstilling av båt, tyngre kjøretøy som bobil, campingvogn. Ei heller på egen tomt opp mot sameiets eller de andre i sameiets tomt. Sameiet søker å holde arealet fra garasje og tomt som et rolig område med tanke på kjøretøy. Bil kan kjøres og plasseres for et kortere tidsrom opp i øvre del av sameiet, men veien fra felles carport og bod bør i utgangspunktet være fri for hindringer. Det er tillatt med bruk av kjøretøy inn til egen tomt, men ved bruk av biler skal det tas hensyn til hverandre. Bruk av støyende kjøretøy opp i fellesområdet ovenfor garasje bør unngås med mindre strengt nødvendig ærend.
- Beplantning på Eiendommen foretas i samarbeid mellom sameierne.

3. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av besørger og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørger av den enkelte sameier for egen regning.

Ved maling av Eiendommens bygningsmasse skal fargevalg tilpasses bolig på gbnr. 201/3.

4. Rettslig rådighet

Andelen følger hver av eiereiendommene og kan ikke skilles fra disse.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne med lik andel med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Inntekter av Eiendommen, skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

Brøyting av Eiendommen, dvs. til biloppstillingsplasser og vei opp til garasje, settes ut på anbud og dekkes av sameiet.

Strøm til utelys i området bod/carport hentes fra gbnr. 2010/3 med egen måler. Kostnadene belastes sameiet én gang pr år.

6. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier med lik andel.

7. Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter eierandeler. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Innføring eller utvidelse av sameiets panterett i den enkeltes andel etter vedtektenes pkt. 11, krever tilslutning fra den enkelte sameier.

7.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes når styreleder mener at det er behov, eller dersom minst to sameiere krever det. Sameiermøte skal holdes minst hvert annet år.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst tre dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til sameiermøte.

Innkallingen skjer skriftlig. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

Styret består av én person, som er styreleder i sameiet. Styrelederen skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styrelederen skal blant annet:

1. Føre tilsyn med Eiendommen.
2. Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift.
3. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på Eiendommen.
4. Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styrelederen kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp.
5. Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett.
6. Gi nødvendig informasjon til medeierne.

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styreleder representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

10. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

11. Panterett for sameiernes forpliktelser

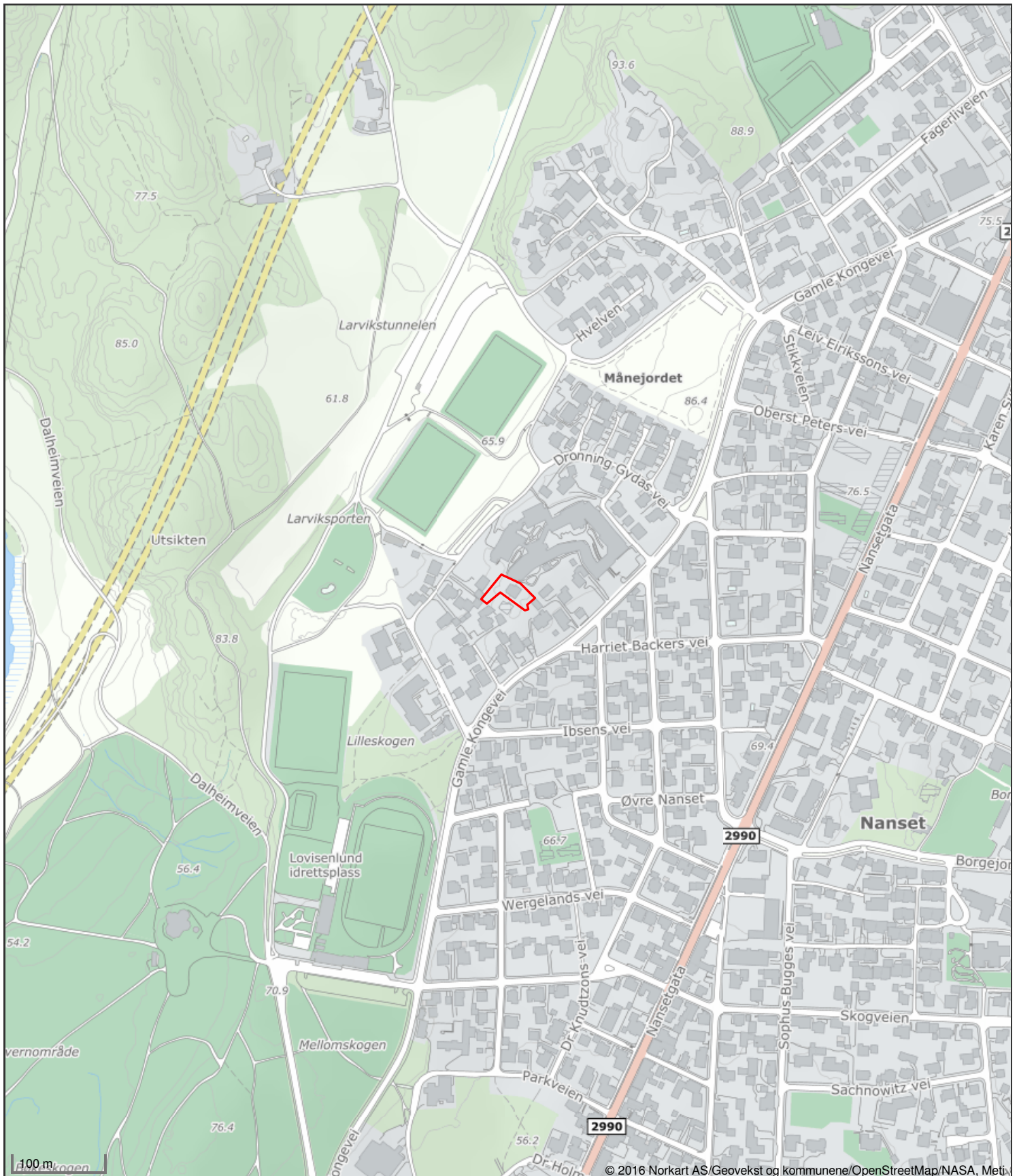
De øvrige sameierne har panterett i den enkelte sameiers ideelle andel av Eiendommen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

12. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.



Oversiktskart for eiendom 3909 - 2010/164//





Jim Pedersen

Gamle Kongevei 19
3269 LARVIK

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
108/26	Planutvalget

Vedtak - Ferdigattest - Oppføring av enebolig - Gamle Kongevei 19B gbnr. 2010/164

Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir ferdigattest for følgende tiltak i Gamle Kongevei 19B, gbnr. 2010/164, slik det er søkt om i søknad mottatt 22.01.2026:

Bygningsnr.	Evt. løpenr.	Beskrivelse
301240876		Oppføring av enebolig (19B)

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

Tiltakshaver: Jim Pedersen

Ansvarlig søker: Nord Arkitektur As

Fakta i saken

Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak 23/24712 den 31.01.2023. Det har i senere tid blitt innvilget endringssøknader og gitt igangsettelsestillatelser, samt midlertidig brukstillatelse for Gamle Kongevei 19B.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen samt plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. Det er heller ikke opplyst at det er gjort endringer i forhold til tillatelsen. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klage

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

Tilsyn

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

Oppdatering av matrikkelen

Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60.

I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Avdelingsleder Byggesak

Elise Aarhus
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

22.01.2026	Søknad om ferdigattest - Oppføring av 2 eneboliger - Gamle Kongevei 19 - gbnr 2010 / 164	2378558
22.01.2026	Gjennomføringsplan	2378559
22.01.2026	Samsvar og kontrollerkjøringer	2378560
22.01.2026	Vedtak - Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av 2 eneboliger - Gamle Kongevei 19A og 19B - gbnr. 2010/163 og 2010/164 (tidl. 2010/3)	2378565
22.01.2026	Igangsettingstillatelse (IG2) - Oppføring av to eneboliger - Gamle Kongevei 19 - gbnr. 2010/163 og 2010/164 (tidl. 2010/3)	2378566
22.01.2026	Vedtak - Endringstillatelse - Oppføring av 2 eneboliger - Gamle Kongevei 19 - gbnr. 2010/163 og 2010/164 (tidl. 2010/3)	2378567
22.01.2026	Vedtak - Tillatelse til endringssøknad - Carport - Ibsens vei - gbnr. 2010/165	2378568
22.01.2026	Igangsettingstillatelse grunn- og terrengarbeider - Oppføring av 2 eneboliger samt carportbygg - Gamle Kongevei 19 - gbnr. 2010/3	2378569
22.01.2026	Vedtak - Endringstillatelse - Oppføring av 2 eneboliger samt carportbygg - Gamle Kongevei 19 - gbnr. 2010/3	2378570
22.01.2026	Behandling av klage - Oppføring av 2 eneboliger - Gamle Kongevei 19 - gbnr. 2010/3	2378571

Kopi til:

Nord Arkitektur As

Grinidammen 10

1359

EIKSMARKA



**Larvik
kommune**

Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 12.11.2025
Planutvalget saksnr: 1593/25

Vår ref.: 25/108978

Ansvarlig søker:
Nord Arkitektur As
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Tiltakshaver:
Jim Pedersen
Gamle Kongevei 19
3269 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Gamle Kongevei 19B	2010	164		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	Tiltakets/ byggets art.
301240876	Enebolig

Midlertidig brukstillatelse omfatter:

Hele tiltaket. Det er bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å tas i bruk.

Frist for ferdigstilling settes til 01.01.2026.

Arbeid som gjenstår er:

Installasjon av permanent ytterdør og internt trapp til underetasje. Det foreligger midlertidige løsninger som ivaretar sikkerheten.

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse:	
	07.11.2025

Vedtaksdato:	Delegert saksnummer:
Endringstillatelse datert 01.07.2025	933/25
Igangsettelsestillatelse datert 19.03.2025	373/25
Endringstillatelse datert 14.02.2024	194/24
Igangsettelsestillatelse datert 19.01.2024	079/24
Endringstillatelse datert 08.09.2023	1435/23
Rammetillatelse datert 14.02.2023	021/23

Merknader:

Informasjon om klageadgang

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

Signatur

Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak	Elise Aarhus Byggesaksbehandler
--	------------------------------------

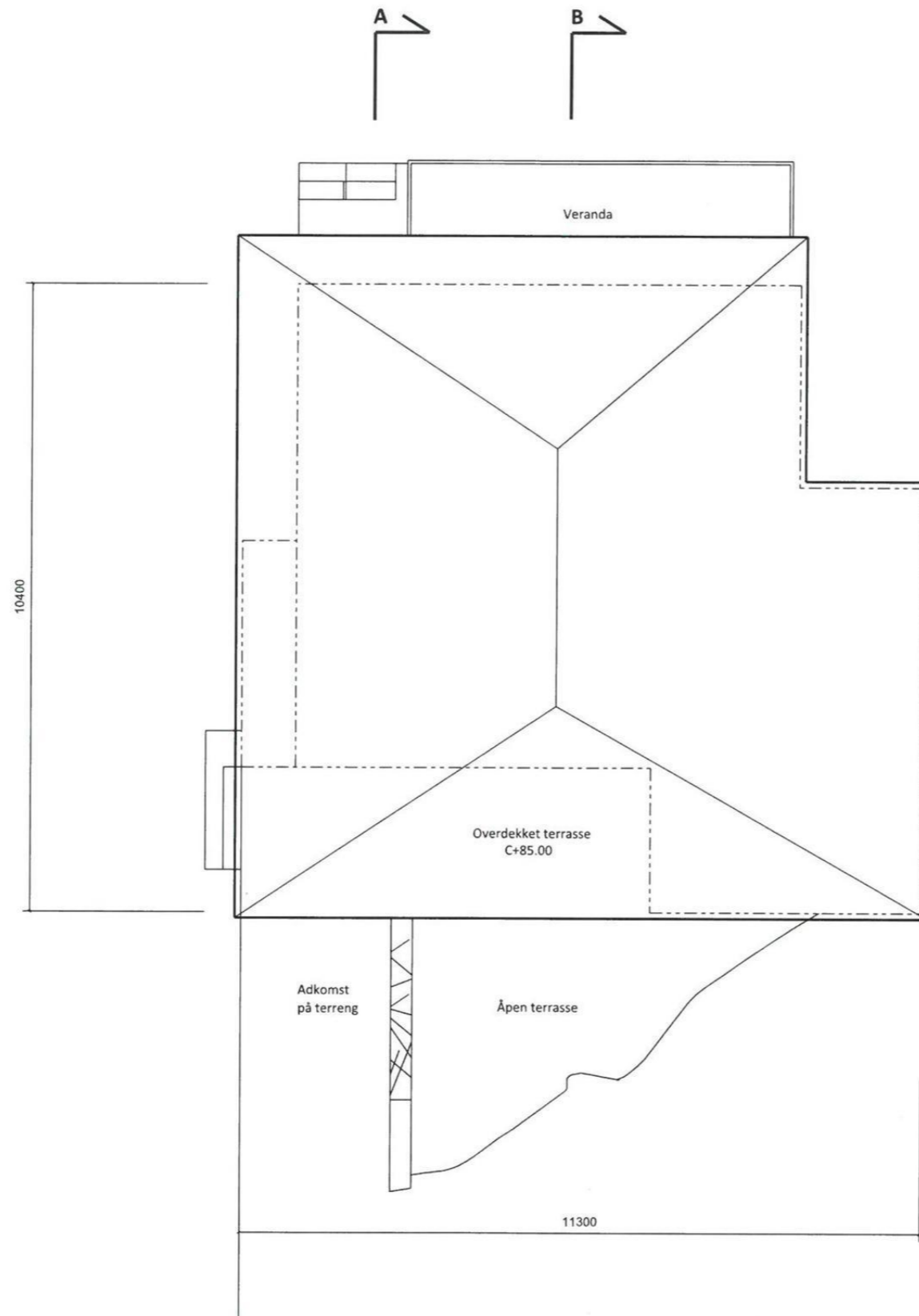
Dokumentet er elektronisk godkjent og er ekspedert uten manuell signatur

Kopi til
Jim Pedersen

Gamle Kongevei 19

3269

LARVIK



HUS B

GAMLE KONGEVEI 19 LARVIK

RAMMESØKNAD OG NABOVARSLING HUS B

ARK	REVISJONER	INDEX	DATO	TEG/KONTR
ENR				
	TEGNING OPPRETTET	A	09.04.18	EG
				DATO 09.04.18
				MÅL 1:100 / A3
TEG	KON	GODKJ	FAG	ARK
			TEG.NR.	INDEX A

NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10 1359 Eiksmarka

TAKPLAN



21. Juni kl. 08:00



21. Juni kl. 12:00



21. Juni kl. 16:00

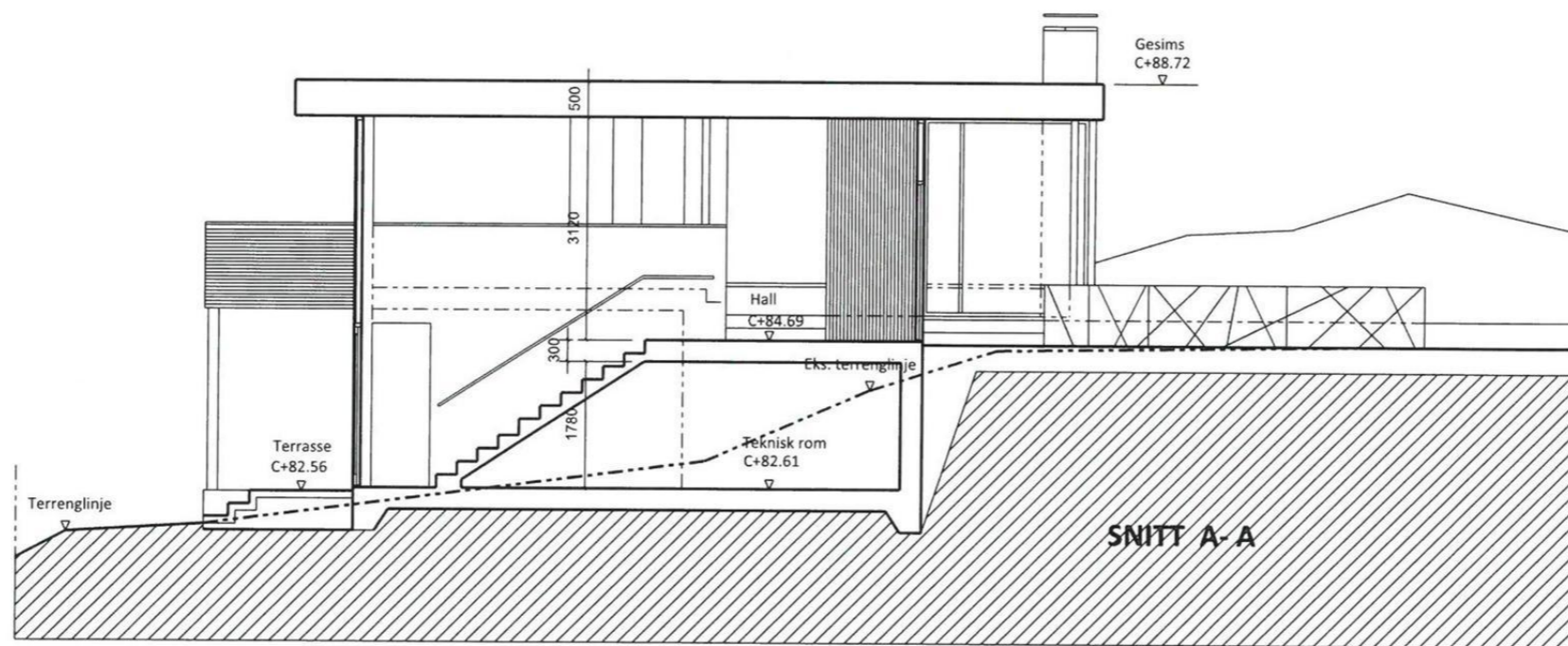
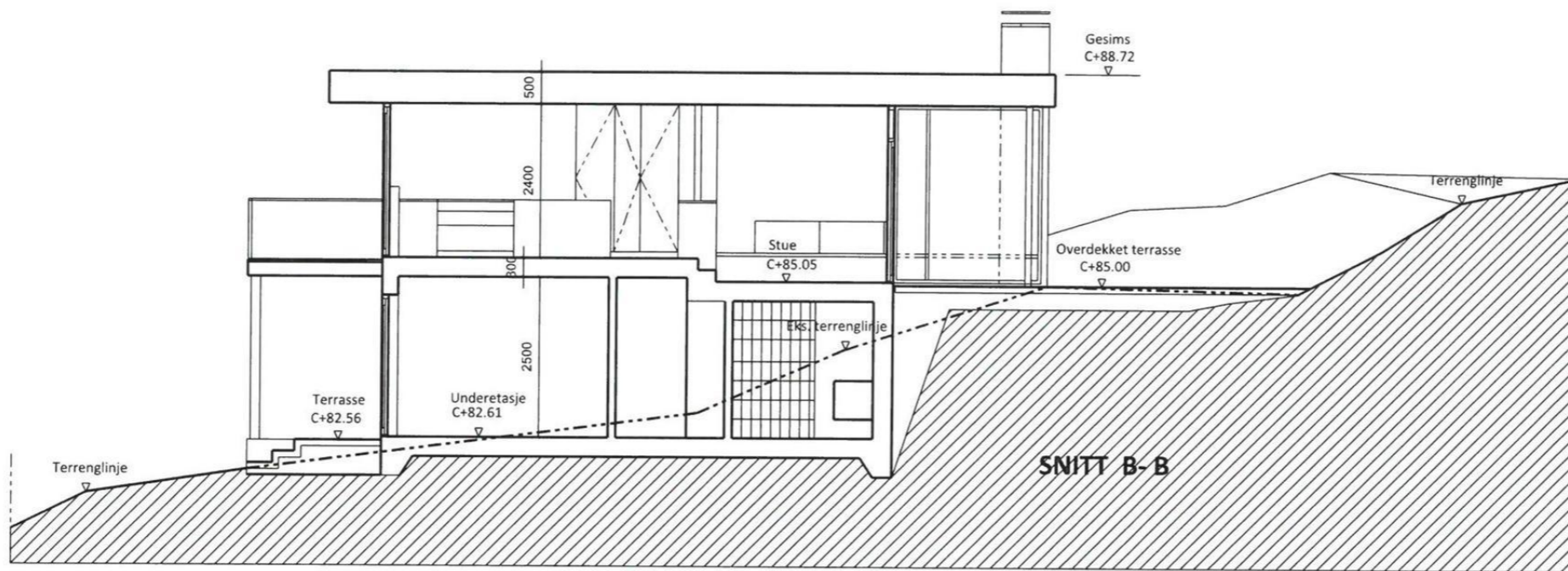
Tiltakshaver: Jim Pedersen	Fase: Rammesøknad	Type tegning:	Tegningsnr.:	Prosjektnr.:	Dato opprettet:	Sign.:			
Prosjekt: Gamle Kongevei 19	Gnr./Bnr.:	Soldiagram 21. Juni	A90-28	2021-012	10.08.2021	XXZ			
	3805-2010/3			Målestokk:	Kontroll prosjekt:	Kontroll:			
				1:200 (A3)	11.08.2022	ESG			
				Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Nord Arkitektur AS

Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no



NORD ARKITEKTUR AS

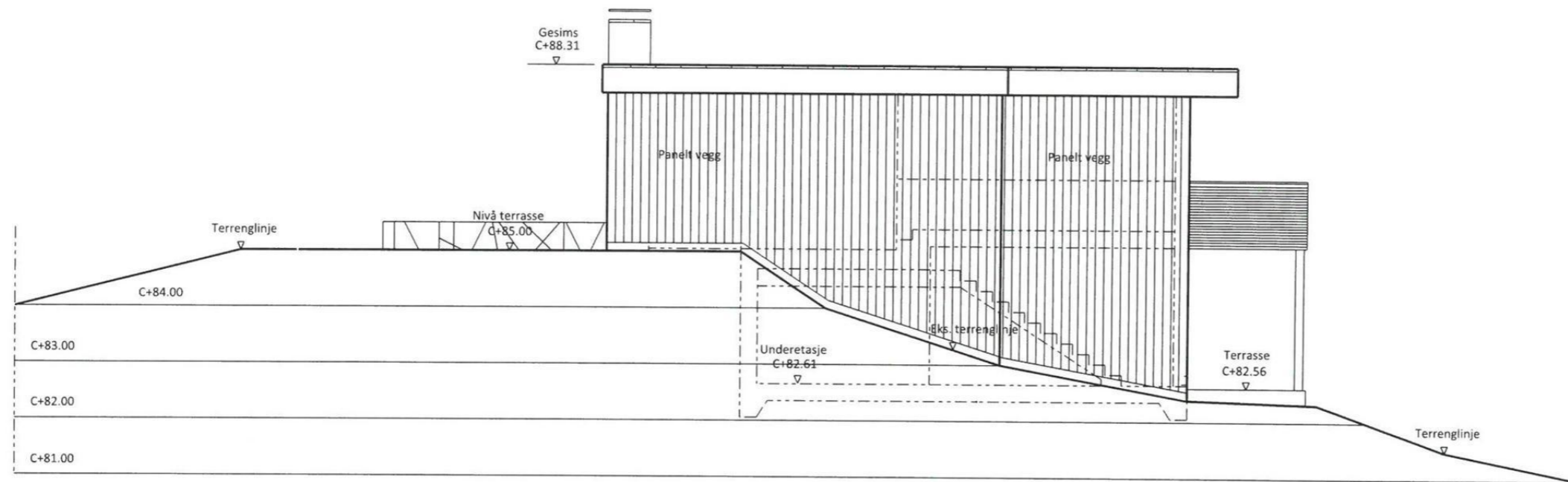


HUS A

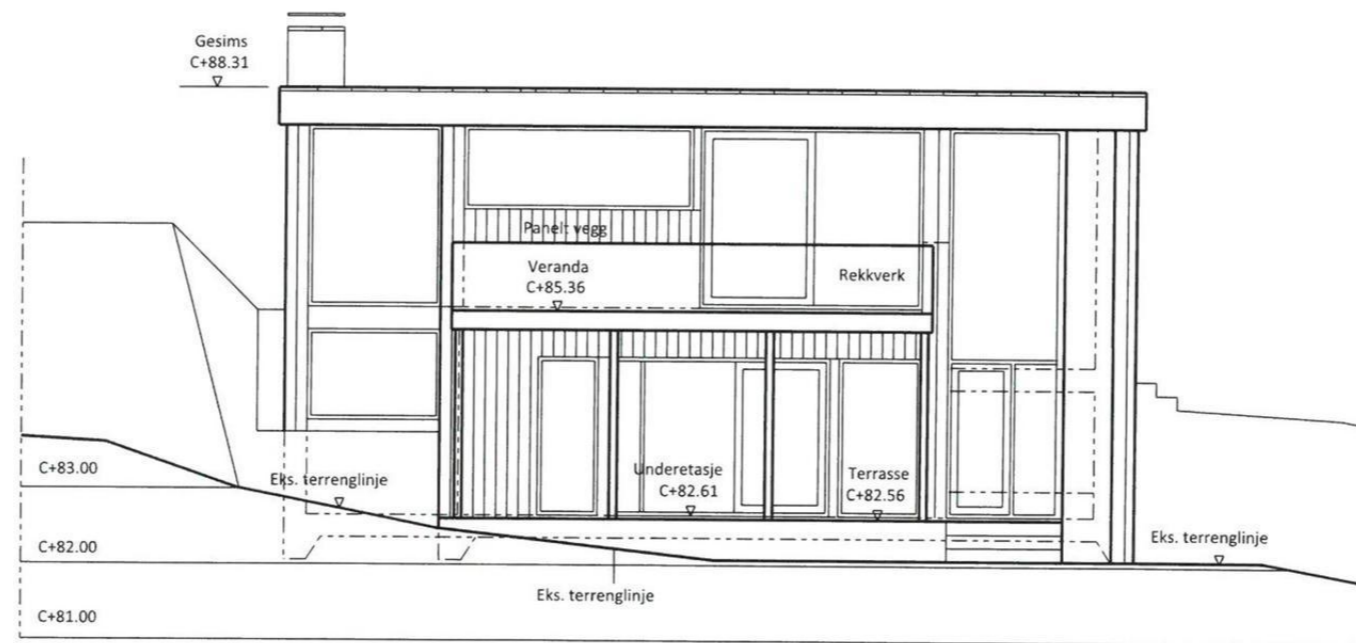
GAMLE KONGEVEI 19 LARVIK

RAMMESØKNAD OG NABOVARSLING HUS A

ARK.	ENTR.	REVISJONER	INDEX	DATO	TEG/KONTR.
TEGNING OPPRETTET			A	28.04.22	EG
NORD ARKITEKTUR AS Grinidammen 10 1359 Eiksmarka					DATO 28.04.2022
SNITT AA OG BB					MÅL 1:100 / A3
TEG	KON	GODKJ	FAG	ARK	TEG.NR.
					INDEX A



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT NORDVEST

HUS A

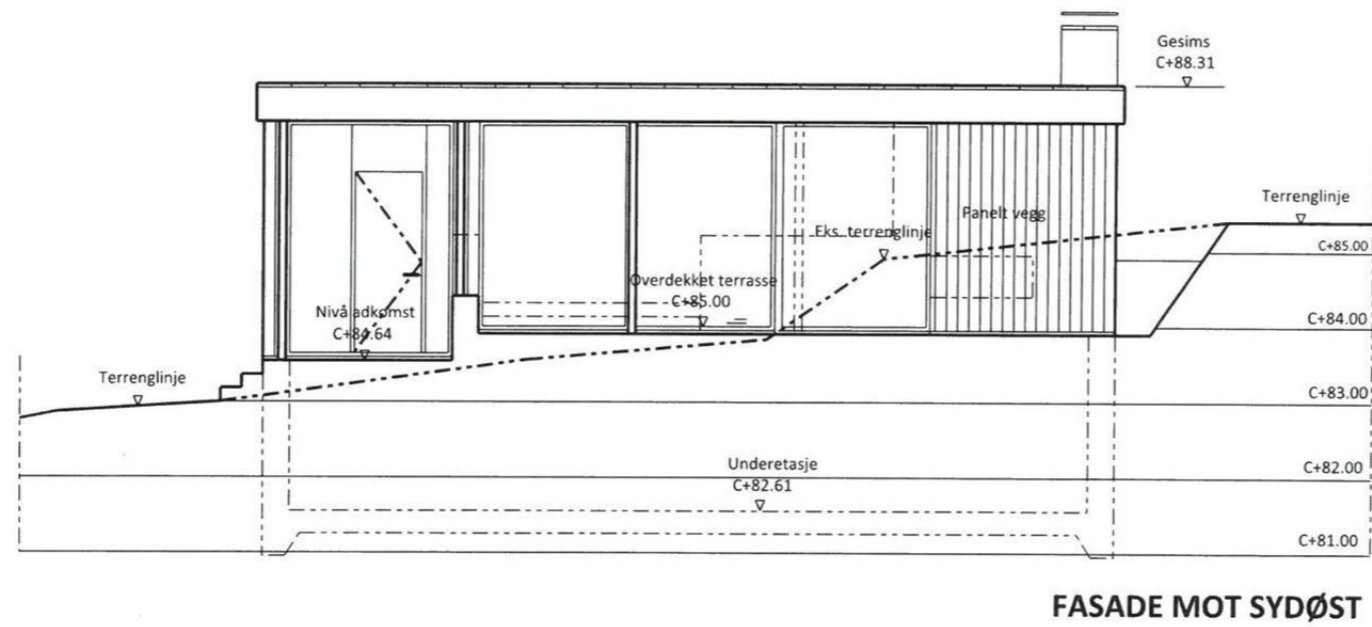
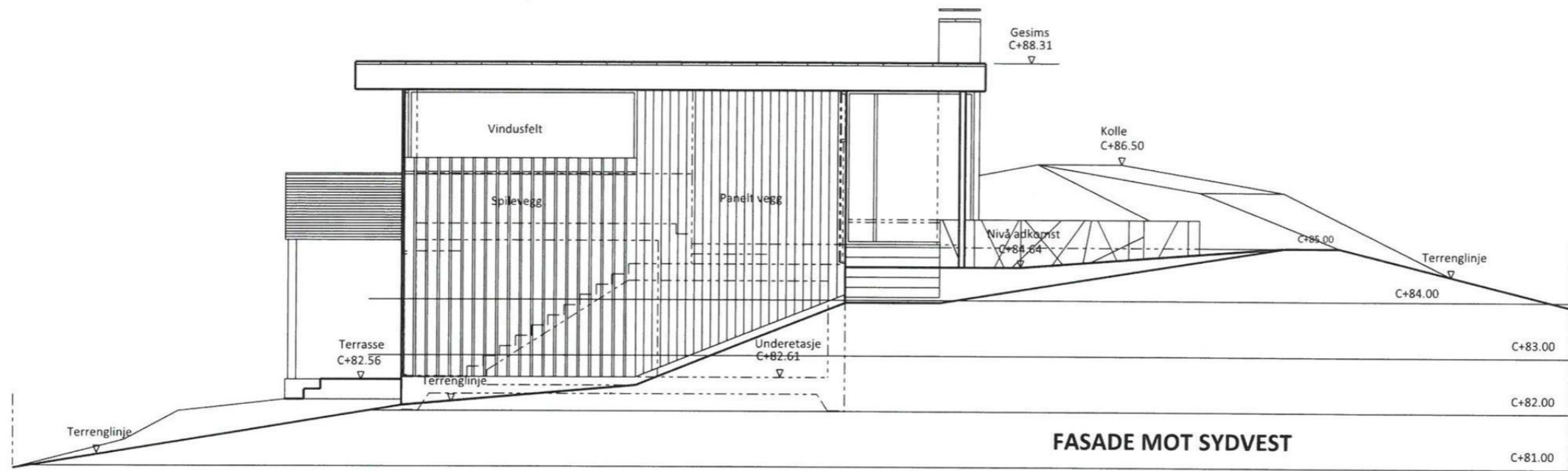
GAMLE KONGEVEI 19 LARVIK

RAMMESØKNAD OG NABOVARSLING HUS A

ARK.	REVISJONER	INDEX	DATO	TEG./KONTR.
ENTR.				
	TEGNING OPPRETTET	A	28.04.22	EG
				DATO 28.04.2022
				MÅL 1:100 / A3
TEG	KON	GODKJ	FAG	ARK
			TEG.NR.	INDEX A

NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10 1359 Eiksmarka

FASADER SYDØST OG SYDVEST



HUS A

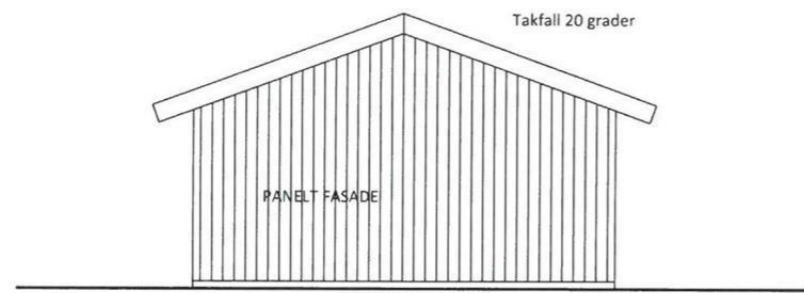
GAMLE KONGEVEI 19 LARVIK

RAMMESØKNAD OG NABOVARSLING HUS A

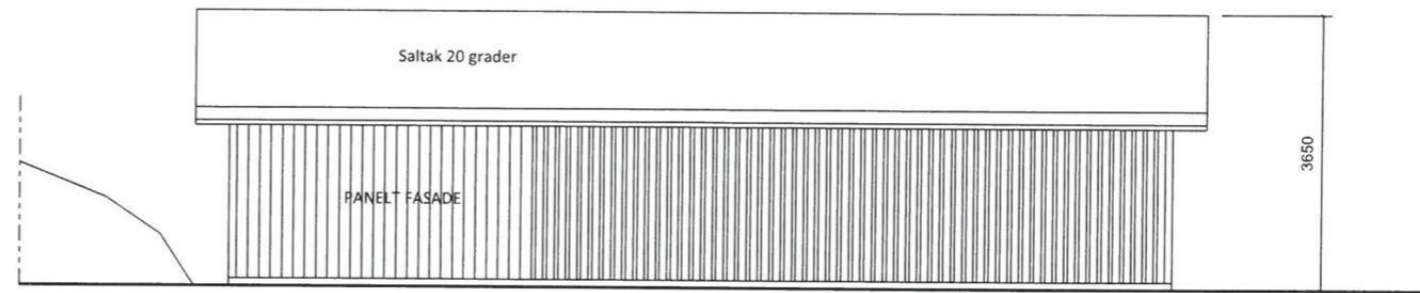
ARK.	REVISJONER	INDEX	DATO	TEG/KONTR.
ENTR.				
	TEGNING OPPRETTET	A	28.04.22	EG
				DATO 28.04.2022
				MÅL 1:100 / A3
TEG	KON	GODKJ	FAG	ARK
				TEG.NR.
				INDEX A

NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10 1359 Eiksmarka

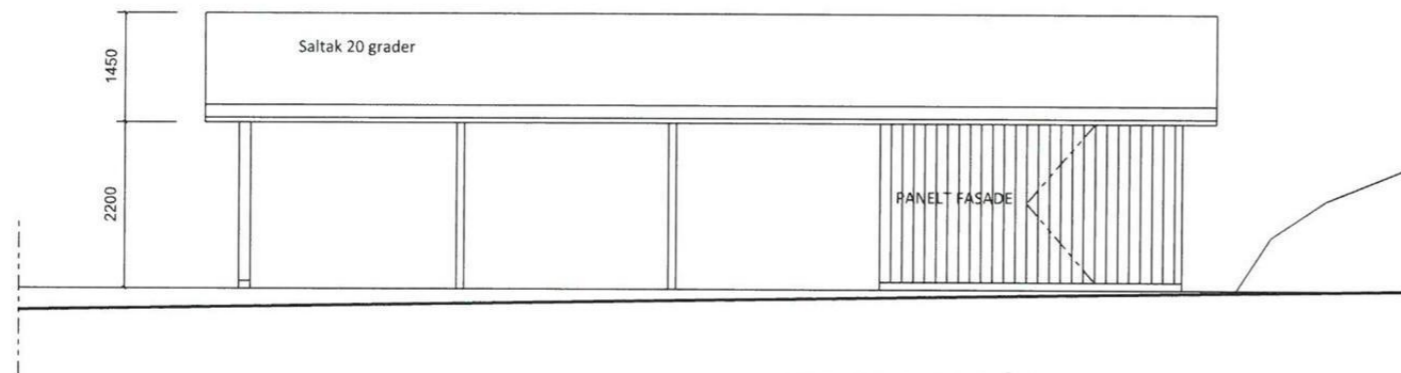
FASADER SYDØST OG SYDVEST



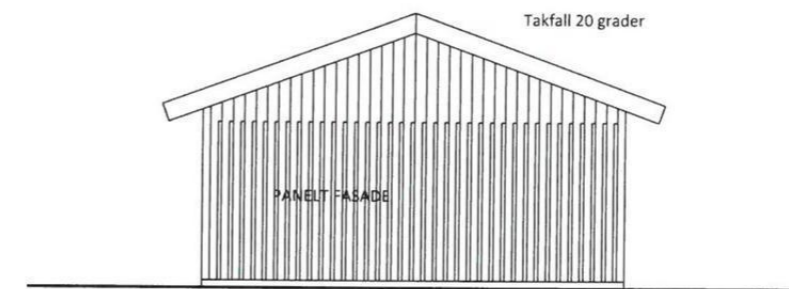
FASADE SØRØST



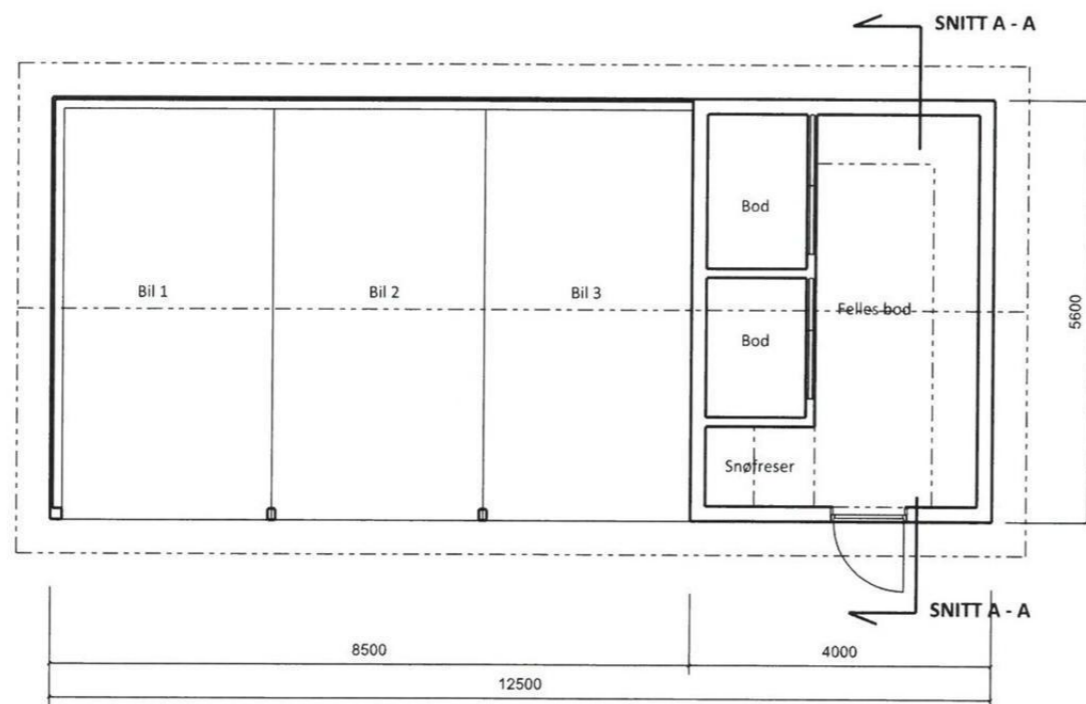
FASADE SØRVEST



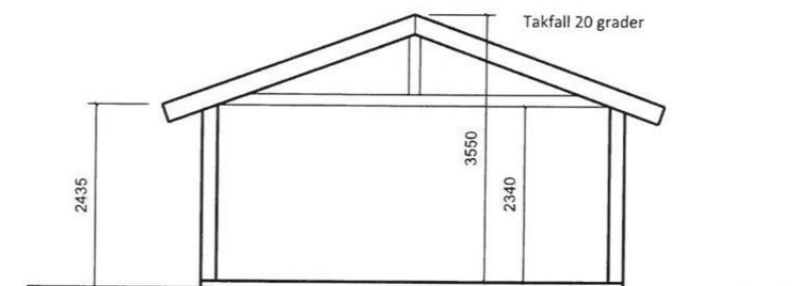
FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST



PLAN



SNITT A-A

Areal carport / servicebygg 70 m BYA

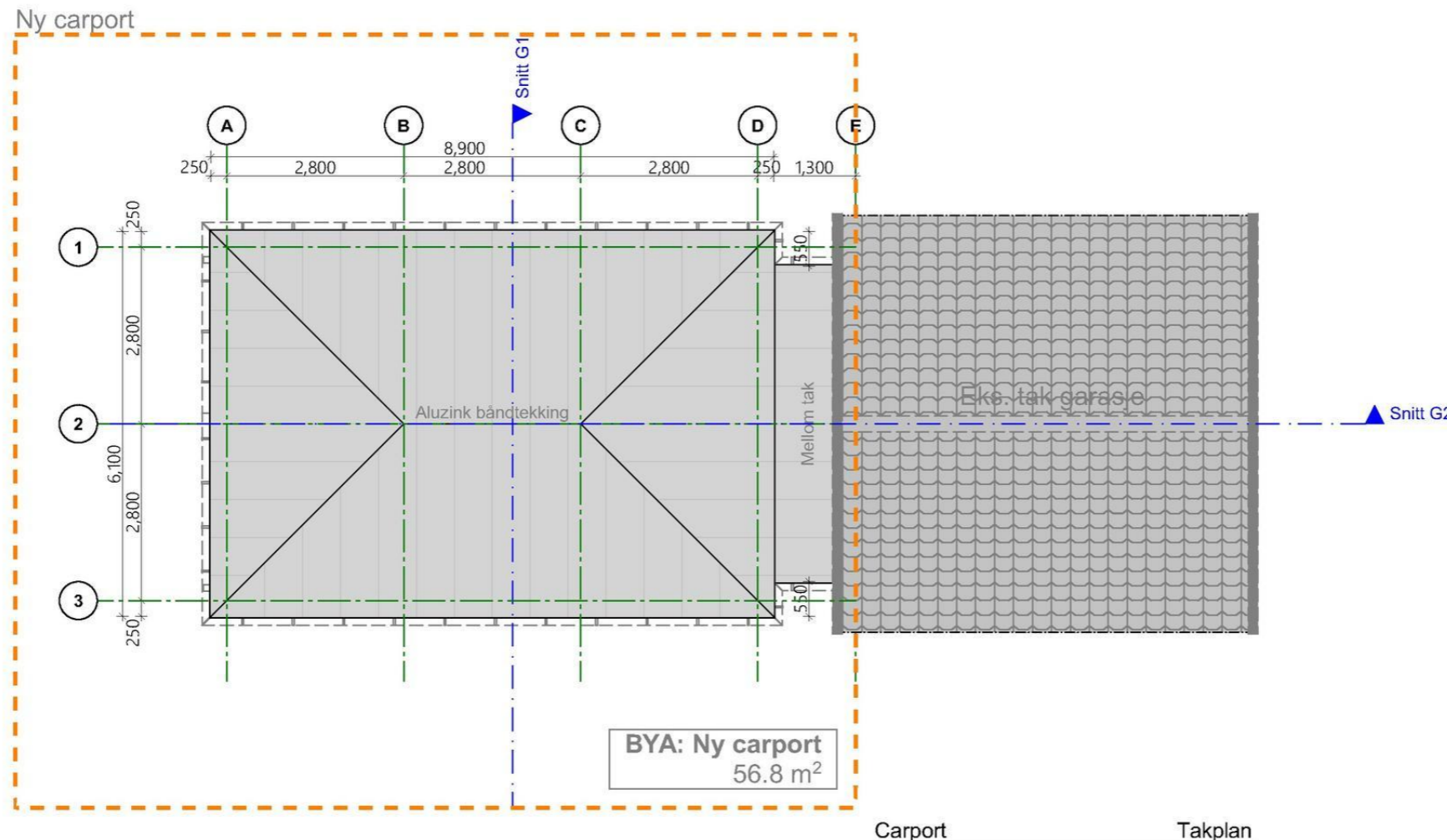
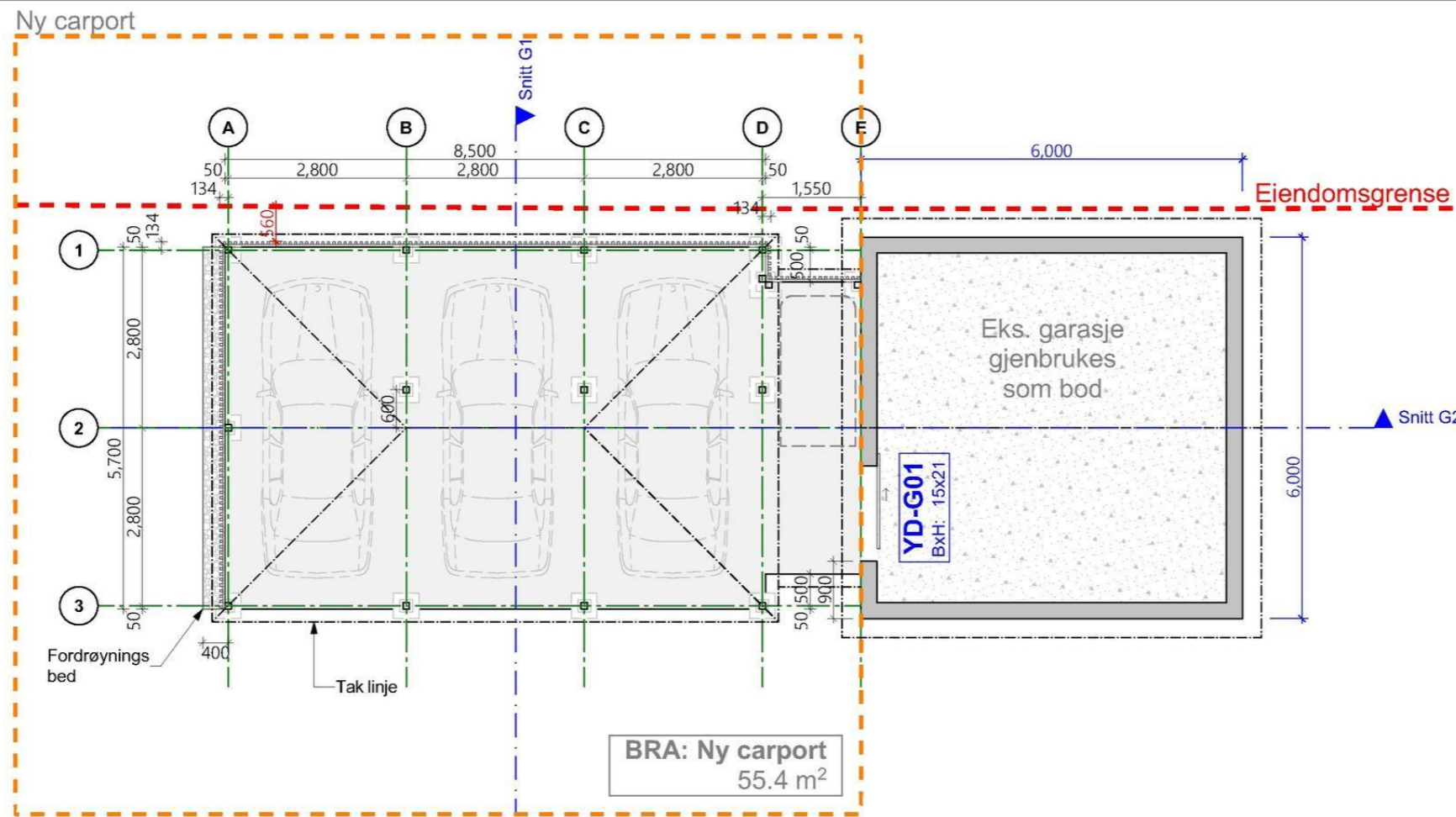
NB - FORELØPIG TEGNING 12.05.2022

GAMLE KONGEVEI 19 LARVIK

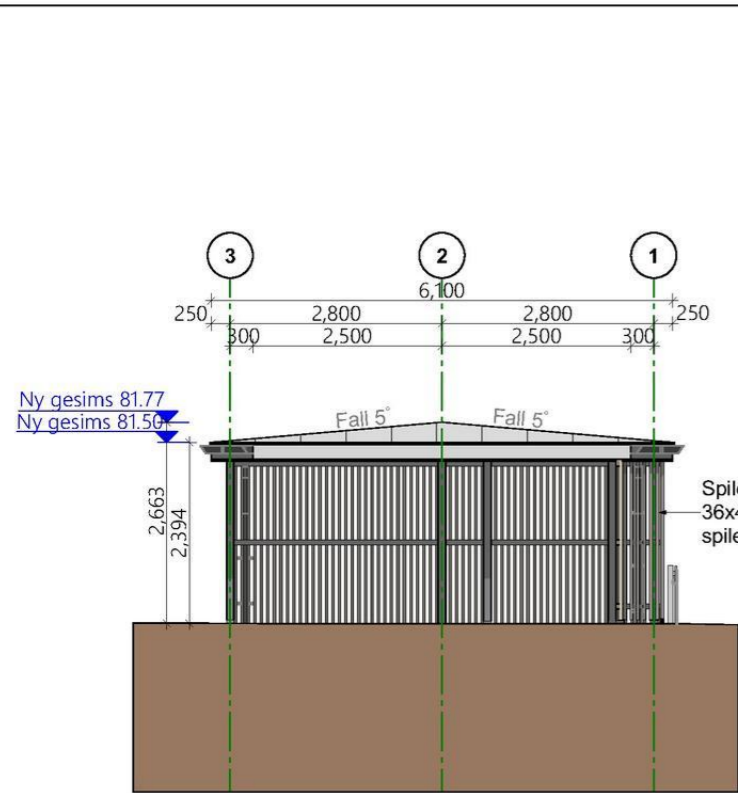
RAMMESØKNAD MAI 2022

ARK	REVISJONER	INDEX	DATO	TEG/KONTR
ENTR				
	TEGNING OPPRETTET	A	28.04.22	EG
	CARPORT OG SERVICEBYGG			DATO 28.04.2022
				MÅL 1:100 / A3
TEG	KON	GODKJ	FAG	ARK
				TEG.NR.
				INDEX A

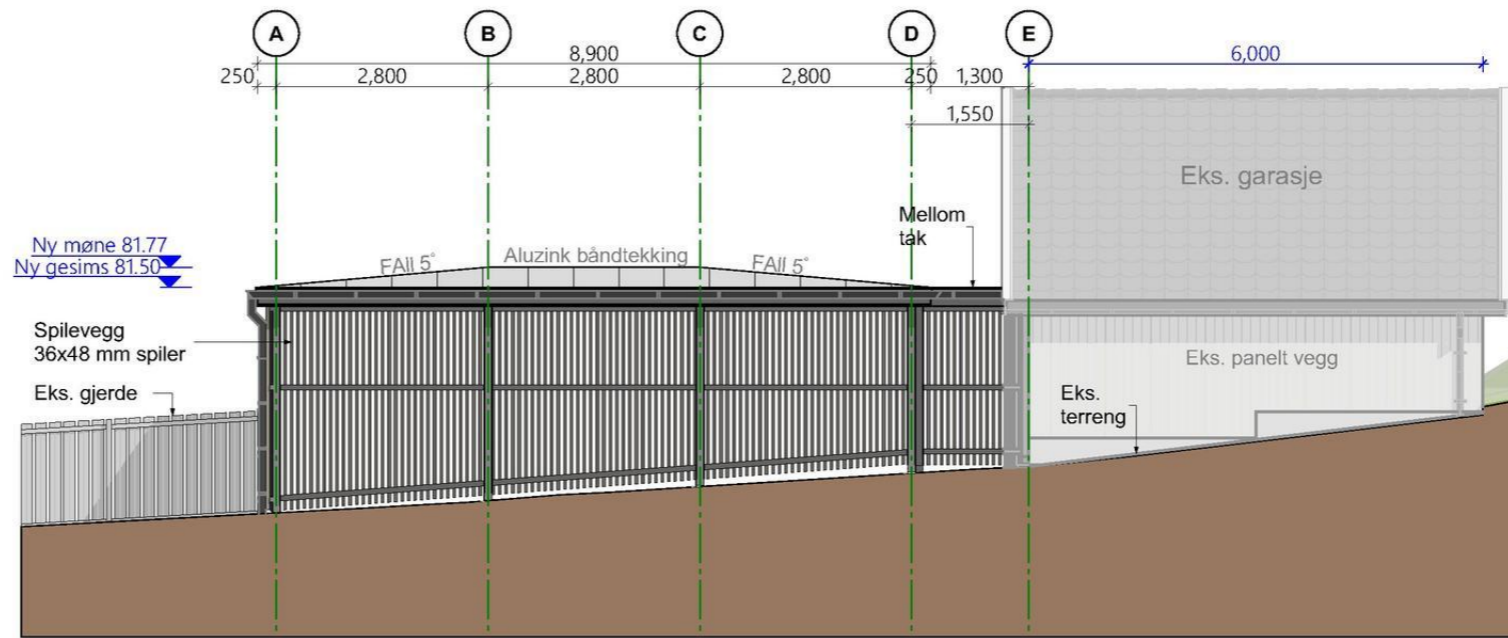
NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10 1359 Eiksmarka



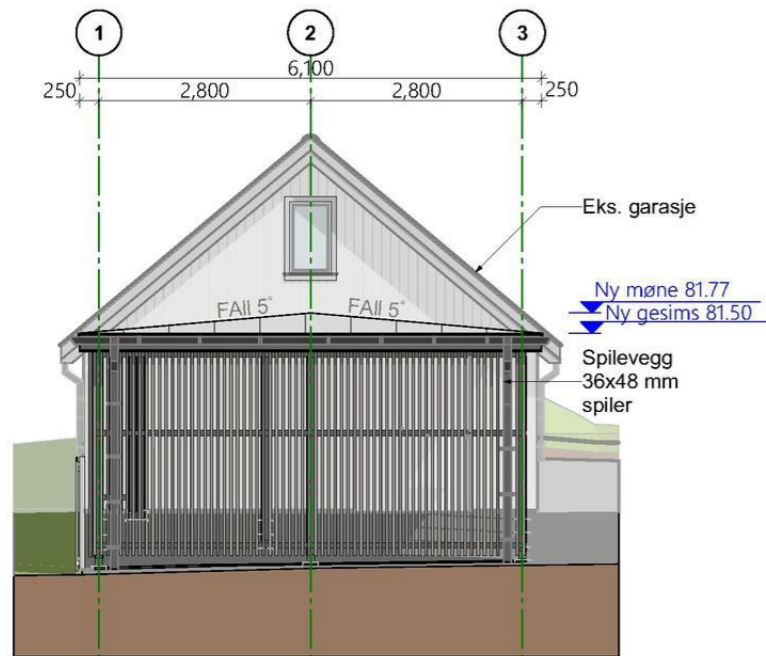
Tegningsnr.: A20-31		Revisjon nr.:				
Type tegning: Plan- Carport Endret løsning						
02	Til søknad	30.05.24	PM	ESG	ESG	
01	Tegning opprettet	23.05.24	PM	ESG	ESG	
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
Lokalisering:						
Prosjekteringsgruppen:						
● ARK : Nord Arkitektur AS						
○ RIB : Rådg. Ing. Bygg						
○ RIE : Rådg. Ing. Elektro						
○ RIV : Rådg. Ing. VVS						
Fase: Søknadstegninger						
Tiltakshaver: Jim Pedersen			Godkjent			
Prosjekt: Gamle Kongevei 19 3250 Larvik			Kontroll prosjekt			
			Sign: Kontroll:			
			Filnavn: Gamle Kongevei 19 Søknadstegninger Garasje_Alt.2_2024-05-14.pln			
			Dato: 5/30/2024			
			Målestokk: 1:100			
			Kontroll utførende			
			Sign: Kontroll:			
			Kontroll utførende			
Gnr./Bnr.: 3805-2010/3						
Prosjektnr.: 2021-012		Tegningsnr.: A20-31				
Type tegning: Plan- Carport Endret løsning			Prosjektnr. for prosjekterende/ lev.			
Nord Arkitektur AS Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka Tlf.: 990 11 440 post@nordarkitektur.no						



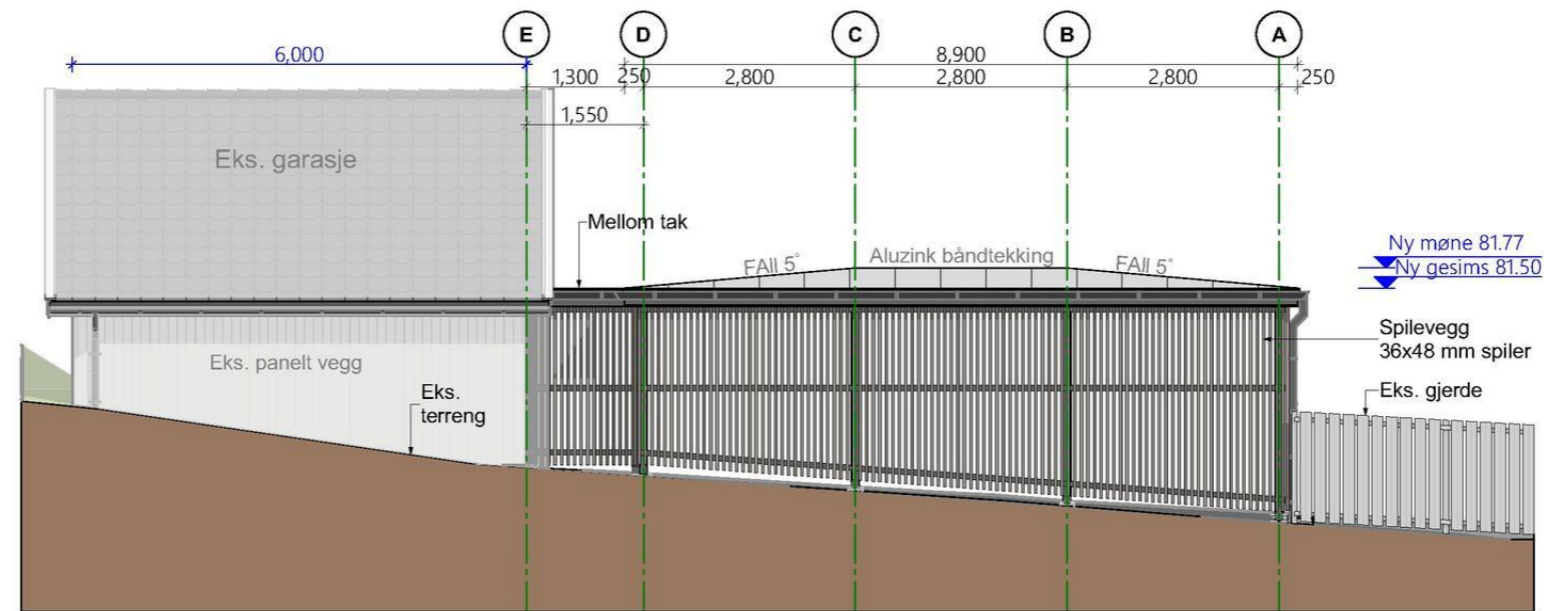
Carport Fasade Nordvest



Carport Fasade Nordøst



Carport Fasade Sørøst



Carport Fasade Sørvest

Tegningsnr.: A40-31		Revisjon nr.:		
Type tegning: Fasader Carport Endret løsning				
02	Til søknad	30.05.24	PM	ESG
01	Tegning opprettet	23.05.24	PM	ESG
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign
				Godkj
Lokalisering:				

- Prosjekteringsgruppen:
- ARK : Nord Arkitektur AS
 - RIB : Rådg. Ing. Bygg
 - RIE : Rådg. Ing. Elektro
 - RIV : Rådg. Ing. VVS

Fase: Søknadstegninger

Tiltakshaver: Jim Pedersen	Godkjent
Prosjekt: Gamle Kongevei 19 3250 Larvik	Kontroll prosjekt
Sign: _____	Kontroll: _____
Finnavn: Gamle Kongevei 19 Søknadstegninger Garasje_Alt.2_2024-05-14.pln	Kontroll utførende
Dato: 5/30/2024	Sign: _____
Målestokk: 1:100	Kontroll utførende

Gnr./Bnr.: 3805-2010/3	Tegningsnr.: A40-31	Sign: _____	Kontroll: _____
Prosjektnr.: 2021-012	Type tegning: Fasader Carport Endret løsning	Prosjektnr. for prosjekterende/ lev.	

Nord Arkitektur AS
 Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
 Tlf.: 990 11 440
 post@nordarkitektur.no



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2010	Bruksnr.	164	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gamle Kongevei 19B, 3269 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Brukstillatelse 2025 Ferdigattest 2026	2025	142 m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2010	Bruksnr.	164	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gamle Kongevei 19B, 3269 LARVIK								

Andre opplysninger

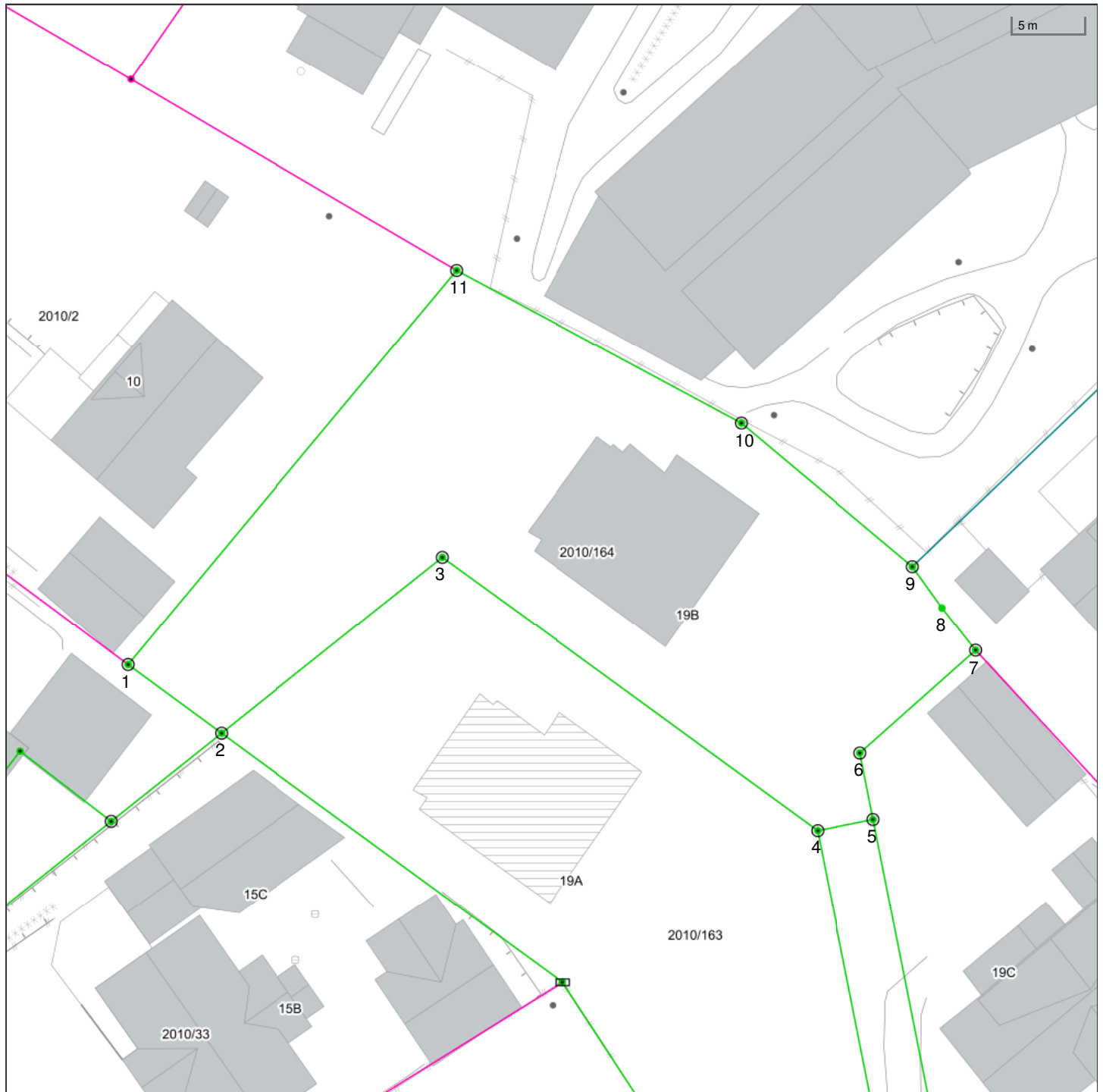
Eiendommen har andeler i andre eiendommer:

Eiendommen har andel på 1/3 i gbnr. 2010/165.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2010/164//



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊙ Grensepunkt - kors ⊙ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 033,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6547493,917042	Øst 559163,152583

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6547479,12	559145,25	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,05	
2	6547474,42	559151,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,14	
3	6547487,005	559167,209	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,83	
4	6547468,256	559193,894	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,61	
5	6547469,099	559197,804	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
6	6547473,729	559196,806	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,74	
7	6547481,048	559204,825	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,86	
8	6547483,994	559202,416	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Borehull (69)	3,81	
9	6547486,86	559200,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,57	
10	6547496,74	559188,09	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,70	
11	6547507,17	559167,9	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,72	



Larvik kommune

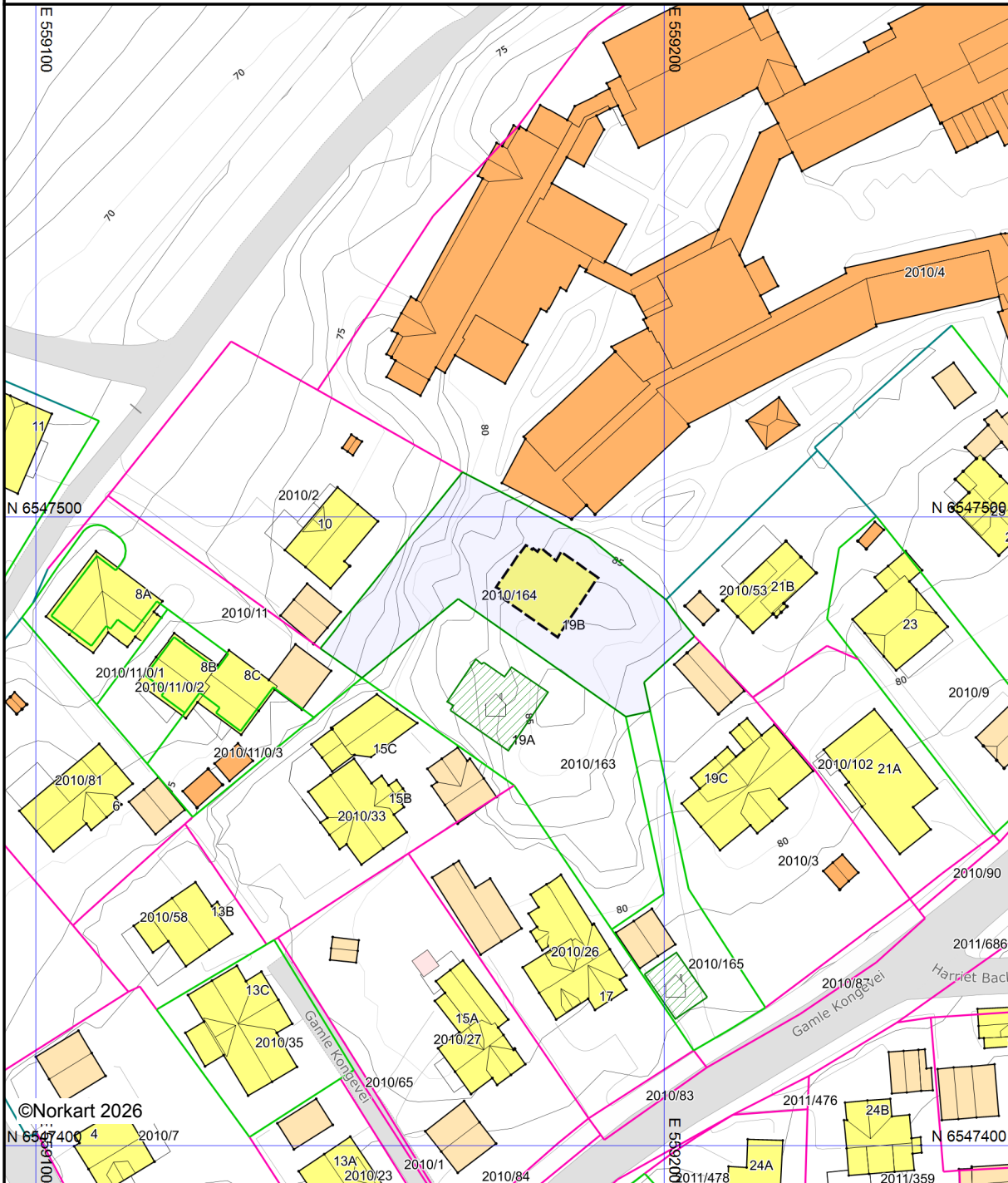
Grunnkart

Eiendom: 2010/164
Adresse: Gamle Kongevei 19B
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.



Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2010	Bruksnr.	164	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Kongevei 19B, 3269 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	Delareal 1 031 m ² BestemmelseOmrådenavn HAG_1 KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg
	Delareal 1 033 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 791 m ² KPHensynsonenavn H740_1 KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

Delareal	216 m ²
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	791 m ²
KPHensynsonenavn	H110_1
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	688 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn grønnstruktur
KPHensynsonenavn	H540_1

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf

Delarealer	Delareal 1 033 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 216 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 688 m ² KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur KPHensynsonenavn H540_1
	Delareal 791 m ² KPHensynsonenavn H740_1 KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover
	Delareal 1 031 m ² BestemmelseOmrådenavn HAG_1 KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg
	Delareal 791 m ² KPHensynsonenavn H110_1 KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	179.01
Navn	Lovisenlund - Månejordet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10/179.01_Bestemmelser_454.pdf

Delarealer **Delareal** 1 033 m²
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B6

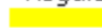
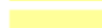


Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon



Id	202206
Navn	Furuheim sykehjem
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Anlegg for idrett og sport


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Naturvernområde (på land)

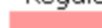

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel




Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Nærmere angitt idrettsanlegg


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg

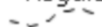
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

-  Landbruk


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Tiltak

-  BygningTiltak

Bygninger

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



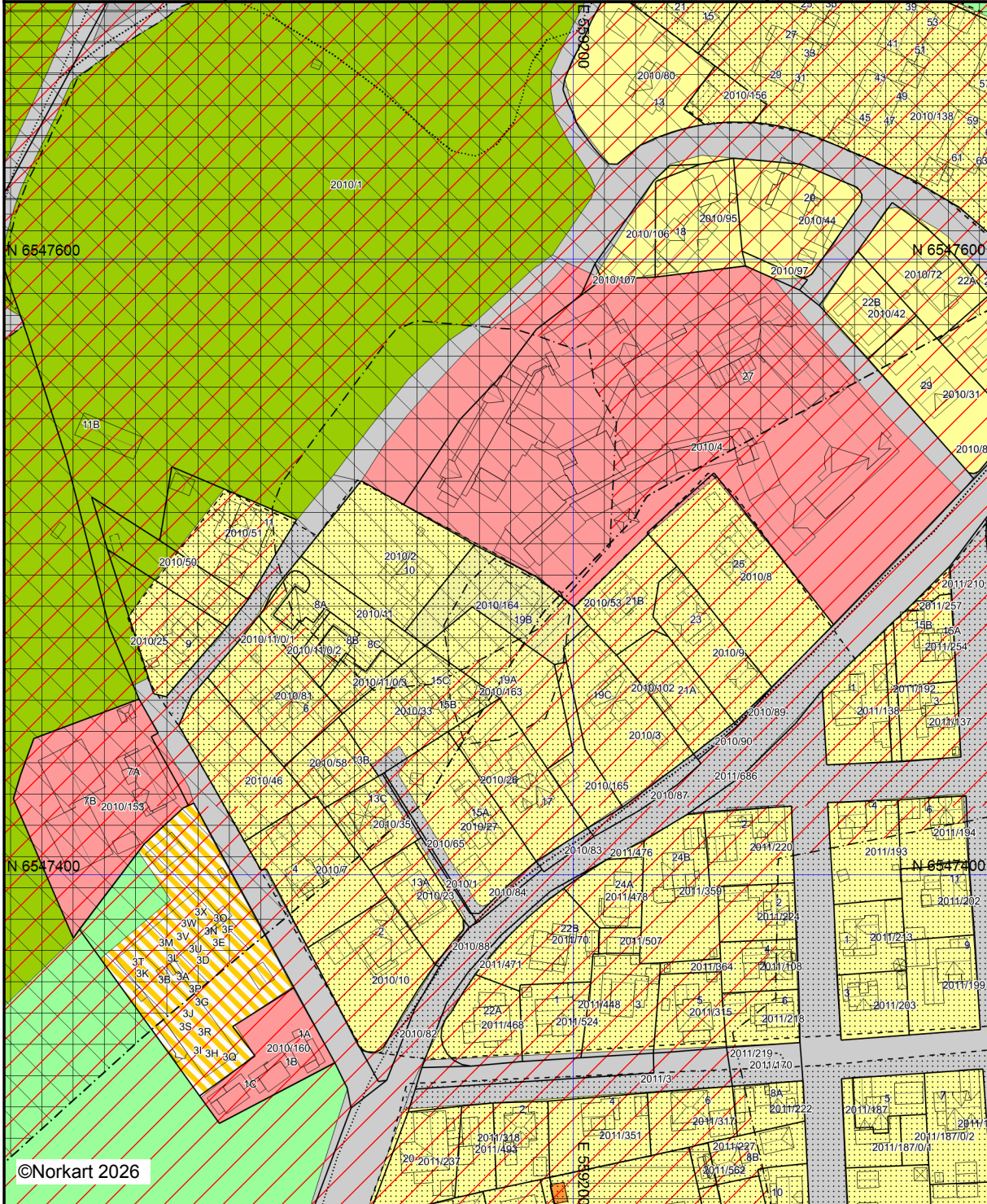
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2010/164
Adresse: Gamle Kongevei 19B
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

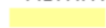
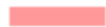





©Norkart 2026



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

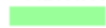
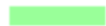
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)


-  Naturområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)





-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-3)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense














Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

TRANS_13 Sachnowitz vei 12
Maksimalt tillatt mønehøyde: 9 meter
Arealformål: Bolig
For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samlet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres med hensyn til nærområdets småhuskarakter.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) *Transformasjonssonene er sentralt beliggende områder som er dårlig utnyttet og/eller har en bruk som ikke lenger er ønsket. Transformasjon kan beskrives som omforming og forvandling av eksisterende bebyggelse og/eller arealer innenfor den utbygde delen av byen til en høyere utnyttelse og/eller med nye funksjoner.*
- b) *Undersbo gård tillates flyttet. Flytting krever godkjenning etter kulturminneloven.*
- c) *Det må forventes en ombygging av Øyakrysset, det må derfor settes av tilstrekkelig med areal til dette i framtidige reguleringsplaner.*
- d) *For å sikre tilstrekkelig lysinnslipp i arealer innenfor skrå takflater tillates arker/oppløft.*

§ 9-5 Bestemmelsesområde Eplehagebyen (HAG_1)

Bebyggelsesstruktur og bygninger skal bevares. Det kan tillates å fortette med 1 boenhet på disse eiendommene, dersom ny bebyggelse samsvarer eller underordnes eksisterende bebyggelse – det vil si med hensyn til høyde, lengde/bredde/grunnflate, volumoppbygging, takform, farge og materialbruk. Gjeldende byggelinje skal opprettholdes.

Nye tiltak skal samsvare eller underordnes eksisterende bebyggelse - dvs. høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, farge- og materialbruk.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg i områdene, skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket, som skal beskrive hvordan man ivaretar eksisterende og ønsket estetikk.

Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volum og gateløp
- Fasadeuttrykk

Struktur, utearealer og gatebilde skal opprettholdes i disse områdene. Fradeling og fortetting er som hovedregel ikke ønskelig.

Boform til flermannsbolig kan vurderes såfremt særpreget på boligen ikke utfordres.

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110_1 (Farris)

Tiltak innenfor 100-metersgrensen for Farrisvannet, er ikke tillatt.

Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Farrisvannet er ikke tillatt. Påbygg på eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates utenfor 100-metersgrensen, dersom det kan dokumenteres i søknaden om tiltaket ikke vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

Innenfor drikkevannskildenes nedbørsfelt skal alle nye tiltak dokumenteres i søknaden i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

2) Sikring av injeksjonsområde for Farrisikilden – H120_1 (Farrisikilden)

For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farrisikilden» som kan påvirke grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

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

1) Naturfare

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

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

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

2) Ras og skredfare: Kvikkleire – H310_1:

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

3) Ras og skredfare: Kvikkleire – H310_2:

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

4) Ras og skredfare: Skred i bratt terreng – H310_3, H310_4 og H310_5:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred – H310_3, Steinsprang – H310_4 og Jord- og flomskred – H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

5) Flomfare – H320.1.

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

§ 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410.1.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by, skal ny bygningsmasse større enn 1000 m² BRA og hovedombygging over 1000 m² BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget.

§ 10-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinjer a-d) – Ikke juridisk bindende:

a) Hensyn friluftsliv – H530.1.

Områdene som er avsatt med hensyn friluftsliv, er områder som er statlig sikret friluftslivsområder. Tiltak innenfor disse områdene må gjøres i tråd med verneforskriften til vedkommende område.

b) Grønnstruktur– H540.1

Hensynssone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor denne sonen skal hensyn til bevaring av terreng, vegetasjon og store enkelttrær vurderes spesielt og være førende for hvordan nye tiltak plasseres og utformes. Ved regulering innenfor sonen skal de grønne verdiene vurderes sikret som formål grønnstruktur eller med andre tilsvarende virkemidler.

c) Hensyn bevaring naturmiljø

Utvalte naturtyper H560.1:

Utvalte naturtyper, herunder hule eiker, slåttemark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens S 4 og forskrift om utvalgte naturtyper S 52, jf. bestemmelse om naturmangfold S 3-1 pkt.1.

Nasjonal laksefjord H560.2.

Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Nasjonal laksevassdrag (Lågen) H560.3.

Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Gyteområder for fisk H560 4

Innenfor gyteområder for fisk skal man ta vare på ressursgrunnlaget og fiskeinteresser. Innenfor gyteområder er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, det vil si kabler, rør, flytebrygger, kaier, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Fredningsområder for Hummerfiske H560.5

Innenfor hensynssonen er det forbudt å fiske med andre redskaper enn håndsnøre, fiskestang, juksa, dorg eller snurpenot.

Bløtbumnsområder H560.6

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert bløtbumnsområder jf. §3-1, pkt. 12).

Tareskog H560.9

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert tareskog.

- d) Hensynssone H910.1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 jf. liste i § 2-5 pkt. 3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Larvik by 2025-2037 og eldre reguleringsplaner.

§ 10-5 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 vedtaksfremmede kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-15.
- 3) Båndlegging etter andre lover – H740.1
Hensynssonen for Sijanvassdraget 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, kraftledning, Oppdyrking, beite, bakkeplanering, bekkelukking, hogst, grøfting, fiskeoppdrett.

- 4) Båndlegging etter andre lover – H740.2

Hensynssone for ledningsnett til Lede og Statsnett er båndlagt etter energiloven. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL RECULERINGS-
PLAN FOR LOVISENLUND-MÅNEJORDET I HEDRUM KOMMUNE

Vedtatt av Hedrum kommunestyre 25. juni 1987 (sak 75)

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med regulerings-
grense. I de enkelte byggeområder skal ny bebyggelse
plasseres innenfor de viste byggegrenser. Eksisterende
bebyggelse som inngår i planen rammes bare av byggegrense
ved brann og hovedombygging.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Friområder.
4. Spesialområder.

Plateregulerte arealer § 3

Felter med åpen villamessig bebyggelse (B1, B3, B4, B5, B6,
B7, B8)

- a) I området kan oppføres bolighus på inntil 1 1/2 etasje
med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygnings-
rådets 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.
- b) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av
byggningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme
gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik tak-
vinkel.
- c) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist
på bebyggelses-/tomtedelingsplanen. Når forholdene
tilsier det, kan byggningsrådet tillate en annen møne-
retning. Møneretning regnes i husets lengderetning.
- d) Boligens brutto gulvareal inklusiv overdekkete ter-
rasser, garasjer og car-porter, boder og kjellerrom
mm., kan være inntil 35% av tomtas nettoareal. Brutto
grunnflate må ikke overstige 200 m².
- e) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes
av byggningsrådet, som kan kreve at bygninger i
e) Gesimshøyde for 1 1/2 etasjes hus må ikke være over
4 m. Høyden måles fra grunnens planerte nivå etter
byggningsrådets bestemmelser.

- f) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 42 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje skal plasseres minst 5 m fra regulert veikant (trafikkområde). Hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med vei, kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert veikant (trafikkområde). Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Dens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Langs Gamle Kongevei gjelder en byggegrense på 10 meter også for garasjer.

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.

§ 4

Flateregulerte arealer feltene B1 og B2

Felter med konsentrert småhusbebyggelse (rekke, kjede, atrium, e.l.)

- a) Felt B1 har en utnyttelsesgrad på inntil 0,20 og felt B2 inntil 0,30. Felt B2 skal nyttes til eldreboliger med tilhørende service-funksjoner.
- b) For feltene skal det før disse bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan/tomtedelingsplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørslar, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser, mv. - og som skal godkjennes av bygningsrådet. Dersom høyspentlinje over felt B1 fjernes settes byggegrensen mot Gopledalsveien til 10 m fra regulert trafikkområde.
- c) I området kan oppføres bolighus på inntil 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 8 m og mønehøyde 9 m. Høyde til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.
- d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.
- e) Bygningsrådet kan kreve at minst 1 garasje og minst 1 parkeringsplass pr. leilighet skal utføres som fellesanlegg. Dersom garasje og parke-

ring 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.

- f) Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og fjernsyn for hele eller deler av området.
- g) For felt B1 skal lekeplass være ferdigstilt (med lekeapparater) senest når 1/2 delen av vedkommende boligenheter er utbygget (innflyttet) eller når bygningsrådet forlanger det. Det skal avsettes min. 400 m² til lekeplass.

Erleområder, feltene F1, F2, F3 og F4.

§ 5

Offentlige bygninger. Felt O1 og O2. U < 0,30

- a) O1. I området kan oppføres bygninger for alders- og sykehjem i inntil 2 etasjer, samt eldreboliger i 1 etasje.
- b) O2. I området kan oppføres bygninger til eldrecenter mv.
- c) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering beplantning, innhegning mv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- d) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

Spesialområder, felt 61 og 62

§ 6

Område for almennyttig formål. Felt A. U < 0,30
Feltet skal nyttes til aktivitetshus for Nanset Ungdomsmusikkorps.

- a) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer på inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på inntil 8 m. Bygningsrådet kan tillate at en del av bebyggelsen brukes som bolig.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for naboer eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Den enkelte bedrift/grunneier skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.

Trafikkområder

- a) Til Gopledalsveien, Leiv Eiriksons vei og Gamle Kongevei, skal det ikke være direkte avkjørsler fra eiendommer uten spesiell tillatelse fra bygningsrådet og veimyndighetene.
- b) Bilkjøring på de regulerte gang- og sykkelveier tillates bare for de eiendommer som får anvist disse som adkomstvei.

§ 8

Friområder. Feltene F1, F2, F3 og F4.

- a) Felt F1 skal nyttes til lek og turvei.
- b) Felt F2 og F3 skal nyttes til idrettsanlegg (fotball- og håndballbaner m.v.), samt til parkering, tur- og gangveier.

Før felt F2 bygges ut skal det utarbeides en detaljert plan som viser anleggenes utforming, parkering, avkjørsler, gangveier, støyvoller m.v. - og som skal godkjennes av bygningsrådet.

- c) Felt F4 utgjør en mindre del av statens friarealer ved Farris. Over feltet kan anlegges turvei.

§ 9

Spesialområder, Felt S1 og S2

- a) S1
Arealet er regulert til spesialområde, naturvernområde for å bevare egenartet vegetasjon og landskap.

Området må ikke bebygges. Det må heller ikke gjøres tekniske inngrep som kan ødelegge vegetasjon eller landskap. Vegetasjonen skal behandles forstmessig. Gangstiene over området skal være åpne for offentlig ferdsel, og må innpasses mest mulig skånsomt i terrenget.

- b) S2
Arealet er regulert til spesialområde, fornminne for å bevare gravhaugen. Det må ikke gjøres tekniske inngrep i eller ved haugen som kan skade denne eller dens omgivelser (jfr. § 4, 6 og 8 i Lov om kulturminner.)

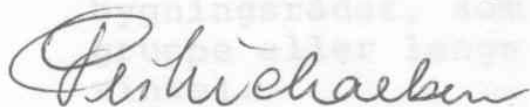
Fellesbestemmelser.

- a) Byggegrensene er som vist på reguleringskartet. Langs gang- og sykkelveier kan bygningsrådet tillate at bygninger plasseres i inntil 2 m avstand fra veikant (trafikkområde), når det ikke strider mot bygningslovens § 70.
- b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område.

1. Byggeområder.

- d) I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsonen) skal det ved kryss, avkjørsler, være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.
- e) Avfallsdunker, tørkestativer ol. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for de omboende.
- f) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

HEDRUM KOMMUNE 26. juni 1987



Per Michaelsen

Ordfører

Per Michaelsen
ordfører

- d) Boligens brutto gulvareal inklusiv overdekkede ter-



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 28.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2010	Bruksnr.	164	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Kongevei 19B, 3269 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 UTLIVERING 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

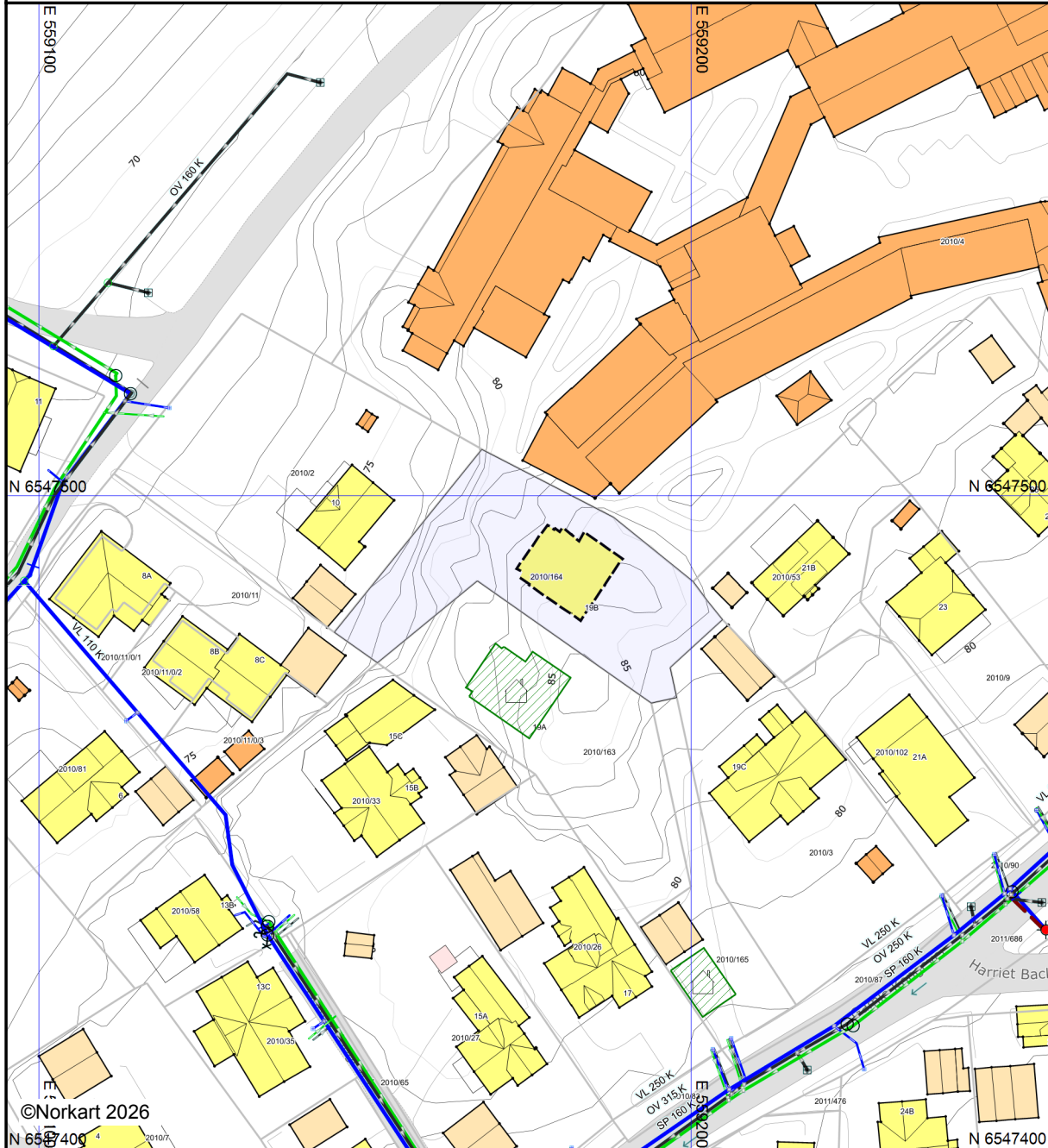
Eiendom: 2010/164
Adresse: Gamle Kongevei 19B
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2026

N 6547400

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 28.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2010	Bruksnr.	164	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Kongevei 19B, 3269 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	691,15 kr
Renovasjon	226,46 kr
Vann	437,67 kr
Sum	1 355,28 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	1 005,88 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	927,27 kr
Forbruk Avløp>70m ²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	1 158,83 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 746,85 kr
Standard ekstra delt	25%	1 stk	3021.25	1/1	0 %	3 021,25 kr	1 007,10 kr
Sum						17 537,70 kr	5 845,93 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 UTLIVERING 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

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 28.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2010	Bruksnr.	164	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	------	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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.