



Hølen verft 20E

— Velkommen til

Hølen verft 20E



— ØSTRE HALSEN— SALTBYGGA

Stilig og moderne leilighet fra 2019 fordelt på 2 etasjer – her kan du flytte rett inn! |IN-ordning og ingen boplikt|

Prisantydning	990 000,-
Fellesgjeld	1 794 000,-
Omkostninger	11 640,-
Totalpris	2 795 640,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 654,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2019
Ansvarlig megler	Sondre Henriksen
Telefon	928 46 438
E-post	s.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Flott og moderne leilighet(2019) med solrik balkong.
- Kort fortalt:
- Åpen planløsning med integrert kjøkken og stue for en luftig og romslig følelse.
- Praktisk planløsning med soverom og bad i 1 etasje.
- Energieffektiv (B)
- Ingen boplikt.
- IN-ordning
- Store vindusflater i stua som slipper inn rikelig med naturlig lys
- Balkong med plass til sittegruppe og mulighet for grilling.
- Hems med plass til seng, som kan brukes til overnattingsgjester eller lagring.
- Som eier av bolig på Saltbrygga får du et unikt tilbud med flott treningsrom, bilvaskehall, selskapslokale, kajakklagring, dekkhotell, samt leie av hotellrom til gjester. Mer info: <https://saltbrygga.no/sjohuset/>
- Nærhet til Larviks mest attraktive strand- og friluftsområder.
- Bod i garasjeanlegg.
- Ses på visning!

Arealer og innhold

BRA-i: 54 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse

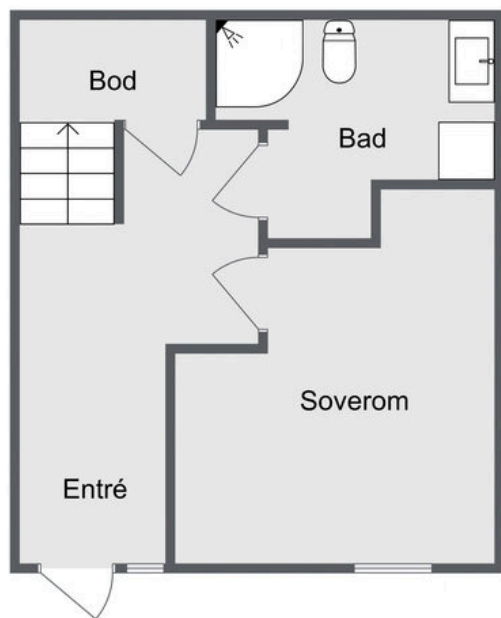
1. etasje:
BRA-i: 27 kvm. 1. Etasje: Entré , Bad , Soverom , Bod

Total BRA: 27 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 27 kvm.

Hølen Verft 20E

1. Etasje

















The background features several abstract, light-colored geometric shapes on a dark teal background with a fine grid pattern. These shapes include a large L-shaped block at the top left, a smaller L-shaped block at the top center, a large cross-like shape at the bottom center, and another large cross-like shape on the right side.

Informasjon

Hølen verft 20E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

17-0018/24

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Hølen verft 20E, 3260 LARVIK

Gnr 1003, bnr 114 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Andelsnr 2 i Saltbrygga 2 Borettslag, org.nr. 922540721

Selger

Andreas Ringnes Anundsen

Kjøpesum og omkostninger

990 000,- (Prisantydning)

1 794 000,- (Andel av fellesgjeld)

2 784 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

500,- (Tinglyst pantedokument)

10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

1 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))

11 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))

2 785 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))

2 795 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2019

Etasje

1

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 54 kvm

Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 27 kvm. 1. Etasje: Entré , Bad , Soverom , Bod

Total BRA: 27 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 27 kvm. Stue/kjøkken

Total BRA: 27 kvm.

Innhold

Leiligheten har en praktisk planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.

Romfordeling:**1. etg.**

Entre 10,3 m2

Bad 4,7 m2

Soverom 9 m2

Bod 0,8 m2 målbart areal.

2. etg.

Stue/kjøkken 27 m2

I fbm. stue og kjøkken er det en 5,6 m2 hems. Arealene er ikke målbare grunnet lav takhøyde

Standard

Meget pen leilighet over 2 plan bygget i 2019.

Bygget er reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.

Bygget har pulttak av plassbygget trekonstruksjoner. Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg.

Bygningen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Utvendig beslått med alu.

beslag.

Vinduer og terrassedør har utvendig screens.

Leiligheten har alu inngangsdør med glassfelt og heve skyve terrassedør, utvendig beslått med alu. beslag.

Til leiligheten er det en 5 m2 solrik terrasse.

Terrassen har tilkomst fra stue.

Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med glass og liggende kledning.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett.

Vegg: Slette malte flater.

Tak: Slette malte flater.

Kjøkken:

Lekkert kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, foliert benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og intergrerte hvitevarer.

Komfyrvakt.

Automatisk vannstopp i benkeskap.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett.

Vegg: Slette malte flater.

Tak: Slette malte flater.

Bad:

Pent bad/wc med tilkomst fra entre i 1. etasje.

I rommet er det dusjnise, veggmontert wc, vaskeservant i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser

Vegg: Slette malte flater og fliser.

Tak: Slette malte flater

Stue:

Stilig stue i 2. etasje med stor takhøyde som gir en luftig atmosfære. Enstivet eikeparkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling. Oppgang til praktisk hems. Utgang til solrik balkong.

Soverom:

Boligen har soverom i 1. etasje.

Enstivet eikeparkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling.

Tekniske installasjoner:

Leiligheten har vannrør og avløpsrør i plast

Leiligheten har mekanisk ventilasjonsanlegg.

VV bereder er plassert i bod under trapp.

Berederen er på ca 115 L.

Det er vannbåren varme i gulv.

Fordelingsskap er plassert i bod under trapp.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer

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:

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Leiligheten har plastsluk i dusjnise og smøremembran under flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes.

Les tilstandsrapport og selger egenerklæringsskjema som følger vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Parkering

Pr. nå er parkeringen ved fiskebryggen like ved boligen pga. veiarbeid. Kommunen jobber med en alternativ løsning. Gjesteparkering på felles parkeringsområde.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Sprekk i sparkelskjøt mellom tak og vegg på verandaside 2. etg.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Lede har vert på kontroll av el-anlegg i 2021

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Bygget er reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning. Bygget har pulttak av plassbygget trekonstruksjoner. Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er vannbåren varme i gulv. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Lede opplyser at selger har et årlig strømforbruk på ca. 4439 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 654,- pr. mnd.

Inkluderer: Renter på fellesgjeld, kommunale avgifter, Kabel-TV og internett fra Telenor, brøyting, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift av borettslaget.

Det er 15 år igjen på avdragsfriheten på felleslånet.

Oppvarming via vannbåren varme (Luft til vann) er felles. Dette avregnes/faktureres halvårlig. Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.06.2039 utgjøre ca. kr 4 202,00 per måned for denne boligen. Totalt ca. 15.211,- utifra dagens fellesutgift.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 617 336,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 2 345 875,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV / Bredbånd fra Telenor AS er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets navn: Saltbrygga 2 Borettslag

Forretningsfører: SBBL (Skien Boligbyggelag)

Styreleder: Ine Wiik

Viktige saker styret har behandlet

1. Ferdigstille overtagelse av garasje plasser.
2. Ferdigattest på saltbrygga 2 boligene
3. Lånsforhandling med 4 forskjellige banker
4. reklamasjoner
5. Det ble innført sparing i borettslaget

Saker under arbeid og planlegging

Reklamasjoner fortsetter videre kun når det gjelder Ytre påvirkning

Forretningsfører

GBBL Grenland Boligbyggelag (tidl. SBBL)

Forkjøpsrett

Frittstående borettslag som kun praktiserer intern forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 794 000,- pr. 26.06.2024

Rentekostnader: Kr 8 189,-

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 26107144535, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.08.25: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 140

Saldo per 07.08.2025: 21 744 000

Andel av saldo: 1 794 000

Første termin: 28.12.2020 Neste avdrag: 28.06.2039 (siste termin 28.03.2059)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.06.2039 utgjøre ca kr 4 202,00 per måned for denne boligen

Lånummer: 26107144543, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.08.25: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 142

Saldo per 07.08.25: 44 268 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 28.12.2020 Neste avdrag: 28.09.2039 (siste termin 28.09.2059)

Det må påregnes endringer i rente og konsumprisindeks som gjør at rentesats og felleskostnader kan øke/endre seg.

Borettslaget har ihht. styreleder og LABO IN-ordning som vil si individuell nedbetaling av fellesgjeld. Man kan da betale ned deler av eller hele fellesgjelden etter eget ønske.

Lånet er avdragsfritt frem til 28.09.2039. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr 4.202,- for denne leiligheten (avrundet til nærmeste 50 kroner).

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Fellesformue

Kr 9 798,- pr. 31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2022 viser et overskudd på kr. 101.614,-

Budsjettet for 2023 legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 131.000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter for borettslaget følger vedlagt salgsoppgaven.

Vi oppfordrer alle til å gå nøye gjennom disse, da de sier noe om hvordan borettslaget er organisert – herunder vedlikeholdsansvar, dyrehold, mulighet for utleie mm.

Husordensregler følger også vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med megler ved spørsmål

Beboernes forpliktelser og dugnader

Fra vedtektene:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Les utfyllende informasjon vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra husordensreglene:

Det er tillatt å anskaffe husdyr.

De fastsatte reglene for husdyr må følges. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.

Dyreeiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF

Polisenr. SP0002101524

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 815 kvm (Eiertomt)

Felles tomt for borettslaget hvor man disponerer naturlig del rundt boligen.

Tomten er meget pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, brostein og heller, samt plenlagt hage.

Adkomst

Boligen er merket med "Til salgs" skilt fra Nordvik bolig og det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Saltbrygga er et nyere, sjønært og fantastisk boligfelt hvor man bl.a. har tilgang til "Sjøhuset". Nydelig opparbeidet område med kanal, bademuligheter og mye mer.

Sjøhuset inneholder:

- Innendørs vaskeplass for bil.
- Hobbyrom med verkstedsbenk.
- Oppbevaring: Dekkhotell, sykkelrom m.m.
- Velutstyrt treningsrom med sjøutsikt.
- Selskapslokale med kjøkken. Plass for 36 personer.
- 4 gjesterom med eget bad.

Dette er et unikt og flott tilbud til de som eier bolig på feltet.

Mer informasjon: <https://saltbrygga.no/sjohuset/>

Nærhet til Larviks mest attraktive strand- og friluftsområder, og umiddelbar nærhet til bl.a. Oterøya, Sukkersletta og Hvittensand med fine turmuligheter, flotte svaberg, fiske og bademuligheter. Kort avstand til dagligvarebutikker som Meny, Rema 1000 og Kiwi som tilbyr et rikelig utvalg av varer. Er det noe annet du trenger? Kort vei til Larvik sentrum med alt av fasiliteter.

Gode restauranter er heller ikke lange kjøreturen unna - her kan du variere med alt fra Pieno og Attrå, til molo og sjøslag. Larvik har gode og varierte restauranter samt kafeer som tilbyr mye forskjellig - så her er det noe til enhver smak. På sommeren er det bare en kort gåtur unna flotte Seilierhytta Kro hvor du kan spise en bedre middag i flotte maritime omgivelser.

Kort gangavstand til bussforbindelser og ikke lange kjøreturen unna ligger togstasjonen.

Ønsker du å vite mer?

Vi ses på visning!

Skoler og barnehager

Kort vei til barnehage, skoler og kort kjøretur unna ligger Thor heyerdahl videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.08.2022.

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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse, Nåværende
- Veg, Nåværende

Kart for kommuneplan følger vedlagt salgsoppgaven. Komplette bestemmelser kan lastes ned her:

<https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf>

REGULERINGSPLAN

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Ikraft: 06.10.2021

Eiendommen er avsatt til følgende i reguleringsplan:

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Kommuneplan/kommunedelplanen har forrang ved uoverensstemmelser mellom planene.

Reguleringsplanen gjelder foran kommuneplan/kommunedelplan.

Reguleringsbestemmelser og kart følger vedlagt salgsoppgaven.

REGULERINGSPLANER UNDER ARBEID

Det er ikke opplyst om arbeid med reguleringsplaner i nærområdet.

MARIN LEIRE

De fleste boligeiendommer i Larvik kommune, ligger i et område hvor det er stor eller svært stor sannsynlighet for marin leire. Marin leire er leire som har lagt seg på havbunnen etter at isen trakk seg tilbake etter siste istid, da havet stod mye høyere enn det gjør i dag. Derfor finner man marin leire i store deler av Larvik kommune, og Østlandet generelt. Kommunen kan ved utbyggingstiltak på eiendommer, kreve nærmere undersøkelser av grunnen, for å avklare om det

faktisk er marin leire i grunnen. Disse grunnundersøkelsene vil tiltakshaver være ansvarlig for å få gjennomført. Ofte vil en slik undersøkelse måtte gjøres før det kan gis igangsettingstillatelse. Noen ganger vil undersøkelsene medføre at det må gjøres tiltak i grunnen i forbindelse med byggeprosessen.

Ta kontakt med megler eller Larvik kommune dersom du har spørsmål til dette.

Boplikt

Ikke boplikt.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Odelsrett

Ingen odelsrett.

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:

922540721/2:

05.07.2019 - Dokumentnr: 784611 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hvalen Utvikling AS

Org.nr: 934 125 150

BESTEMMELSE OM BOTID, EIETID OG ARBEIDSTID

GJELDER I 5 ÅR FRA 01.01.2018

Rettet etter tingl. §18

Opprinnelig uteglemt registrert

02.08.2019 Arkivref. 19/37858-2

10.05.2024 - Dokumentnr: 1426673 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boretts til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

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 dekningsalg 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. 45 000,-

Tilrettelegging: 9 900,-

Nordvik Grunnpakke: 19 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 1.900,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 622,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 108 223,- 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.

Nabolagsprofil

Grunnkart

Selgers egenerklæring, datert 10.05.24

Boligsalgsrapport, datert 13.06.24

Boligopplysninger fra forretningsfører, datert 13.05.24

Vedtekter

Husordensregler

Kommunal info

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. november 2025

Ansvarlig megler

Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92846438

Meglerforetaket

Nordvik Larvik

Kongegata 26

3256 LARVIK

Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS

Org. nr.: 823 761 902

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Hølen verft 20E

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
 Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
 LARVIK kommune
 # gnr. 1003, bnr. 114
 # Andelsnummer 2



Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 Rapportdato: 01.09.2025 Oppdragsnr.: 20641-1482 Referansenummer: MJ2214
 Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
 Uavhengig Takstingeniør
 thorbjorn@tatakt.no
 990 47 170



Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 20641-1482

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 3 av 19

Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20641-1482

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 4 av 19

Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Beskrivelse av eiendommen

Praktisk leilighet idyllisk beliggende på Østre Halsen. Leiligheten ligger i rekke med 6 leiligheter. Leiligheten er over to etasjer med tilkomst i 1. etg. Leiligheten er bygget i 2019.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler. Alle bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid.

Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygget er reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.

Bygget har pulttak av plassbygget trekonstruksjoner. Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg.

Bygningen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Utvendig beslått med alu. beslag. Vinduer og terrassedør har utvendig screens.

Leiligheten har alu inngangsdør med glassfelt og heve skyve terrassedør, utvendig beslått med alu. beslag.

Til leiligheten er det en 5 m2 solrik terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue. Terrassen har beiset terrasegulv og rekkverk med glass og liggende kledning.

INNENDIG [Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett.
Vegg: Slette malte flater.
Tak: Slette malte flater.

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

I leiligheten er det malt tretrapp.

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Bad/wc med tilkomst fra entre.
I rommet er det dusjnise, veggmontert wc, vaskeservant i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser

Vegg: Slette malte flater og fliser.
Tak: Slette malte flater

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, foliert benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og intergrerte hvitevarer.

Komfyrvakt
Automatisk vannstopp i benkeskap.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett.
Vegg: Slette malte flater.
Tak: Slette malte flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør og avløpsrør i plast

Leiligheten har mekanisk ventilasjonsanlegg.

VV bereder er plassert i bod under trapp.
Berederen er på ca 115 L

Det er vannbåren varme i gulv.
Fordelingsskap er plassert i bod under trapp.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer

Oppvarming:
Elektrisitett.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drencrør i plast.

Takvann ført til terreng.
Bygget er fundamentert med støpt plate.
Terrenget rundt bygningen er flatt

Areal [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

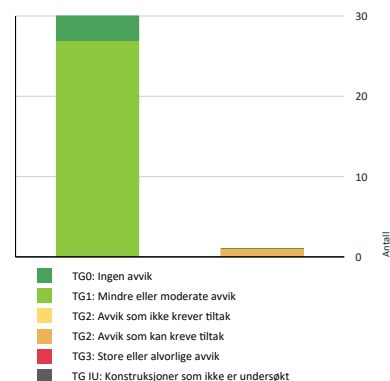
Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler kun innvendig leilighet og de bygningsdeler som direkte berører leiligheten. Øvrige bygningsdeler faller inn under sameie/borettslagets ansvar.

Rapporten er oppdatert etter 1. gangs befaring. Dette fordi rapporten hadde utgått på dato.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

90-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

• Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Standard
Gjennomgående god standard

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje.

UTVENDIG

1 TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg.

1 TO 1 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

1 TO 1 Veggkonstruksjon

Bygget er reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.

1 TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Bygget har pulltak av plassbygget trekonstruksjoner.

1 TO 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Utvendig beslått med alu. beslag. Vinduer og terrassedør har utvendig screens.

1 TO 1 Dører

Leiligheten har alu inngangsdør med glassfelt og heve skyve terrassedør, utvendig beslått med alu. beslag.

Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Tilstandsrapport



Skade på inngangsdør.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 5 m2 solrik terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue. Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med glass og liggende kledning.

INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett.

Vegg: Slette malte flater.

Tak: Slette malte flater.

Innvendige overflater har noe bruksslitasje.



Skade på parkett i gang.



Glipe mellom parkett og gulvlist i gang.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

1 TO 6 Radon

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttettethet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

1 TO 1 Innvendige trapper

I leiligheten er det malt tretrapp. Trappen har noe bruksslitasje.

Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Tilstandsrapport

Til hemsen er det en enkel stige-trapp.



Stige-trapp til hems.



Innvendig trapp.

1.10.1 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra entre.
I rommet er det dusjnise, gulvmontert wc, vaskeservant i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser
Vegg: Slette malte flater og fliser.
Tak: Slette malte flater

1.ETASJE > BAD

1.10.1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser og slette malte flater på vegg og slette malte flater i tak.

1.ETASJE > BAD

1.10.1 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv

1.ETASJE > BAD

1.10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Leiligheten har plastsluk i dusjnise og smøremembran under flisene

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Tilstandsrapport

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, ærklæringer ol.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes.



Sluk i dusjnise.

1.ETASJE > BAD

1.10.1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det dusjnise, gulvmontert wc, vaskeservant i innredning og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

1.10.1 Ventilasjon

Badet er luftet med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

1.ETASJE > BAD

1.10.1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tiliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1.10.1 Overflater og innredning

Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Tilstandsrapport

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, foliert benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Komfyrvakt

Automatisk vannstopp i benkeskap.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett.

Vegg: Slette malte flater.

Tak: Slette malte flater.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Til 1 Avtrekk

Mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

Til 1 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast.

Til 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

Til 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonsanlegg er plassert i skap på kjøkken.

Til 1 Varmtvannstank

VV bereder er plassert i bod under trapp.

Berederen er på ca 115 L

Til 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv.

Fordelingsskap er plassert i bod under trapp.

Til 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.

Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Tilstandsrapport

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Generell kommentar

Anlegget en bygget i 2019



Sikringskap.

Til 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Røykvarslere.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

10.1 Drenering

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drencsrør i plast.

Takvann ført til terrang.

10.1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med støpt plate.

10.0 Terrenghorhold

Terrenget rundt bygningen er flatt

10.1 Utvendige vann- og avløpsledninger



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

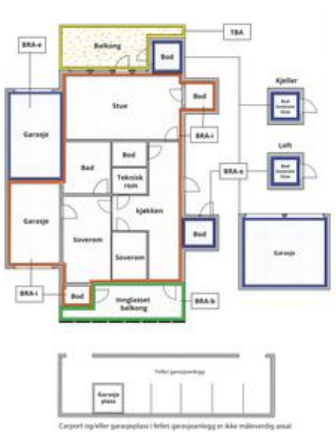
Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Interne bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksterne bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innsluttet balkong mv (BRA-b)	Arealen av innsluttet balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevhet i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	27			27	
2. etasje	27			27	5
SUM	54				5
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Bad, Soverom, Bod		
2. etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

Leiligheten har en praktisk planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.

Romfordeling:

1. etg.
Entre 10,3 m2
Bad 4,7 m2
Soverom 9 m2
Bod 0,8 m2 målbart areal.

2. etg.
Stue/kjøkken 27 m2

I fbm. stue og kjøkken er det en 5,6 m2 hems. Arealene er ikke målbare grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	0

Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingenjør
13.6.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1003	114		0	815.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hølen Verft 20 E

Hjemmelshaver

Saltbrygga 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2/Saltbrygga 2 borettslag	922540721	2		Andreas Ringnes Anundsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et område med småhusbebyggelse med nærhet til skole, dagligvare, idrettsforrening, båthavn og badestrender.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Oterøyveien og Saltbrygga.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
116 210 000	2019	Annet



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2024	
2	01.09.2025	Rapporten er oppdatert etter 1. gangs befaring fordi rapporten hadde gått ut på dato.

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasjer) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hølen Verft 20 E, 3260 LARVIK
Gnr 1003 - Bnr 114
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdiikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MJ214>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller frittidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

 Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anundsen, Andreas Ringnes	9578-5995-4-4509286	2025-10-24 12:49:04
---------------------------	---------------------	---------------------

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato
24. okt. 2025
Oppdragsnummer
17-0018/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hølen verft 20E, 3260 LARVIK	Meglerfirma Nordvik Larvik
Selgere Andreas Ringnes Anundsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. april 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Kommunalt vann og avløp.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 24

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring
Oppdragsnummer: 17-0018/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn: Anundsen, Andreas Ringnes Dato: 2025-10-24

Identifikasjon
 Anundsen, Andreas Ringnes

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Saltbrygga 2 borettslag onsdag 16.02.2022 kl. 19:00 - Sjøhuset/digitalt.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 15
Antall godkjente fullmakter:
Fra SBBL:

Møtet ble åpnet av: Ariane

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: ariane

Referent: Atle

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Katrine Amundsen

Trond Ingebrigtsen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut dato: 07.02.22

Innkallingen ble godkjent (JA/NEI): ja

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Bemerkninger til saklisten (NEI/beskriv):

Saklisten ble godkjent (JA/NEI): godkjent

2. Valg av styre

Styret har valgt å trekke seg. Det må derfor velges en ny styreleder, to styremedlemmer og eventuelt supplerende valg av varamedlemmer.

Vedtak:

1. Etter valget består styret av

Leder: Trond Ingebrigtsen

() Ikke på valg. () Gjenvalgt. (X) Ny.

(X) Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Atle Olsen

() Ikke på valg. (X) Gjenvalgt. () Ny.

(X) Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Ariane Eios Haugstad

() Ikke på valg. () Gjenvalgt. () Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Jonas Løthman

() Ikke på valg. () Gjenvalgt. () Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Varamedlemmer:

1. vara: Knut Korsnes

2. vara: Vidar Barth

3. vara:

Protokoll ekstraordinært møte for Saltbrygga 2 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ariane Eios Haugstad (sign.)	16.02.2022
Sekretær	Atle Olsen (sign.)	16.02.2022
Protokollvitne	Trond Ingebrigtsen (sign.)	16.02.2022
Protokollvitne	Katrine Amundsen (sign.)	16.02.2022

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

563 Saltbrygga 2 borettslag

Onsdag 16.02.2022 kl. 19:00 i Sjøhuset, eventuelt digitalt

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Valg av styre

Styret har valgt å trekke seg. Det må derfor velges en ny styreleder, to styremedlemmer og eventuelt supplerende valg av varamedlemmer.

Vedlagt innkallingen er:

Fullmaktsskjema



Skien Boligbyggelag
Et trygt valg – hele livet

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET.

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Dersom en ikke kan møte på generalforsamlingen kan en møte ved fullmektig. Ønsker en å benytte seg av denne retten bes en vennligst å bruke fullmakten nedenfor.

Leveres ved inngangen!



Skien Boligbyggelag
Et trygt valg – hele livet

FULLMAKT

Jeg gir: _____
(navn på den som skal møte med BLOKKBOKSTAVET)

fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen:

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Dato: _____ Eiers underskrift: _____

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn én andelseier.

Leveres ved inngangen!

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Saltbrygga 2 borettslag onsdag 10.05.2023 kl. 18:30 - Sjøhuset.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 11
Antall godkjente fullmakter: 0
Fra SBBL: 0

Møtet ble åpnet av: Trond Ingebrigtsen

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Trond Ingebrigtsen

Referent: Trond Ingebrigtsen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Ariane
Atle

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut dato: 02.05.2023

Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Regnskapet viser disponible midler på kr: 100 000

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:

Vedtak på 25 000 kroner i honorar står.

15 000 til leder
5000 til hvert styremedlem.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Hovedstyret er valgt for 2 år. Hvorav 1 år nå er fullført. De som er vara er oppe til valg automatisk hvert år.

Knut Korsnes (Vara)
Vidar Barth (Vara)

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Trond Ingebrigtsen
Medlem: Ariane Haugstad
Medlem: Jonas Løthman
Vara: Atle Olsen

Varamedlem

Knut og Vidar trekker seg fra styret.

Protokoll for Saltbrygga 2 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trond Ingebrigtsen (sign.)	10.05.2023
Sekretær	Claes Jonas Lennart Löthman (sign.)	10.05.2023
Protokollvitne	Ariane Eios Haugstad (sign.)	10.05.2023
Protokollvitne	Atle Olsen (sign.)	11.05.2023

Innkalling til generalforsamling

i Saltbrygga 2 borettslag (563)

Onsdag 10.05.2023 kl. 18:30, Sjøhuset.

Rett etter generalforsamlingen tar vi et beboermøte, hvor vi blant annet vil snakke om lading av kjøretøy.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Hovedstyret er valgt for 2 år. Hvorav 1 år nå er fullført. De som er vara er oppe til valg automatisk hvert år.
Knut Korsnes (Vara)
Vidar Barth (Vara)

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Navneseddel og fullmakt

Styrets årsmelding 2022

Om Saltbrygga 2 borettslag

Saltbrygga 2 borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Saltbrygga 2 borettslag ligger i Larvik kommune. Forretningsfører er Skien Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er 0 ansatte i boligselskapet.

Saltbrygga 2 borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et frittstående borettslag.

Overdragelser

Det var fire leilighetsoverdragelser i 2022.

Styret

Leder, Ariane Eios Haugstad (Trond Ingebrigtsen, ny fra 16.2.2022)
Styremedlem, Katrine Amundsen (Ariane Eios Haugstad, ny fra 16.2.2022)
Styremedlem, Atle Olsen (Claes Jonas Lennart Löthman, ny fra 16.2.2022)
Varamedlem, Knut Andreas Korsnes
Varamedlem, Vidar Barth (trådte ut av styret fra 16.2.2022)

Styret har siden den ekstraordinære generalforsamlingen bestått av 2 menn og 1 kvinne. Saltbrygga 2 borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 1 styremøte, hvor 1 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 0 av møtene.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling den 16. februar 2022 for å velge nye medlemmer til styret.

HMS og bomiljø

Det var 0 saker angående HMS og bomiljø i perioden.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

1. Ferdigstille overtagelse av garasje plasser.
2. Ferdigattest på saltbrygga 2 boligene

3. lånsforhandling med 4 forskjellige banker
 4. reklamasjoner
 5. Det ble innført sparing i borettslaget

Saker under arbeid og planlegging

Reklamasjoner fortsetter videre kun når det gjelder Ytre påvirkning

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse framkommer i note 1 i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.
 Det foreligger ingen ytterligere tiltak

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2023

Resultatregnskap Saltbrygga 2 borettslag 2022

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter				
Inndekning av felleskostnader	713 976	529 908	576 725	782 525
Andre leieinntekter	0	0	0	164 700
Dekning kapitalkostnader renter	1 690 279	998 386	1 053 586	2 350 781
Sum driftsinntekter	2 404 255	1 528 294	1 630 311	3 298 006
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	2 6 031	5 644	5 700	5 700
Styre honorar	25 000	25 000	25 000	25 000
Forretningsfører honorar	65 592	63 188	65 400	68 600
Andre forvaltningstjenester	16 516	11 491	11 400	17 100
Lønnskostnader	3 525	3 525	3 525	3 525
Vedlikehold av eiendom	3, 9 7 787	91 248	50 500	38 200
Sommer og vinterkostnader	25 058	79 546	40 000	40 000
Periodisk vedlikehold	0	0	30 000	0
Kabel-tv og bredbånd	0	6 750	0	164 700
Forsikring	85 982	75 939	51 700	91 300
Kommunale avgifter	4 233 733	232 208	241 500	244 300
Lys og varme fellesarealer	0	2 212	10 000	10 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	50 483	0	0	43 300
Driftsutgifter garasje	51 136	0	27 600	50 300
Andre driftsutgifter	5 54 778	14 869	14 400	14 200
Sum driftskostnader	625 621	611 620	576 725	816 225
Driftsresultat	1 778 634	916 674	1 053 586	2 481 781
Finansposter				
Renteinntekter	6 549	1 701	0	0
Sum finansinntekter	6 549	1 701	0	0
Finanskostnader				
Rentekostnad	6 1 683 569	996 063	1 053 586	2 350 781
Sum finanskostnader	1 683 569	996 063	1 053 586	2 350 781
Netto finansposter	-1 677 020	-994 362	-1 053 586	-2 350 781
Årsresultat	101 614	-77 688	0	131 000
Overføringer				
Overført til/fra (-) egenkapital	101 614	-77 688	0	131 000
Sum overføringer	101 614	-77 688	0	131 000

Balanse Saltbrygga 2 borettslag desember 2022			
	Note	2022	2021
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 11	6 687 900	6 687 900
Bygninger	9, 11	109 522 100	109 522 100
Sum anleggsmidler		116 210 000	116 210 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		53 822	58 327
Andre fordringer	7	77 210	280
Forskuddsbetalte kostnader		43 851	100 576
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		151 239	127 626
Sum omløpsmidler		326 121	286 809
SUM EIEDELER		116 536 121	116 496 809

Balanse Saltbrygga 2 borettslag desember 2022			
	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	125 000	125 000
Opptjent egenkapital	8	141 425	39 811
Sum egenkapital		266 425	164 811
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	10, 11	69 726 000	69 726 000
Borettsinnskudd	11	46 484 000	46 484 000
Sum langsiktig gjeld		116 210 000	116 210 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 336	0
Leverandørgjeld		38 445	121 997
Annen kortsiktig gjeld		-4 085	0
Sum kortsiktig gjeld		59 696	121 997
Sum gjeld		116 269 696	116 331 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 536 121	116 496 809

Skien 31.12.2022

Sted _____ dato _____

_____ Trond Ingebrigtsen Leder	_____ Claes Jonas Lennart Löthman Styremedlem	_____ Ariane Eios Haugstad Styremedlem
--------------------------------------	---	--

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.
Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Noter

Note 1 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	164 811	242 499
Endring disponible midler:		
Årets resultat	101 614	-77 688
Årets endring i disponible midler	101 614	-77 688
DISPONIBLE MIDLER 31.12	280 414	164 811
Omløpsmidler	326 121	286 809
Kortsiktig gjeld	-59 696	-121 997
DISPONIBLE MIDLER 31.12	266 425	164 811

Note 2 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6701 Honorar revisjon	6 031	5 644
Sum	6 031	5 644

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	0	554
6610 Drifts- og vedlikeholdskostn fellesanlegg	0	37 948
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	7 787	52 746
Sum	7 787	91 248

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6320 Vann, avløp og renovasjon	233 733	0
7760 Eiendomsskatt	0	232 208
Sum	233 733	232 208

Noter

Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6720 Honorar økonomisk rådgivning	41 360	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	1 008
7520 Premie husleiefond	9 130	9 287
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	200
7770 Bank- og kortgebyr	4 288	4 374
Sum	54 778	14 869

Note 6 - Rentekostnader

	2022	2021
8150 Rentekostnader	1 683 569	996 063
Sum	1 683 569	996 063

Note 7 - Andre fordringer

	2022	2021
1520 Avregning purragebyr restanse	210	280
1570 Andre kortsiktige fordringer	77 000	0
Sum	77 210	280

Note 8 - Egenkapital

	2022	2021
2030 Andelskapital	125 000	125 000
2075 Akkumulert resultat	141 425	39 811
Sum	266 425	164 811

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Note 9 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 522 100	6 687 900
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 522 100	6 687 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 522 100	6 687 900
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, men er vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt jfr. note for vedlikehold.

Noter

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark 26107144543	Sparebank 1 Telemark 26107144535
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	3.59 %	3.59 %
Beregnet innfridd:	28.09.2059	28.03.2059
Opprinnelig lånebeløp:	47 982 000	21 744 000
Lånesaldo 01.01:	47 982 000	21 744 000
Avdrag i perioden:	0	0
Lånesaldo 31.12:	47 982 000	21 744 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107144535	2	1 854 000	3 708 000
	2	1 842 000	3 684 000
	8	1 794 000	14 352 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107144543	1	3 954 000	3 954 000
	1	3 894 000	3 894 000
	4	3 834 000	15 336 000
	1	3 774 000	3 774 000
	2	3 714 000	7 428 000
	1	3 474 000	3 474 000
	1	3 414 000	3 414 000
	2	3 354 000	6 708 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 26107144535 har første avdrag 28.06.2039 med kr 181 899	2	1 854 000	5 170
	2	1 842 000	5 136
	8	1 794 000	5 003
Lån 26107144543 har første avdrag 28.09.2039 med kr 394 310	1	3 954 000	10 831
	1	3 894 000	10 667
	4	3 834 000	10 502
	1	3 774 000	10 338
	2	3 714 000	10 174
	1	3 474 000	9 516
	1	3 414 000	9 352
	2	3 354 000	9 188

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. En andelseiers forpliktelse til å dekke fremtidige renter og avdrag tilknyttet lånet, er i sin helhet innfridd. Andelseier trer inn i de samme betingelsene som ekstern lånegiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern lånegiver inntil lånet er nedbetalt.

Noter

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	2022	2021
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-69 726 000	-69 726 000
Borettsinnskudd	-46 484 000	-46 484 000
Sum	-116 210 000	-116 210 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	6 687 900	6 687 900
Bygninger/påkostninger	109 522 100	109 522 100
Sum	116 210 000	116 210 000

Resultat og balanse med noter for Saltbrygga 2 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Saltbrygga 2 borettslag

Styreleder	Trond Ingebrigtsen (sign.)	09.04.2023
Styremedlem	Claes Jonas Lennart Löthman (sign.)	04.04.2023
Styremedlem	Ariane Eios Haugstad (sign.)	09.04.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Saltbrygga 2 borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Saltbrygga 2 borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 14.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-3009005

IP: 51.174.xxx.xxx

2023-04-14 14:32:02 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: MHEUF-CG40C-Y05SN-XSGPT-ZBEND-W658H

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Skien Boligbyggelag

Et trygt valg – hele livet

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET.

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Dersom en ikke kan møte på generalforsamlingen kan en møte ved fullmektig. Ønsker en å benytte seg av denne retten bes en vennligst å bruke fullmakten nedenfor.

Leveres ved inngangen!



Skien Boligbyggelag

Et trygt valg – hele livet

FULLMAKT

Jeg gir: _____
(navn på den som skal møte med BLOKKBOKSTAVET)

fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen:

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Dato: _____ Eiers underskrift: _____

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn én andelseier.

Leveres ved inngangen!

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Beate Djuve Hyni		Dato utkjørt: 26.06.24 Side 1 av 2	
Saltbrygga 2 borettslag	Vår ref.:	563/15	Fødselsdato eier:
Hølen verft 20 E	Type:	Frittstående borettslag	09.09.1998
3260 LARVIK	Eiere:	Andreas Ringnes Anundsen	
Organisasjonsnr:	922 540 721	Andelsnr:	2

Felleskostnader

Tot. innev. måned:	11 009
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Renter fellesgjeld
	8 189
	Felleskostnader
	2 245
Tilleggsytelser:	Kabel TV / Bredbånd fra Telenor AS
	575

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 794 000	Gjeld siste årsoppg.: 1 794 000
Klient ajourf. lån:	69 726 000	Klient gj. s. årsoppg.: 66 012 000

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 26107144535, Sparebank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2024: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 140
Saldo per 26.06.2024: 21 744 000
Andel av saldo: 1 794 000
Første termin: 28.12.2020Neste avdrag: 28.06.2039 (siste termin 28.03.2059)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.06.2039 utgjøre ca kr 4 202,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 26107144543, Sparebank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2024: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 142
Saldo per 26.06.2024: 44 268 000
Andel av saldo: 0
Første termin: 28.12.2020Neste avdrag: 28.09.2039 (siste termin 28.09.2059)

IN-ordning: Borettslaget har IN avtale

Særskilte opplysninger

Klausuler:	Int nr J2 BKS3
Styreleder:	Ine Wiik
Adresse:	Hølen Verft 10
Postnr/-sted:	3260 LARVIK
Telefon:	Mob.: 40202877
E-post:	styretsaltbrygga2@outlook.com

Restanse felleskostnader pr. 26.06.2024

Utestående saldo:	22 400,62		
Felleskostnader:	22 128	Restanse:	22 400,62
Gebyr:	70	Forskudd:	0
Rente:	202,62	Overdekning:	0

Ligning - 2022

Annen formue:	9 798	Gjeld:	1 794 000	Andre inntekter:	235
		Utgifter:	43 688		

Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 196 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 1003/114

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Beate Djuve Hyni		Dato utkjørt: 26.06.24 Side 2 av 2	
Saltbrygga 2 borettslag	Vår ref.:	563/15	Fødselsdato eier:
Hølen verft 20 E	Type:	Frittstående borettslag	09.09.1998
3260 LARVIK	Eiere:	Andreas Ringnes Anundsen	
Organisasjonsnr:	922 540 721		

Bygning/eiendom

Bygningstype: 12-mannsbolig			
Feste/eiet tomt: Eiet		Tomteareal: 815	
Forsikring			
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF		Polisenr: SP0002101524	

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	10.04.2019		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Varmpumpe		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Plass i felles garasjeanlegg				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	50.8
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	50.8
Fasiliteter:					

Annen informasjon:

Pr 22 juni 2020

Saltbrygga II borettslag

ORDENSREGLER

1. Ingen regler kan fullt ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag, men noen bestemmelser er nødvendig for å sikre felles interesser.
2. Å bo i et borettslag betinger en innstilling, bygget på solidaritet og fellesskap. Vi har i fellesskap ansvar for forvaltning av miljøet.
3. Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i eller utenfor boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tiltales i tidsrommet:
- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.
4. Antenner, markiser, platting, overbygg m.v. må ikke settes opp uten etter skriftlig tillatelse fra styret. Dette gjelder også for større faste/midlertidige installasjoner som f.eks trampoline, badebasseng, jacuzzi og lignende.
5. Det er tillatt å anskaffe husdyr.
De fastsatte regler for husdyrhold må følges.
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffe-bestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.

Dyreiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom.
6. Vi har et felles ansvar for at fellesområdene holdes rene og ryddige. Om nødvendig fordeles renholdet mellom beboerne etter tur.
7. Husholdningsavfall må sorteres i respektiv container.
8. Det er ikke lov å ta inn og/eller lagre materialer eller ting i huset/leiligheten som kan bringe inn skadedyr som veggdyr, skjeggkre o.l. eller sopp. (Mht. skjeggkre er det viktigste å ikke ta inn papp som er rundt møbler, hvitevarer etc.) Hvis det mot formodning har skjedd må styret kontaktes umiddelbart slik at nødvendig tiltak kan iverksettes. Dersom ikke problemet kan løses via forsikring vil borettslaver bli økonomisk ansvarlig for skader og bekjempelse av problemet.
9. Vi forplikter oss å forholde oss til norske forskrifter knyttet til oppbevaring av gassbeholdere i bolig.
10. All lading av elektriske og hybrid biler må til enhver tid foregå forskriftsmessig og etter gjeldende offentlig regelverk.
11. Gjesteparkering er forbeholdt gjester.
12. Det vises for øvrig til vedtektenes bestemmelser. Ta deg tid til å lese disse.

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak) Vedtaksdato: 02.08.2022 Planutvalget saksnr: 1142/22 Vår ref.: 22/105901		
Ansvarlig søker: It-Tek AS Vadskjæret Havnegata 12 3263 LARVIK		Tiltakshaver: Hvalen Utvikling AS c/o Alfa Eiendomsdrift AS Postboks 317 3251 LARVIK		
Ferdigattest er gitt for:				
Adresse:		Gårdsnr.: 1003	Bruksnr.: 112	Festenr.: :
Seksjonsnr.:				
Bygningsopplysninger				
Bygningsnummer: BKS2 Hølen Verft 2 300676950 Hølen Verft 4 300676309 Hølen Verft 6 300676308 Hølen Verft 8 300676307 Hølen Verft 10 300676306 BKS1 Hølen Verft 12 300676297 Hølen Verft 14 300676296 Hølen Verft 16 300676293 Hølen Verft 18 300676261 BKS3 – Felles bygningsnummer 300676311 Hølen Verft 20A Hølen Verft 20B Hølen Verft 20C Hølen Verft 20D Hølen Verft 20E Hølen Verft 20F Hølen Verft 20G Hølen Verft 20H Hølen Verft 20J Hølen Verft 20K Hølen Verft 20L Hølen Verft 20M		Tiltakets/ byggets art. BKS2 = 131 – Rekkehus Gbnr. 1003/113 BKS1 = 131 - Rekkehus Gbnr. 1003/112 BKS3 = 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. Gbnr. 1003/114 BKS4 = 131 - Rekkehus		

Hølen Verft 24 300676321 Hølen Verft 26 300676319 Hølen Verft 28 300676318 Hølen Verft 30 300676317	Gbnr. 1003/115
Dato for søknad om ferdigattest: 04.07.22	
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»	
Vedtaksdato: Rammetillatelse 09.05.18 Igangsettingstillatelse grunnarbeider 03.04.18 Igangsettingstillatelse hele tiltaket 01.10.18 Midlertidig brukstillatelse BKS3 14.03.19 Midlertidig brukstillatelse BKS2 24.06.19 Midlertidig brukstillatelse BKS4 08.01.20 Midlertidig brukstillatelse BKS1 25.02.20	Delegert saksnummer: 525/18 (vår ref.: 18/55321) 362/18 (vår ref.: 18/40561) 1141/18 (vår ref.: 18/129513) 340/19 (vår ref.: 2019027337) 803/19 (vår ref.: 2019066352) 025/20 (vår ref.: 2020001927) 251/20 (vår ref.: 2020019298)
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse. Obs: Det vises til feltet for adresse og gårds- og bruksnummer som er noe misvisende; hvilke adresser og gårds- og bruksnummer dette vedtaket gjelder går spesifikt frem under punktet om «Bygningsopplysninger».	
Informasjon om klageadgang Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.	
Sted Larvik	Dato 02.08.2022
Underskrift Anne-Margrethe Kjønneksen	
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur	

Kopi til
 Hvalen Utvikling AS c/o Alfa Eiendomsdrift AS 3251 LARVIK
 Postboks 317



Utskriftsdato: 13.05.2024

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1003	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hølen verft 20E, 3260 LARVIK								

Andre opplysninger

Eiendommen har andeler i andre eiendommer:
Eiendommen har andel på 12/25 i gbnr. 1003/116.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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-II 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-II 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

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 § 11-8)	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. 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 STRANDSØNE	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

§ 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 dekkles 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 uerstattelige 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 m²-BRA.
 - opprettelse av ubebygde 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 m²-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 m²-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 ivarettatt. 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 ivarettatt (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:
 - o eiendommen er minst 1200 m² stor, og
 - o 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 B11 og B12
2000.06.01	Mølen
2002.03.01	E18 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	Jahreagen 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, Gløppetunet
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	Hyttfeltet 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	Høyemyr 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 – Jahreagen
201717	Fv. 301 Gang- og sykkelvei Skårabakken – Jahreagen
201718	Fv. 301 Gang- og sykkelvei Søndersrød – Berg

201721	Husebyhagen
201722	Tveteneveien-Bakåsveien
201731	Krokbygg – 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 II
202101	Yttersøveien I gbnr. 2005/1054
202102	Amundrødshagen øst
202103	Stretere camping
202203	E-18 Bommestad – Sky, reguleringsendring
202204	Ødegården F30-I
202205	Sørskogen hyttefelt

- 4) Der hvor eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i pkt. 3 setter begrensninger i garasjestørrelse, tillates inntil 50 m²-BYA såfremt andre bestemmelser er oppfylt innenfor tomtearealet.

Retningslinje a-b)- Ikke juridisk bindende:

- Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommuneplanens arealdel.
- Med «motstrid» menes konflikten som oppstår når forskjellige bestemmelser/rechtsregler 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)

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

- 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.
- 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.

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 fordrøynings tiltak 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. Rystelseskraav 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-søknadspiktige 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 trafikkknutepunkt 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:

- 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.
- 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:

- Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig.
- For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeplass utgjøre minimum 50 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.
- 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:

- 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.
- For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 35 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.
- For sekundærleilighet på eneboligeiendom skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Arealet skal være privat.
- 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.

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

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

- Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
 - areal smalere enn 6 meter.
 - kjøre- og manøvreringsarealer
 - takterrasse
 - arealer med ekvivalent støy nivå over 55 dB(A)
 - areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold
- Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være solekspontert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.
- Lekeplasser skal ha trafiksikker 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.
- Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.
- Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider.
- På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter.
- Trafikiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges nær eller inne på lekeplasser.
- Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng. Innenfor de prioriterte tettstedene kan inntil 10 m² pr. boenhet likevel løses som areal på balkong/veranda

Retningslinje a-h) - ikke juridisk bindende:

- BRA bolig skal i denne sammenheng 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.
- Beskrivelsene av de ulike lekeplastyperne bør legges til grunn ved utforming av lekeplasser.

	Beskrivelse av lekeplastype:
Næroleksplass (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.
Kvartalsleksplass (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 kvartalsleksplassen
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.

- Felles leke- og uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for allmennheten.
- De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan/lokk bør avsettes til felles leke- og uteoppholdsareal.
- Det bør skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.
- 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 utearealet som inngår i kravet være på terreng.
- 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.
- 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 utbygging skal bidra til opprusting av eksisterende lekeplass/park/byrom.

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

- 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.
- 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.

- Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1 etg. og 2 etg./gesims.
- Skilt/reklame må ikke plasseres i frisksikter og på ledelinjer.
- En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.
- 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.).
- 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:

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

§ 2-10 Byggeforsbud (pbl § 1-8)

- 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.
- 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 forbudt 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 landbruksseiendom 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. Asprofiler, bekkeløp, landskapssilhouetter 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) 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, bok, alm, 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 tomt. I tillegg er bestemmelsen ment å hindre bortsprenning av fjellklauver for plassering av tiltak, når dette kan unngås på tomt. Bestemmelsen er ikke til hinder for en naturlig utbygging av tomt 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, sammenføring av eiendommer og fradeling av bebygde tomtar 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, takteking 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 ivarettatt.

- 4) Ved planlegging av ny støvfølsom bebyggelse eller ved planlegging av støvende 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 matjordene 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 beplantning 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)

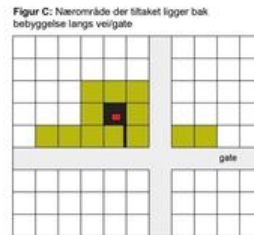
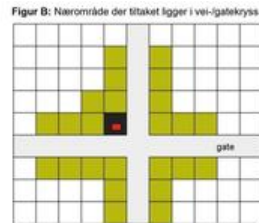
- 1) Utnyttelsesgrad og høyder
På tomter med frittliggende småhusbebyggelse dvs. enebolig og tomannsbolig, og konsentrert småhusbebyggelse dvs. småhus sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan tillates inntil 35 %-BYA pr. byggetomt.

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. Høyden 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.



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

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 "Oppsaelva".

6) Beregning av antall boenheter ved regulering:

Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- Minste tomtestørrelse for frittliggende småhusbebyggelse er 600 m². Kravet gjelder for både avgjortomt 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.
- Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende 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.
- 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.
- 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

- 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 fradelte eller gitt tillatelse til nye fritidseiendommer i 100-metersbeltet.

- 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 målbar terrasse tillates terrasser/plattinger som ikke er målbar 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. Høyden 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

- 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.
- 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 målbar terrasse tillates terrasser/plattinger som ikke er målbar 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. 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.

5) Hummerbakken F34:

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny fritidsbebyggelse innenfor området F34 skal trafiksikker 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) 1 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 målbar terrasse tillates terrasser/plattinger som ikke er målbar 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:

- Med «uthus» menes en frittliggende bygning, som ikke skal brukes til beboelse.
- 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.
- Den enkelte hyttetomt bør ikke være større enn 1 daa.
- Ved regulering av hyttefelt, skal det lages en helhetlig vann- og avløpsplan for hele hyttefeltet/området. Avløpsanlegget skal til offentlig nett. Andre hytteiere skal ha mulighet til senere å koble seg på. Dersom særlige hensyn tilsier det, kan kommunen tillate andre løsninger.
- 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 trekkruer 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.
- 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. trafiksikker 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. 1)pbl § 11-7 nr. 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.
- 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, skiløypetråse, 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 framtidig 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, grønnsstruktur og vei. Innenfor planområdet kan det reguleres inntil 725 daa til boligformål. Områdeplan for Martineåsen må ta hensyn til gjeldende reguleringsplan for jernbanetråse 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 m², samlet bruksareal mindre enn 50 m², 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.

§ 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 naturvern hensyn 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 m²-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 m²-BYA.

Tillatelse i tråd med denne bestemmelsen kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn 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 ivarettatt:
 - 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 sammenheng 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 kulturlandscapsområder 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 ferdse 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.

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende:

- 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 friluftsløven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.
- Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvensutredes.
- 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 strandområdene i Larvik kommune være å anse som vesentlige terrenginngrep, som ikke kan gjennomføres uten etter søknad.
- 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)

- 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.
- Oppankring av båter/husbåter er kun tillatt inntil 3 døgn.
- Badebøyer kan bare legges ut i sjøen og i drikkevannskildene utenfor offentlige badestrender/badeplasser.

Utsetting/etablering av offentlige badeplåter, 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.

- 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.

- 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.

- 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.
- 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:

- 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.
- Konsekvensene av vedlikeholdsmudringen belyses i søknaden, blant annet om tiltaket er bærekraftig og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.
- Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det om mulig også tilrettelegges for parkering til rekreasjons- og friluftsliv.

§ 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

- Sikring av nedslagsfelt drikkevann – H110_1 (Farris, Hallevannet, Rosevann, Holtetjønn, Ulfsbaktjønn 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 Ulfsbaktjønn må vurderes i forhold til dets status som nedvannskilde.

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.

- 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.

- 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 Hamnerdalen 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 verneskog – H510 _1

Innenfor områdene avsatt som hensynsone landbruk – klimatiske 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 forminner 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.

Områdets særpreget skal bevares og tiltak vurderes strengt. Tiltak som strider mot formålet om å bevare områdets særpreget tillates ikke. I områder 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, rydningsrøyer, 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 særpreget og underordner seg omgivelsene mht. landskapsilhuett, 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, Gvi 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 - Tunnelsonen - 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, sammenføring 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.





REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR INDRE HØLEN (gbnr. 1003/76 m.fl.)

Dato: 14.02.2015
PlanID: 201215
Plantype: Detaljert reguleringsplan



Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
06.10.2021	144/21	Mindre endr. Av § 3.5 – tilrettelegging for tilbygg i henhold til ny byggegrense i felt o_KTA.
23.04.2019	079/19	Endret § 2.6
12.02.2019	041/19	Mindre endr.: Tilrettelegging for seniorboliger på felt BB1 og rekkehus på felt BB2. BB2 endrer som følge av dette navn til BKS11. Endret §§: 1.2, 2.1, 2.6, 2.8, 2.9, 3.1.11, 3.2.1, 3.2.2, 3.4, 3.7, 4.2, 4.5, 4.16, 7.1
06.03.2018	027/18	Mindre endr.: Tilrettelegging for takterrasser og pergola i felt BKS1, BKS2; BKS4 og Compact Living leiligheter med reduserte krav til størrelse på uteoppholdsarealer i felt BKS3.
12.09.2017	167/17	Mindre endr. For tilrettelegging for tomannsboliger, takterrasser og bod utenfor byggegrense i felt BKS9. §2.6, 2.9 og 3.1.9
07.03.2017	045/17	Mindre endr. av § 2.7 for kjeller under felles flerbrukshus.
13.12.2016	222/16	Mindre endr. for tilrettelegging for felles flerbrukshus
11.02.2015	010/15	Sluttbehandling godkjent av kommunestyret

§ 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

§ 1.1 Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en transformasjon av området fra industriformål til boligformål, kyststi, småbåtanlegg og offentlige parkområder.

§ 1.2 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS11)
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)
Energianlegg (o_E)
Renovasjonsanlegg (f_R)
Kommunaltekniske anlegg (o_KTA)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_SB1 – f_SB5)
Lekeplass (f_LEK1 – f_LEK3)

Privat tjenesteyting (f_FB)

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg (f_V1 - f_V3)
Kjørveg (o_KV1, o_KV2, f_KV3, o_KV4, o_KV5)
Fortau (o_FTA)
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Havn - fiskerihavn (o_H)
Parkering (o_P3, f_P4 - f_P8, o_P9)

III GRØNNSTRUKTUR

Turveg (o_TV1, o_TV3, o_TV4)
Park (o_Park1 – o_Park3)

IV BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Ferdsl (o_FE1 – o_FE2)
Havneområde i sjø - fiskerihavn (o_HS)
Småbåthavn (f_SH1 – f_SH3)

V HENSYNSSONER

Bestemmelse område
Frisikt

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig skal Iver Hesselbergsvei være opparbeidet med minirundkjøring, nytt T – kryss og fortau i henhold til godkjente detaljtegninger og utbyggingsavtale.
Før det gis brukstillatelse for 1. bolig skal intern adkomstvei (KV2) være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innenfor BKS1 – BKS4, skal LEK1, utomhusarealer, V1 og P4 være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innenfor BB1 og BKS11, skal garasjeanlegg, utomhusarealer, P5, LEK3, V2 og være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innenfor BKS5 – BKS10, skal KV3, utomhusarealer, LEK2, TV1, TV2 (merknad: TV2 ble tatt ut av planen i KS vedtak 11.02.2015, og reguleringsplan for Hølen Østre, fiskeri- og småbåthavn, vedtatt den 15.06.1994 gjelder, dvs. fortsatt regulert kyststi), P6-P8 være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger. For BKS6 og BKS10 kan det godkjennes midlertidig parkeringsområde på bakkeplan på område BB2 inntil garasjeanlegg under bakken er etablert, dersom dette ikke er i konflikt med byggetrinn godkjent av kommunen.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for mer enn 50 % av boligene, skal Park2 og TV4 være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

§ 2.2.1 Utomhusplan

1. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en overordnet utomhusplan i målestokk 1:500 som skal godkjennes av kommunen.
2. Før det gis rammetillatelse for det enkelte byggetrinn skal det foreligge en godkjent utomhusplan i målestokk 1:200, for det området som naturlig hører til omsøkte byggetrinn, jf. rekkefølgekravene over. Utomhusplanen for byggetrinn skal vise:
 - Bebyggelsen plassering og høyde.
 - Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold.
 - Adkomst, varelevering, interne vegger og bil- og sykkelparkering.
 - HC – parkering på bakkeplan.
 - Utforming av grønnstruktur (park, turveg, oppholdsareal og lekearealer).
 - Utforming av offentlige trafikkområder.
 - Beplantning og vegetasjon.
 - Terrengplanering og forstøtningsmur med høydeangivelse.
 - Areal for avfallshåndtering.
 - Materialvalg, møblering og belysning.
 - Utforming og materialbruk for brygge og sjøfronten.
3. Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle, i henhold til Rundskriv T – 5/99B.
4. Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse, og skal være ferdig opparbeidet for angjeldende byggetrinn før ferdigattest gis.

§ 2.2.2 Trafikkplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en trafikkplan, som viser fremkommelighet for utrykningskjøretøy og vedlikeholds- og renovasjonsbiler i hele planområdet. I utgangspunktet skal det unngås rygging.

§ 2.2.3 Etappevis utbygging

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en plan for etappevis utbygging av hele planområdet. Planen skal vise utbyggingens rekkefølge, og midlertidig bruk av de ubebygde arealene. I planen skal det redegjøres for hvilke tiltak som skal iverksettes for å oppfylle kravene i reguleringsbestemmelsene, og hvordan eventuelle ulemper som utbyggingen medfører kan begrenses både for berørte i planområdet og beboere rundt. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 2.2.4 Visualisering

Før det gis rammetillatelse skal tiltaket visualiseres med fasadeoppriss, perspektivskisser og 3D – modell, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til omgivelsene.

§ 2.2.5 Arealregnskap

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges arealregnskap, som viser hvordan kravene til parkering, uteoppholdsareal og lekeareal er oppfylt.

§ 2.2.6 Energiløsning

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en varmeplan med valgt løsning for byggeområdet (felles løsning for hele/eller ulik løsning for de ulike byggetrinnene) som skal godkjennes av kommunen.

§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

§ 2.3.1 Støy

Kravene til støynivå skal være oppfylt i henhold til den enhver tid gjeldende retningslinje, pr. dato T-1442/2012.

§ 2.3.2 Overvannshåndtering

Plan for lokal overvannshåndtering skal foreligge ved rammesøknad.

§ 2.3.3 Geoteknikk

Det skal ikke utføres byggetiltak uten at det foreligger geoteknisk vurdering for hvert enkelt byggetrinn utarbeidet av geoteknisk sakkyndig. Det skal foreligge dokumentasjon av område og lokalstabiliteten, med beskrivelse og krav til eventuelle tiltak og en plan for oppfølging og kontroll før og under anleggsperioden.

§ 2.3.4 Forurensning

Det skal ikke utføres byggetiltak uten at det foreligger en tiltaksplan i henhold til Forurensningsforskriften kapittel 2.

§ 2.3.5 Laveste gulvnivå

Gulvnivå for 1. etasje skal ikke legges lavere enn kote + 2.8 meter.

§ 2.3.6 Kaifront

Det skal ikke utføres byggetiltak uten at det foreligger dokumentasjon for sikring av kaifronten med tanke på bølger og springflo.

§ 2.4 Universell utforming

Det vises til TEK10 for krav til universell utforming. Bebyggelsen og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming, jfr. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

§ 2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvarer påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 2.6 Krav til parkering

For rekkehus/eneboliger skal det etableres minimum 1,5 p – plasser pr. boenhet innenfor boligformålet eller i garasjeanlegg under bakken.
For leiligheter skal det etableres minimum 1 p – plass pr. boenhet i garasjeanlegg under bakken.
For felt BKS9 skal det etableres minimum 1 p – plass pr. boenhet i garasjeanlegg under bakken dersom feltet oppføres med vertikaldelte tomannsboliger.
For felt BB1 skal det etableres 1 p-plass pr. boenhet.
For felt BKS3 «Compact Living» skal det etableres 1,5 p-plass pr. boenhet.
For felt BKS11 skal det etableres 1,5 p-plass pr. boenhet.

For hver boenhet skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel.

§ 2.7 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er gitt i bestemmelsene. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Utvendig parkeringsareal/carport er ikke medregnet i maksimalt tillatt bruksareal (BRA).

For byggeområdene BKS1 – BKS10 og f. FB er areal under 1. etasje (kjeller/boder) ikke medregnet i maksimalt tillatt bruksareal (BRA).

§ 2.8 Siktlinjer

Innenfor felt; BKS11, BKS8 og BKS9 er det vist byggegrenser som skal ivareta siktlinjer. Innenfor siktlinjene tillates ikke bygg eller installasjoner som hindrer sikten. Bredden på siktlinjene fremgår av plankartet

§ 2.9 Krav til uteoppholdsarealer

Kravene til uteoppholdsareal er minimum 60 m² pr. boenhet for rekkehus/eneboliger/tomannsboliger, og 40 m² pr. boenhet for leiligheter. For seniorleiligheter på felt BB1 er kravet til uteoppholdsareal 30m² pr. boenhet. Arealene kan etableres som privat areal for den enkelte boenhet (balkong/terrasse) og fellesareal på bakkenivå.

For Felt BKS3 skal det etableres minimum 20 m² uteoppholdsareal pr. boenhet .

For leilighetene skal minimum 10 m²av uteoppholdsarealet etableres på balkong/terrasse. For felt BB1 skal minimum 7 m² av uteoppholdsareal etableres på balkong/ terrasse.

For felt BKS9 kan deler av uteoppholdsarealet utformes som takterrasser dersom feltet oppføres med vertikaldelte tomannsboliger. For felt BKS1, BKS2, BKS4 og BKS11 kan deler av uteoppholdsarealet utformes som takterrasser.

Uteoppholdsarealene skal ha en god orientering med tanke på sol og lysinnfall, og de private arealene for den enkelte boenhet skal ha skjerming for innsyn.

§ 2.10 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven
Tiltak skal også godkjennes av Norsk maritimt museum.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS) - fellesbestemmelse

Fjernvirkning, arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Bygningene skal sees på som rene volum hvor materialene jobber sammen for å skape en helhet og et rolig uttrykk. Hovedmaterialet for småhusbebyggelsen er naturlig grånende trepanel eller trepanel beiset i lyse farger.

Takflatene skal sees på som byggenes femte fasade, og skal harmonere med yttervegger og byggene som helhet. Bebyggelsen skal gis en variert takform, med en kombinasjon av flate tak og saltak.

For BKS6 – BKS9 skal det etableres gjerde/skjerming i samme farge som hovedhus eller i gjennomsliktig materiale, mellom privat uteområde og tilgrensende kyststi (TV1) og parkering (P2). Toppen av gjerde/skjerm skal være minimum 1,7 meter over nivået på kyststi (TV1) og parkering (P2).

Det tillates oppbygging av uteområdene (støttemur m.v.) for å sikre overgang mellom laveste gulvnivå og omkringliggende terreng. Det tillates kjeller.

§ 3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 550 m² (BRA).

Det tillates takterrasser.

Rekkverk og levegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Skiller internt mellom boenheter på takterrasse tillates oppført i ikke transparente materialer.

Det tillates pergola på deler av takterrasse. Pergola skal trekkes minimum 1 meter inn fra vegglivet mot nord, 3 meter fra vegglivet mot vest og 5 meter fra vegglivet mot øst.

Pergola skal bygges i treverk som harmonerer med kledning av bygget ellers.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS2)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 700 m² (BRA).

Det tillates takterrasser.

Rekkverk og levegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Skiller internt mellom boenheter på takterrasse tillates oppført i ikke transparente materialer.

Det tillates pergola på deler av takterrasse. Pergola skal trekkes minimum 1 meter inn fra vegglivet mot øst, 3 meter fra vegglivet mot nord og 5 meter fra vegglivet mot sør.

Pergola skal bygges i treverk som harmonerer med kledning av bygget ellers.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS3)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 700 m² (BRA).

§ 3.1.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS4)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 530 m² (BRA).

Det tillates takterrasser.

Rekkverk og levegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Skiller internt mellom boenheter på takterrasse tillates oppført i ikke transparente materialer.

Det tillates pergola på deler av takterrasse. Pergola skal trekkes minimum 1 meter inn fra vegglivet mot nord, 3 meter fra vegglivet mot øst og 5 meter fra vegglivet mot vest.

Pergola skal bygges i treverk som harmonerer med kledning av bygget ellers.

§ 3.1.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS5)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 700 m² (BRA).

§ 3.1.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS6)

Maks mønehøyde kote + 14 meter. Maks gesimshøyde kote + 12 meter (3 etasjer).

Maks bruksareal 650 m² (BRA).

§ 3.1.7 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS7)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 700 m² (BRA).

§ 3.1.8 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS8)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 900 m² (BRA). I feltet skal det etableres 3 siktlinjer jfr. plankartet med minste bredde 2 meter. Siktlinjene kan justeres i vestlig/østlig retning.

§ 3.1.9 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS9)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 900 m² (BRA). I feltet skal det etableres 3 siktlinjer jfr. plankartet med minste bredde 2 meter. Siktlinjene kan justeres i nordlig/sydlig retning.

Dersom feltet oppføres med vertikaldelte tomannsboliger tillates oppføring av 1 sportsbod på inntil 3m² pr. boenhet på utsiden av byggegrense mot vest. Sportsboden skal utformes med samme takform og kledning som hovedhus. Sportsboden skal plasseres i øst-vest lengderetning med bakvegg mot akse i fasadeliv eller seksjonsskille.

Rekkverk og levegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Deler av rekkverk/levegg der det er naturlig at ekstra skjerming kan utformes i frostet glass.

§ 3.1.10 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS10)
Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).
Maks bruksareal 550 m² (BRA).

§ 3.1.11 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS11)
Maks byggehøyde felt d kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).
Maks byggehøyde felt e kote + 14 meter (maks. 3 etasjer).
Maks byggehøyde felt f kote + 14 meter (maks. 3 etasjer).

Maks bruksareal 2100m² (BRA).

For bygg E kan det etableres balkonger utenfor byggegrensa men innenfor formålsgrensa.

I feltet mellom byggene D og E skal det etableres 1 siktlinje jfr. plankart med minste bredde 4 meter. Siktlinjen kan justeres i vestlig/østlig retning.

Det skal anlegges garasjeanlegg under bakken for parkering/boder under feltet jfr. § 7.1.

§ 3.2 Blokkbebyggelse (BB) - fellesbestemmelse
Fjernvirkning, arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Fasadene skal i hovedsak ha treverk/trepanel i lyse farger. Bebyggelsen skal ha saltak som kan ha varierende vinkler, se illustrasjonsmateriale og planbeskrivelsen. Fasader og takflater bør ha samme materialitet og uttrykk. Balkonger og takterrasser bør plasseres innenfor bygningenes hovedform.

Det tillates oppbygging av uteområdene (støttemur m.v.) for å sikre overgang mellom laveste gulvnivå og omkringliggende terreng.

§ 3.2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)
Maks byggehøyde felt a kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).
Maks byggehøyde felt b kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).
Maks byggehøyde felt c kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).

Maks bruksareal 3900m² (BRA).

I feltet skal det etableres to inntrukne partier i fasaden med bredde minimum 4 meter. Partiene skal være trukket 1 meter inn fra fasadelivet på nord og syd av bygningskroppene, mot nord og mot syd.

Det skal anlegges garasjeanlegg under bakken for parkering/boder under feltet jfr. § 7.1.

§ 3.3 Energianlegg (o_E)
Energianlegg (E) omfatter eksisterende trafostasjon.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg (f_R)
Innenfor området skal det avsettes plass for felles søppelhåndtering for hele boligområdet.

Området skal tilrettelegges for en nedgravd renovasjonsløsning. Endelig plassering og utforming av R skal fremgå av utomhusplanen og godkjennes av kommunen. Det kan tilrettelegges for eget renovasjonsanlegg for BB1 og BKS11.

§ 3.5 Kommunaltekniske anlegg (o_KTA)
Kommunalteknisk anlegg omfatter eksisterende pumpestasjon.

På området kan oppføres slike bygninger og anlegg som virksomheten krever. Anleggene må teknisk og bygningsmessig utformes på en slik måte at de ikke vil være til vesentlig sjenanse for den omkringliggende boligbebyggelsen.

Eksisterende anlegg tillates utvidet.
Maksimal gesimshøyde er: 7 meter.
Maksimal mønehøyde er: 11 meter.

Tilbygg på eksisterende anlegg tillates oppført i henhold til gjeldende byggegrenser.

§ 3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_SB1 – f_SB5)
Områdene kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.

§ 3.7 Lekeplass (f_LEK1 – f_LEK3)
Lekeplass (LEK1) skal være felles for BKS1 – BKS4.
Lekeplass (LEK2) skal være felles for BKS5 – BKS10.
Lekeplass (LEK3) skal være felles for BB1 og BKS11.

Lekearealene skal ha utstyr og lekeapparater av svært god kvalitet med tanke på type utstyr, bruk/funksjon og visuelt/estetisk. Innhold i henhold til kommunenes krav.

§ 3.8 Privat tjenesteyting (f_FB)
Fjernvirkning, arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Bygningene skal sees på som rene volum hvor materialene jobber sammen for å skape en helhet og et rolig uttrykk. Hovedmaterialet for bebyggelsen skal være naturlig grånende trepanel eller trepanel beiset i lyse farger.

Takflatene skal sees på som byggenes femte fasade, og skal harmonere med yttervegger og byggene som helhet. Bebyggelsen skal gis en variert takform, med en kombinasjon av flate tak og saltak.

Det tillates oppbygging av uteområdene (støttemur m.v.) for å sikre overgang mellom laveste gulvnivå og omkringliggende terreng. Det tillates kjeller.

Det skal etableres en gangvei på nordre side av bygget som gir tilgang til vestre side av bygget, minimum 1,5 meter bred.

I området kan oppføres et flerbrukshus for fellesbruk av beboerne på området, bygget kan inneholde følgende funksjoner: lager, hobbyrom, treningsrom, forsamlingslokale, kjøkken. Videre kan bygget inneholde maks. 4 overnattingsrom for gjester. Bygget kan også inneholde garasje med mulighet for vask av bil for beboere i området maks. 60 m² (BRA).

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).
Maks bruksareal 370m² (BRA).

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Veg (f_V1)

Veien skal være felles for BKS1 – BKS4, og tilrettelegges som adkomst for boligene.

§ 4.2 Veg (f_V2)

Veien skal være felles for BB1 og BKS11, og tilrettelegges som adkomst til boligene. Veien skal være bilfri, men skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy, vedlikeholds- og brøytebiler.

§ 4.3 Kjøreveg (o_KV1)

Kjørevegen er offentlig (Iver Hesselbergsvei).

§ 4.4 Kjøreveg (o_KV2)

Kjørevegen skal være offentlig. Det skal etableres et tydelig gangareal langs den nedre/søndre delen av KV2, en alternativ «kyststi», jf. illustrasjonsplan datert 05.09.2014. Utforming og endelig plassering (langs sør eller nordsiden av KV2) godkjennes i utomhusplanen.

§ 4.5 Kjøreveg (f_KV3)

Kjørevegen skal være felles. Vegen skal være stengt for biltrafikk i ende mot småbåthavn.

§ 4.6 Kjøreveg (o_KV4)

Kjørevegen skal være offentlig. KV4 er del av gangvei til Oterøya, og adkomst til parkeringsplassene P3 og P9 og område H (fiskerihavn).

§ 4.7 Kjøreveg (o_KV5)

Kjørevegen skal være offentlig (del av Skippergaten).

§ 4.8 Fortau (o_FTA)

Fortau i reguleringsplanen skal være offentlige. Bredde minimum 2,5m.

§ 4.9 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Omfatter grøfteareal langs kjøreveg/fortau.

§ 4.10 Havn - fiskerihavn (o_H)

I området kan oppføres bebyggelse som har tilknytning til fiske og til driften av havna, herunder kaianlegg, lager, kjøle- og fryseanlegg, velferdsbygg for fiskere, kontorer, kummer og lignende. Boliger tillates ikke.

Maksimalt bebygd areal (BRA) = 400 m². Maksimal gesimshøyde er: 5 meter. Maksimal mønehøyder er: 8 meter. Bebyggelsen skal ha saltak. Det tillates ikke inngjerding av fiskerihavna.

§ 4.11 og § 4.12

Paragrafene gjaldt Parkering o_P1 og o_P2, som ble vedtatt tatt ut av reguleringsplanen i kommunestyrets møte den 11.02.2015.

§ 4.13 Parkering (o_P3)

Parkering P3 skal være offentlig parkering knyttet til friområdene/parkene og kyststien.

§ 4.14 Parkering (f_P4 – f_P8)

Parkeringsplassene skal være privat gjesteparkering for det regulerte boligområdet.

§ 4.15 Parkering (o_P9)

Parkering P9 skal være offentlig parkering knyttet til friområdene/parkene og kyststien. Over den søndre del av P9 skal det sikres inn/utkjøring til område H (fiskerihavn) til bruk for Larvik Fiskarlag i forbindelse med drift/arbeid ved Hølen fiskerihavn.

§ 4.16 Veg (f_V3)

Veien skal være felles for BB1 og BKS1 – BKS11 og tilrettelegges som atkomst for nedkjørsel til felles underjordisk p-anlegg.

§ 5 – GRØNNSTRUKTUR**§ 5.1 Turveg (o_TV1)**

TV1 skal tilrettelegges som del av offentlig kyststi.

§ 5.2

Paragrafen gjaldt Turveg o_TV2, som ble vedtatt tatt ut av reguleringsplanen i kommunestyrets møte den 11.02.2015.

§ 5.3 Turveg (o_TV3)

TV3 skal tilrettelegges som del av offentlig kyststi. Det tillates inn/utkjøring til søndre adkomst i Park3 til bruk for Larvik Fiskarlag i forbindelse med drift/arbeid ved Hølen fiskerihavn.

§ 5.4 Turveg (o_TV4)

TV4 skal tilrettelegges som del av offentlig kyststi. Endelig plassering innenfor TV4 eller Park2, samt bredde på kyststien skal vurderes nærmere i forbindelse med detaljprosjekteringen.

§ 5.5 Park (o_Park 1)

Området (offentlig) skal opparbeides parkmessig, og kan benyttes til rekreasjon, lek og friluftsliv. I utgangspunktet tillates ikke oppført bebyggelse i området. Bygninger i friluftsyemed kan oppføres kun ved godkjenning av kommunen.

§ 5.6 Park (o_Park2)

Park 2 (offentlig) skal opparbeides med lekeplass. Turveg TV4 kan legges innenfor formålet Park2, jf. §5.4. Utformingen av området skal skje i samarbeid med kommunen, som skal godkjenne utomhusplanen.

§ 5.7 Park (o_Park3)

Park 3 (offentlig) skal opparbeides parkmessig, og kan benyttes til rekreasjon, lek og friluftsliv. Utformingen av området skal skje i samarbeid med kommunen, som skal godkjenne utomhusplanen. Det tillates inn/utkjøring via søndre adkomst til fiskebu og parkeringsplass i område H (fiskerihavn) for Larvik Fiskarlag.

§ 6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**§ 6.1 Ferdsl (o_FE)**

Området skal benyttes til seilingsled. Innenfor området tillates ikke permanent fortøying.

§ 6.2 Havneområde i sjø - fiskerihavn (o_HS)

Oppankring eller fortøying av lystbåter er ikke tillatt i sjøområdet.

§ 6.3 Småbåthavn (f_SH1 – f_SH3)

Områdene kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg tilknyttet båtforening med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utliggere.

§ 7 - HENSYNSSONER**§ 7.1 Bestemmelse område (#1) – parkering/boder**

Det skal etableres garasjeanlegg under bakken/nedgravd kjeller for parkering og boder under felt BB1, BKS11, V2 og LEK3. Maks. bruksareal 4500m2 (BRA).

§ 7.2 Frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

Larvik kommune, 06.10.2021

LARVIK KOMMUNE

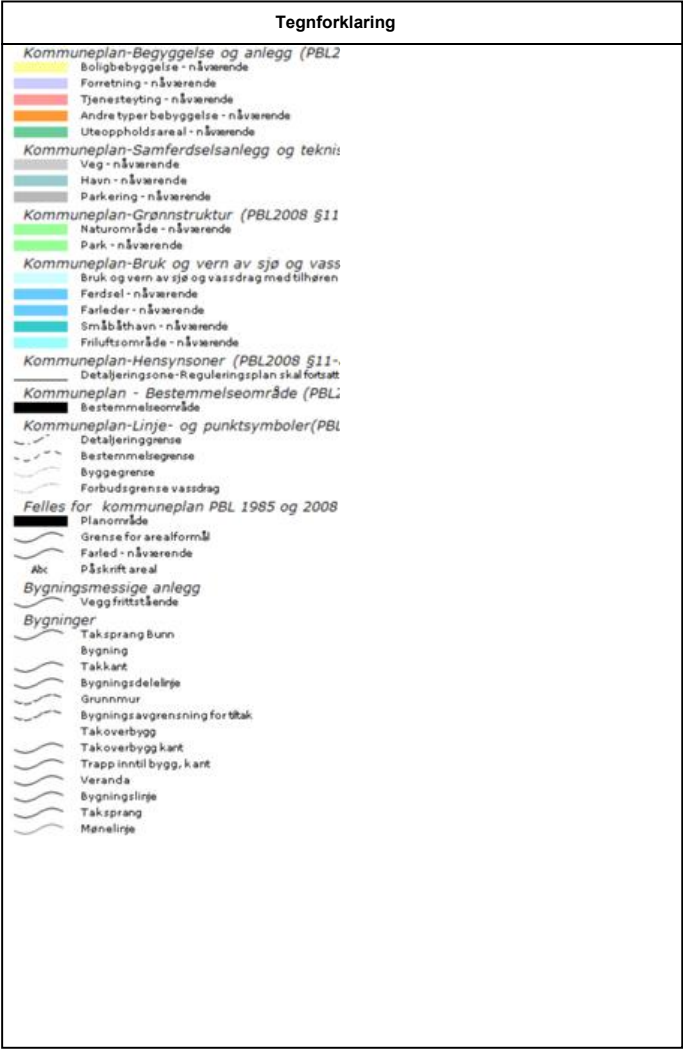
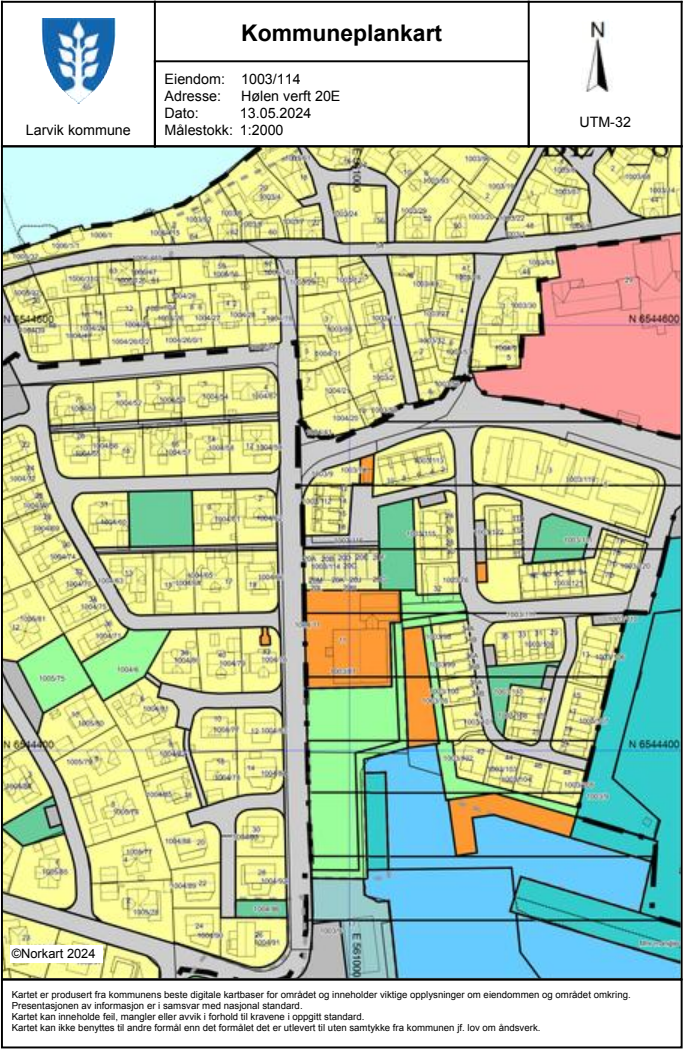

Hege Elck

Arealplan

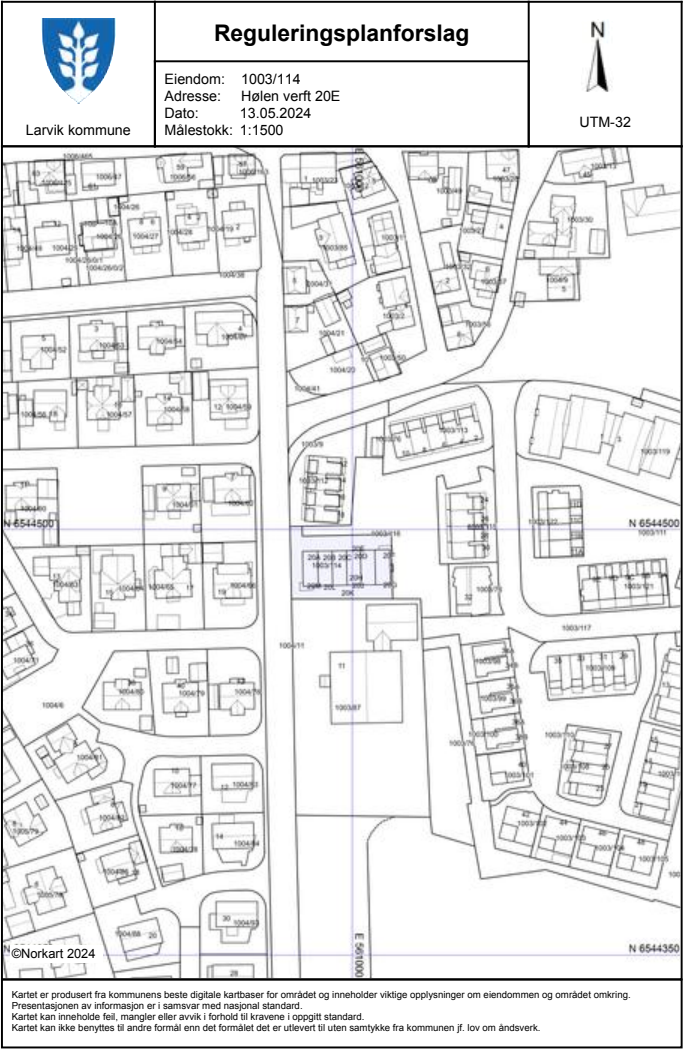
Virksomhetsleder Arealplan



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)	Bebyggelse som inngår i planen
Område for boliger med tilhørende anlegg	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Frittliggende småhusbebyggelse	Regulert senterlinje
Konsentrert småhusbebyggelse	Friskitslinje
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Regulert kant kjørebane
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	Målelinje/Avstandslinje
Kjøreveg	Avkjørsel
Annen veggrunn	Påskrift feltnavn
Gang-/sykkelveg	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Sykkelveg	Påskrift areal
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	Påskrift utnyttning
Anlegg for lek	Påskrift bredde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)	Påskrift kotehøyde
Privat småbåthavn (land)	Påskrift plantilbehør
Privat småbåthavn (sjø)	Bygningsmessige anlegg
Vann- og avløpsanlegg	Vegg frittstående
Bevaring av bygninger og anlegg	Tiltak
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)	Rive bygning
Felles gangareal	Bygning/Tiltak
Felles parkeringsplass	Bygninger
Felles lekeareal for barn	Takspang Bunn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)	Bygning
Grense for bevaringsområde	Takkant
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 29)	Bygningsdelelinje
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Takoverbygg
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Takoverbygg kant
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Trapp inntil bygg, kant
Tjenesteyting	Veranda
Energianlegg	Bygningslinje
Renovasjonsanlegg	Takspang
Øvrige kommunaltekniske anlegg	Manelinge
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Lekeplass	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 30)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Havn	
Parkering	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)	
Turveg	
Park	
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 2)	
Ferdsl	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 1)	
Sikingsone - Frisikt	
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 3)	
Bestemmelseområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 4)	
Sikingsonegrense	
Bestemmelsegrense	
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
Planens begrensnng	
Formålsgrense	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrnse som skal oppheves	
Bygggrense	







Tegnforklaring
<i>Bygningsmessige anlegg</i> Vegg frittstående
<i>Bygninger</i> Taksprang bunn Bygning Takkant Bygningsdelirje Bygningsavgrensning for tilsk Takoverbygg Takoverbygg kant Trapp inn til bygg, kant Veranda Bygningslirje Taksprang Manelirje



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 13.05.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1003	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hølen verft 20E, 3260 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 areal del 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens areal del
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 729 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 86 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 816 m ² KPHensynsonenavn H910_1 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201215
Navn	Indre Hølen, gbnr. 1003/76 (Sinterco)
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/6089/Bestemmelser%20Indre%20H%c3%blen.pdf
Delarealer	Delareal 816 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS3

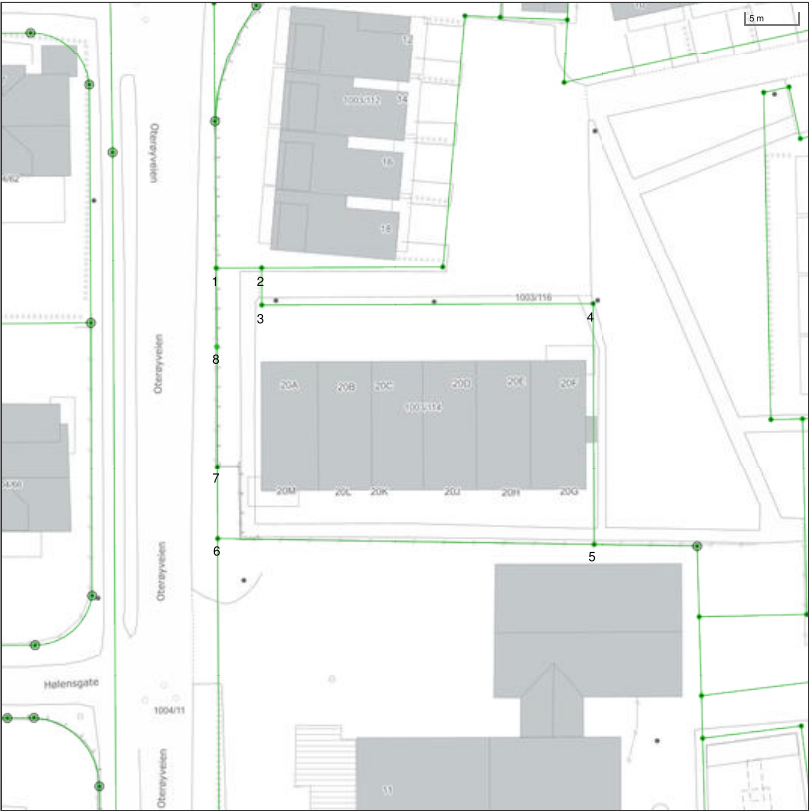
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 13.05.2024

Eiendomskart for eiendom 3909 - 1003/114//



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.

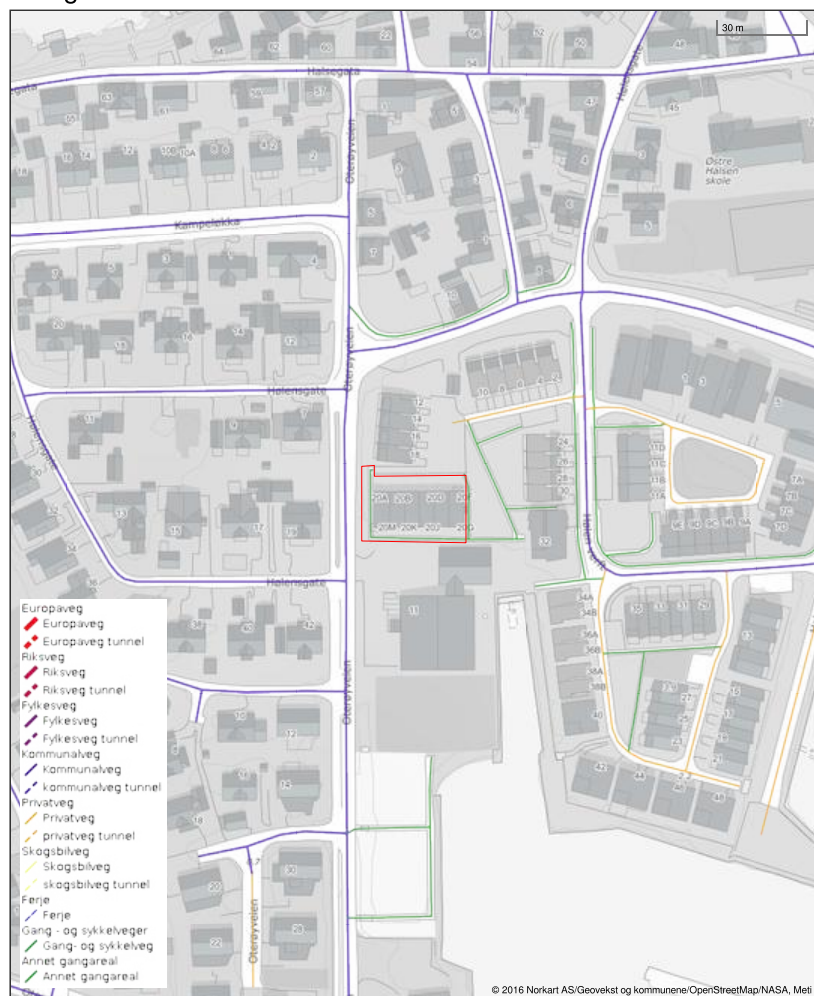


Areal og koordinater for eiendommen

Areal		815,70 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6544494,24	Øst	560993,51
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6544501,16	560978,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,38	
2	6544501,25	560982,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,29	
3	6544497,75	560982,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
4	6544498,39	561013,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,45	
5	6544475,61	561014,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,78	
6	6544475,6	560978,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,71	
7	6544482,48	560978,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,88	
8	6544493,78	560978,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	11,30	

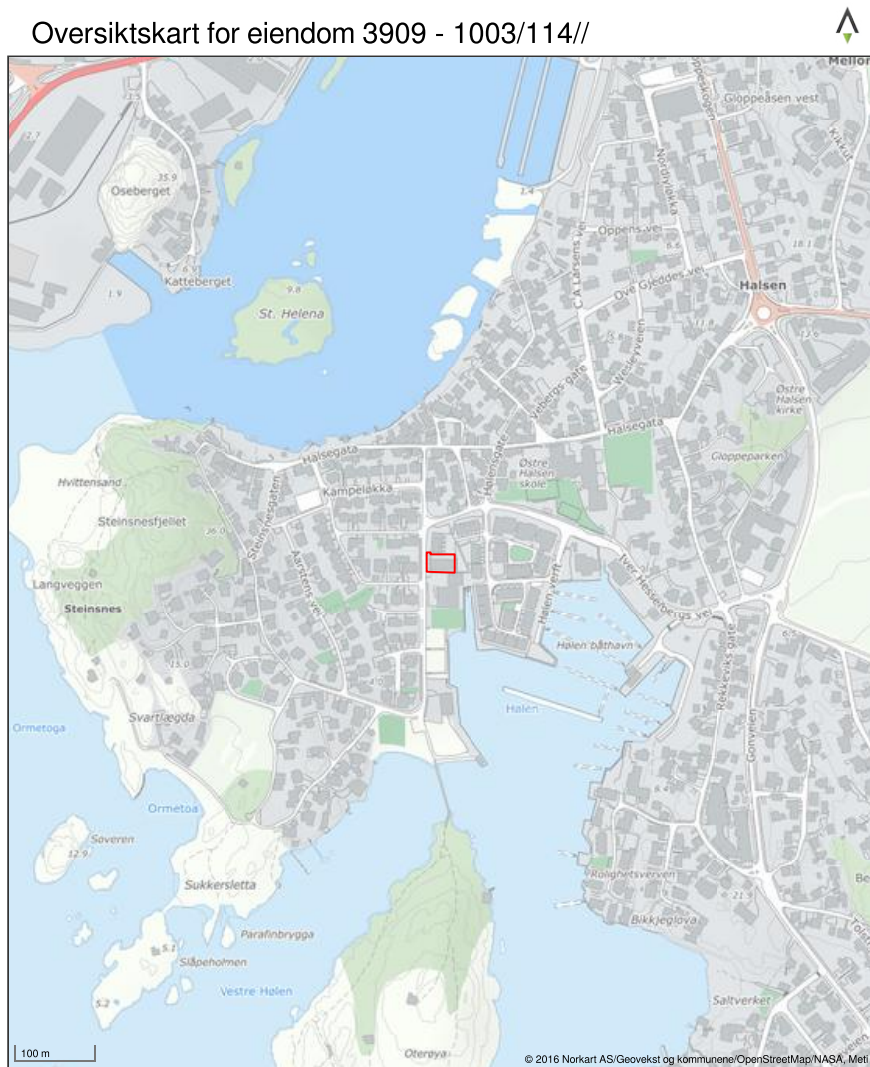
Utskriftsdato: 13.05.2024

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1003/114//



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.

Oversiktskart for eiendom 3909 - 1003/114//



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.

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 terrenginnrep. 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 aktsomhetsområder. Vi henviser til oppdaterte aktsomhetskart 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

Hølen verft 20E

Nabolaget Østre Halsen • vurdert av 32 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	4 min ⚡ 0,3 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser	7 min 🚶 3 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10... 226 elever, 16 klasser	15 min ⚡ 1,1 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	6 min 🚶 2,5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	22 min 🚶 20,4 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Øya Handelspar...	24 min 🚶
-----------------------------------	----------

Offentlig transport

Brekkegata Linje 210	8 min ⚡ 0,6 km
Larvik stasjon Linje RET1, RXX1	7 min 🚶 3,4 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min 🚶

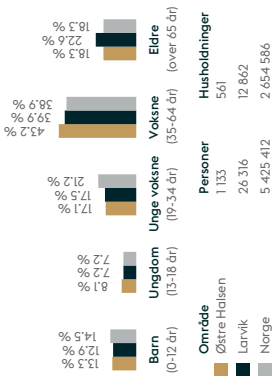
Barnehager

Bergeskogen barnehage (0-5 år) 76 barn	14 min ⚡ 1,1 km
Gonveien barnehage (0-5 år) 84 barn	23 min ⚡
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	5 min 🚶 2,3 km

Dagligvare

Meny Gløppe	10 min ⚡
Rema 1000 Øya	21 min ⚡

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykel

Sport

Østre Halsen barneskole	3 min ⚡
Mellomhagen ungdomsskole	11 min ⚡
Family Sports Club Torstrand	5 min 🚶
Spentst Larvik Sentrum	9 min 🚶

«Ligger ved sjøen med sportsikt. Båthavn rett ved.»

Sitat fra en lokal kjent



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og slottene fra lokal kjente er innhentet på nettsider. Nabodagno er et aggregert data basert på svar innført et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsnetter Hentelsen, Søyst & Samnes AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabodagno m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Larvik

Kongegata 26, 3256 Larvik

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.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge

nordvikbolig.no/kontorer/larvik

928 46 438



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](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 vernetting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-
forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-
megler 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 finanskon-
sern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke
kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikring-
samtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav.
Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvars-
forsikring 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](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@soderberg
partners.com](mailto: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](#)

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 eiendom (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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgiver som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hølen verft 20E 3260 LARVIK

Betegnelse: Gnr 1003, bnr 114 (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

