

Støperiveien 22A



Velkommen til

Støperiveien 22A



Salgsoppgaven produsert 28. juni 2024

Larvik

Unik og sjønær enebolig med vidstrakt sjøutsikt og fantastiske solforhold - Arealeffektiv og moderne -Utleiedel -Garasje

Prisantydning	8 490 000,-
Omkostninger	232 990,-
Totalpris	8 722 990,-
BRA-i	183 kvm
Totalt BRA	215 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2015

Megler	Stian M. Baklie
Telefon	411 05 849
E-post	s.baklie@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en sjelden mulighet med sjønær og solrik beliggenhet.

- Boligen ble bygget i 2015 og holder en gjennomgående god standard med arealeffektiv planløsning
- Det er fantastisk sjøutsikt fra flere kanter og sol fra morgen til kveld
- Separat utleiedel med egen inngang, hageflekk og sjøutsikt, antatt månedsleie på ca. kr 10 000,-
- Flere uteplasser med ypperlige solforhold og sjøutsikt
- Fin og barnevennlig hage
- Dobbelgarasje, mulig el-lader
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Italienske og spanske fliser
- Strai kjøkken
- Kun 25% av 35% utnyttet tomt
- Ikke bopolikt
- Kyststien rett ved huset
- Kort vei til strand, skoler, barnehager, Stavern, Larvik sentrum og matbutikker i nærområde

- Velkommen på visning for å høre bølgeskvulpet og oppleve det hyggelige nabolaget

Arealer og innhold

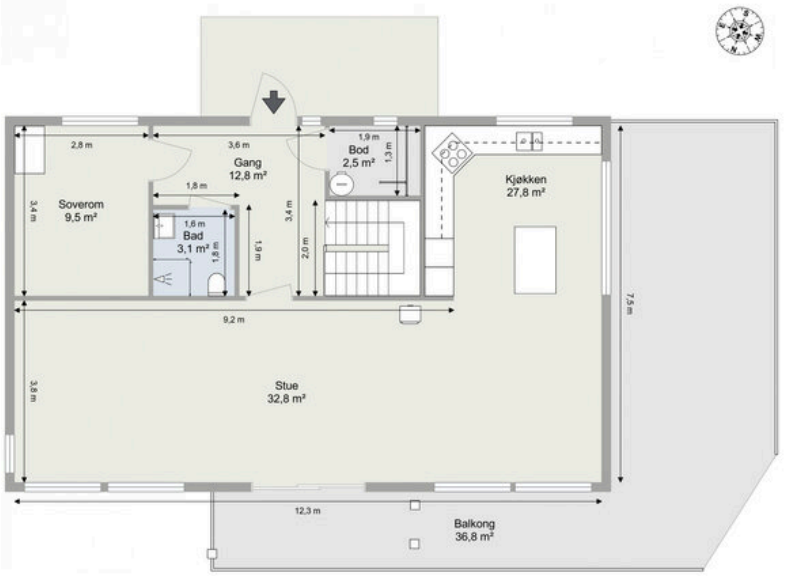
BRA-i:	183 kvm
BRA-e:	32 kvm
Totalt BRA:	215 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 183 kvm.
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 215 kvm.

FIDENS

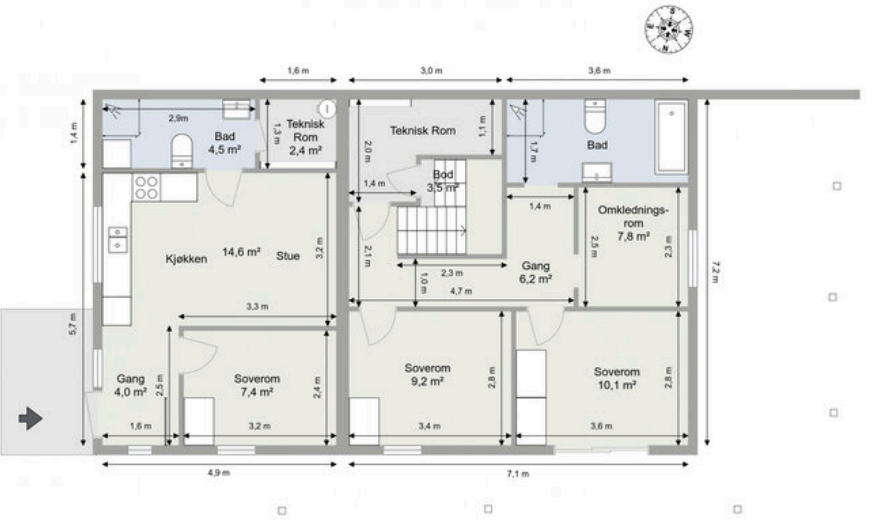
Støperiveien 22a
1. Etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

FIDENS

Støperiveien 22a
U. Etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.





















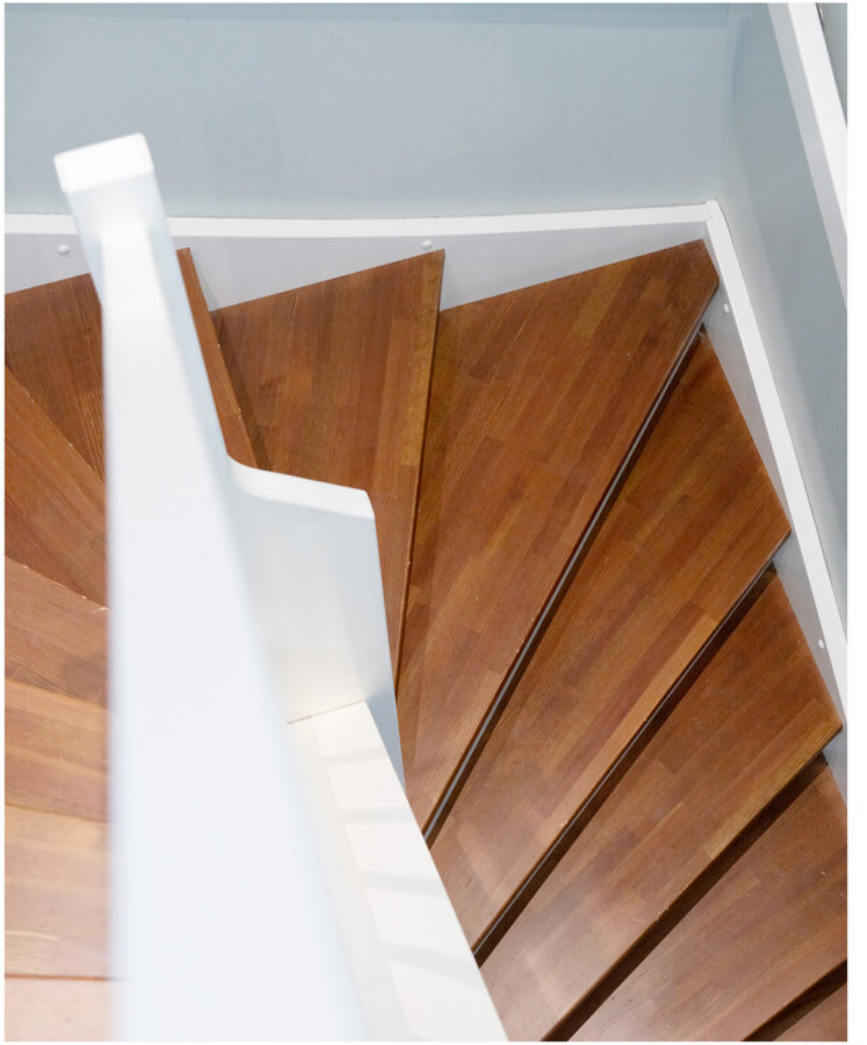
























Informasjon

Støperiveien 22A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0232/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Støperiveien 22A, 3267 LARVIK
Gnr 4047, bnr 159 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selger
Mattis Bjørneby

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
212 250,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
213 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
232 990,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
8 703 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
8 722 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2015

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 215 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 183 kvm.
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 215 kvm.

Innhold
Underetasje: Bad, to soverom, gang og omkledningsrom.
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Standard

Underetasje:
Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og takess og downlights i himling. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, dusjkabinett, boblekar og veggmontert wc.

Soverom 1:
Laminat på gulv med varme, malte plater på vegger og takess i himling.

Soverom 2:
Laminat på gulv med varme, malte plater på vegger og takess og downlights i himling. Utgang til terrasse.

Gang:
Laminat på gulv med varme, malte plater på vegger og takess og downlights i himling. Trapp.

Omkledningsrom:
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Garderobe.

Teknisk rom:
Flis på gulv og panelplater. Takess i himling. Rørfordelingsskap, stoppekran, sikringsskap, ventilasjonsaggregat, bereder og fjernvarmeanlegg. opplegg for vaskemaskin.

1. etasje
Bod:
Laminat på gulv, malt panel på vegger og takess i himling. Sentralstøvsuger.

Entre:
Flis på gulv med varme, malte plater på vegger og takess og downlights i himling. Trapp inngangsdør .

Stue:
Eikeparkett på gulv med varme, malte plater på vegger og takess og downlights i himling. Peis. Utgang til balkong.

Kjøkken:
Eikeparkett på gulv med varme, malte plater på vegger og takess og downlights i himling.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og mikroovn.

Soverom:
Laminat på gulv, malt panel på vegger og takess i himling. Panelovn.

Bad:
Flis på gulv med varme, flis på vegger og takess og downlights i himling.
Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne.

Utleiedel:
Entre: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Inngangsdør.
Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.
Soverom: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og innfellbare dusjdører.
Teknisk rom: Flis på gulv og panelplater . Malt panel i himling. Stoppekran, bereder, rørfordelingsskap, sikringsskap og ventilasjonsaggregat

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: De gjorde alt arbeid i forhold til rørleggerarbeid da vi bygde huset.
Arbeid utført av: Porsgrunn Rørleggerforretning As.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Det ble bygd nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Ja, ferdigstillelse av ny bolig.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: De gjorde alt det elektriske da vi bygde huset.
Arbeid utført av: Elektro 4 Skien.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Det har blitt byttet strøm måler, samt hatt kontroll på vifteanlegg og byttet motorer på dette.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: De bygget huset og gjorde alt fasade og garasje.
Arbeid utført av: Hrl bygg (nå Betonmast).

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja. Hybel med egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Huset er ferdigstilt med hybel.

Tilleggskommentar:
Hrl Bygg (nå Betonmast) stod for hele byggingen av huset. De brukte Elektro 4 Skien og Porsgrunn rørleggerforretning.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

- Enebolig med utleie er oppført i én etasje over sokkel og kjeller.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel.
- Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tilstandsgrad:
I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:

- Takkonstruksjon:
For å undersøke luftingen nærmere, må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Med bakgrunn i ikke kontrollert, og manglende tilkomst til loft, settes angitt TG.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Det registreres slitt gulvflate mellom gang og kjøkken av organisk materiale, Fliser i gang har slitte fuger og vil på sikt trenge en oppgradering, spesielt foran inngangsdør. Med bakgrunn i påført slitasje settes angitt TG.

- Ildsted/Skorstein:
Gulv under og foran ildsted skal være av ubrennbart materiale eller dekket med ubrennbar plate. Kaminer og peisinnsatser skal ha slik plate under hele omrammingen. Plata skal rekke minst 300 mm. ut foran ilegge, med mindre annet går fram av monteringsanvisningen.

- Kjøkken: leilighet:
Det er påvist skader på overflater på kjøkkeninnredning (dører) som er utover normal slitasjegrad.

- Våtrom: bad underetasje:
Det registreres sprekker i emaljen i servanten.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Våtrom: bad underetasje leilighet:
Dør er plassert i våtsone. Våtsone er 50 cm i alle retninger for vask. Derfor settes angitt TG. Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Vannbåren gulvvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 020,-pr. 2023

Fakturerte beløp for 2023:
Avløp: 10 350,-
Feiing: 463,-
Renovasjon: 5 402,-
Vann: 6 803,-

Sum: 23 020,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 2 928,- pr. 01.01.2024
Boligen har ifølge selger blitt ilagt kroner 2 928,- i eiendomsskatt for 2024.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 970 569,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 7 488 160,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 804 kvm (Eiertomt)
Eiendomskart for eiendom 3909 - 4047/159 fra Larvik er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen ligger i et attraktivt, naturskjønt og barnevennlig boligområde på Holmejordet, mellom Larvik og Stavern i Larvik kommune. Det er umiddelbar nærhet til deilige Jordestranda, og i nærområdet ligger også Rødbergstranda og populære Rødbergodden med nydelig utsikt mot Svenner Fyr.

Det er kort vei til andre idylliske badeplasser ved fjorden, slik som Batteristranda, eller Staverns utallige strender. Farris og Bøkeskogen ligger også i kort avstand. Bøkeskogen er over 1000 år gammel og har et areal på ca. 300 mål. Skogsområdet er et naturlig samlingspunkt for innbyggerne, og byr på vikinggraver, kulturminner, kafé, og en festplass med utescene.

Legg gjerne turen til fasjonable Fritzøeparken på ca. 1700 mål, med slottet Fritzøehus. Nedenfor parken ligger Larvik Golfklubb på Fritzøe gård. Her finnes både 18-hulls og 9-hulls bane i fantastiske omgivelser. Banen holder internasjonal standard og er en av de banene med lengst spillesesong i landet.

Her arrangeres også den årlige Stavernfestivalen som byr på kjente artister. I nærheten er det flere gode turområder med blåmerkede sommerløyper, turstier, fiskevann og flere skogsbilveier som egner seg godt for sykkelturer.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Meny og Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Larvik sentrum trivelige handlegater med kafeer, restauranter og alt av bymessige servicetilbud. Her ligger også kjøpesenteret Amfi. Det er ellers kort vei til Nordbyen kjøpesenter med 50 butikker, eller Stavern med sjarmerende handlegater og et fint utvalg av forretninger.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Solliveien, som ligger ca. 8 min unna. Ved å benytte bil fra Holmejordet tar det ca. 4 min til Stavern sentrum, 7 min til Larvik sentrum, 22 min til Sandefjord lufthavn, 32 min til Tønsberg og halvannen time til Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.08.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplaner
Id 1996.07.01
Navn Holmejordet, gbnr. 4047/8,10

Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.09.1996
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1708/1996.07.01_Bestemmelser_785.pdf
Delarealer Delareal 4 m
Formål Felles lekeareal
Feltnavn F2

Id 1998.03.01
Navn Støperistranda
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 25.02.1998
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/5194/1998.03.01_ME-1_Best_20.03.2018.pdf
Delarealer Delareal 786 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B2/3
Delareal 13 m
Formål Felles avkjørsel

Boplikt

Larvik kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense i deler av kommunen. Følgende områder har boplikt:
https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2015-05-28-571

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/4047/159:
29.06.2011 - Dokumentnr: 504032 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4047 Bnr:158
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2011 - Dokumentnr: 504063 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4047 Bnr:160
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2024 - Dokumentnr: 1578823 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.06.2011 - Dokumentnr: 503516 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4047 Bnr:10

01.01.2018 - Dokumentnr: 5198 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4047 Bnr:159

01.01.2020 - Dokumentnr: 1411470 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4047 Bnr:159

01.01.2024 - Dokumentnr: 286061 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4047 Bnr:159

29.06.2011 - Dokumentnr: 504044 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4047 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4047 Bnr:114
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4047 Bnr:166
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2011 - Dokumentnr: 504044 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4047 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4047 Bnr:166
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2015 - Dokumentnr: 176252 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4047 Bnr:158
Bestemmelse om vedlikehold

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Omkledningsrommet er byggemeldt som bod. Endring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se

produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 42 500,-
Tilrettelegging: 9 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 1 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 696,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 102 396,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. april 2025

Megler

Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Støperiveien 22A

Støperiveien 22A
3267 LARVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 2015
BRA: 147 m^2
BRA-i: 147 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	35	6	0	0

Supertakst
GNR: 4047 BNR: 159
Ronny Nelson
Valua Telemark AS
ronny@fidens.no
91321207
Støperiveien 22A
3267 Larvik

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliktt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/19660

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Takkonstruksjon

Oppsummering

God oversikt på taket, fra bakken på syd side.

For å undersøke luftingen nærmere, må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Med bakgrunn i ikke kontrollert, og manglende tilkomst til loft, settes angitt TG.

Anbefalte tiltak

Siden tilkomst til loft ikke er etablert innvendig, er det vanskelig å si noe om luftingen er tilstrekkelig. Anbefales en kontroll av lufting ved kuldegrader og noe snø.

Etasjeskille og gulv på grunn: leilighet

Oppsummering

Ikke over kravene satt i NS 3600 til angitt TG.

Underetasje leilighet:
Ved enkel nivellering av kjøkken og stue registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 1 mm. over 2 meter.

Det registreres slitt gulvflate mellom gang og kjøkken av organisk materiale,
Fliser i gang har slitte fuger og vil på sikt trenge en oppgradering, spesielt foran inngangsdør.
Med bakgrunn i påført slitasje settes angitt TG.

Anbefalte tiltak

En utskiftning av skadet laminat og re- fuging av gulv i entré, må påberegnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Gulv under og foran ildsted skal være av ubrennbart materiale eller dekket med ubrennbar plate.
Kaminer og peisinnsatser skal ha slik plate under hele omrammingen.
Plata skal rekke minst 300 mm. ut foran ilegge, med mindre annet går fram av monteringsanvisningen.

Pipe et ikke fysisk målt men har god høyde over møne.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipen.

Dokumentasjon fra tilsyn av ildsted/pipe er lagt frem datert 11.03.2019.

Kjøkken: leilighet

Oppsummering av overflater og innredning

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

Det er påvist skader på overflater på kjøkkeninnredning (dører) som er utover normal slitasjegrad. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin og fra vanntilførsel til oppvaskkum.

- Kjøkken med glatte fronter.
- Laminat benkeplate, og opplegg for oppvaskmaskin.
- Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
- Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk, eller bak komfyr.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må forventes en oppgradering av fronter med synlige skader mot gulv. Sannsynlig årsak kan være fukt/fritt vann ved bruk.

Våtrom: bad underetasje

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres sprekker i emaljen i servanten.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.
Eller dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Våtrom: bad underetasje leilighet

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt totalt 32 mm.

Lekkasjevann ledes til sluk.

Dør er plassert i våtsone. Våtsone er 50 cm i alle retninger for vask. Derfor settes angitt TG.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Servanten bør benyttes med forsiktighet og med tanke på at fritt vann på lister og foringer som kan medføre skader over tid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.6.2024	**1.7.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Mattis Bjørneby** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig



Navn: **Ronny Nelson**
Firma: **Valua Telemark AS**
Adresse: **Bølevegen 212, 3713 Skien**
Telefon: **91321207**
Epost: **ronny@fidens.no**

Om bygningssakkyndig:

Svennebrev som tømrer i 1996, ferdig Mesterbrev utdanning i 2019, og har studert ved teknisk fagskole på Kongsberg fra 2020- 22.
Har jobbet som tømrer i byggebransjen i over 20 år, har allsidig erfaring fra småhus, hytter og rehabilitering. Har også jobbet for større entreprenører med offentlige bygg, som skoler, institusjoner og andre næringsbygg.

Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.
Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.
Områder som vi ser mer på er følgende:

* Energieffektivisering av boligen.
* Grønne lån
* Anbefalte håndverkere og kontrakter
* Start med det som gir deg/dere mest verdi
* Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten med angitte TG, er utarbeidet etter gitte regler satt i byggeforskriften, NS 3600: 2018 , eiers/selgers opplysninger om boligen og takstingeniørens erfaring og utdannelse etter befaring av objektet.
Eier/selger må lese rapporten, og melde i fra om feil, manglende opplysninger eller ukorrekte opplysninger.
Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier eller som er skjult på befaringsdagen.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik, og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Arealene er målt med lasermåler fra Hilti PD-I.
Horisontale og vertikale mål på baderommet er det blitt benyttet strek laser til formålet av typen Hilti PM 2-LG.
Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 2, samt vurdering av sansbare inntrykk.
Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Lyd og brannskille mellom eventuelle vertikal/horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befarings-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

Værforholdene på befaringsdagen var: lettskyet, oppholdsvær og 24 grader.

Informasjon om boligen

Adresse: **Støperiveien 22A, 3267 Larvik**

Kommunenr:	3909	Gårdsnr:	4047	Bruksnr:	159	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2015**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med utleie er oppført i én etasje over sokkel og kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Underetasje:
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, dusjkabinett, boblekar og veggmontert wc.
Soverom 1: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.
Soverom 2: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.
Gang: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Trapp.
Omkledningsrom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Garderobe innredning .
Teknisk rom: Flis på gulv og panelplater. Takess i himling. Rørfordelingsskap, stoppekran, sikringsskap, ventilasjonsaggregat, bereder og fjernvarmeanlegg opplegg for vaskemaskin.

1. etasje
Bod: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Sentralstøvsuger.
Entre: Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Trapp inngangsdør .
Stue: Eike parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme og peis. Utgang til balkong.
Kjøkken: Eike parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og mikroovn.
Soverom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne.

Utleie sokkel:
Entre: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Inngangsdør .
Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.
Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.
Soverom: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og innfellbare dusjdører.
Teknisk rom: Flis på gulv og panelplater . Malt panel i himling. Stoppekran, bereder, rørfordelingsskap, sikringsskap og ventilasjonsaggregat.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	147	147	0	0	125
Underetasje utleie	36	36	0	0	12
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**215**	**183**	**32**	**0**	**137**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	54	54	0	0	6
1. etasje	93	93	0	0	119
Totalt m²	**147**	**147**	**0**	**0**	**125**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	54	47	7	Bad, 2 soverom, gang, omkledningsrom.	Teknisk rom.
1. etasje	93	90	3	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad.	Teknisk rom + bod rom under trapp.
Totalt m²	**147**	**137**	**10**		

Bygning: Underetasje utleie

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	36	36	0	0	12
Totalt m²	**36**	**36**	**0**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	36	33	3	Entre, kjøkken, stue, soverom, bad.	Teknisk rom.
Totalt m²	**36**	**33**	**3**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**32**	**0**	**32**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		Garasje med biloppstillingsplass til to biler.
Totalt m²	**32**	**0**	**32**		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har ny NS 3940 fra 26/10- 2023 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter.
Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

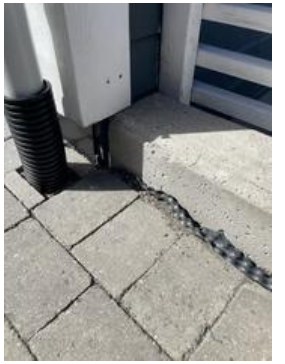
Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

Boenheten har tilhørerne garasje med parkeringsplass for to bil.
Opparbeidet gårdsplass og biloppstillingsplass av asfalt, er ikke arealmålt

Utvendig oppmålte arealer som er oppmålt er i direkte tilknytning til boligen.
Uteområdene er ført opp av forskjellig materiale som: støpt betong, heller, bjelkelag med terrassegulv og noen heller.
Det er også en grill plass med tak over.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering





Det anbefales å montere et styrt utkast vekk fra ringmur.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Boligen har støpt grunnmur mot syd og delvis ut på hver sidene, tilstøtende ringmurselementer. Støpt såle på mark.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering er fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Det blir observert grunnmursplast.

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 7,1% som indikerer at hulrom og svill er tørt.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast mot nord.
Det observeres drenerende masser og utkantet er jevnt med bunn av ringmur.
Selv om vann ikke vil trenge inn på nord side anbefales det allikevel å ettermontere styrt utkast fra taknedløp.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekken bør pusses elle fuges igjen for å hindre fukt å trenge inn og skape spreng på årstider med kuldegrader.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Deler av muren støtter mot terreng som går i mot isolerte ringmurselementer, samt støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Byggegrunn av fjell dekket med løsmasser av pukk og singel.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**
Det registreres en vertikal sprekk i ringmurselementet, under inngangsdør til leilighet. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Radon: Bygget er oppført etter krav om radonforebyggende tiltak ble innført og antas å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Utforende kjellervegger som er plateslått/flislagt.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	**TG-0**
Det er målt fukt i gjennom luke i vegg for vannbåren gulvvarme på teknisk rom. Resultat er tidligere nevnt under "Drenering". Det er tydelig tegn på skade av fukt på panelplater på teknisk rom. Eier informerer at dette kommer fra utskiftet vaskemaskin som har lekket. Det ble målt etter fukt, og det ble ikke ble registrert tegn til fukt i platene på befaringsdagen. (Panelplater er ømfintlig for direkte kontakt med fukt). Boligen har balansert ventilasjon.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Høyde på rekkverk av glass, holder dagens krav.



Tiltaksplater mellom bjelkelaget som hindrer vann å renne ned på utstyr som er plassert under.

Type	Balkong, Takterrasse
Balkong mot nord. Terrasse mot vest som er tekket. Støpte flater av betong mot syd, og takoverbygget sittebenk/grillrom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Terrassen er tekket med tiltaksplater mot vest (tiltaksplater er metallplater mellom bjelkelaget, som skaper fall til kontrollert avrenning).	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Heve skyvedør i stue, kjøkken og soverom i underetasjen. Ytterdør med glass og, og med sidefelt i glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Det registreres normal bruksslitasje på dører og vinduer etter dens alder.
Eiketerskel på hev skyvedør på kjøkken er spesielt noe mer utsatt. Overflatebehandling må påberegnes.

Normal levetid på:
- vinduer av tre er 20-60 år.
- ytterdører av tre er 20-40 år.
- innvendige dører av tre er 30-50 år.

6.7 Yttervegger



Lufting og musetetting blir registrert bak kledningen.

Type fasade	Liggende kledning
Bindingsverksvegg med (GU) gips som vindsperre og isolert 250 mm. etter byggeårets krav.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Fasadene er ble overflatebehandlet. Ikke oppgitt tid for bytte av farge.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger — TG-1

Det registreres noe tørkesprekker i belistning rundt dører og vinduer. Spesielt utsatte vegger er mot syd og vest.
Dette er ikke unormalt og vil kreve noe oftere vask og vedlikehold.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av muse-tetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Normal levetid for tre kledning er 40-60 år.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-1

Det blir ikke observert tilgang til loft.
I følge eier er loftet sprøyteisolert.
Loftet er luftet via spaltet gesimskasse.
Ingen symptomer ved innvendig himling på fult.
Det er gjennomføringer i tak for innfelt downlights og ventiler for balansert ventilasjon.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Plastbelagte metall renner og nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp — TG-1

Normal levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25-35 år.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Saltak med ark mot vest og et lite oppløft på østre takflate over inngangspartiet.
Taket har begrenset tilkomst innvendig for helhetlig inspeksjon.
Konstruksjonen er av byggetidens standard og er satt opp av konstruksjonsvirke produsert på plassen.

Prefabrikkert W- takstoler og undertak av Ranit plater eller tilsvarende, sløyfer og steinlekter.
Taket er tekket med betongstein. Konstruksjonen er etter byggetidens krav og isolert etter gjellende standard på oppføringstidspunktet.
Eier forteller at loftet er sprøyteisolert.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

God oversikt på taket, fra bakken på syd side.

For å undersøke luftingen nærmere, må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.
Med bakgrunn i ikke kontrollert, og manglende tilkomst til loft, settes angitt TG.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Siden tilkomst til loft ikke er etablert innvendig, er det vanskelig å si noe om luftingen er tilstrekkelig. Anbefales en kontroll av lufting ved kuldegrader og noe snø.

6.11 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Dobbelt krummet betongstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger rundt pipe.

Normal levetid for tak tekket med betongstein er 30-60 år.

6.12 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

Det er etablert taktekking med delvis glatt overflate og takvinkelen er under 27 grader.
Det er derfor krav til snøfanger hvor personer ferdes.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipen.
Takstige skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).
Takstige av tre, eller takstige som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe, er ikke godkjent.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag for 1. etasje.

Plate på mark (støpt betong mot grunn) i underetasjen.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ikke over kravene satt i NS 3600 til angitt TG.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue og kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm. over hele rommet, og ca. 1 mm. over 2 meter.

Underetasje:
Ved enkel nivellering av barnerom registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm. over hele rommet, og ca. 1 mm. over 2 meter.
Ved enkel nivellering av omkledningsrom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: leilighet

Type	Støpt gulv på grunn

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ikke over kravene satt i NS 3600 til angitt TG.

Underetasje leilighet:
Ved enkel nivellering av kjøkken og stue registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 1 mm. over 2 meter.

Det registreres slitt gulvflate mellom gang og kjøkken av organisk materiale,
Fliser i gang har slitte fuger og vil på sikt trenge en oppgradering, spesielt foran inngangsdør.
Med bakgrunn i påført slitasje settes angitt TG.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskiftning av skadet laminat og re- fuging av gulv i entré, må påberegnes.

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Gulv under og foran ildsted skal være av ubrennbart materiale eller dekket med ubrennbar plate.
Kaminer og peisinnsatser skal ha slik plate under hele omrammingen.
Plata skal rekke minst 300 mm. ut foran ilegge, med mindre annet går fram av monteringsanvisningen.

Pipe et ikke fysisk målt men har god høyde over møne.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipen.

Dokumentasjon fra tilsyn av ildsted/pipe er lagt frem datert 11.03.2019.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

- Kjøkken med glatte fronter.
- Laminat benkeplate og integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
- Nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
- Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Platetopp og avtrekk er plasser sentralt i kjøkkenet (kjøkkenøy).

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

6.17 Kjøkken: leilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

Det er påvist skader på overflater på kjøkkeninnredning (dører) som er utover normal slitasjegrad. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin og fra vanntilførsel til oppvaskkum.

- Kjøkken med glatte fronter.
- Laminat benkeplate, og opplegg for oppvaskmaskin.
- Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
- Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk, eller bak komfyr.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det må forventes en oppgradering av fronter med synlige skader mot gulv. Sannsynlig årsak kan være fukt/fritt vann ved bruk.

Avtrekk

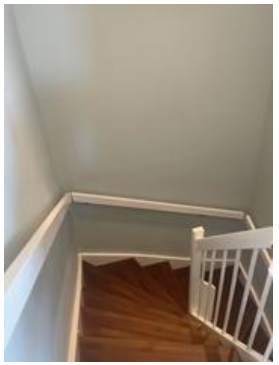
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Omlufts ventilator er funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Kombinert med balansert ventilasjon og filterbytte på ventilasjonsanlegget blir angitt TG satt. Når boligen er installert med omlufts ventilator kreves to filterbytte per år, og service på kanaler hvert fjerde år, for å opprettholde et velfungerende anlegg og optimalt innemiljø.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp

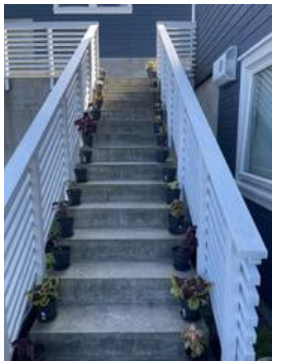


Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1

6.20 Trapp: utvendig trapp



Beskrivelse
Utvendig betongtrapp for adkomst til leilighet i underetasjen.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Lufting av kloakk over tak er påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Normal levetid for PVC 25 – 50 år (avløpsrør). Boligen er koblet til offentlig avløpsnett.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Kilde: hjemmelshaver	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det ble funksjonstestet vanntrykk på badet ved å tappe i klosett og servant samtidig, det ble ikke observert fallende vanntrykk på befaringsdagen.
Egen trykktank for vann er plassert på teknisk rom.

Stoppekran er plassert på teknisk rom/vaskerom.

Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).

Boligen er koblet til offentlig vann nett.

6.23 Vannledninger: leilighet



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på teknisk rom.

Avrenning fra fordelerskap ned på gulv med sluk.

Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).

6.24 Elektrisk



Sikringsskap bolig.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Takstingeniør sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Dokumentasjon er fremlagt i form av sluttkontroll 2020.



Kursfortegnelse bolig.



Kursbeskrivelse leilighet.

6.25 Elektrisk: leilighet



Sikringsskap leilighet.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Takstingeniør sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999.
Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el- tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Dokumentasjon er fremlagt (sluttkontroll på hele anlegget) 2020 .

6.26 Vannbåren varme



Varmtvann og gulvvarme blir styrt gjennom et sentralt anlegg for luft til vann system.

Type anlegg	Gulvvarme

Luft til vann system for sentralt gulvoppvarming i hovedbolig og leilighet, samt kombinert strøm for oppvarming av varmt vann. Eget lukket system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier forteller at det er byttet vifte og lager på utedelen i 2023.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**



Fordelerskap til gulvvarmen.



Ute del "luft til vann".

6.27 Varmtvannsbereder: leilighet





VVB er fast tilkoblet.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Berederen er plassert på rom med sluk.	
Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.	

6.28 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.	
Når var siste service på anlegget?	
Normalt bør det være et filter bøtte hver vår og høst.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det registreres ikke noen tegn på mugg eller fukt i filter. Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig friskluftilførsel på minimum 1,2 m3 per time per m2 gulvareal når boenheten/fritidsboligen er bebodd. Ved langvarig fravær kan gjennomsnittlig friskluftilførsel reduseres (fritidsboliger) TEK §13-2. Dokumentasjon for tilfredsstillende luftkvalitet er ikke fremlagt fra utbygger (FDV).	

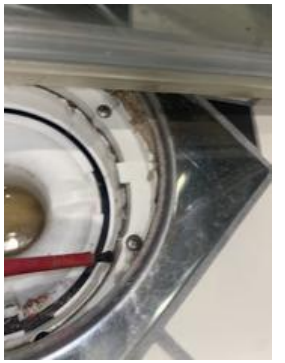
6.29 Ventilasjon: leilighet

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom/bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Normalt bør det være et filter bøtte hver vår og høst.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det registreres ikke noen tegn på mugg eller fukt i filter. Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig friskluftilførsel på minimum 1,2 m3 per time per m2 gulvareal når boenheten/fritidsboligen er bebodd. Ved langvarig fravær kan gjennomsnittlig friskluftilførsel reduseres (fritidsboliger) TEK §13-2. Dokumentasjon for tilfredsstillende luftkvalitet er ikke fremlagt fra utbygger (FDV). Service på ventilasjonsanlegget anbefales, med filterbytte hver vår og høst.	

6.30 Våtrom: bad 1. etasje





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt 29 mm. Lekkasjevann ledes til sluk. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldtloft.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast



Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Klemring og membran er synlig på denne type sluk og utførelse.

Badet er fra 2015 og er bygger etter gjeldende standard i byggeforskriften.
Det er generelt vanskelig og konstanter mansjetter/membran under servant på grunn av innredning og dekkelokk.
Mansjett ble registrert ved gjennomføring i vegg til toalettet.

Dusjsone er nedsenket med minimum 10 mm.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende soverom.

Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent.
For å unngå soppangrep og forråtnelse skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det skal foreligger ferdigattest.
Alt arbeid skal være ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

6.31 Våtrom: bad underetasje



Sluket under dusjkabinettet har klemring over membran. Sluket er av plast.



Det registreres ingen drenshull som vil synliggjøre eventuelt lekkasje fra innebygget sisterne. Dokumentasjon for annen godkjent løsning er ikke fremlagt.



Vasken har fått noen sprekker i emaljen noe som ikke er uvanlig, og uten fare for påførings skader eller lekkasjer i dagens tilstand.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-1

Lekasjevann ledes til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Dusjkabinettet må løftes opp eller fjernes for å komme tilstrekkelig til sluket.
Dusjsone er nedsenket minimum 10 mm.

Badet er fra 2015 og er bygger etter gjeldende standard i byggeforskriften.
Det er generelt vanskelig og konstanter mansjetter/membran under servant på grunn av innredning og dekkelokk.
Det må imidlertid forventes at utbygger har benyttet samme material, utførelse på badene i prosjektet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, servant, klosett med innebygd sisterne, boblebadekar og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det registreres sprekker i emaljen i servanten.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.
Eller dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende teknisk rom.

Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent.
For å unngå soppangrep og forråtnelse skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det skal foreligger ferdigattest. Alt arbeid skal være ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

6.32 Våtrom: bad underetasje leilighet





Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Målt totalt 32 mm.

Lekkasjevann ledes til sluk.

Dør er plassert i våtsone. Våtsone er 50 cm i alle retninger for vask. Derfor settes angitt TG.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.



Vasken er plassert fornærme dør, hvor det er benyttet organiske materialer i våt sone, som er lett påvirkelig av fukt og direkte påføring av vann.

Anbefalte tiltak overflater

Servanten bør benyttes med forsiktighet og med tanke på at fritt vann på lister og foringer som kan medføre skader over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Klemring og membran er synlig på denne type sluk og utførelse.

Badet er fra 2015 og er bygger etter gjeldende standard i byggeforskriften.
Det er generelt vanskelig og konstanter mansjetter/membran under servant på grunn av innredning og dekkelokk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende kjøkken.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. målt 6,0%.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det skal foreligger ferdigattest.
Alt arbeid skal være ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

6.33 Øvrig: garasje



Beskrivelse	
Garasje oppført med støpt gulv, ringmur i variert høyde i betong. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein, undertak av Ranit plater eller tilsvarende. Det er montert en stor leddport i metall med port åpner.	

Oppsummering av øvrig TG-1

Ingen avvik ble registrert ved garasjen på befaringsdagen.
Garasjen har snøfanger på én side der det kan være fare for at snø kan skli over personer som ferdes under (mot nord).

6.34 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0232/24

Selger 1 navn
Mattis Bjørneby

Gateadresse
Støperiveien 22A

Poststed
LARVIK

Postnr
3267

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 9
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0232/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: De gjorde alt arbeid i forhold til rørleggerarbeid da vi bygde huset.
Arbeid utført av: Porsgrunn Rørleggerforretning As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det ble bygd nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ja, ferdigstillelse av ny bolig

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: De gjorde alt det elektriske da vi bygde huset.
Arbeid utført av: Elektro 4 Skien

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det har blitt byttet strøm måler, samt hatt kontroll på vifteanlegg og byttet motorer på dette.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0232/24

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse	De bygget huset og gjorde alt fasade og garasje.
Arbeid utført av	Hrl bygg (nå Betonmast)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel med egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset er ferdigstilt med hybel.

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

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 5-0232/24

Tilleggskommentar

Hrl Bygg (nå Betonmast) stod for hele byggingen av huset. De brukte Elektro 4 Skien og Porsgrunn rørleggerforretning.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0232/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mattis Bjørneby	ef0b19e1ba7e7f2655701904 7e2e9294b1f389b8	09.04.2025 09:01:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

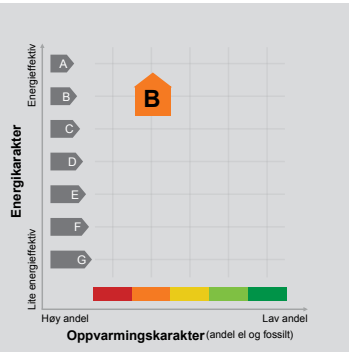
Document reference: 5-0232/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Støperiveien 22A
Postnummer	3267
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4047
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300470554
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30621
Dato	26.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

Larvik kommune

Utskriftsdato: 23.06.2024

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Piper og ildsteder

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4047	**Bruksnr.**	159	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Støperiveien 22A, 3267 LARVIK								

Situasjon

Røykvarslere	3 Sammenkoblet
Slukkeutstyr	1 slange

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Ved	1	11.03.2019	15.12.2022 19.04.2018	Utført	Ikke utført. Utført
Kommentarer: Ved siste feiing passet ikke tidspunkt. Eier har ikke tatt kontakt for ny avtale.					

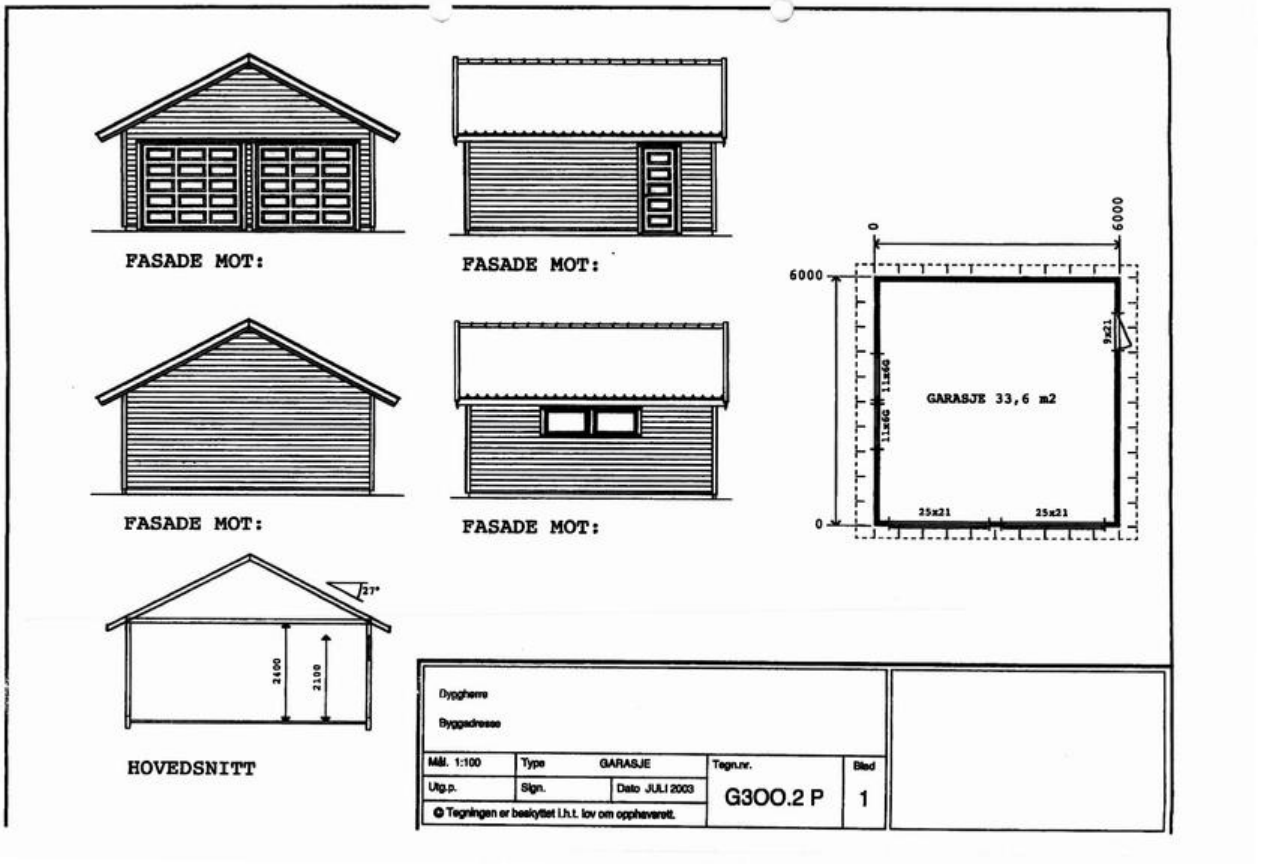
Opplysninger om avvik

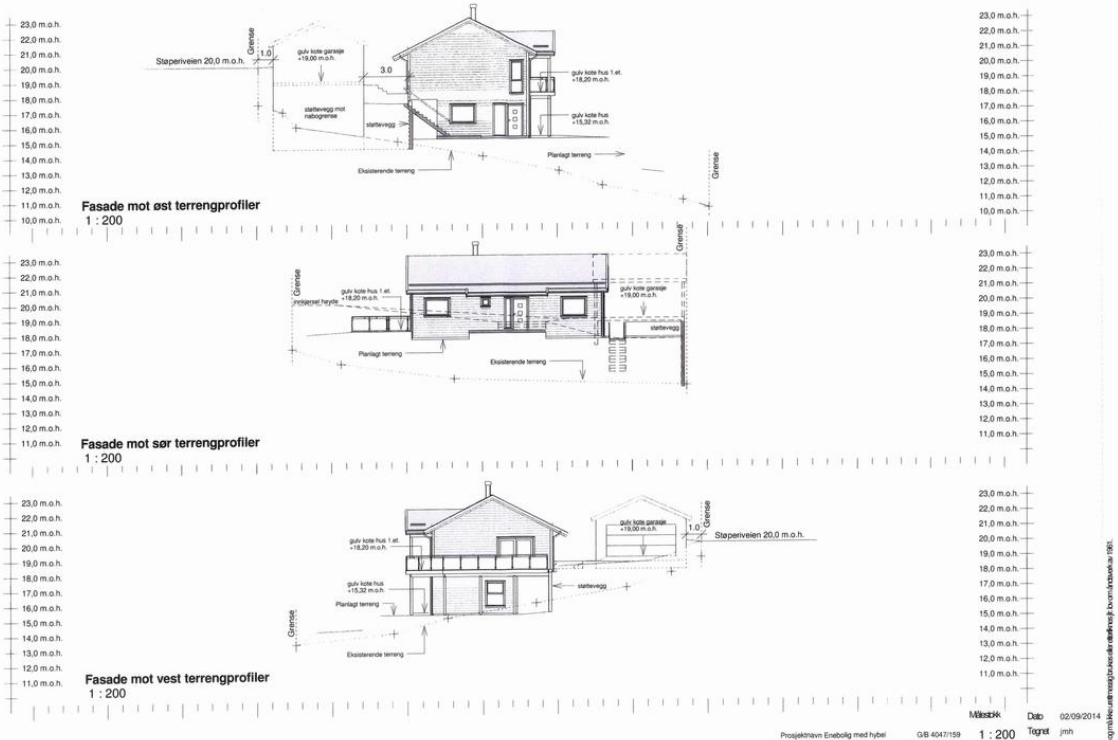
Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
0			

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert
0			

Andre opplysninger





Målestokk 1 : 200
Dato 02/09/2014
Tegnet jmh
Kontr. mnh
Rev. 2
Original

Prosjektnavn Enebolig med hybel
Byggeplass Støperiveien 22
G/B 4047/159
3267 Larvik Kommune

Prosjektstatus Salgstegning
Tegningnr. A102
Prosjektnr. 14210

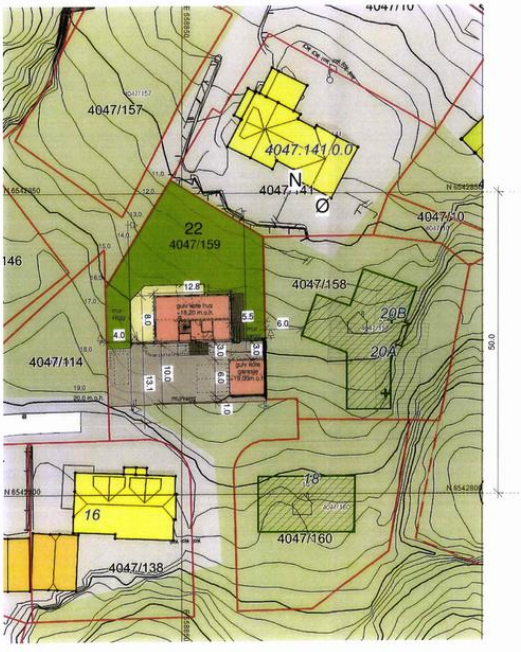
Tittel
Terrengprofiler

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

HRL Bolig AS
Strømsåsjordet 8, 3727 Skien
35 50 48 50
post@hrl.no
www.hellikhus.no

Rev.	Revisjonsgjelder	Utført	Kontr.	Dato
2	Murvegg	jmh	mnh	10/9/14
1	Plassering av bolig	jmh	mnh	5/9/14

Denne tegningen er vårt eiendomsrettslige arbeidsgrunnlag. Kopiering av denne tegningen uten vårt samtykke er ikke tillatt.



Rev.	Revisjonsmerknader	Utført	Kontr.	Dato
2	Murvegg	jmh	mnh	10/9/14
1	Plassering av bolig	jmh	mnh	5/9/14

Prosjektnavn Enebolig med hybel — GB 4047/159
Byggeplass Støperiveien 22 — 3267 Larvik Kommune

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

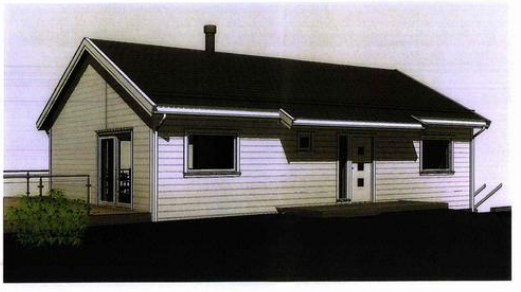
HRL Bolig AS
Strømsbygodset 8, 3727 Skien
35 50 49 50
post@hrl.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	1 : 500
Dato	02.09.2014
Tegnet	jmh
Kontr.	mnh
Rev.	2
Prosjektstatus	Salgstegning
Tegningsnr.	A101
Prosjektnr.	14210
Original	

Tittel
Situasjonskart

Dimensjonene på denne tegningen/skissen er kontrollmål og skal kontrolleres på stedet før bestilling av materialer og/eller produksjon av byggevarer.





Prosjektnavn Enebolig med hybel
Byggeplass Støperiveien 22

GB 4047/159
Larvik Kommune

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

HRL Bolig AS
Stremsløpordet 8, 3727 Skien
35 50 48 50
post@hrl.no
www.hellvikhus.no

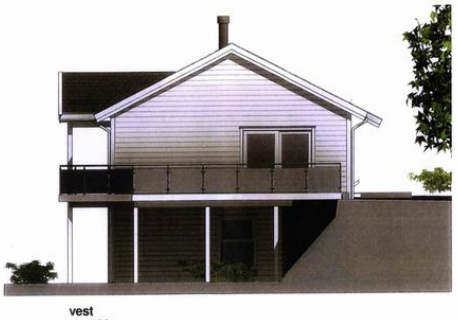
Målestokk
Dato 28.08.14
Tegnet JMH
Kontr. MNH
Rev.
Prosjektstatus Skisse
Tegningsnr. A-01
Prosjektnr. 14210
Original Fredag
Tittel Perspektiv

Rev. Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato

Denne tegningen er vernet i henhold til åndsverkloven. Ethvert brudd på denne vil bli forfulgt i henhold til åndsverkloven.



nord
1 : 100



vest
1 : 100

Prosjektnavn Enebolig med hybel
Byggeplass Støperiveien 22

GB 4047/159
Larvik Kommune

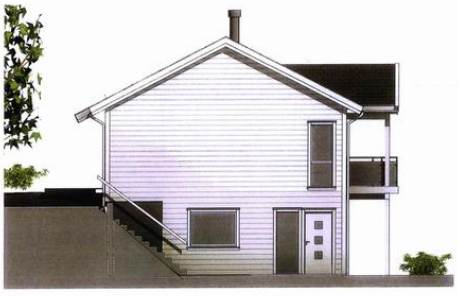
HELLVIK HUS
Bygg med glede!

HRL Bolig AS
Stremsløpordet 8, 3727 Skien
35 50 48 50
post@hrl.no
www.hellvikhus.no

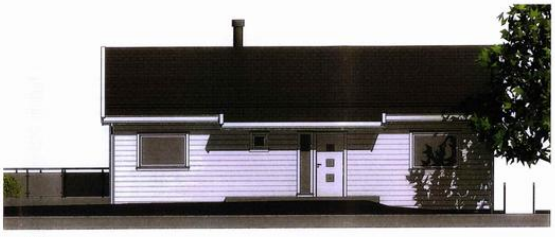
Målestokk 1 : 100
Dato 28.08.2014
Tegnet JMH
Kontr. MNH
Rev.
Prosjektstatus Skisse
Tegningsnr. A-02
Prosjektnr. 14210
Original Fredag
Tittel Fasader I

Rev. Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato

Denne tegningen er vernet i henhold til åndsverkloven. Ethvert brudd på denne vil bli forfulgt i henhold til åndsverkloven.



øst
1 : 100



sør
1 : 100

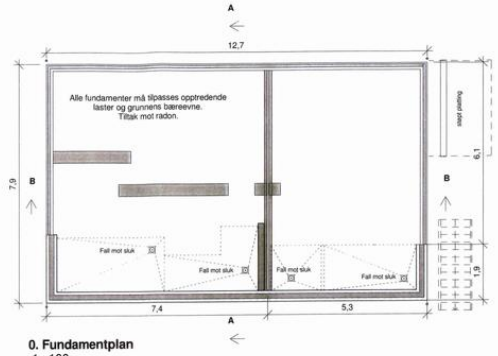
Prosjektnavn Enebolig med hybel	G/B 4047/159	Målestokk 1 : 100	Dato 28.08.14
Byggeplass Støperiveien 22	Larvik Kommune		Tegnet JMH
		Prosjektstatus Skisse	Kontr. MNH
		Tegningsnr. A-03	Prosjektnr. 14210
			Original Fredag
		Tittel Fasader II	

HELLVIK HUS *Bygg med glede!*

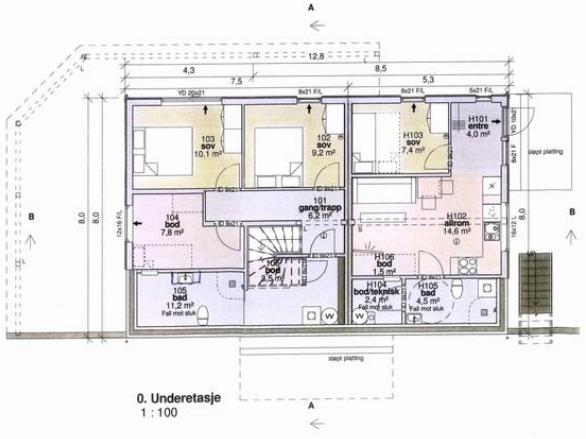
HRL Bolig AS
Strømsåsgrenda 6, 3727 Skien
35 50 48 50
post@hrl.no
www.hellvikhus.no

Rev. Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato

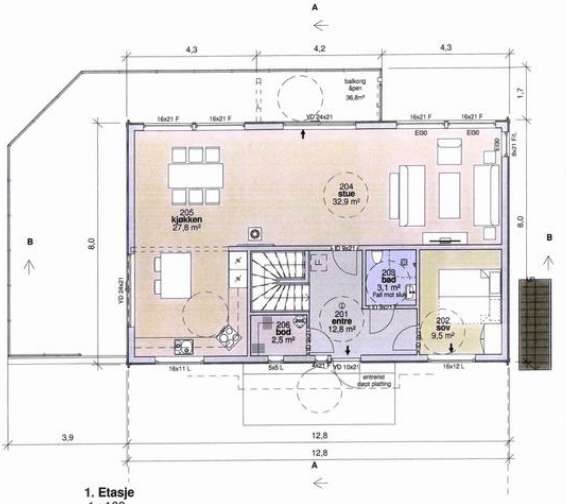
Denne tegningen er vårt eiendomsrettslige vern i henhold til åndsverkloven av 1961.



0. Fundamentplan
1 : 100



0. Underetasje
1 : 100



1. Etasje
1 : 100

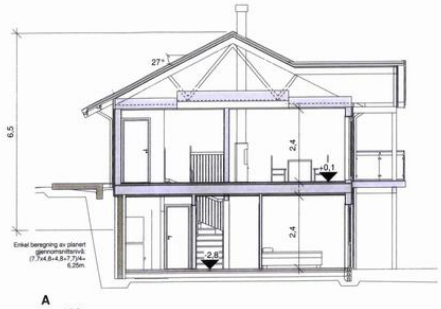
Prosjektnavn Enebolig med hybel	G/B 4047/159	Målestokk 1 : 100	Dato 28.08.14
Byggeplass Støperiveien 22	Larvik Kommune		Tegnet JMH
		Prosjektstatus Skisse	Kontr. MNH
		Tegningsnr. A-04	Prosjektnr. 14210
			Original Fredag
		Tittel Plan	

HELLVIK HUS *Bygg med glede!*

HRL Bolig AS
Strømsåsgrenda 6, 3727 Skien
35 50 48 50
post@hrl.no
www.hellvikhus.no

Rev. Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato

Denne tegningen er vårt eiendomsrettslige vern i henhold til åndsverkloven av 1961.



A
1 : 100



B
1 : 100

Bebygd areal (BYA)

BYA	137,0 m²

Bruksareal (BRA)

BRA 1. Etasje	91,8 m²
BRA Hybel	36,1 m²
BRA Underetasje	51,0 m²
ÅOA	3,7 m²
	182,7 m²

Gjennomsnittlig dagslysfaktor > 2 %
Glassfelt og glassdør i kommunikasjonsvei har personsikkerhetsrute

Drenerende og komprimerende masser under kjellergulv og kjellergolv.
Drensør rundt grunnmur legges med fall minimum 1:200, (i helst 1:100).
Fundament for innvendige bæreveegger kan isoleres mot grunnen, dette kan gjøres ved å bruke isolasjon av trykkstark ekstrudert polystyren XPS med tilstrekelig trykkfasthet. Se Byggforsk 521.111.
Bygning beregnet for vanlig opphold skal ha radonsperre + tiltak mot grunnen.
Radonsperre + tiltak utføres av belong-entreprenør.
Isolasjon følge energiberegning.
Evt. tilgjengelig boenhet skal ha maks 25 mm dørterskel.
Dragere : S = ståldrager, L = Limtredrager.
Alle detaljer følge : BYGGFORSK og Byggeforskets Detaljer.
Arealer (BYA, BRA) er kun for bruk ved byggesøknad.
Brannklasse 1 og risikoklasse 4

Målestokk 1 : 100
Dato 28.08.14
Tegnet JMH
Kontr. MNH
Rev.

Prosjektnavn Enebolig med hybel
Byggeplass Støperiveien 22
GIB 4047/159
Larvik Kommune

Prosjektstatus
Skisse

Tegningsnr. A-05
Prosjekt.nr. 14210
Original Fredag

Tittel
Snitt

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

HRL Bolig AS
Strømsbygrdet 8, 3727 Skien
35 50 46 50
post@hrl.no
www.hellvikhus.no

Rev. Revisjonen gjelder Utført Kontr. Dato

Dennetegningen eksemplermogrinnholdeter utarbeidet for HRL Bolig AS og kan ikke kopieres eller benyttes av andre uten skriftlig tillatelse fra HRL Bolig AS. Brudd på dette vil bli forfulgt i henhold til gjeldende lov om åndsverk (lov 1961).

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Trond Horn Fonn Telefon: 33 17 18 40	SØK	15/59745	GBR-4047/159	05.08.2015

Larvik kommune

HRL Bolig AS
Postboks 1880

3703 SKIEN

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
952/15	Planutvalget delegerte saker	05.08.2015

Vedtak - ferdigattest for bolig med sekundærleilighet, garasje og støttemur på eiendommen gbnr. 4047/159 - Støperiveien 22

Tiltakshaver	Mattis Bjørneby	Hammerfest gate 2 C	0565	OSLO
Søker	HRL Bolig AS	Postboks 1880	3703	SKIEN

Ferdigattest er gitt for

Saksnr 14/7871			JournalpostID 14/81868
Eiendom/byggested Støperiveien 22			
Bygningsnummer 300470554			
Gnr 4047	Bnr 159	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato 11.11.14		Delegert saksnr. 1558/14

Spesifikasjon

Ferdigattesten omfatter:
Hele tiltaket

Merknader
Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.

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

Med hilsen

Trond Horn Fonn
byggesaksbehandler

Utskriftsdato: 18.06.2024

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4047	**Bruksnr.**	159	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Støperiveien 22A, 3267 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig med hybel/sokkelleilighet (leilighetene er på 147 og 37 m2)	2015	184 m^2	2	☒
Garasje/uthus/anneks	2015	33,6 m^2		☒
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 17.06.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4047	**Bruksnr.**	159	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Støperiveien 22A, 3267 LARVIK								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2024
Takst	6 326 037,00 kr
Skatt	2 928,00 kr
Bunnfradrag	1 500 000,00 kr
Promillesats	1 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

Bakgrunn

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 “Strategidokument 2023-2026”, vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune.

For eiendomsskatteåret 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf.eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten.

Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

Gjennomføring

Alle fritidseiendommer og landbrukseiendommer (ikke næringsdelen) skal takseres i løpet av våren 2023.

For utskriving av skatt på boligeiendommer benytter kommunen skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet. Det er generelt godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og markedsverdien. Undersøkelser viser at det kun skiller noen få prosent på landsbasis. For enkelte boliger kan skillet mellom skatteetatens boligverdi og markedsverdien være større. Den enkelte boligeien kan ta dette opp med skatteetaten.

I Larvik kommune har ca ⅔-deler av boligene en boligverdi mellom 2 og 4 mill kr. Boligverdien er oppgitt i selvangivelse / skatteoppgjør.

Innkreving

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr.

Eksempel 1:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 2 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	2 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 600 000 kr.
Kommunalt vedtatt bunnfradrag	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	650 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 650 kr i 2023, 1 300 kr i 2024, 1 950 kr i 2025 og 2 600 kr i 2026.

Eksempel 2:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 4 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	4 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 1 200 000 kr.
Kommunalt vedtatt bunnfradrag	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	2 050 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 2 050 kr i 2023, 4 100 kr i 2024, 6 150 kr i 2025 og 8 200 kr i 2026.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året. I 2023 vil dette ikke være mulig og skatten vil derfor dette året bli innkrevd i termin 3 og termin 4.

Dersom noen mener skattegrunnlaget for en boligeiendom er feil, må dette tas opp med skatteetaten. De takseringer som gjøres i kommunal regi kan påklages til en klagenemnd.

Kommunen vil fortløpende orientere om gjennomføring av taksering og utskriving av eiendomsskatten. Følg med på kommunens hjemmesider.

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

Utskriftsdato: 17.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4047	**Bruksnr.**	159	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Støperiveien 22A, 3267 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	10 350,04 kr
Feiing	463,76 kr
Renovasjon	5 402,52 kr
Vann	6 803,76 kr
Sum	**23 020,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann <70m²	1 ab	1 332,50 kr	1/1	0 %	1 332,50 kr	666,23 kr
Forbruk Vann >70m²	1 ab	2 856,25 kr	1/1	0 %	2 856,25 kr	1 428,15 kr
Forbruk Avløp<70m²	1 ab	1 497,50 kr	1/1	0 %	1 497,50 kr	748,73 kr
Forbruk Avløp>70m²	1 ab	3 210,00 kr	1/1	0 %	3 210,00 kr	1 605,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	371,00 kr	1/1	0 %	371,00 kr	185,52 kr
Abonnement Vann	2 ab	2 633,75 kr	1/1	0 %	5 267,50 kr	2 633,78 kr
Abonnement Avløp	2 ab	4 838,75 kr	1/1	0 %	9 677,50 kr	4 838,77 kr
Standard ekstra delt	2 stk	2 403,75 kr	1/1	0 %	4 807,50 kr	2 403,75 kr
				Sum	**29 019,75 kr**	**14 509,93 kr**

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

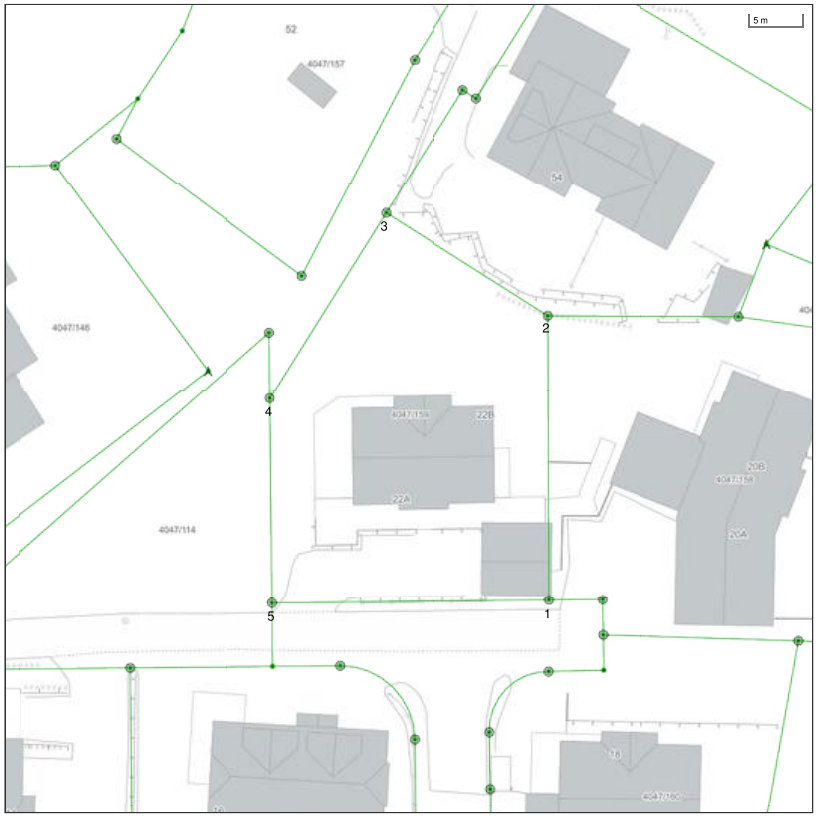
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.06.2024

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4047/159//



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.



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	804,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6542842,4	**Øst**	558846,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6542815,8	558864,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,34	
2	6542842,87	558863,54	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,08	
3	6542852,37	558848	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,21	
4	6542834,57	558837,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,80	
5	6542815,12	558837,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,46	

Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 4047/159
Adresse: Støperiveien 22A
Dato: 17.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Utskriftsdato: 17.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4047	**Bruksnr.**	159	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Støperiveien 22A, 3267 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

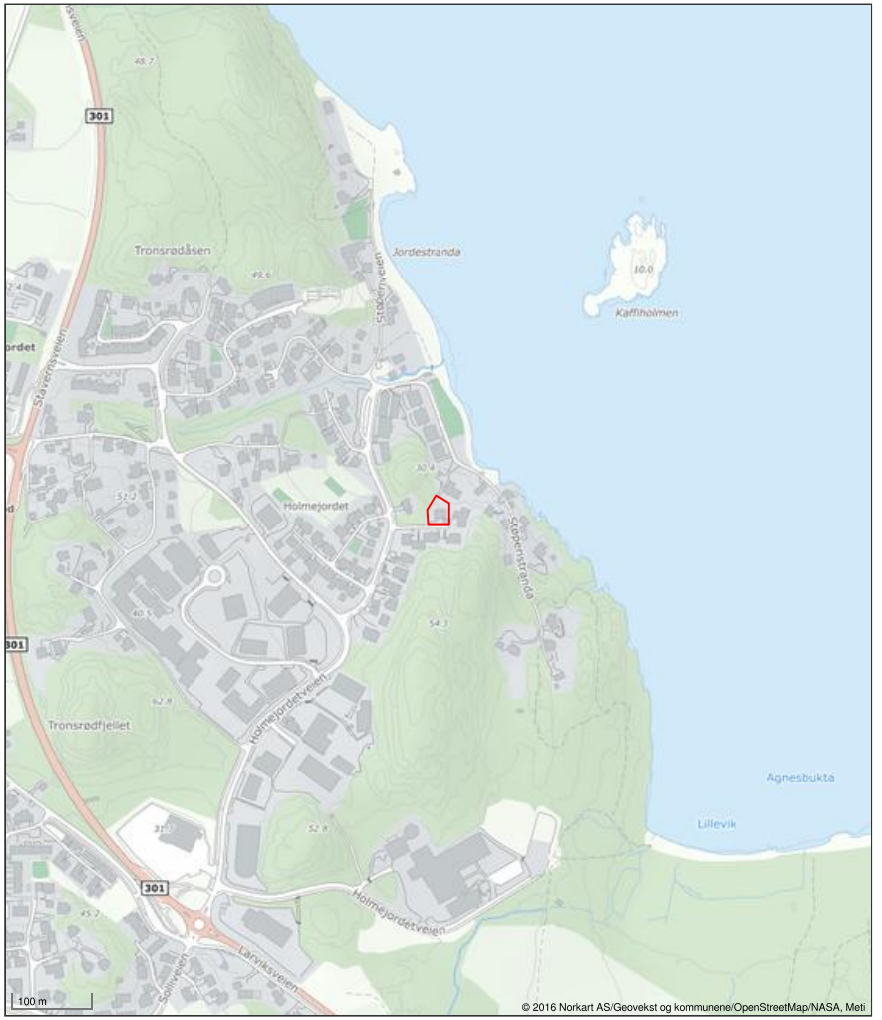
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.06.2024

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4047/159//



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

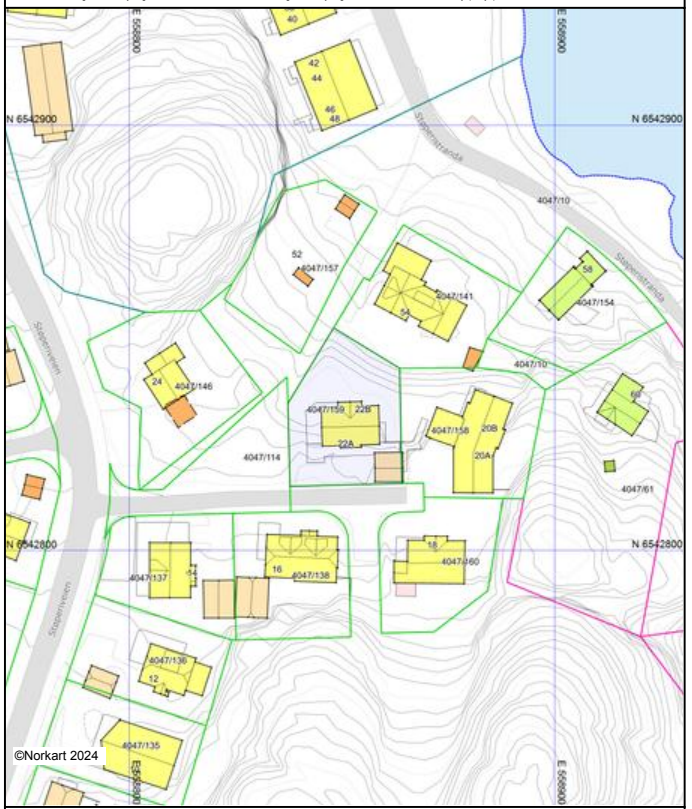
Grunnkart

Eiendom: 4047/159
Adresse: Støperiveien 22A
Dato: 17.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4047/159
Adresse: Støperiveien 22A
Dato: 17.06.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

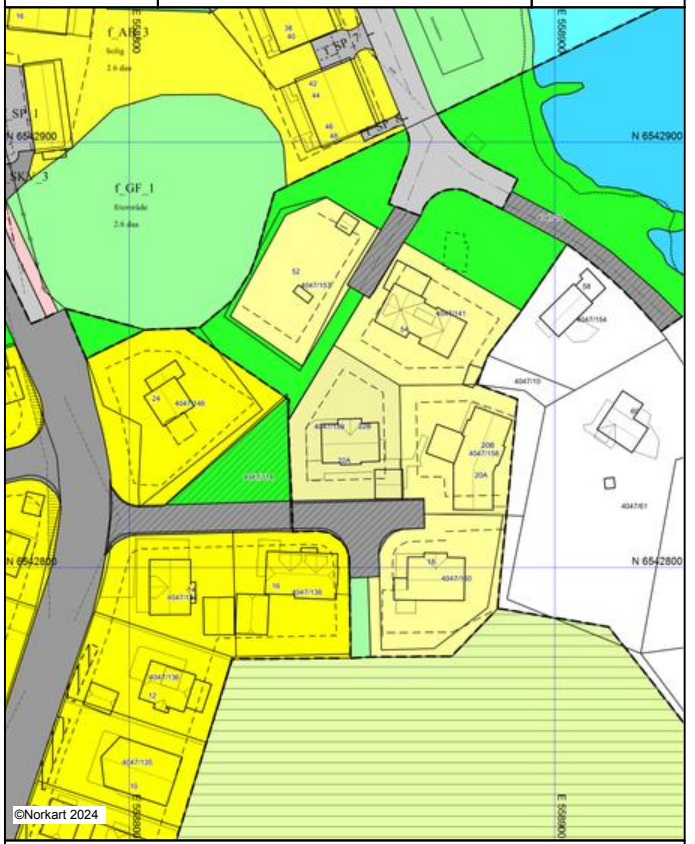
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4047/159
Adresse: Støperiveien 22A
Dato: 17.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Badeområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Badeområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

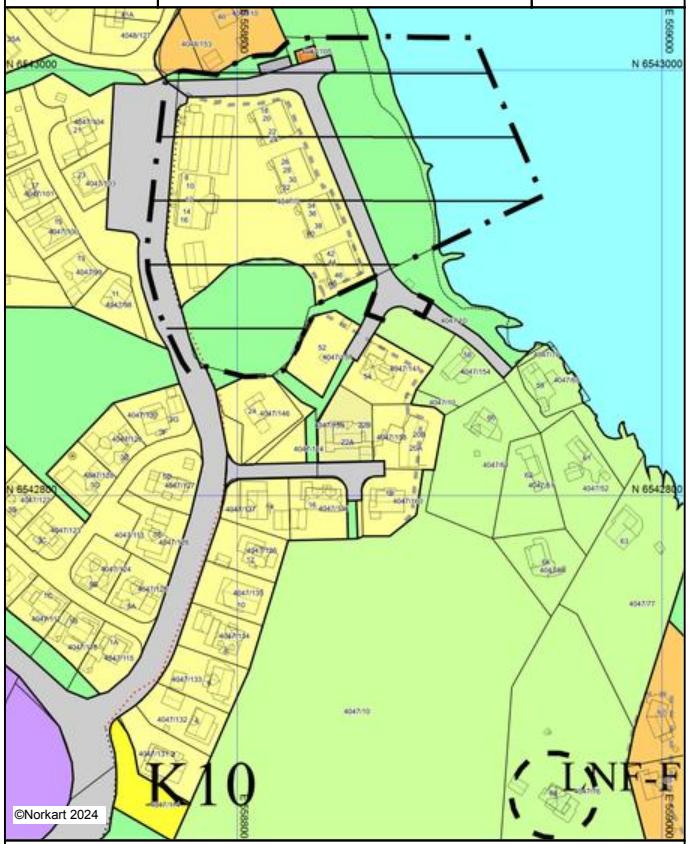
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4047/159
Adresse: Støperiveien 22A
Dato: 17.06.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STØPERISTRANDA I LARVIK KOMMUNE

Dato 21.3.1997
Sist revidert 13.2.2018
Planid: 1998.03.01
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
13.2.2018	18/2313. Godkjent som mindre endring i planutvalgets møte 20.3.2018 / sak 32/18	Endret § 4 a utnyttelsesgrad fra 25 – 35% BYA, samt bestemmeler om forstøtningsmurer i § 4 f
28.1.1998		
7.11.1997		
25.2.1998		Godkjent av kommunestyret

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på kartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:-
I Byggeområder
- Konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus.
- Frittliggende boliger i skrånende terreng.

II Trafikkområder
III Friområder
IV Spesialområder
V Fellesområder

I BYGGEOMRÅDER

FELT BI
Konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus.
§ 3

a. Tillatt bebygd areal BYA Gfr. b.f. kap.22) = 40 %.

b. I området kan oppføres rekkehus i henhold til illustrasjoner (plan og snitt) på inntil 3 etasjer. For 3 etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 6,5m og mønehøyden ikke over 10m. for husrekke mot øst og syd. Mot Støperiveien kan oppføres rekkehus på inntil 2 etasjer (i tillegg til parkeringskjeller) der gesimshøyde / mønehøyde ikke overskrider 5,5m / 8,5m.

Det kan ikke bygges boliger innafor feltet før industrivirksomheten er nedlagt. For ovenfornevnte område skal det utarbeides detaljert bebyggelsesplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne veier, nærlekeplasser m.v. og som blir å behandle etter plan og bygningslovens §28-2.
Alle mål gjelder til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

c. Bygningene skal ha saltak og tekkes med takstein.
Bygningene kan oppføres med halvvalm forutsatt at en nærmere angitt samlet gruppe har slik takform.
Takvinkel kan være 27 eller 37 grader. Bygninger isamme felt skal ha lik takvinkel og bør byggemeldes samtidig

Arker/takoppløft skal ikke overstige 1/3 av bygningskroppens lengde.

d. Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal plasseres i kjeller, og min. være som følger:
For 1- roms leilighet - 1garasjeplass.
For flerromsleiligheter - 1garasjeplass + 1 biloppstillingsplass

e. Når byggemelding innsendes skal det legges ved situasjonsplan i M=1:500 som viser opparbeidelse/utnyttelse av tomta, herunder tilfredsstillende angivelse av uteoppholdsareal.
Bebyggelsen skal utformes slik at den tilpasses eksisterende særpreg og tradisjon i området m.h.t. arkitektur, form, materialbruk og farger.

§ 4

FELT B2,B3

Frittliggende boliger i skrånende terreng.

a. Tillatt bebygd areal BYA (jfr. b.f. kap. 22) = 35 %.

b. I området kan oppføres bolighus på 1 etasje med underetasje og tilhørende garasje.
Maks. mønehøyde = 8 m målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Maks. gesimshøyde = *5,5* m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Bygningen skal ha saltak med takstein tekking.

f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g. Avfallsdunker, tørkestativ o.l. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsmyndighetenes skjønn er til vesentlig ulempe for noen.

h. Lagring av biler, båter, campingvogner o.l. med L-H-B større enn 7,0m-3,0m-3,0m er ikke tillatt. Det forutsettes at dette skjer på usjenert sted og at lagringen ikke er til vesentlig ulempe.

i. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

II TRAFIKKOMRÅDER.

§ 6

a. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og fortau som vist på planen.

b. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt.
Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på en tiltalende måte.
c. Frisiktsoner skal ligge som del av trafikkarealet inye områder. I eksisterende områder kan det inngå i tomtearealene.

III FRIOMRÅDER.

§ 7

a. Området FRl og FR3 avsettes til lek og skal beholde sin naturlige topografi og vegetasjon. Eksist. hytte i FR3 fjernes før tomt nr.2 kan bebygges.
b. Området FR2 avsettes til friområde/badestrand. Båtopplag er ikke tillat.

c. Området FR5 avsettes til badeplass. Det kan utlegges badeflåte. Det er ikke tillatt med båttrafikk innafor friområdets grense. Denne skal markeres med bøyer i sommersesongen.,

d. FR4 gir adkomst til friområdet på Holmefjell.

e. De forskjellige lekeplasser skal ha et utstyrsnivå i h.h.t. gjeldende krav og nedfelt i den utbyggingsavtale som skal utarbeides mellom utbygger og Larvik kommune.
Lekeplassene og de øvrige friområdene skal være ferdig opparbeidet før første innflytting finner sted.

f. Friområdert skal, når det er opprettet, merkes fra riksveien

IV SPESIALOMRÅDER.

§8

a.Frisiktssone

Bygninger kan oppføres med halvvalm forutsatt at en nærmere angitt samlet gruppe har slik takform. Takvinkel skal være 27-37 grader. Møneretningen skal følge husets lengderetning. Bygninger som ligger innenfor samme felt skal ha lik takvinkel. Sammenhørende grupper bør byggemeldes samtidig.

d. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.
Garasjens grunnflate kan være maks. *50* m^2 med maks. bredde 6 m når den bygges frittstående, og kan bygges inntil nabogrense der forholdene ligger til rette for det.
Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 2 personbiler selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. I tillegg skal det være min. 1 parkeringsplass på egen grunn eller plass på fellesparkering.
Dersom det skal bygges hybelleilighet kreves minst 1parkeringsplass i tillegg..

e. Tilbygg og utvidelse for eksisterende bebyggelse kan tillates innenfor samme rammer som gjelder for ny bebyggelse (jfr. krav som er nevnt ovenfor). Tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse m.h.t. arkitektur, form, materialer og farger.

f. Bebyggelsen for den enkelte tomt kan godkjennes dersom denne er ihht. detaljert reguleringsplan, ellers skal det utarbeides bebyggelsesplan ihht. PBL §28-2. Når byggemelding innsendes skal det legges ved situasjonsplan i M=1:500 som viser opparbeidelse/utnyttelse av tomta, herunder tilfredsstillende angivelse av uteoppholdsareal. I tillegg til situasjonsplanen skal det legges ved typiske terrengsnitt som viser forstøtningsmurer m.v.
Forstøtningsmurer skal godkjennes av bygningsmyndigheten etter innsendte tegninger.

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE.

§5

a. Når unntas den bebygde hytta i felt B2, kan øvrige boliger i feltene Bl, B2 og B3 ikke bygges ut før industrien er nedlagt.

b. For hver bolig skal avsettes uteoppholdsareal i samsvar med utfyllende bestemmelser i gjeldende kommuneplan.

c. Byggeforskriftenes krav til maksimalstøy ute og inne må tilfredsstilles.

d. Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet, må det avsettes tilstrekkelig lekeareal i tråd med kommunens retningslinjer. Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig i feltet.

Bebyggelsesplanen skal også vise plassering av evnt. trafo-kiosk. og gjesteparkeringsplasser (0,5 p.plass pr. bolig) dersom dette ikke er vist på reguleringsplanen.

e. Eksisterende terreng, vegetasjon og steingjerder og andre kulturminner skal bevares i størst mulig utstrekning.

I området mellom frisiktlinjen og veiformål skal det være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planium. (Krf. bestemmelsene i veglovens §31).

V FELLESOMRÅDER.

§9

Felles avkjørsel.

Felles adkomstveier til boligbebyggelse og hytter gis rett til allmen bruk, slik at det kan etableres en snarvei fra øvre nivå til stranda, fra øvre nivå til friområde i syd og at framtidig kyststi kan framføres.

Larvik kommune, Arealplan
Dato: 22.3.2018

Hege Eick
Virksomhetsleder

LARVIK KOMMUNE

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV HOLMEJORDET

Datert: 28.12.95

Dato for siste revisjon: 30.05.96

Kommunestyrets godkjenning: 11.09.96

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist med reguleringsgrense.

§2

Arealet innenfor området er regulert til:

I Byggeområder
II Trafikkområder
III Friområder
IV Spesialområder
V Fellesområder

I BYGGEOMRÅDER

§3

FELT BN 1, BN2, BN3, BN4, BN5

a. Tillatt bebygd areal, BYA = 30%

b. I området kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer, og med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger tilrette for det kan det i 1- eller 2-etasjes boliger tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Maks mønehøyde = 8m målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Maks. gesimshøyde = 5,5 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

c. Bygningen skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Bygninger med samme etasjeantall skal ha lik takvinkel. Tak over utbygg o.l. kan ha pulttak. Møneretning skal være som vist i planene eller 90 grader på denne.

d. Garasje kan oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset hovedhuset. Utnyttelse av loftet til bod tillates der forholdene ligger til rette for det.

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

EKSISTERENDE BOLIG, BE 1.

§4

a. Tillatt bebygd areal, BYA =25 %

b. Eksisterende bolig tillates endret eller utvidet. Tilbygg, påbygg eller endringer må harmonere med eksisterende bolig når det gjelder utførelse, materialvalg og farger. Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer.

c. Ved byggesøknad skal det vises plass for minst 2 personbiler hvorav 1 i garasje.

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

§5

a. Bygninger skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse.

b. Eksisterende terreng, vegetasjon etc. skal bevares i størst mulig utstrekning. Noe oppfylling/arrondering vil imidlertid være nødvendig for enkelte tomter.

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

d. Avfallsdunker, tørkestativ o.l. skal plasseres slik at de etter bygningsmyndighetenes skjønn ikke er til ulempe for noen.

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

f. Gjerde/hekk mot offentlig ved skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

g. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

II TRAFIKKOMRÅDER

§6

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal ved opparbeidelse beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

§7

Området FR1 avsettes til lek og skal beholde sin naturlige topografi og vegetasjon.

IV SPESIALOMRÅDER

§8

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

b. LEBELTE
Område avsatt til lebelte skal betjene som en avskjerming mellom industriområdet og boligene. Området skal samtidig med utbygging beplantes med ensartet

vegetasjon som er naturlig på stedet og med en utvokst høyde på 2-5m. Ved felt BN 1 kan dette beltet tillegges tomtene 1-6 med tanke på vedlikehold etc.

c. BEVARING
Område avsatt til bevaring skal sikre at eksisterende steingjerde i området BN5, langs med Støperivegen bevares.

V FELLESOMRÅDER

§9

Felles lekeplass F1 og F2.
De forskjellige lekeplasser skal ha et utstyrsnivå i.h.h.t. gjeldende krav og nedfelt i den utbyggingsavtalen som skal utarbeides mellom utbygger og Larvik kommune. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet før første innflytting finner sted.

Larvik kommune, 26.09.96.
T. Kiil
Torstein Kiil
leder Plan og byggesak

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

Utskriftsdato: 17.06.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4047	**Bruksnr.**	159	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Støperiveien 22A, 3267 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 777 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 14 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996.07.01
Navn	Holmejordet, gbnr. 4047/8,10
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1708/1996.07.01_Bestemmelser_785.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** F2

Id	1998.03.01
Navn	Støperistranda
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/5194/1998.03.01_ME-1_Best_20.03.2018.pdf
Delarealer	**Delareal** 786 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B2/3
	Delareal 13 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Larvik kommune

Arealplan

Vedtatt i KST-136/21, 06.10.21, og KST-095/22, 15.06.22

Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer



Revisjonstabell

Revisjoner:	Hjemmel:	Endringer:	Dato:
1. revisjon	KST 176/21	§ 2-6, pkt.4 § 2-6 pkt.5 § 2-11 pkt.3 § 3-2 pkt. 2, 4 og 6 § 6 pkt. 2 § 8-6	15.12.2021
2. revisjon	KST 042/22	§ 3-2 Nytt pkt. 5 § 3-4 Nytt pkt. 2 § 3-5 Ny retningslinje b)	23.03.2022
3. revisjon	KST 095/22	§ 2-2 Plankrav § 2-7 Parkering § 2-8 Leke- og uteoppholdsareal § 2-11 pkt. 4 Terrengarbeider § 3-1 Boligbebyggelse § 6 LNF § 8-1 Sikringssoner pkt. 3	15.06.2022
4. revisjon	KST 095/22	Redaksjonell endring - Lagt inn en forklaring til hensynssone 910_1	08.09.2022
5. revisjon	KST 287/23	Mindre endring av bestemmelsene	13.12.2023

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2021-2033

Larvik kommune

De juridiske bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift, paragrafer og tall. Retningslinjene er ikke juridisk bindende og framkommer i rammer og med skrift i *kursiv*.

Bestemmelsene i §§ 3 til 7 er knyttet til arealformål, og skal bare gjelde innenfor sitt formål.

Innhold

§ 1 PLANENS HENSIKT 5
§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER 6
§ 2-1 Plankartet 6
§ 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1) 6
§ 2-3 Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2021-2033) og kommunedelplanene 8
§ 2-4 Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2021-2033) og eldre reguleringsplaner 8
§ 2-5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2) 12
§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3) 12
§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5) 14
§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5) 15
§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5): 17
§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8) 18
§ 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6) 19
§ 2-12 Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7) 20
§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8) 21
§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG 22
§ 3-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2) 22
§ 3-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2) 25
Tiltak mellom byggegrense og 100-metersgrensen 25
Tiltak mellom 100-metersgrense og E18 26
Tiltak nord for E18 27
§ 3-3 Fritids- og Turistformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr. 1) 28
§ 3-4 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1) 28
§ 3-5 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1) 29
§ 3-6 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2) 29
§ 3-7 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3) 29
§ 3-8 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2) 29
§ 3-9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2) 30
§ 3-10 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr. 1 og pbl § 11-10 nr. 1 og 2) 30
§ 4 SAMFERDSELSANLEGG 31
§ 5 GRØNNSTRUKTUR 32
§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 33
§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE 34
§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6) 34
§ 7-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 35
§ 7-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 36
§ 7-4 Akvakultur 37
§ 8 HENSYNSSONER 37
§ 8-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6 37
§ 8-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6 38
§ 8-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6 38
§ 8-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6 39
§ 8-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6 40
§ 8-6 Bestemmelsesområde for bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø, jf. BEV_8 (pbl § 11-9, pkt. 3, 5, 6 og 7) 41

Kommuneplanens arealdel 2021-2033

§ 1 PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel 2021-2033 har som hensikt og langsiktig mål å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging. Ved å følge opp vedtatt arealstrategi i Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, samt nasjonale, regionale, og kommunale planer og føringer, skal planen bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv.

Planen skal utvikle det vekstkraftige gjennom å legge til rette for:

- at de prioriterte tettstedene Helgeroa, Østre Halsen, Tjøllingvollen, Kvelde og Svarstad skal være dynamiske og levende med gode nærmiljøfunksjoner som blant annet skole, barnehager og dagligvaretilbud skal opprettholdes og videreutvikles. 10 % av framtidig boligbehov i Larvik kommune skal dekkes i de prioriterte tettstedene. Det skal stimuleres til nye arbeidsplasser og næringsetableringer i de prioriterte tettstedene.
- et bærekraftig og konkurransedyktig næringsliv. Det skal videreutvikles en næringsakse fra Larvik havn til Ringdalkrysset.
- fritidsbebyggelse på naturens premisser. Det skal ikke etableres nye hytter Innenfor 100 metersbelte fra sjøen eller på dyrka/dyrkbar jord. Eksisterende hytteområder skal fortettes framfor å utvikle nye hyttefelt.

Planen skal ta vare på det verdifulle ved å:

- sikre tilgjengelighet for allmennheten langs sjø og vassdrag, og til viktige friluftsområder
- sikre arealer til friluftsliv og rekreasjon
- sikre rent drikkevann
- sikre og opprettholde biologisk mangfold
- sikre dyrka- og dyrkbar jord
- sikre kulturarven med historisk forankring i vikingtid, grevskapstid, industrisamfunn og sjøfart
- sikre nasjonale, regionale og lokalt viktige kulturmiljøer
- sikre unike karaktertrekk og identitetsskapende landskap og steder. Det er et spesielt fokus på å bevare landskapsrommene: Den grønne dalen langs Numedalslågen, Farrisvannet, kystlandskapet og Vestfoldraet med attraksjoner som Farriskilden, Bøkeskogen og Mølen

Planen skal motvirke det utenkelige ved å:

- bidra til lavere klimautslipp gjennom å gjøre det lett å leve miljøvennlig
- tilrettelegge for korte avstander mellom hverdagsaktiviteter (Nærbyprinsippet)
- tilrettelegge for utbygging av gang- og sykkelveinettet
- tilrettelegge for bruk av kollektivtrafikk
- planlegge for å minimere skade av klimaendringer og andre uønskede hendelser
- ikke legge nye utbyggingsområder eller videreutvikle eksisterende i fareområder/sikringssoner
- sikre at ny utbygging langs sjø og vassdrag må gjøres i tråd med krav om høydeanbefalinger gitt av NVE, for å minimere risiko for havnivåstigning, flom og stormflo
- redusere skadeomfang ved ekstrem nedbør ved å tilrettelegge for god og grønn overvannshåndtering

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2-1 Plankartet

Arealplankartet med formål og hensynssoner er juridisk bindende. Temakartene er juridisk bindende ved utarbeidelse av kommunedelplaner, reguleringsplaner og øvrig saksbehandling.

Følgende temakart er utarbeidet for Kommuneplanens arealdel:

- Byggegrense langs fylkesveier
- Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier og veinummer
- Prioriterte tettsteder med langsiktige utviklingsgrenser
- Krav om fellesavløpsløsninger

§ 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1)

1) I tillegg til plankravet i pbl 12-1 3. ledd vil kommunen kreve reguleringsplan i uregulerte områder innenfor formålet bebyggelse og anlegg før det kan gis tillatelse til følgende tiltak:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg.
- bruksendring av eksisterende bebyggelse når tiltaket/endringen utgjør mer enn 500 m^2-BRA.
- opprettelse av ubebygd grunneiendom.

2) Følgende tiltak er unntatt fra plankravene i § 2-2 pkt. 1:

- Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m^2-BRA.
- Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål, og offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m^2-BRA.
- Oppføring av frittliggende garasje og uthus/anneks, tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse eller plassering av konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til bolig- eller fritidsbebyggelse.
- Gjenoppføring av bygninger etter rivning, brann eller annen skade. Ved gjenoppføring av boligbygg gjelder bare unntaket så lenge antall boenheter er det samme som før rivning. Ved gjenoppføring av fritidsbolig i området mellom byggegrensen mot sjø og 100-metersgrensen skal ny bygning plasseres lenger vekk fra sjøen dersom mulig.
- Oppføring av én fritidsbolig på ubebygget tomt avsatt til fritidsbebyggelse dersom søknad om tillatelse til oppføring av fritidsboligen er mottatt hos kommunen innen 10 år etter at tomta ble opprettet. Unntaket gjelder bare for tomter som er opprettet etter dispensasjon fra plankravet, og bare så lenge kommuneplanens andre bestemmelser er fulgt, f.eks. kravene til fritidsbebyggelse i § 3-2. Listen er ikke uttømmende.

3) Innenfor de prioriterte tettstedene er det ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, såfremt at tiltaket ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter). Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, slik at krav til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare,

parkeringsforhold og trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt. Listen er ikke uttømmende.

4) Utenfor de prioriterte tettstedene er det ikke krav om reguleringsplan for følgende tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, følgende tiltak unntatt fra plankravene i § 2-2 pkt. 1, forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, bl.a slik at kravet til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold, trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er ikke uttømmende):

- Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m². Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m² dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.
- På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at:
  - eiendommen er minst 1200 m² stor, og
  - det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m² kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling.

5) I noen eldre reguleringsplaner stilles det krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Der bebyggelsesplan ikke allerede er vedtatt skal kravet bare gjelde dersom tiltaket ville vært omfattet av plankravet etter denne bestemmelsens pkt. 1 - 4. Med bebyggelsesplan i eldre reguleringsplaner forstås her detalj regulering.

Retningslinje a-c)- Ikke juridisk bindende:

a) Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.

b) Med enebolig menes: Frittliggende bygning beregnet på én husstand, men som også kan inneholde én sekundærleilighet på maksimalt 70 m²-BRA som kan benyttes som en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleiligheten skal være underordnet hovedenheten i størrelse. Bygningen kan ha inntil tre målbare plan med en maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Det kan bygges 50 m² x2 som hybel/leilighet.

c) I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner før området inngår i en reguleringsplan. Dette plankravet følger av bestemmelsenes § 7-3.

§ 2-3 Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2021-2033) og kommunedelplanene

Ved motstrid mellom Kommuneplanens arealdel (2021-2033) og Kommunedelplan for Larvik by, Kommunedelplan for Stavern by, Kommunedelplan for Intercity, Kommunedelplan for Steinressurser (2012- 2024), Kommunedelplan for Camping (2015-2027) eller Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Larvik og Stavern, skal kommunedelplanene gå foran arealdelen.

§ 2-4 Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2021-2033) og eldre reguleringsplaner

1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:
Ved motstrid skal Kommuneplanens arealdel gjelde foran eldre reguleringsplaner. Der det ikke er motstrid mellom planene skal de utfylle hverandre.

2) Unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer:
De eldre reguleringsplanene som er listet opp i § 2-4 pkt. 3 skal gjelde foran Kommuneplanens arealdel ved motstrid.

3)

Planident	Plannavn
28	Lågendalen Friluftsmuseum
29	Kjærra Friluftsområde
32	Et bebygd areal på Landset
25	Berganmoen
34	Siljuvannsåsen vest
44	Breivann hyttefelt
45	Hyttefelt ved Svarstad Skisenter
92.02	Rekkeviksgate 24
93.02	Reguleringsendring av Holtefjell hytteområde
112.01	Kjerringbergområdet
151.01	Eidsten hytteområde
2000.05.03	Torpefeltet BI1 og BI2
2000.06.01	Mølen
2002.03.01	EI8 Langåker - Bommestad
2003.05.02	Frenvikrønningen
200804	Høymyr industriområde (bebyggelsesplan)

200809	Hovland Søndre
200916	Torpefeltet 9 og 10
200919	Brunlaskogen
200929	Sandvold m/tilliggende eiendommer, Verningen
200930	Jahrehagen Hauskau
200934	Anvik hytteområde
200935	Danebu
200940	Øvre Tenvik
200951	Berg skole og Nesjar idrettsforening
200957	Skisakeråsen
200966	Fv. 55-GS vei, Skårabakken – Berg
201002	Støperistranda
201010	Gartnerløkka – Tolstrupveien 21
201015	Steinsnes Vest
201031	Høyt og Lavt aktivitetspark
201101	Solli gård
201102	Hvidsten Sag
201118	Meløskogen vest
201120	Vikerøysundet fritidsboliger
201122	Guriskogen vest
201123	Grøtterødtunet
201124	Omregulering for Herfell gbnr. 1107/1 og 6 m. fl.
201202	Kjerringfjellet
201203	E18 Bommestad – Sky: massedeponi
201207	Kaupangveien 12, Gloppetunet
201215	Indre Hølen (Sinterco)
201216	Tveteneåsen
201218	E18 Bommestad – Sky. Endring Larvikstunnelen under Månejordet, unntatt for deler av gbnr. 3012/5 og 23
201313	Futestien 5

201317	E18 Bommestad – Sky: endring Breimyr
201332	Hyttefelt vest for Hestetjern
201402	Nevlungen Øvre
201403	Stubberudfeltet – Sikringstiltak mot Kvikkleireskred
201405	Torpefeltet, etappe 3
201411	Innseiling til Grenland med endringer
201412	Torpefeltet del 2
201413	Høymyr industriområde
201417	E18 Bommestad - Sky Endring ved Farriseidet og Martineåsen, unntatt for deler av gbnr. 3012/5, 12, 17 og 5009/1
201510	Søndersrød B32
201512	Amundrød Rødbøl
201513	Verningen utvidet Næringsområde
201515	Helgeroa BN2 – Barkevikveien
201518	E18 Bommestad – Sky: massedeponi Langemyr
201519	Lille Herfellsteinen
201532	Berganmoen
201601	Engene
201609	Østbyveien 1, Gbnr. 1037/19 m.fl.
201612	Lillejordet
201631	Gbnr. 31/5 Svartstad Sentrum
201632	Hole
201702	Nevlungen Øvre, del 2, gbnr. 4091/27
201705	Løveskogen
201708	Endring av Stålaker steinindustriområde
201712	Søndersrød Hageby
201715	Endring Ringdalskogen næringsområde
201716	Fv. 301 Gang- og sykkelvei Grevle – Jahrehagen
201717	Fv. 301 Gang- og sykkelvei Skårabakken – Jahrehagen
201718	Fv. 301 Gang- og sykkelvei Søndersrød – Berg

Kommuneplanens arealdel 2021-2033

201721	Husebyhagen
201722	Tveteneveien-Bakåsveien
201731	Krokbakk – stabilitetstiltak og fortau Fv. 221
201733	Hannevald pensjonat
201798	Jernbanen Farriseidet – Telemark grense
201799	E18 Sky - Telemark grense
201808	Stolpestad camping
201809	Eidsten industriområde - gbnr. 4103/37
201821	Ungdomshjem Kløvertunet, del av gbnr. 4063/1
201902	Fortau, Gonveien
201904	Rambergveien, Gang- og sykkelvei
201907	Nordlyløkka
201910	Omlidstranda camping
201915	Gang- og sykkelvei fv. 303 Sandtra – Hem
202003	Kvelde renseanlegg
202004	Kjærstranda camping
202013	Endring Hedrum pukkverk
202014	Holmejordetveien 11
202101	Yttersøveien 1 gbnr. 2005/1054
202102	Amundrødhagen øst
202103	Stretere camping
202203	E-18 Bommestad – Sky, reguleringsendring
202204	Ødegården F30-1
202205	Sørskogen hyttefelt

4) Der hvor eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i pkt. 3 setter begrensinger i garasjestørrelse, tillates inntil 50 m^2-BYA såfremt andre bestemmelser er oppfylt innenfor tomtearealet.

Retningslinje a-b)- Ikke juridisk bindende:

a) *Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommuneplanens arealdel.*

b) *Med «motstrid» menes konflikten som oppstår når forskjellige bestemmelser/rettsregler skaper uforenlige følger.*

For å kunne vurdere om det foreligger motstrid, eller om planene skal utfylle hverandre, må planene tolkes. Eksempelvis vil det ikke automatisk være motstrid dersom reguleringsplanen tillater bygninger med inntil 1 ½ etasje, mens kommuneplanens arealdel tillater bygninger med mønehøyde inntil 9 meter.

§ 2-5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2)

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale innenfor rammene av de til enhver tid gjeldende vedtak fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2.

§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)

1) Kommunale og private veier skal reguleres og bygges i tråd med siste versjon av veinormalen for Larvik kommune.

2) Vann- og avløpsanlegg skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Larvik kommune. Dersom det er avvik mellom VA-normen og TEK, skal TEK legges til grunn.

   All bebyggelse inkl. fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett, enten direkte eller via et privat avløpsnett, jf. pbl § 30-6. I områder uten offentlig nett skal all bebyggelse inkludert fritidsbebyggelse tilknyttes større fellesløsninger jf. temakart Krav om fellesavløpsløsninger.

   I områder hvor det er bygget ut felles ledningsnett for avløp og/eller renseanlegg, er private enkeltanlegg og renseløsninger ulovlige etter 10 år. 10 år skal regnes fra vedtak av kommuneplanens arealdel eller fra fellesanlegg er etablert og ferdigstilt.

3) All bebyggelse skal ha etablert trygg og sikker drikkevannsforsyning som tilfredsstiller drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet før bebyggelse tillates oppført. Nye hytte- eller boligfelt skal tilknyttes en felles drikkevannsforsyning for hele feltet.

4) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal overvannshåndtering og flomveier beskrives. Overvannstiltak skal utformes og bygges i tråd med Kommunalteknisk plan og følge den til enhver tid vedtatte VA-norm.

   I bebygde områder skal overvann håndteres på egen eiendom slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

   Andel tette flater skal gjøres så små som praktisk mulig.

   Overvannet skal håndteres på egen tomt.

Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Naturlige flomveier skal kartlegges og bevares. Dersom flomveiene ikke kan bevares skal det avsettes areal for nye flomveier.

Dersom det er behov for det, skal det avsettes areal til fordrøyningstiltak på egen eller felles eiendom.

5) Nødvendige arealer for renovasjon skal avsettes i nye reguleringsplaner. For boliger og hytter skal løsninger for renovasjon utformes i tråd med forskrift om husholdningsavfall i Larvik kommune, samt Renovasjon i plan- og byggesaker - Tekniske retningslinjer for kommunene Larvik og Sandefjord.

   For byggetiltak som overstiger 4 boenheter er det krav til felles renovasjonsløsning.

   Ved utbyggingsprosjekter med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling velges.

   For felles renovasjonsløsning skal avstand fra boenhet eller arbeidsplass til felles avfallssystem være maksimalt 100 m.

   Hentestedet for renovatør skal være lett tilgjengelig, og skal ligge maksimalt 10 meter fra godkjent adkomstvei.

   Anlegget skal være universelt utformet.

6) Ved regulering skal all ny bebyggelse planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk. Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

a) Det bør legges fram et klima/miljøregnskap før riving tillates og nytt bygges.

b) Vannforsyningsanlegg - Vestfold Vann IKS:
Aktiviteter som kan skade eller påvirke vannforsyningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra anlegget uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Særlig aktsomhet må utvises i områder med kvikkleire og i områder med ukjente grunnforhold. Rystelseskrav gjelder for anlegget i forbindelse med sprenging og peling. I en klausulert sone nærmere enn 10/15 meter fra senter ledning, gjelder tinglyste bestemmelser. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker.

Arealkategori	**Grunnlag**	**Krav til antall parkeringsplasser**	
		I områder innenfor de prioriterte tettstedene	**I områder utenfor de prioriterte tettstedene**
Bolig	Pr. boenhet	Bil: Min 0,5 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2	Bil: Min 1 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: min 1
Barnehage	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Min 4	Min 5
Skole	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Min 4	Min 5
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,2	0,2
Næring: • **Lager/ produksjon** • **Kontor** • **Forretning/tjenesteyting**	Pr. 100 m² BRA Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes uten tillegg for tenkte plan.	**Lager/produksjon:** Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 **Kontor:** Bil: min 0.5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 **Forretning/tjenesteyting:** Bil: min 0,5/maks 2 Sykkel: min 1,5	**Lager/produksjon:** Bil: 0,5 min Sykkel: min 0,5 **Kontor:** Bil: min 1,5 Sykkel: min 0,5 **Forretning/tjenesteyting:** Bil: Min 1,5 Sykkel: min 0,5

- Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares i reguleringsplan eller byggesøknad.
- I reguleringsplaner som omfatter holdeplass for ekspressbuss og trafikknutepunkt skal det avsettes arealer til innfartsparkering.
- Parkeringsplass for bil på terreng skal inngå med 18 m² pr. parkeringsplass ved beregning av bebygd areal (BYA).
- Parkeringsplass for sykkel skal settes av med minst 0,5 m x 2,0 m. Parkeringsplass for sykkel regnes ikke med i bebygd areal (BYA).

- Kravet til antall parkeringsplasser gjelder for hver eiendom. Kravet til parkering til bil, gjesteparkering og sykkelparkering skal summeres og rundes av til nærmeste hele tall hver for seg. Dersom kravet blir mindre enn 0,5 plasser blir det ikke krav til parkering.

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

a) Ved etablering av felles parkeringsanlegg bør minst 50% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og det skal fortrinnsvis etableres et felles smartladesystem.

b) Kravet til parkering skal som hovedregel dekkes innenfor omsøkt tiltak.

§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)

1) Samlet minstekrav til leke- og uteoppholdsarealer:

Innenfor de prioriterte tettstedene:

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) innenfor de prioriterte tettstedene:

a) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig.

b) For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeplass utgjøre minimum 50 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.

c) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Utenfor de prioriterte tettstedene:

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) utenfor de prioriterte tettstedene:

d) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 80 % av BRA bolig. Kommunen kan dog ikke kreve mer enn 100 m² uteoppholdsareal per boenhet.

e) For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 35 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.

f) For sekundærleilighet på eneboligeiendom skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Arealet skal være privat.

g) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

2) Arealkravene i bokstavene b) og e) over skal opparbeides som lekeareal. Kravet til lekeareal kommer dermed ikke i tillegg til de samlede minstekravene til leke- og uteoppholdsarealer.

h) For utbygging med over 5 boenheter skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass.

i) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 750 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass og kvartalslekeplass.

j) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 1500 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass, kvartalslekeplass og nærmiljøpark.

3) Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal:

k) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
- areal smalere enn 6 meter.
- kjøre- og manøvreringsarealer
- takterrasse
- arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
- areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold

l) Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.

m) Lekeplasser skal ha trafikksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei. Lekeplasser skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.

n) Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.

o) Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser.

p) Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider.

q) På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter.

r) Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges nær eller inne på lekeplasser.

s) Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng. Innenfor de prioriterte tettstedene kan inntil 10 m² pr. boenhet likevel løses som areal på balkong/veranda

Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Retningslinje a-h) - ikke juridisk bindende:

a) BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.
b) Beskrivelsene av de ulike lekeplasstypene bør legges til grunn ved utforming av lekeplasser.

	Beskrivelse av lekeplasstype:
Nærlekeplass (0-6 år)	*Ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør* *Har sikt fra boligene* *Inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet)* *Har minst ett apparat som er funksjonsåpent.*
Kvartalslekeplass (5-13 år)	*Ligger nærmere enn ca. 300 meter fra bolig* *Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, klatring, ball-lek, i tillegg til fri lek)* *Bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra kvartalslekeplassen*
Nærmiljøpark (10 år og oppover)	*Ligger nærmere enn ca. 500 meter fra bolig* *Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom, mulighet for ulike typer spill på f.eks. gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek.*

c) Felles leke- og uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for allmennheten.

d) De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan/lokk bør avsettes til felles leke- og uteoppholdsareal.

e) Det bør skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private uterealer.

f) Felles uteoppholdsareal bør gis variert opparbeiding og beplantes. Muligheten til å etablere trær og busker på deler av arealet skal vurderes. Lekeplassen bør være skjermet for dominerende vindretninger. Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær Lekearealet bør søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter. Lekeplasser bør ha en avstand til boliger på minst 5 meter. I eneboligområder skal fortrinnsvis uteareal som inngår i kravet være på terreng.

g) Dersom kravene til lekeareal ikke fullt ut kan oppfylles på egen eiendom innenfor de prioriterte tettstedene, kan kravet løses ved å bidra til etablering og/eller oppgradering av offentlige byrom, parker, skolegårder og/eller lekeplasser. Det forutsettes at det utarbeides en utbyggingsavtale, og at avstandskravene i tabellen over samt kvalitetskravene i §2-8 2) innfris.

h) I en dispensasjonsvurdering skal kommunens vektlegge tilgang til offentlig lekeplass eller tilsvarende område av tilfredsstillende kvalitet innen tilfredsstillende avstand fra boligene. Kommunen kan ved behov stille som vilkår at utbygger skal bidra til opprusting av eksisterende lekeplass/park/byrom.

§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):

1) Skilt og reklameinnretningene skal underordnes og tilpasses bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser, samt utforming og materialvalg.

2) Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. Innretninger som bryter

bygningens silhuett (utenfor hjørner, over gesims, på takflater o.l.) tillates ikke. Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.

3) Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1 etg. og 2 etg./gesims.

4) Skilt/reklame må ikke plasseres i frisiktsoner og på ledelinjer.

5) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.

6) Ved tiltak som omfatter skilt og/eller reklameinnretninger på eller ved bygninger med flere virksomheter skal det utarbeides en skiltplan – dvs. en oversikt som viser innretningenes plassering, utforming, størrelse, materialbruk, belysning etc. Dette gjelder også frittstående skilt og reklameinnretninger (pylon o.l.).

7) Følgende skilt og reklameinnretninger tillates ikke:

- Plassering av skilt og reklameinnretninger på stolper, lysmaster o.l.
- Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet
- Lyskasser med tekst på gjennomlyst frontplate
- Reklame på skoler, kirker, bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
- Sammenhengene bånd på fasade eller gesims med skilt, reklamebudskap eller logofarge
- Uthengsskilt som går over flere etasjer

Retningslinje a-g) – Ikke juridisk bindende:

a) Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt.
b) Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, gatebukker, transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangementer.
c) Ved arrangementer kan det tillates flaggstenger i et begrenset omfang på stenger eller stolper som er særskilt satt opp til dette formålet, dersom det er i tråd med arrangementsveilederen.
d) Minsteavstand for innretninger som henger ut over fortau skal være min. 2,5 meter fra bakkeplanet og min 1 meter fra kantstein.
e) Skilt og reklame skal fjernes når virksomheten opphører/flytter.
f) Reklame på markiser tillates ikke (logo/firmanavn tillates)
g) Det er Statens vegvesen og fylkeskommunen som skal godkjenne skilt som retter seg mot henholdsvis riksvei og fylkesvei.

§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8)

1) I områder der byggegrense mot sjø eller vassdrag er vist på arealplankartet, gjelder forbud mot tiltak fra vannkant/elvebredd til byggegrensen, jf. pbl § 1-8 2. ledd.

2) Der byggegrense ikke er fastsatt på arealplankartet gjelder det forbud mot tiltak fra vannkant/elvebredd til 100-metergrensen for følgende vassdrag:
- Numedalslågen inkl. Åsrumvannet og Goksjø
- Farrisvannet
- Hallevannet
- Daleelvvassdraget med Svartangen
- Rosevann

- Herlandselva
- Kopa og Breivann/Langevann samt vassdrag mellom dem.

Der byggegrense ikke er vist på arealplankartet langs andre vassdrag, er det forbud mot tiltak i en sone på 50 meter fra vannkant/elvebredd på hver side av bekker og elver, jf. pbl § 1-8 5. ledd.

3) Forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl § 1-8 4. ledd.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbrukseiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjøen skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor 100-metersbeltet.

§ 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6)

1) Landskap:
Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Åsprofiler, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom.

Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjon tillates ikke.

Tettstedenes og øvrige enkeltbyggs historiefortellende egenskaper som byplanelement og som forbindelse mellom viktige byfunksjoner skal legges til grunn ved alle tiltak. Viktige historiske detaljer skal fortrinnsvis bevares eller rekonstrueres.

2) Bevaring av stier/tråkk:
Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.

3) Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon:
Hule eiketrær slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, skal bevares.

4) Terrengarbeider:
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.

Terrengarbeider ved plassering av tiltak:
Alle byggetiltak skal tilpasses tomtens naturlige terreng. Det tillates ikke større terrenginngrep som vil virke ødeleggende for tomtens naturlige topografi. Sprenging/oppfylling/utgraving for å plassere bygninger som er tilpasset tomtens topografi, er tillatt.

5) I områder hvor det er påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier, skal disse sikres.

6) Buffersone:
I reguleringsplaner skal det innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, avsettes et område på minimum 15 meter som skal fungere som buffersone mellom byggegrense og skog og minimum 10 meter mellom byggegrense og dyrka/dyrkbar mark. Kravet til bredden på buffersonen mot dyrka/dyrkbar mark kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder osv.).

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

a) Store edelløvtrær/varmekjære lauvtrær, eksempelvis eik, bøk, alm, ask, lind, lønn og svartor, samt furu, og store solitærtrær bør bevares. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng.

Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Retningslinjen gjelder ikke for svartelistede trær, disse bør felles. Retningslinjen om bevaring av store trær gjelder for alle arealformål, unntatt i LNF-områder og naturvernområder i grønnstrukturområder. Vern av store trær i naturvernområdene skjer gjennom de enkelte verneforskriftene.

Ved en byggesøknad eller søknad om dispensasjon må det foretas en vurdering av om treet/trærne kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone.

b) Bestemmelsens hensikt er bl.a. å unngå terrenginngrep for å plassere hustyper/bygningsutforming som passer på flat mark i skrånende tomter. I tillegg er bestemmelsen ment å hindre bortsprenging av fjellknauser for plassering av tiltak, når dette kan unngås på tomten. Bestemmelsen er ikke til hinder for en naturlig utbygging av tomter i kupert terreng eller terrenginngrep for å oppnå f.eks. gode parkeringsløsninger og uteareal.

§ 2-12 Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7)

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Nyere tids kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, alleer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares.

Bygninger, anlegg og objekter med antikvarisk verdi skal bevares. Deling av eiendommer, sammenføying av eiendommer og fradeling av bebygde tomter tillates ikke.

Eksisterende bygningselementer tillates ikke fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved utbedring og vedlikehold av bygg og anlegg med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m., i størst mulig grad bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med høy bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse, tillates det oppført nye bygninger med lik, plassering, fotavtrykk, volum og utforming som tidligere bebyggelse.

Tilbygg eller andre tiltak på eller ved antikvarisk bygg kan tillates dersom det kan dokumenteres at det bevaringsverdige anleggets verneverdi ikke forringes. Nytt tiltak skal underordne seg den eksisterende bygningen eller anlegget med hensyn til plassering, volum og utforming. Takform, materialbruk, farge, vindusplassering og -form samt terrenginngrep skal harmonisere med den eksisterende bygningen.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med høy bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8)

1) Ved planlegging og byggesaksbehandling skal siste tilgjengelige kunnskap om naturfarer som ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo, havnivåstigning, bølgepåvirkning osv. benyttes.

2) Ved utarbeiding av reguleringsplaner og i byggesaker i sjø- og elvenære områder skal ny bebyggelse plasseres slik at den er sikret mot flom. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Overkant gulv 1. etg. og teknisk infrastruktur i bygningen skal ikke settes lavere enn en kotehøyde på 2,5 m eller den til enhver tid gjeldende høydereferanse fra NVE. Valg av lavere kotehøyde skal begrunnes av fagkyndig og dokumenteres.

3) Kvikkleire:
For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

   Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

4) Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller ved planlegging av støyende anlegg eller virksomhet skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442. Grenseverdiene og kvalitetskravene i T-1442 skal legges til grunn.

   Utrednings- og kvalitetskravene skal også gjelde i enkeltsaker i uregulerte områder.

5) Antennemaster skal ikke plasseres i grønnstrukturområder, ved eller på fredede eller bevaringsverdige bygninger og områder.

6) I alle plansaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

   I reguleringsplanen skal det innarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Retningslinje a-f) - Ikke juridisk bindende:

a) Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskiftning av eksisterende master bør være hovedregel fremfor nyanlegg.

b) Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplanting tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponering mot omgivelsene reduseres. Teknisk rom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.

c) I nye utbyggingsområder bør eksisterende og nye høyspentledninger legges som jordkabel.

d) Gjennom fremtidige reguleringer skal det søkes å fjerne virksomhet som kan være til fare eller sjenanse for omkringliggende boligområder.

e) I siste tilgjengelige kunnskap om naturfarer skal datasettet om ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo og havnivåstigning i rapport fra NGI «Lardal og Larvik kommuner - tilpasning til Klimaendringer», datert 15.04.2016 inngå.

f) Matjordplan skal utformes i tråd med Veileder til matjordplan, sist revidert nov. 2019, som er utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune som en oppfølging av retningslinje 2.1.2 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

1) Utnyttelsesgrad og høyder
På tomter med frittliggende småhusbebyggelse dvs. enebolig og tomannsbolig, og konsentrert småhusbebyggelse dvs. småhus sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan tillates inntil 35 %-BYA pr. byggetomt.

   Det tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

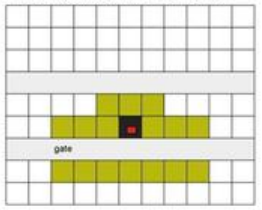
2) Boligtyper
I nærområder dominert av frittliggende småhusbebyggelse, dvs. eneboliger og tomannsboliger, skal nye boliger bygges som enebolig eventuelt med sekundærleilighet, eller tomannsbolig.

3) Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning
Der ny bebyggelse plasseres mot vei, og eksisterende bebyggelse i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres, så lenge det ikke er i strid med avstandskravene i § 4. Dersom ny bebyggelse ikke er plassert mot vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer samt hensyn til bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon være førende for plasseringen av den nye bebyggelsen.

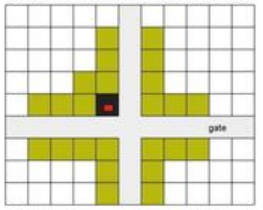
4) Utforming av bebyggelse

Ved utforming av ny bebyggelse skal det tas utgangspunkt i nærområdets dominerende takform, bygningsvolum (høyde, lengde, bredde), materialbruk og/eller detaljering i fasader.

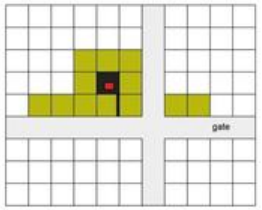
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs gate



Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring:

Eiendom med byggetiltak

Eiendom som inngår i nærområdet

5) Krav til antall boenheter ved regulering i spesifikke områder:

Navn/område:	**Antall boenheter:**
Lesten gbnr. 1090/2	1-3 boenheter pr. daa. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for området anlegget noen parkeringsplasser for offentlig formål.
Solbergåsen I, gbnr. 34/14	1 boenhet pr. tomt
B51 Nevlunghavn, gbnr. 4090/129	2-4 boenheter pr. daa
B5 Søndersrød – Strandbakken, gbnr. 4093/14	1-3 boenheter pr. daa Område B5 og K17 må planlegges under ett og få felles adkomst, samt at det må vurderes om noen avkjørsler i nord skal fjernes.
B7 Solodden, gbnr. 1002/317	1-2 boenheter innenfor eksisterende bygningsvolum. Maksimal utnyttelsesgrad innenfor formålet boligbebyggelse er 100%-BYA.
K10 Holmejordet. Gbnr. 4047/114	1-2 boenheter
Gunnarsheim gbnr. 4047/15	1-2 boenheter pr. daa
Tenvik gbnr. 4049/1 og 4050/1	4 boenheter eller flere pr. daa
Martineåsen gbnr. 4064/1,5, 36 og 4070/6 m.fl.	2-4 boenheter pr. daa
B22-A Tjøllingvollen, gbnr. 1032/115,106	2-4 boenheter pr. daa
B7-A Kjerringvik, gbnr. 1103/2	1-3 boenheter pr. daa
B11-A Hem, gbnr. 1093/5	1-3 boenheter pr. daa Adkomsten må skje via det kommunale vegnettet og ikke fra Fv. 303.
B47-A Hem, gbnr. 1093/1	1-3 boenheter pr. daa
B54 Kveldeveien, gbnr. 2090/33, 59	2-4 boenheter pr. daa

Kommuneplanens arealdel 2021-2033

B66-A Søndre Brattås, gbnr. 2096/6,8 og 2097/3	1-3 boenheter pr. daa Adkomst må skje fra Kveldeveien.
B2 Steinsholt, gbnr. 74/1	1-2 boenheter pr. daa
B24 Svarstad – Lågaveien 40, gbnr. 31/1	2-4 boenheter pr. daa
B50 Svarstadtunet 15, gbnr. 31/19 m.fl.	4 boenheter eller flere pr. daa
B53 Svarstad – Lågaveien 1, gbnr. 31/1/6	4 boenheter eller flere pr. daa I reguleringsplanen skal må det tas særskilt hensyn til "Oppsalelva".

6) Beregning av antall boenheter ved regulering:

Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

a) Minste tomtestørrelse for frittliggende småhusbebyggelse er 600 m². Kravet gjelder for både avgivertomt og ny tomt.

Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset terrenget (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende og ny bebyggelse. Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

b) Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C over. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.

c) For at nærområdet skal defineres som dominert av frittliggende småhusbebyggelse skal minimum ¾ av bebyggelsen i nærområdet (til tomten som skal bebygges) bestå av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsboliger.

d) For at bebyggelsen i et nærområde skal ansees å ha en eller flere dominerende egenskaper må minst ¾ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha denne/disse egenskapene.

§ 3-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

Tiltak mellom byggegrense og 100-metersgrensen

1) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Farger skal være naturtilpasset, og tak skal være matte.

Ny bebyggelse skal plasseres så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Det tillates ikke fradelt eller gitt tillatelse til nye fritidseiendommer i 100-metersbeltet.

2) Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 90 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA. Uthus/anneks skal som hovedregel ikke plasseres lengre enn 5 meter fra hytta med mindre tomtens naturlige terreng gjør en annen plassering mer egnet.

Målbar terrasse inngår i beregningen av BYA. I tillegg til målbare terrasser tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare med inntil 50 m². Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til hovedbygningen, og ha god terrengtilpasning. Takterrasser og frittliggende terrasser/plattinger kan tillates der forholdene ligger til rette for det.

Parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av samlet BYA.

For bygninger med saltak er maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak eller flate tak skal øvre gesims ikke overstige 4,0 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Hovedbygningens fasadelengde mot sjøen skal ikke overstige 12 meter.

Det er ikke tillatt å føre opp båthus/naust eller garasje, eller å oppføre/plassere bade-/svømmebasseng. Det er ikke tillatt å gjerde inn den enkelte fritidseiendom. Flaggstang kan settes opp i nærheten av egen bolig/fritidsbolig, og skal ikke virke privatiserende. Plassering og størrelse skal være i forhold til tomten og byggene. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tiltak mellom 100-metersgrense og E18

3) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Farger skal være naturtilpasset, og tak skal være matte.
4) Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 130 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA. Uthus/anneks skal som hovedregel ikke plasseres lengre enn 5 meter fra hytta med mindre tomtens naturlige terreng gjør en annen plassering mer egnet.

Målbar terrasse inngår i beregningen av BYA. I tillegg til målbare terrasser tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare med inntil 50 m². Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til hovedbygningen, og ha god terrengtilpasning. Takterrasser og frittliggende terrasser/plattinger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av samlet BYA.

For bygninger med saltak er maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak eller flate tak skal øvre gesims ikke

overstige 4,0 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det er ikke tillatt å føre opp garasje, eller å føre opp/plassere bade-/svømmebasseng. Det er ikke tillatt å gjerde inn den enkelte fritidseiendom. Flaggstang kan settes opp i nærheten av egen bolig/fritidsbolig, og skal ikke virke privatiserende. Plassering og størrelse skal være i forhold til tomten og byggene. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

5) Hummerbakken F34:

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny fritidsbebyggelse innenfor området F34 skal trafikksikker forbindelse for myke trafikanter langs Hummerbakkveien fra avkjørselen til F34 og fram til vegen Hummerbakken, herunder kryssing av Hummerbakkveien, være ferdig etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området F34 må avkjørselen/krysset ved Hummerbakkveien utbedres i tråd med kravene i håndbok N100.

Tiltak nord for E18

6) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Farger skal være naturtilpasset, og tak skal være matte.

7) I nedslagsfelt for drikkevann:

Oppføring av nye bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse på fritidseiendommer tillates ikke.

Utenfor nedslagsfeltet for drikkevann:

Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 150 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA. Uthus/anneks skal som hovedregel ikke plasseres lengre enn 5 meter fra hytta med mindre tomtens naturlige terreng gjør en annen plassering mer egnet.
Målbar terrasse inngår i beregningen av BYA. I tillegg til målbare terrasser tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare med inntil 50 m². Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til hovedbygningen, og ha god terrengtilpasning. Takterrasser og frittliggende terrasser/plattinger kan tillates der forholdene ligger til rette for det.

Parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av samlet BYA.

Fritidsbebyggelse skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 30 grader, og med maksimal mønehøyde på 5,0 meter. Høyden skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det er ikke tillatt å føre opp garasje, eller å føre opp/plassere bade-/svømmebasseng. Det er ikke tillatt å gjerde inn den enkelte fritidseiendom. Flaggstang kan settes opp i

nærheten av egen bolig/fritidsbolig, og skal ikke virke privatiserende. Plassering og størrelse skal være i forhold til tomten og byggene. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinje a-f) - Ikke juridisk bindende:

a) Med «uthus» menes en frittliggende bygning, som ikke skal brukes til beboelse.

b) Med «anneks» menes ett frittstående bygg i tilknytning til eller hytte, beregnet for beboelse. Eksempler på dette kan være at man har et anneks som ekstra soverom slik at flere personer skal kunne overnatte på en fritidseiendom.

Funksjonelt sett kan annekset bare fungere sammen med en annen bygning ved at det ikke kan innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet.

c) Den enkelte hyttetomt bør ikke være større enn 1 daa.

d) Ved regulering av hyttefelt, skal det lages en helhetlig vann- og avløpsplan for hele hyttefeltet/området. Avløpsanlegget skal til offentlig nett. Andre hytteeiere skal ha mulighet til senere å koble seg på. Dersom særlige hensyn tilsier det, kan kommunen tillate andre løsninger.

e) Etablering av ny fritidsbebyggelse tillates ikke dersom den:

- *er til hinder for allmenn ferdsel og adkomst til eksisterende hytter m.m.*
- *kommer i konflikt med trekkruter for vilt og verdifulle biologiske forekomster (plante- og dyreliv) fredet/vernet etter naturmangfoldloven.*
- *kommer i konflikt med verdifulle natur- og kulturelementer.*
- *foreslås bygd på eksponerte områder eller på koller.*

f) Fradeling av ny hyttetomt forutsetter at det foreligger teknisk infrastruktur eller godkjent avløpsløsning.

§ 3-3 Fritids- og Turistformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr. 1)

1) Naverfjorden ferie- og fritidspark:
Før byggetillatelse gis skal det utarbeides en reguleringsplan for området. Det er ikke tillatt med private hytter, kun utleiehytter. I tillegg skal adkomst/avkjøring til området være fra Fv. 2974. Det vil bli stilt krav til bl.a. trafikksikker adkomst og tilfredsstillende løsninger for gående og syklende.

2) Fritzøe gård:
Før byggetillatelse gis skal det innarbeides rekkefølgekrav for ny gang- og sykkelveiforbindelse fra Tveteneåsen, samt ny rundkjøring ved eksisterende avkjørsel på Fv. 301.

§ 3-4 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1)

1) I områdene kan det oppføres bygninger og anlegg for undervisning, barnehage, institusjon, kirke/og annen religionsutøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

2) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område K23 Værvågen skal det utarbeides reguleringsplan for hele området.

§ 3-5 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1)

1) K24 Grinda: Områder hvor det registreres forurensning over gjeldende grenseverdier, kan ikke bebygges. I et framtidig reguleringsplanarbeid kan muligheten for utvidelse nordover mot Hedrum pukkverk utredes.

2) Innenfor område N9-A Ringdalskogen tillates det inntil 10.000m² rene kontorbygg.

3) Utnyttelsesgraden i uregulerte næringsområder kan være inntil 70 %-BRA.

4) Arealbruksformål og andre krav til de avsatte næringsområdene:

N4-A Nord Kvelde	Området er avsatt til industri. Adkomsten må skje via det kommunale vegnettet.
N8-A Ringdalskogen	Området er avsatt til framtidig næringsbebyggelse. Regionalt næringsområde.
O8-A Ringdalskogen	Området er avsatt til næring og/eller offentlig og privat tjenesteyting.

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

a) I område N9-A Ringdalskogen bør det fortrinnsvis etableres større kontorbedrifter med regionalt eller nasjonalt nedslagsfelt.

b) Innenfor område N7-1 Solum og N7-2 Solum kan det ikke etableres arbeidsintensive næringer, rene kontorbedrifter eller næringer med høy besøksfrekvens.

§ 3-6 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)

Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebane og lignende.

§ 3-7 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3)

Innenfor områder avsatt til uteoppholdsareal er formålet å sikre tilstrekkelig fellesareal for lek og opphold for alle aldre i tilknytning til boligbebyggelsen. Områdene skal lokaliseres og utformes slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle, jf. T-5/99.

§ 3-8 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.

§ 3-9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)

Tillatte formål i nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom stadfestet reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til lovlig etablert arealbruk og omfang.

For arealer med fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål er følgende formål tillatt:

Navn på område	Tillatte formål
B22-A Tjøllingvollen	Innenfor området B22-A Tjøllingvollen kan det etableres bolig og forretning.
O8-A Ringdalskogen	Innenfor området O8-A Ringdalskogen kan det etableres næring og/eller offentlig og privat tjenesteyting.
K18 Kvelde	Innenfor området K18 Kvelde kan det etableres forretning og kontor.
BA_1 Svarstad	Innenfor området BA_1 Svarstad kan det etableres offentlig og privat tjenesteyting og boligformål.
Martineåsen	Martineåsen er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg og samferdsel anlegg med underformål: Bolig, offentlig og privat tjenesteyting, idrettsanlegg, grønnstruktur og vei. Innenfor planområdet kan det reguleres inntil 725 daa til boligformål. Områdeplan for Martineåsen må ta hensyn til gjeldende reguleringsplan for jernbanetrase under Martineåsen. Det må settes av en buffer på mer enn 15 meter mot Veldre naturminne.
Framtidig turvei mellom Larvik og Porsgrunn	Den gamle jernbanestrekningen mellom Larvik og Porsgrunn er avsatt som kombinert bebyggelse og anleggsformål - Jernbane/framtidig turvei. Turveien skal være for allmennheten.

§ 3-10 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr. 1 og pbl § 11-10 nr. 1 og 2)

1) Innenfor områdene er det tillatt å oppføre forretningsbygg, boliger, bygg for offentlig og privat tjenesteyting eller en kombinasjon av disse.

2) Bygninger tillates med inntil 50 %-BYA pr. tomt.

3) Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Takvinkel skal være mellom 22,5 og 40 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

1) Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare og risiko for omkringliggende boligbebyggelse, offentlige formål og eventuelle drikkevannskilder være vurdert. Det skal iverksettes tiltak der dette er nødvendig.

   Frisiktsoner i uregulerte områder skal ivaretas.

2) Byggegrense langs fylkesvei:

   Byggegrense i uregulerte områder utenfor de prioriterte tettstedene:

   - Fv. 40, 301, 302 og 303: 50 meter
   - Øvrige Fv.: 30 meter

   Byggegrense i uregulerte områder innenfor de prioriterte tettstedene:
   Byggegrensen skal følge eksisterende byggelinje langs øvrige gater/veier.

3) Byggegrense mot kommunale veier

   Bygninger/byggverk kan tillates plassert i en avstand av minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei. Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m^2, samlet bruksareal mindre enn 50 m^2, byggehøyde på maks 5 meter, og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert i en avstand av minst 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

4) Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra nærmeste spors midtlinje.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

a) Ved dispensasjonsbehandling skal kommunen legge til grunn Vestfold og Telemark fylkeskommunes retningslinjer for avkjørsler langs fylkesvei, jf. temakart Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier.

b) Søknad om avkjørsel til fylkesvei behandles etter Vegloven. Fylkeskommunen er myndighet.

c) Søknad om avkjørsel til kommunal vei behandles etter Vegloven. Kommunen er myndighet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur – Naturområder

Områdene som er avsatt som grønnstruktur – naturområder skal beholdes i sin naturlige tilstand, slik at naturverdiene ivaretas på best mulig måte. Områdene skal sikres som grønne lunger og nærturområder i byene. Det er ikke lov med varige inngrep, men vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Tilgangen til naturområdene fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Grønnstruktur – Turdrag
Områdene som er avsatt som grønnstruktur - Turdrag skal beholdes og sikres for ferdsel, slik at turdrag og forbindelseslinjer til andre grønnstrukturområder opprettholdes og eventuelt forbedres.

Tilgangen til turdrag fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Grønnstruktur – Friområder
Områdene som er avsatt som grønnstruktur – Friområder skal beholdes og sikres til allmenn bruk, opphold og lek.

Tilgangen til friområdene fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Grønnstruktur – Parker
Områder som er avsatt til grønnstruktur – Park er offentlige parker og kvartalslekeplasser. I en park kan arealet opparbeides og i høy grad tilrettelegges. Det kan for eksempel opparbeides stier og utsiktspunkter, grillplass og benker og bord.

Kommuneplanens arealdel 2021-2033

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

1) Driftsbygninger til bruk i landbruk kan ha inntil 12 meter mønehøyde og inntil 10 meter gesimshøyde.

2) Boliger i LNF (pbl § 11-11 nr. 2) - LNF-B:
Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet (bestemmelsesområder «LNF-B»). I tilknytning til boligen kan følgende tillates, uten dispensasjon fra arealformålet:
   - tilbygg og påbygg av bestående godkjent boligbebyggelse
   - rivning og oppføring etter brann og annen skade
   - frittliggende bod, anneks uten innlagt vann og garasje, og lignende mindre
   - tiltak som ikke skal benyttes til beboelse.

   Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter.

   Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

3) Fritidsbebyggelse i LNF (pbl § 11-11 nr. 2) – LNF-F:

   Mellom 100-metersgrensa og E18:

   På de eksisterende hyttene som er vist med ringer i kommuneplankartet kan det i tilknytning til fritidsboligen utføres tiltak i tråd med § 3-2 nr. 3-4. Maksimal bebygd areal skal ikke overstige 130 m^2-BYA.

   Nord for E18:

   På de eksisterende hyttene som er vist med ringer i kommuneplankartet kan det i tilknytning til fritidsboligen utføres tiltak i tråd med § 3-2 nr. 6-7. Maksimal bebygd areal skal ikke overstige 130 m^2-BYA.

   Tillatelse i tråd med denne bestemmelsen kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper. Dette gjelder både i sonen mellom 100-metersgrensa og E18 og nord for E18.

4) Næringsbebyggelse i LNF (pbl § 11-11 nr. 2)– LNF-N:
Det tillates drift av næringsvirksomhet med salg av landbruks- og anleggsmaskiner, deler til slike maskiner, samt verksted for service, reparasjon, godkjenning og sertifisering av slike maskiner.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

a) «I tilknytning til» betyr at tiltaket er helt eller delvis innenfor ringen. Dersom tiltaket er helt utenfor ringen er det ikke i «tilknytning til».

b) Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan det gis tillatelse til spredte boliger i LNF-områder, hvis flertallet av kriteriene under er ivaretatt:
   - *Tomten må ha godkjent adkomst og avkjørsel.*
   - *Tomten skal ikke utløse krav om sosial eller teknisk infrastruktur.*
   - *Tomten må kunne knyttes til offentlig vann og avløp.*
   - *Oppføringen av en spredt bolig må ikke være i konflikt med naturmangfold og kulturminner.*
   - *Med spredt bolig menes i denne sammenhengen en bolig plassert i tilknytning til gårdsbruk, veksthusnæring, gartnerier og annen landbruksrelatert virksomhet, men det er ikke et krav at boligen skal ligge til eksisterende boligområder eller huskruller. Det tillates inntil 10 nye boliger som spredt boligbygging i perioden.*

c) Det tillates ikke ny spredt bebyggelse LNF-B og LNF-F i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder eller i nedslagsfelt for drikkevann eller båndleggingssone for Siljanvassdraget.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6)

1) Det tillates bygge- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel, enklere tilrettelegging for friluftsliv. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv, viktige landskapstrekk og drikkevannsbeskyttelse.

2) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen.

3) Utfylling, mudring og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.

4) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.

5) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det i en bredde av 10 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, ved nydyrking, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende:

a) *Det kan vurderes nye brygger og andre innretninger i friluftsområde i sjø når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel etter friluftsloven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.*

b) *Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvensutredes.*

c) *Påfylling/etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø, vil være tiltak etter pbl § 1-6. Slike tiltak vil i de fleste tilfeller i strandsonen i Larvik kommune være å anse som vesentlige terrenginngrep, som ikke kan gjennomføres uten etter søknad.*

d) *Ved søknadspliktige tiltak jf. pbl § 1-6 i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.*

§ 7-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)

1) I områder avsatt til friluftsområde i sjø og i drikkevannskildene er varig oppankring av båter/husbåter/flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.

2) Oppankring av båter/husbåter er kun tillatt inntil 3 døgn.

3) Badebøyer kan bare legges ut i sjøen og i drikkevannskildene utenfor offentlige badestrender/badeplasser.

   Utsetting/etablering av offentlige badeflåter, stupebrett, badetrapper og andre badeinstallasjoner kan bare skje i områder som er avskjermet med badebøyer. Det skal være tilstrekkelig dybde, og egnede grunn- og strømningsforhold til at den tiltenkte aktiviteten kan utøves trygt.

4) Det er ikke tillatt med moringer.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Badebøyer kan bare legges ut i sjø etter tillatelse fra Kystverket, jf. Havne- og farvannsloven § 10.

§ 7-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)

1)

S18A Helgeroa Småbåthavn	I forbindelse med reguleringsplanarbeidet må det utredes hvor stor utvidelsen kan bli uten å gå på bekostningen av kvalitetene i og i nærheten av Helgeroa.
S18B Helgeroa Parkering	Parkeringsplassen skal ikke asfalteres eller gis annet fast dekke.
S10 Guslandrønningen	Det åpnes for 35 båtplasser.
S6 Farris	Utvidelsen av anlegget skal medføre at båtene på land får en båtplass.
S13 Lamøya småbåthavn	I forbindelse med utvidelse av Lamøya småbåthavn må det utredes hvordan kulturlandskapet langs adkomstveien ivaretas.

2) Utvidelse av eksisterende småbåthavner og etablering av nye småbåthavner kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land, og antall båtplasser.

   Behov for teknisk infrastruktur som tilførselsveier, parkeringsplasser og båtopplagsplasser m.m. må vurderes. Ved regulering av småbåthavner skal det redegjøres for ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.

3) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring innenfor et område avsatt til småbåthavn kan tillates. Før tillatelse til vedlikeholdsmudring kan gis må det dokumenteres at det foreligger en lovlig førstegangsmudring, og at den nåværende miljøtilstanden i området fortsatt er forringet sammenlignet med den opprinnelige naturtilstanden. Vedlikeholdsmudring tillates ikke dersom det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.

4) Ved regulering av nye anlegg, utvidelser av brygger og moloer eller mudring skal landskapsendring, biologisk mangfold, gyte- og oppvekstsvilkår for fisk, endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning, og mudderdannelse konsekvensutredes.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

a) Ved anleggelse av nye småbåthavner skal eksisterende brygger og moringer innenfor foreslått reguleringsplan fjernes/saneres samtidig. Det er ikke tillatt med båter på svai i områder der det etableres nye småbåthavner eller ved utvidelse av eksisterende småbåthavner.

b) Konsekvensene av vedlikeholdsmudringen belyses i søknaden, blant annet om tiltaket er bærekraftig og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.

c) Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det om mulig også tilrettelegges for parkering til rekreasjons- og friluftsformål.

§ 7-4 Akvakultur

Det eksisterende blåskjellanlegget i Børrestadbukta skal drives i tråd med tillatelser fra Kystverket, Fiskeridirektoratet, Fylkeskommunen og Statsforvalteren. Det skal utarbeides en reguleringsplan for anlegget som inkluderer arealene i sjø, samt areal på land (Oppbevaring av utstyr, lagring, samt fabrikkanlegg).

§ 8 HENSYNSSONER

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

1) Sikring av nedslagsfelt drikkevann – H110_1 (Farris, Hallevannet, Rosevann, Holtetjønn, Ulfsbakktjønn og Naugfoss):
Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark med tiltaksprogram etter vannforskriften, legges til grunn for Numedalslågen og Siljanvassdraget (inkl. Farrisvannet).

   Byggetiltak innenfor 100-metersgrensen for Farrisvannet, er ikke tillatt. Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

   Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedslagsfeltet for Hallevannet er ikke tillatt.

   Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedslagsfeltet for Rosevann er ikke tillatt.

   Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedslagsfeltet for Holtetjønn er ikke tillatt.

   Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedslagsfeltet for Naugfoss er ikke tillatt.

   Byggetiltak innenfor nedslagsfeltet for Ulfsbakktjønn må vurderes i forhold til dets status som nødvannskilde.

   Innenfor drikkevannskildenes nedslagsfelt skal alle nye tiltak vurderes av søker 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. Utslippstillatelser skal ikke medføre en kjemisk eller bakteriologisk merbelastning til drikkevannskilden.

2) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden - H120_1 (Farriskilden):
For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farriskilden» 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.

3) Sikring av mineralressurser – H190_2
Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonen skal sikres.

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

1) Naturfare
Ved vurdering av fare for ekstrem nedbør, skred, ras, flom, stormflo og havnivåstigning og andre naturfarer skal oppdaterte data benyttes. I tillegg skal rapport fra NGI "Lardal og Larvik kommuner - tilpasning til Klimaendringer", datert 15.04.2016 benyttes.

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

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

   I områder hvor det er påvist naturfare, f.eks. kvikkleire, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes. Det skal foretas undersøkelser både av selve tomten hvor det er søkt om bygge- eller anleggstiltak og av området rundt som kan bli påvirket.

   Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

   Tiltakshaver har ansvaret for oppfølging og gjennomføring av undersøkelser knyttet til naturfare. Sikkerheten knyttet til bygge- og anleggstiltak skal til enhver tid være ivaretatt.

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

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

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410_1.

Ny bygningsmasse innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i Hammerdalen skal bygges ut med vannbåren varme, slik at det er mulig å knytte det til eksisterende fjernvarmeanlegg.

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

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

a) *Hensyn landbruk - Klimatisk vernskog – H510_1.*
Innenfor områdene avsatt som hensynsone landbruk – klimatisk verneskog kan det ikke foretas snauhogging. Vedlikeholdskjøtsel er tillatt.

Det er meldeplikt til landbrukskontoret for all hogst innenfor hensynssonen. Å hogge ved til eget bruk er ikke meldepliktig.

b) *Bevaring av kulturlandskap og kulturmiljø - H570_1.*
I områder avsatt med hensyn bevaring kulturlandskap og kulturmiljø, skal et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner ivaretas. Områder med nasjonal status har benevnelsen NK og områder med kommunal status – KK. Eventuelle tiltak innenfor sonene forelegges kommunen for godkjenning. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder.

Hensikten med hensynssonene er å bevare lokalt, regionalt, nasjonalt og internasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i samsvar med den enkelte fredningsforskrift.

I områder avsatt med hensyn bevaring kulturlandskap og kulturmiljø, skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-12.

Områdenes særpreg skal bevares og tiltak vurderes strengt. Tiltak som strider mot formålet om å bevare områdets særpreg tillates ikke. I området skal strukturer/ historiske spor som vei- og gateløp, bygninger med utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes og bevares.

Områdets naturlige og landskapsmessige sammenheng samt enkeltelementer som alléer, enkeltstående trær, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, gamle brygger, steingjerder, grensesteiner, bautaer og åkerholmer skal opprettholdes og bevares.

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

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

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

Innenfor kulturmiljøene:
- *Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad,*
- *Hedrum kirke og gravfelt,*
- *Bommestad veiminne,*
- *Kaupang, Huseby, Lunde og Gjerstad,*
- *Bisjord,*
- *Tanum, Aske, Gui og Brunla,*
- *Berg gamle kirke og Manvik,*
- *Barkevik,*
- *Mølen og Oddane fort,*
- *Nevlunghavn og*
- *Svenner,*

skal ny bebyggelse lokaliseres til eksisterende tun, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming skal tilpasses kulturmiljøet og kulturlandskapet

c) *Sikring av Larvikittforekomstene – H590_1 Det er avsatt hensynssoner rundt Larvikittbruddene som skal sikre forekomstene. Byggetiltak som ikke er knyttet til steinindustrien, bør ikke tillates i hensynssonene.*

§ 8-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Dagsone - H710_1

Området er båndlagt til Jernbane og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

2) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Tunnelsone - H710_2

Området er båndlagt til Jernbanetunnel og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak i grunnen som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket. Energibrønner og andre brønner, vesentlige terrenginngrep eller andre tiltak i strid med formålet for båndleggingen er ikke tillatt.

3) Båndlegging for regulering – vei og ny bru over Lågen - H710_3 og H710_4

Området er båndlagt for regulering til vei og bru over Lågen etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av veitiltaket.

4) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720_1.

Alle områder som er båndlagt etter lov om naturmangfold, er naturvernområder. Skjøtselstiltak innenfor naturvernområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor naturvernområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.

5) Båndlegging etter lov om kulturminner - H730_1.

Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-12.

6) Båndlegging etter andre lover – H740_1.

Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet og Dalaelvavassdraget er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. Innenfor området reguleres alle tiltak etter RPR for vernede vassdrag og gjeldende regionale plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken.

7) Hensynssone H910_1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanens arealdel 2021-2033 jf. liste i § 2-4 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommuneplanens arealdel 2021-2033 og eldre reguleringsplaner.

§ 8-6 Bestemmelsesområde for bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø, jf. BEV_8 (pbl § 11-9, pkt. 3, 5, 6 og 7)

Bygninger og anlegg av antikvarisk verdi skal bevares. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.

Deling av eiendommer, sammenføying av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor området tillates ikke.

Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere uttrykk.

Til- og påbyggs størrelse, proporsjoner og utseende skal harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen. Nye bygninger skal harmonere med og underordnes den bevaringsverdige bebyggelsen i dimensjon, høyde, takform og takflater, volum, form og materialbruk.

Utforming av ny og vedlikehold av eksisterende bebyggelse skal baseres på sikkert dokumentert grunnlag eller på historisk parallell dersom historisk dokumentasjon ikke finnes. Vedlikehold og istandsetting skal ta hensyn til bygningens egenart på en måte som ikke reduserer de bygnings- og kulturhistoriske verdiene.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet.

Offentlige byrom som gater og plasser skal bevares eller tilbakeføres.

Ved planlegging og tiltak i området skal gateløp, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for byens videre utvikling.

Hage og uteanlegg med plen, annen vegetasjon, gjerder, porter, trapper, murer etc. skal bevares. Tilbakeføring skal gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og ikke fjerne eller ødelegge eksisterende elementer med høy bevaringsverdi.

Gjenoppbygging av historisk bebyggelse kan skje på dokumentert grunnlag.

I bestemmelsesområdet for bevaring er graving og terrengbearbeiding ikke tillatt uten tillatelse.

Larvik kommune

larvik.kommune.no

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Dersom hele eller deler av eiendommen ligger innenfor båndleggingskorridoren angitt kommuneplanen er det begrenset handlingsrom for eiendommen. Områdene er båndlagt i påvente av vedtatt reguleringsplan for InterCity gjennom Larvik. Båndleggingen skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

H710_1 (Dagsone) innebærer at tiltak utover enkle byggesaker som mindre påbygg, fasadeendringer osv. ikke tillates.

H710_2 (Tunnelsone) innebærer at større tiltak på bakkenivå, som større og mindre byggesaker, reguleringsplaner, omregulering mm. kan tillates så lenge dette ikke medfører store terrenginngrep. Energibrønner er ikke tillatt.

Hvorvidt et tiltak kan tillates, eller om det bidrar til å vanskeliggjøre planarbeid og gjennomføring av jernbanetiltaket, vurderes av Larvik kommune i hver enkelt sak.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 2021-2033

Nye kommuneplaner ble egengodkjent av kommunestyret 6. oktober 2021. På grunn av innsigelser er enkelte områder fortsatt ikke godkjent. Det ble også vedtatt endringer i bestemmelser og retningslinjer som gjør at deler av bestemmelsene må ut på ny høring. Planområder og paragrafer som er unntatt egengodkjenning er markert i plankartet og bestemmelsene. Planrapporten som leveres vil også angi slike områder.

Hensynsoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aksomhetsområder. Vi henviser til oppdaterte aksomhetskart på NVEs nettsider.

Reguleringsplanforslag

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

Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid



Høringsforlag

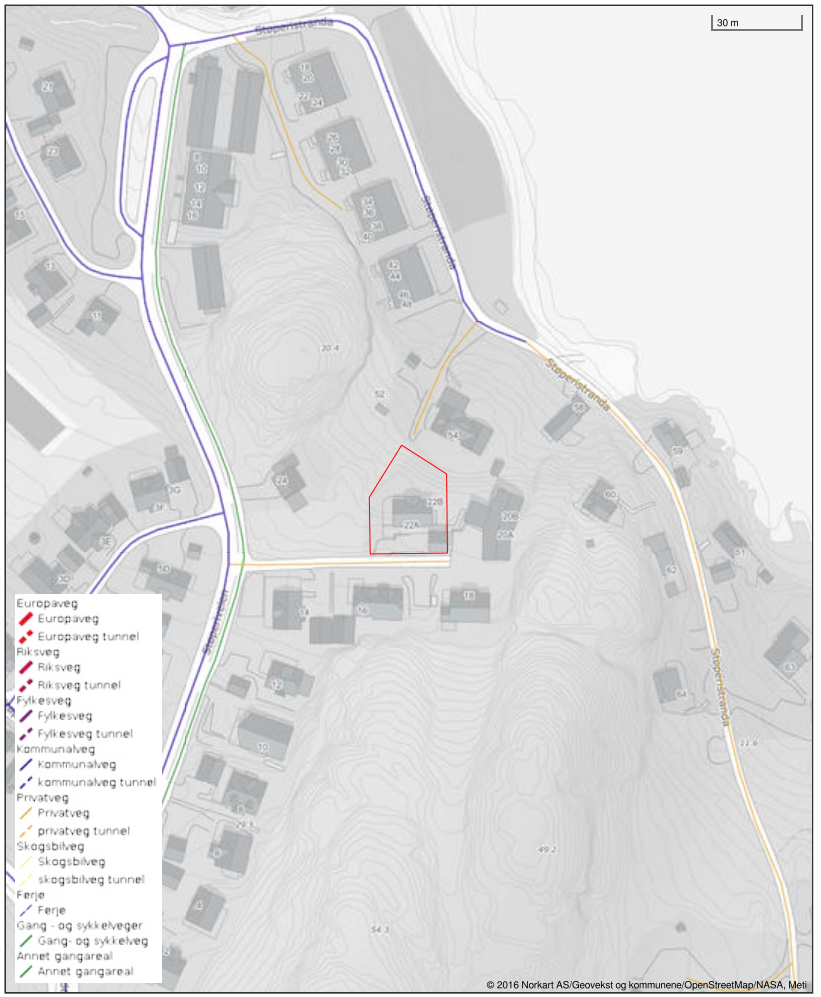


Vedtatt plan

Sist revidert 03.11.2021

Utskriftsdato: 17.06.2024

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4047/159//



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.

Støperiveien 22A

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.) 302 elever, 15 klasser	18 min 1.3 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser	6 min 3.2 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	11 min 6.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 23.4 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Holmejordet	8 min
Rema 1000 Stavern	8 min

Offentlig transport

Solliveien Linje 01, 04, 206	9 min 0.7 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

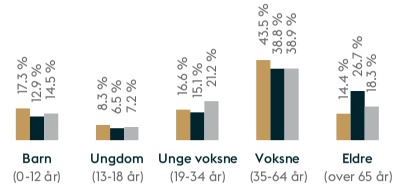
Barnehager

Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	15 min 1.1 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	22 min 1.6 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-... 75 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Stavern	8 min
Coop Extra Holmejordet	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Agnes/Brunla	1 497	692
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Jordet skole	18 min
Agnes aktivitespark	25 min
Mudo Stavern	7 min
Family Sports Club Langestrand	5 min

«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

48 02 21 11

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0232/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Støperiveien 22A 3267 LARVIK

Betegnelse: Gnr 4047, bnr 159 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no