

Agnesodden 8



Velkommen til

Agnesodden 8



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Agnes/Stavern

Drømmebolig på solrike Agnes i Stavern – Sjønær enebolig i barnevennlig nabolag - Hage- God standard - Garasje

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 600,-
Totalpris	5 628 600,-
BRA-i	167 kvm
Totalt BRA	186 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1998

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







Kort fortalt

- Velkommen til en sjelden mulighet på idylliske Agnes i Stavern – en solrik og innbydende enebolig perfekt for barnefamilien som ønsker det lille ekstra.

- Denne boligen kombinerer det beste fra to verdener: nærhet til sjøen og kort vei til hverdagslivets nødvendigheter. Her bor du i et trygt og barnevennlig område, med gangavstand til både skoler, barnehager og flotte friområder – ideelt for en aktiv og trygg familiehverdag.

- Høydepunkter:

- Lys og romslig enebolig med gjennomgående god standard
- Nytt lekkert kjøkken
- Flere nye vinduer
- Kan være mulig å etablere utleiedel i kjeller
- Solrik hage og terrasse – perfekte for lange sommerdager og sene grillkvelder
- Kun få minutter til strand, svaberg og båtliv
- Barnevennlig område med lekeplasser
- Kort vei til skoler og barnehager

Arealer og innhold

BRA-i:	167 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	186 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 167 kvm.
BRA-e: 19 kvm.
Total BRA: 186 kvm.
TBA: 30 kvm.



































Informasjon

Agnesodden 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0023/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046, bnr 238 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selgere
Ann Kristin Sargeant
Kristofer Jon Sargeant

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1998

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 167 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 186 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 167 kvm.
BRA-e: 19 kvm.
Total BRA: 186 kvm.
TBA: 30 kvm.

Innhold
1. etasje: Kjøkken, stue, gang, toalettrom og bod.

2. etasje: Bad, gang og tre soverom.
Kjeller: Gang, trapperom, bod, kjellerstue, vaskekjeller og soverom.

Bygningstegningene av kjelleren er uten rombenevnelse. Rommene i kjeller er antagelig ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

Standard

- 1. etasje -

Kjøkken:
Nyere og stilsikkert kjøkken i delvis skjermet løsning. Lekker og moderne kjøkkeninnredning med slette, malte fronter, enkelte eikefronter og Dekton benkeplate. Integrerte hvitevarer består av platetopp med ventilator, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er godt med lagringsplass i høyskap, benkeskap og skuffer. På kjøkkenet er det en stilig, plassbygd sittebenk som står i stil med innredningen. Kjøkkenet har store vindusflater med åpent og fint utsyn mot sjøen. Ved kjøkkenet er det god plass til stor spisegruppe.

Stue:
Boligen har en lys og innbydende stue av god størrelse. Det er fint plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt stort spisebord. Rommet har store vindusflater som sikrer godt lysinnslipp. Flott, original hjørnepeis sikrer god varme, og bidrar til hyggelig stemning. Det er utgang fra stuen til hagen.

Separat toalett:
Toalettrom med tilkomst fra gang 1. etg. I rommet er det veggmontert toalett og enkel vaskeservant i innredning. Rommet er ventilert med lufteventil i tak.

- 2. etasje -

Tre soverom:
Boligen har en svært barnevennlig planløsning med tre soverom og bad på samme plan. Alle rommene har god tilknytning til hverandre via åpen gang. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. De øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle god plass til både seng, skrivepult og skap.

Bad:
Romslig og flott bad med flislagte overflater og malt panel i himling. Badet er renovert i 2014, og inneholder veggmontert toalett, badekar og lukket dusjkabinett. Baderomsinnredning med skuffer, nedfelt servant og vegghengt speilskap. Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.

- Underetasje -
Bygningstegningene av kjelleren er uten rombenevnelse. Rommene i kjeller er antagelig ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Kjellerstue:
Herlig, ekstra stue som har mange innredningsalternativer. Her er det kun kreativiteten som setter begrensninger. Rommet passer utmerket som tv-stue, hobbyrom, bibliotek eller kontor.

Vaskekjeller:

I boligen er det tilrettelagt med en enkel vaskekjeller i kjelleren. I rommet er det opplegg for vaskemaskin. Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv. malt betong og plater på vegg, og panel i tak

Til boligen er det en 30 kvm. terrasse. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv. Til terrassen er det en 6 m2 overbygget utestue med vedovn.

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, fliser og malte tregulv
Vegg: Malt panel og slette malte flater
Tak: Malte flater.
Overflater i 1. etg. er pusset opp i 2021.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplass på tomten.

Garasjen er oppmålt til ca. 19 kvm. Garasjen har gruset gilv og er oppført i lette bindingesverkskonstruksjoner. Garasjen har tilkomst fra leddport med motor. Leddporten er skiftet i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Ja, faglært
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terje Larsen VVS AS. Installasjon rør i rør kjøkken, garderobe og toalett 2021.
Installasjon innebygd WC i toalettrom 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen inngrep/arbeid nødvendig i tetteskikt/membraner.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Bad pusset opp i 2014 av forrige eier

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer Sandstad: byttet vinduer i 2025
Kjells markiser: installert garasjeport 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GT elektro AS. Byttet alle komponenter i sikringsskap til automatsikringer. Samt trekt nye ledninger i alle rom som ble pusset opp.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GT elektro AS 2022 - installert Easee ladestasjon.

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

Ja. Septiktank, deles med Agnesodden 6 Pumpekum: grunnvannskum i vaskerom kjeller. Ny pumpe 2023.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ny varmepumpe installert 2021

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?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport vedlagt prospekt.

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?
Ja
Beskriv: Sjøparken - Agnes rekke skal bygges nord for boligen.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Byggemåte

- Boligen er oppført i 1998.
- Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.
- Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
- Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen er fra byggeår.
- Boligen har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner med sutakplater som undertak.
- Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
- Vinduene er skiftet i 2025. Vinduer på bad 2. etg og i kjeller er fra byggeår.
- Boligen har malt isolert ytterdør.
- Boligen har terrassedør med gassfelt. Terrassedøren er skiftet i 2025.
- Til boligen er det en 30 m2 terrasse. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv. Til terrassen er det en 6 m2 overbygget utestue med vedovn.
- I kjeller en det en kum med en vannpumpe. Boligen ligger med liten høydeforskjell fra havnivå. Pumpen pumper grunnvann bort fra kummen. Det er ikke registrert eller opplyst om avvik knyttet til løsningen med vannkum og pumpe. Pumpen ble skiftet ca 2022.
- Til boligen er det en septikktank med overløp til offentlig avløp. Septikktanken er felles med nabo. Sepriktanken er fra bygggeår.
- I boligen er det en 300L VV bereder.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:
2025 Skiftet vinduer.
2025 Skiftet garasjeport.
2024 Pusset opp toalettrom.
2021 Pusset opp hovedetasje.
2021 Oppgradert el anlegg. Noe nye kabler og nytt sikringsskap.
2021 Skiftet deler av røropplegget.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Kledning og terrasebord er montert sammen uten glipe.
Det er ikke laget lufteglipe for utlufting i nedkant av kledning.
Utvendige fasader har noe grønske og svertesopp.

- Terrasse:
Terrassegulv har noe værslitasje.

- Utvendige trapper:
Trapp til inngangsparti har for stor åpning mellom kledning på rekkverk.
Trapp og takoberbygg har skjevheter. Søylepunkt på høyre side har sunket noe.
Det er ikke håndløper i trapp til kjeller.

- Bod:
Kledning på bod er ført ned under bakkenivå.

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rom under terreng:
Utforede vegger under bakkenivå er bygget med plastfolie bak plater. Dette er ikke lenger en enbefalt løsning. Løsningen kan øke faren for fukt inne i utforede vegger.

- Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Vaskekjeller:
Rommet fremstår som et enkelt kjellerrom med sluk i gulvet.
Rommet innehar ikke de egenskaper som stilles til våtrom. Om rommet skal brukes til våtrom/vaskerom må rommet oppgraderes med fuktsikring og ventilasjon etter dagens krav. Rommet er ikke vurdert som våtrom. Det er ikke fuktsikker overgang mellom vegg og gulv.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er noe malingsavskalling på innredning.

- Avtrekk kjøkken:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør fra byggeår har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Nyere vannrør har god restlevetid.

- Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Støpsel til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

- Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur ved kjellernedgang har noe grønske og malingsavskalling.

- Terrengforhold:
Deler av terrenget på baksiden av boligen faller mot boligens grunnmur.

- Septiktank:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Pipe og ildsted:
Pipevanger er ikke synlige.
Det er kun en pipevange som er synlig i 2. etg. Dagens forskrift sier at minst to sidevanger skal værs synlig på ellementpipe.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - oransje
Vedlagt salgsoppgaven følger utdrag fra energiattest. Komplett energiattest kan fås ved henvendelse til megler. Energiattesten er laget av takstmann eller selger - megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft til luft varmepumpe.
- Lukket peis i stuen.
- Panelovner.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 744,-pr. 2025

Estimerte kommunale avgifter for 2025 er 18 744,-.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 8 048,64,-
Feiing 378,77,-
Renovasjon 3 634,-
Vann 5 490,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett
- Kommunale avgifter
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 886 405,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 545 620,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 86875032

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 411 kvm (Eiertomt)
Eiendomskart for eiendom 3909 - 4046/238 fra Larvik kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger fint til på Agnes i Stavern. Fra boligen er det kort vei ned til sjøen med herlig sandstrand og båthavn. Fra boligen er det flat og behagelig sykkelavstand til Stavern sentrum med skoler, barnehage, butikker, restauranter, bakeri, cafeer, vinmonopol, apotek, lege, tannlege og mye mer.

Stavern er for mange best kjent som "sommerbyen", men har absolutt sin sjarm hele året. Vintrene i Stavern er ofte milde og fine med lite snø, mens man på våren og høsten kan nyte flere av de flotte turmulighetene i området. Sommerstid byr Stavern på et pulserende liv med et variert og godt tilbud av sommeråpne kafeer,

restauranter, butikker, gallerier. I tillegg er det en rekke med kulturelle tilbud til mindre arrangementer som gjør Stavern til et attraktivt sted.

Stavern byr på mange strender, svaberg og fine bademuligheter i tillegg til et yrende båtliv sommertid. Det er flotte turmuligheter hele året. Legg gjerne søndagsturen til den populære Kyststien som strekker seg fra Stavern via Naverfjorden og Nevlunghavn til Helgeroa.

En kort kjøretur unna finner man Larvik Golfklubb - en av Norges beste golfbaner. Her finnes det 2 golfbaner med henholdsvis 9 og 18 hull. Banen har internasjonal standard, er av høy kvalitet og er en av de banene med lengst spillesesong i landet.

Larvik sentrum ligger i underkant av 10 minutters kjøring unna eiendommen og byr på et godt og variert utvalg av sentrumsfasiliteter. Det er busstopp like i nærheten med gode forbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for den vestlige delen av bygget den 25.11.1997 og den østerlige delen av bygget den 25.11.1997.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 201812
Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033
Delareal 412 m2
Hensyn grønnstruktur
Arealbruk: boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid:
ID: 202403
Kommuneplan for Stavern by 2025-2037
Planforslag
Kommunedelplan

ID: 202401
Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Planforslag

Reguleringsplaner:
ID: 225.01
Navn: Agnes Fabrikker
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan

Delareal: 395 kvm.
Boliger
Delareal: 16
Kjørevei

Bebyggelsesplaner:
ID: 225.04
Navn: Agnes Fabrikker
Plantype: Bebyggelse ihht. reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Delareal: 412 kvm.
Formål: Bolig

Reguleringsplan under arbeid i nærheten (100 meter)
Navn: Sjøpaarken Regulering Syd
Status: Planlegging igangsatt
ID: 202503
Navn: Sjøparken Agnes
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Beskriv: Sjøparken - Agnes rekke skal bygges nord for boligen.

Tomteområdet som skal utvikles er regulert for ca 600 boliger og ca 80,000 kvm næring. Den nye bydelen vil være en naturlig videreutvikling av det allerede kjente og prisbelønte prosjektet Sjøparken. Hittil er det ferdigstilt, og under bygging, 75 leiligheter og 8 Sjøhus på området. Det er også bygget barnehave og næringslokaler. Den nye bydelen tilbyr varierte boliger, med Stavern som nærmeste nabo.

Les mer om prosjektet her: https://sjoparken.no

Kjøper må forvente redusert fremkommelighet og støy i byggeperioden. Prosjektet vil påvirke utsynet fra boligen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/4046/238:
01.04.1998 - Dokumentnr: 1881 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

05.03.1998 - Dokumentnr: 1325 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:220

01.01.2018 - Dokumentnr: 76562 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4046 Bnr:238

01.01.2020 - Dokumentnr: 147390 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4046 Bnr:238

01.01.2024 - Dokumentnr: 287265 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4046 Bnr:238

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Bygningstegningene av kjelleren er uten rombenevnelse. Rommene i kjeller er antagelig ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 750,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 750,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 106 190,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. april 2025

Megler

Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 41105849

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Kongegata 26

3256 LARVIK

Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS

Org. nr.: 823 761 902

Vedlegg

Agnesodden 8

Agnesodden 8

Nabolaget Solstad - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	**25 min** 1.8 km
Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	**5 min** 2.1 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	**19 min** 1.4 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	**12 min** 7.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**24 min** 24.8 km

Offentlig transport

Agnes Linje 01, 04, 206	**3 min** 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	**9 min** 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**26 min**

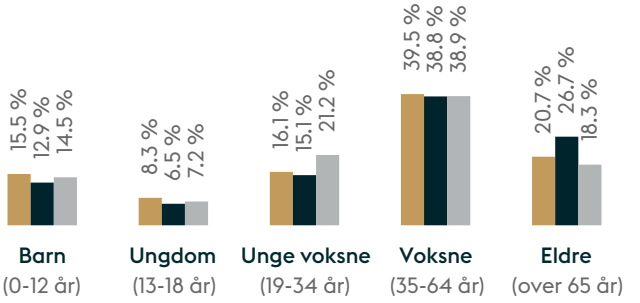
Barnehager

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	**13 min** 1 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-... 75 barn	**14 min** 1.1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	**23 min** 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Stavern	**18 min**
Coop Extra Holmejordet	**19 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solstad	1 268	545
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Agnes aktivitespark	5 min
Stagbanen	15 min
Mudo Stavern	18 min
Family Sports Club Langestrand	7 min

«Best av de beste!!! Trygt og godt med nærhet til skole, turområder - både strand og skog - og naboer som bryr seg!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Kjedehus
Agnesodden 8, 3290 STAVERN
LARVIK kommune
gnr. 4046, bnr. 238

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20641-1607 **Referansenummer:** JK1139

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 takstrapportene 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
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

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 fuktsøk.

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 bygningssakyndige 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling av malen 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-iVerdi).

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

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk enebolig beliggende på Agnes utenfor Stavern sentrum.
Boligen er oppført i 1998.
Boligen er over tre etasjer med tilkomst i 1. etg.
Til boligen er det en garasje.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:
2025 Skiftet vinduer.
2025 Skiftet garasjeport.
2024 Pusset opp toalettrom.
2021 Pusset opp hovedetasje.
2021 Oppgradert el anlegg. Noe nye kabler og nytt sikringsskap.
2021 Skiftet deler av røropplegget.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange
av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler.
Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan
være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.
Boligen er antagelig bygget etter byggetidens krav og standard. Dagens krav til isolasjon, energiefektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere en hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Kjedehus - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen er fra byggeår.

Boligen har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner med sutakplater som undertak.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er skiftet i 2025. Vinduer på bad 2. etg og i kjeller er fra byggeår.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Boligen har terrassedør med gassfelt.
Terrassedøren er skiftet i 2025.

Til boligen er det en 30 m2 terrasse.
Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv. Til terrassen er det en 6 m2 overbygget utestue med vedovn.

I fbm terrasse er det en utvendig bod.
Boden holder enkel standard.
Boden har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Til boligen er det trapp i fbm inngangsparti og kjellerneddgang.

På eiendommen er det en 3 m2 liten lekestue.
Lekestuen er bygget i lette trekonstruksjoner.
Lekestuen er ikke ytterligere vurdert.

Til boligen er det en 19 m2 Garasje.
Garasjen har gruset gilv og er oppført i lette bindingesverkskonstruksjoner.
garasjen har tilkomst fra leddport med motor.
Leddporten er skiftet i 2025.
Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, fliser og malte tregulv
Vegg: Malt panel og slette malte flater
Tak: Malte flater.

Overflater i 1. etg. er renovert i 2021.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.
Boligen har betongguly mot grunn.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps elementpipe.

Til pipen er det i stuen montert en lukket peis.
Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Mange av veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte og heltre speildører.

I kjeller en det en kum med en vannpumpe.
Boligen ligger med liten høydeforskjell fra havnivå. Pumpen pumper grunnvann bort fra kummen.
det er ikke registrert eller opplyst om avvik knyttet til løsningen med vannkum og pumpe.
Pumpen er skiftet ca 2022.

Vaskekjeller.
I boligen er det tilrettelagt med en enkel vaskekjeller i kjelleren.
I rommet er det pååleegg for vaskemaskin.
Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv. malt betong og plater på vegg, og panel i tak.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, badekar og lukket dusjkabinett.

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt panel i tak.

Badet er renovert i 2014.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i delvis åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, Corian benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator i platetopp og integrerte hvitevarer.
Ventilatoren i platetopp har kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med tilkomst fra gang 1. etg.
I rommet er det veggmontert wc og enkel vaskeservant i innredning.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Det meste av boligens vannrør er skiftet i senere tid. Vannrør i kobber er fra byggeår.
Boligen har avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 300L VV bereder.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drensystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast.

Utvendig fuktsikring av grunnmur er utfør med type Platon med topplist.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av lettklinkerblokker.
Terrenget rundt bolige er flatt og lett skrånet.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er antagelig av plast.
Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Til boligen er det en septikktank med overløp til offentlig avløp.
Septikktanken er felles med nabo.
Sepriktanken er fra bygggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

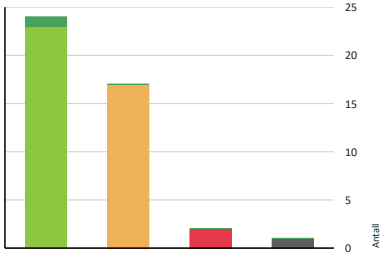
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

Rommene i kjeller er antagelig ikke godkjent som rom for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

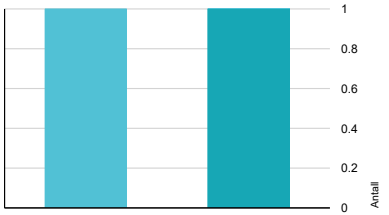
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Lekestue	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Bod	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Vaskekjeller.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1998

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikehold. Noe etterslep av utvendig vask.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimatat gjelder etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.
Kledningen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kledning og terrasebord er montert sammen uten glipe.
Det er ikke laget luftegliipe for utlufting i nedkant av kledning.
Utvenidge fasader har noe grønske og svertesopp.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør lages luftegliipe mellom kledning og terrassebord. Dette for å kunne vedlikeholde og drenere bort vann, så det ikke skal dannes råte på kledning.
Kledning og utvedige fasader bør vaskes og event males.
Det bør etableres lufting i nedkant av kledning.



Manglende glipe for lufting i nedkant av kledning



Manglende glipe mellom terrassebord og kledning



Vindskie med grønske og svertesopp.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner med sutakplater som undertak.
Det er kun deler av konstruksjonen med gangbart gulv som er innspisert.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er skiftet i 2025
Vinduer på bad 2. etg og i kjeller er fra byggeår.

TG 1 Terrassedør

Boligen har terrassedør med gassfelt.
Terrassedøren er skiftet i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har malt isolert ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 30 m2 terrasse.
Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv.
Til terrassen er det en 6 m2 overbygget utestue med vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassegulv har noe værslitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold anbefales.



Terrasse.



Utestue.

TG 2 Utvendige trapper

Til boligen er det trapp i fbm inngangsparti og kjellerneddgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp til inngangsparti har for stor åpning mellom kledning på rekkverk.
Trapp og takoberbygg har skjevheter. Søylepunkt på høyre side har sunket noe.
Det er ikke håndløper i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre. Under 10 cm.
Skjevheter i trapp og takoverbygg bør rettes opp. Søyle som har sunket bør jekkes opp, event forsterke fundament under søyle.
Det bør monteres håndrekke i trapp til kjeller.

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Trapp til inngangsparti.



Trapp til kjellernedgang.



Søyle med skjevheter

TG IU Lekestue

På eiendommen er det en 3 m2 liten lekestue.
Lekestuen er bygget i lette trekonstruksjoner.
Lekestuen er ikke vurdert.

TG 1 Garasje

Til boligen er det en 19 m2 Garasje.
Garasjen har gruset gilv og er oppført i lette bindingesverkskonstruksjoner.
garasjen har tilkomst fra leddport med motor.
Leddporten er skiftet i 2025.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.



TG 2 Bod

I fbm terrasse er det en utvendig bod.
Boden holder enkel standard.

Tilstandsrapport

Boden har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning på bod er ført ned under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledning under bakkenivå vil på sikt utvikle råte. Det bør lages åpning mellom bakkenivå og kledning.



Bod ved terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, fliser og malte tregulv
Vegg: Malt panel og slette malte flater
Tak: Malte flater.

Overflater i 1. etg. er renovert i 2021.

TG 1 Betonggulv i kjeller.

Boligen har betonggulv mot grunn.
Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 8 mm gjennom hele rommet.
Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen.

TG 1 Etasjeskille 2. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.
Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 10 mm gjennom hele rommet.
Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.
Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 10mm gjennom hele rommet.
Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen.

TG 2 Radon

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe.
Til pipen er det i stuen montert en lukket peis.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Det er kun en pipevange som er synlig i 2. etg. Dagens forskrift sier at minst to sidevanger skal værs synlig på ellementpipe.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Mange av veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng.

Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggemetoder.

Sansynlighet for fukt i lukkede konstruksjoner under bakkenivå må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering, samt utvendig terreng sitt fallforhold mot boligens grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utforede vegger under bakkenivå er bygget med plastfolie bak plater. Dette er ikke lenger en enbefalt løsning. Løsningen kan øke faren for fukt inne i utforede vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan virke som om konstruksjonen fungerer greit med avviket.
Ved fuktmåling i innkledd vegg under bakkenivå ble det ikke målt verdier over anbefalt grense. Fuktmåling ble utført på en tilfeldig valgt plass, og gir kun en indikasjon men det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige innkledde vegger under bakkenivå.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i utforet vegg under bakkenivå



Plast bak veggplater.



Noe fuktskjolder på vegg.

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte og heltre speildører.

TG 1 Vannpumpe i kjeller.

I kjeller en det en kum med en vannpumpe.
Boligen ligger med liten høydeforskjell fra havnivå. Pumpen pumper grunnvann bort fra kummen.
det er ikke registrert eller opplyst om avvik knyttet til løsningen med vannkum og pumpe.
Pumpen er skiftet ca 2022.

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



Kum og vannpumpe i kjeller.

TG 2 Vaskekjeller.

I boligen er det tilrettelagt med en enkel vaskekjeller i kjelleren.
I rommet er det påaleegg for vaskemaskin.
Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv. malt betong og plater på vegg, og panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet fremstår som et enkelt kjellerrom med sluk i gulvet.
Rommet innehar ikke de egenskaper som stilles til våtrom. Om rommet skal brukes til våtrom/vaskerom må rommet oppgraderes med fuktsikring og ventilasjon etter dagens krav. Rommet er ikke vurdert som våtrom. Det er ikke fuktsikker overgang mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer som vaskekjeller.
Da det er vanninstallasjoner i rommet anbefales det å montere automatisk vannstopp i rommet. Dette som et kompenserende tiltak for manglende fuktsikker overgang mellom gulv og vegg og manglende oppkant ved dørterskel.







VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, badekar og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt panel i tak.

Badet er renovert i 2014.

Årstall: 2014

2. ETG. > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Badet har fliser på vegg og malt panel i tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETG. > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Rommet har fliser på gulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETG. > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ukjent utførelse av membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Dokumentasjon bør fremskaffes.



Sluk under dusjkabinett

2. ETG. > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe malingsavskalling på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



Malingsavskalling på innredning

2. ETG. > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETG. > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sansynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken i delvis åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, Corian benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator i platetopp og integrerte hvitevarer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator i platetopp.
Ventilatoren har kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang 1. etg.
I rommet er det veggmontert wc og enkel vaskeservant i innredning.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Det meste av boligens vannrør er skiftet i senere tid. Vannrør i kobber er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør fra byggeår har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Nyere vannrør har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 300L VV bereder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Støpsel til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



300L VV bereder.



Stikkontakt til VV bereder

TG 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.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1998

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Sikringsskap og deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2021.

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



Sikringsskap

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 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 brannslokkingsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drensystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast.
Utvendig fuktsikring av grunnmur er utfør med type Platon med topplist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmur ved kjelernedgang har noe grønske og malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmur med grønske og malingsavskalling bør skrapes, vaskes og males.

Tilstandsrapport



Grunnmur med grønske og malingsavskalling

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt bolige er flatt og lett skrånet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av terrenget på baksiden av boligen faller mot boligens grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Eier bør sørge for å alltid ha en velfungerende drenering som kan minske fukttrykket mot boligens grunnmur.



Terreng som faller mot boligens grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er antagelig av plast.
Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 2 Septiktank

Til boligen er det en septikktank med overløp til offentlig avløp. Septikktanken er felles med nabo.
Sepriktanken er fra bygggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

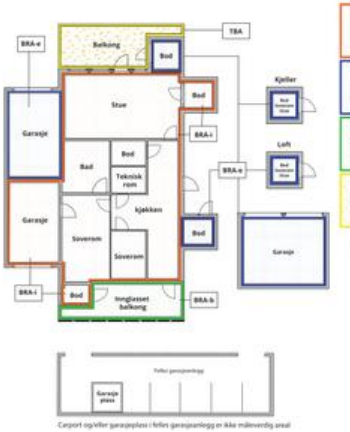
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet 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.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen 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, skjevheter 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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Kjedehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etg.	43			43	
1. etasje	64	19		83	30
Kjeller.	60			60	
SUM	**167**	**19**			**30**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etg.	Bad, Gang, Tre soverom		
1. etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Toalettrom, Bod	Garasje	
Kjeller.	Gang, Trapperom, Bod, Kjellerstue, Vaskekjeller, Soverom		

Kommentar

Boligen har en tradisjonell planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.
Romfordeling.

1. etg.
Gang 15 m2
Kjøkken m/spiseplass 25,6 m2
Stue 17 m2
Toalettrom 2,2 m2
Bod 4,1 m2

Garasje 19 m2

2. etg.
Bad 7,9 m2
Gang 5,5 m2
Soverom 11,4 m2
Soverom 10,2 m2
Soverom 8,7 m2

Kjeller.
Trapperom 6,4 m2
Kjellerstue 24,7 m2
Soverom 9,8 m2
Vaskekjeller 7,1 m2
Bod 5,5 m2

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Rommene i kjeller er antagelig ikke godkjent som rom for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Kjellerstue har ikke vindu som tilfredstiller dagens krav til lysinslipp og røming.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	107	79

Kommentar

Kjedehus	Rommene i kjeller settes som s-rom. Dette forde de antagelig ikke er bruksendret.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4046	238		0	411.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Agnesodden 8

Hjemmelshaver
Sargeant Ann Kristin, Sargeant Kristofer Jon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei
Eiendommen har direkte tilkomst fra Agnesodden.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 550 000	2020

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

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 TGiU:**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 tjenesteyter.

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 kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 sokkeletasje) 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 innsiden 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.

Agnesodden 8, 3290 STAVERN
Gnr 4046 - Bnr 238
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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/JK1139

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sargeant, Kristofer Jon	9578-5999-4-1883650	2025-03-31 11:42:58
Sargeant, Ann Kristin	9578-5999-4-967055	2025-04-04 08:16:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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.

Utfylt dato
31. mar. 2025

Oppdragsnummer
17-0023/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Agnesodden 8, 3290 STAVERN

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Kristofer Jon Sargeant, Ann Kristin Sargeant

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2020

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?
Ja
Polisenummer: 86875032
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terje Larsen VVS AS. Installasjon rør i rør kjøkken, garderobe og toalett 2021. Installasjon innebygd WC i toalettrom 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen inngrep/arbeid nødvendig i tetteskikt/membraner.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Bad pusset opp i 2014 av forrige eier

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer Sandstad: byttet vinduer i 2025 Kjells markiser: installert garasjeport 2025

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?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GT elektro AS. Byttet alle komponenter i sikringsskap til automatsikringer. Samt trekt nye ledninger i alle rom som ble pusset opp.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GT elektro AS 2022 - installert Easee ladestasjon

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: Septiktank, deles med Agnesodden 6 Pumpekum: grunnvannskum i vaskerom kjeller. Ny pumpe 2023

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

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe installert 2021

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?

Nei

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport vedlagt prospekt

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?

Ja

Beskriv: Sjøparken - Agnes rekke skal bygges nord for boligen.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 17-0023/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sargeant, Ann Kristin	**2025-04-04**	**Sargeant, Kristofer Jon**	**2025-03-31**

Identifikasjon

bankID Sargeant, Ann Kristin

Identifikasjon

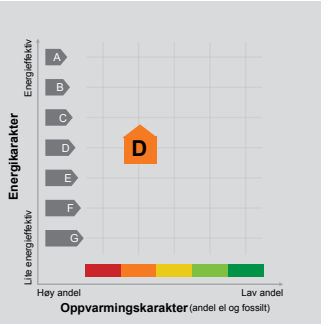
bankID Sargeant, Kristofer Jon

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Agnesodden 8
Postnummer	3290
Sted	STAVERN
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4046
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16625124
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95301
Dato	20.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

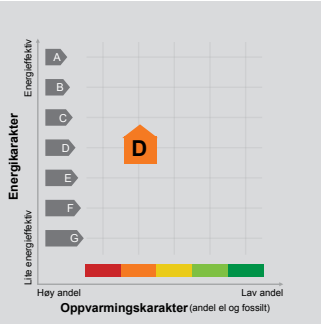
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Agnesodden 8
Postnummer	3290
Sted	STAVERN
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4046
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16625124
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95301
Dato	20.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Utskriftsdato: 01.04.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Agnesodden 8, 3290 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Kjede/atriumhus Brukstillatelse 1998	1998	174 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

Larvik kommune

Utskriftsdato: 02.04.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Piper og ildsteder

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Agnesodden 8, 3290 STAVERN								

Situasjon

Røykvarslere	3 frittstående
Slukkeutstyr	3 pulverapparat

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	07.02.2020	07.02.2020	utført	utført
Kommentarer:					

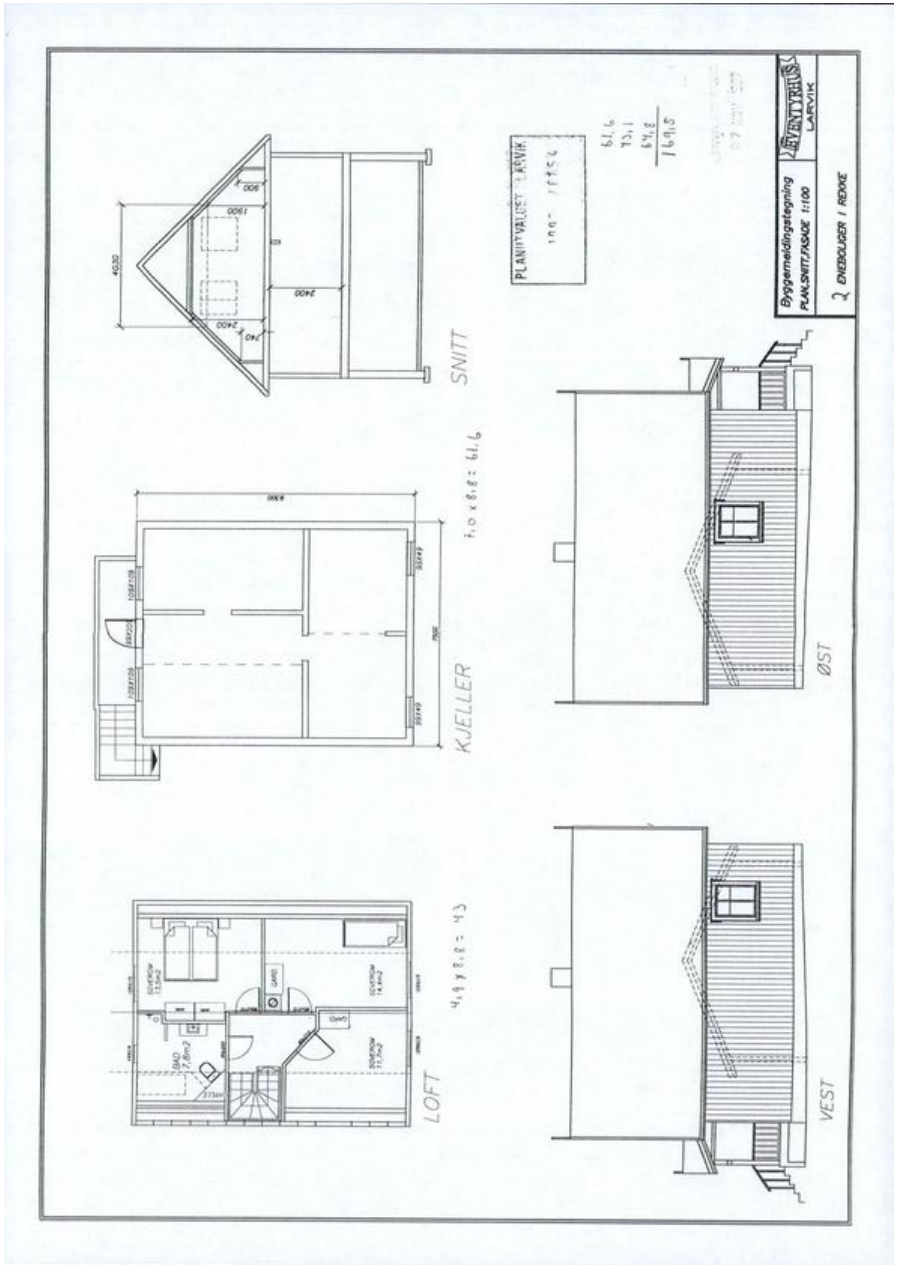
Opplysninger om avvik

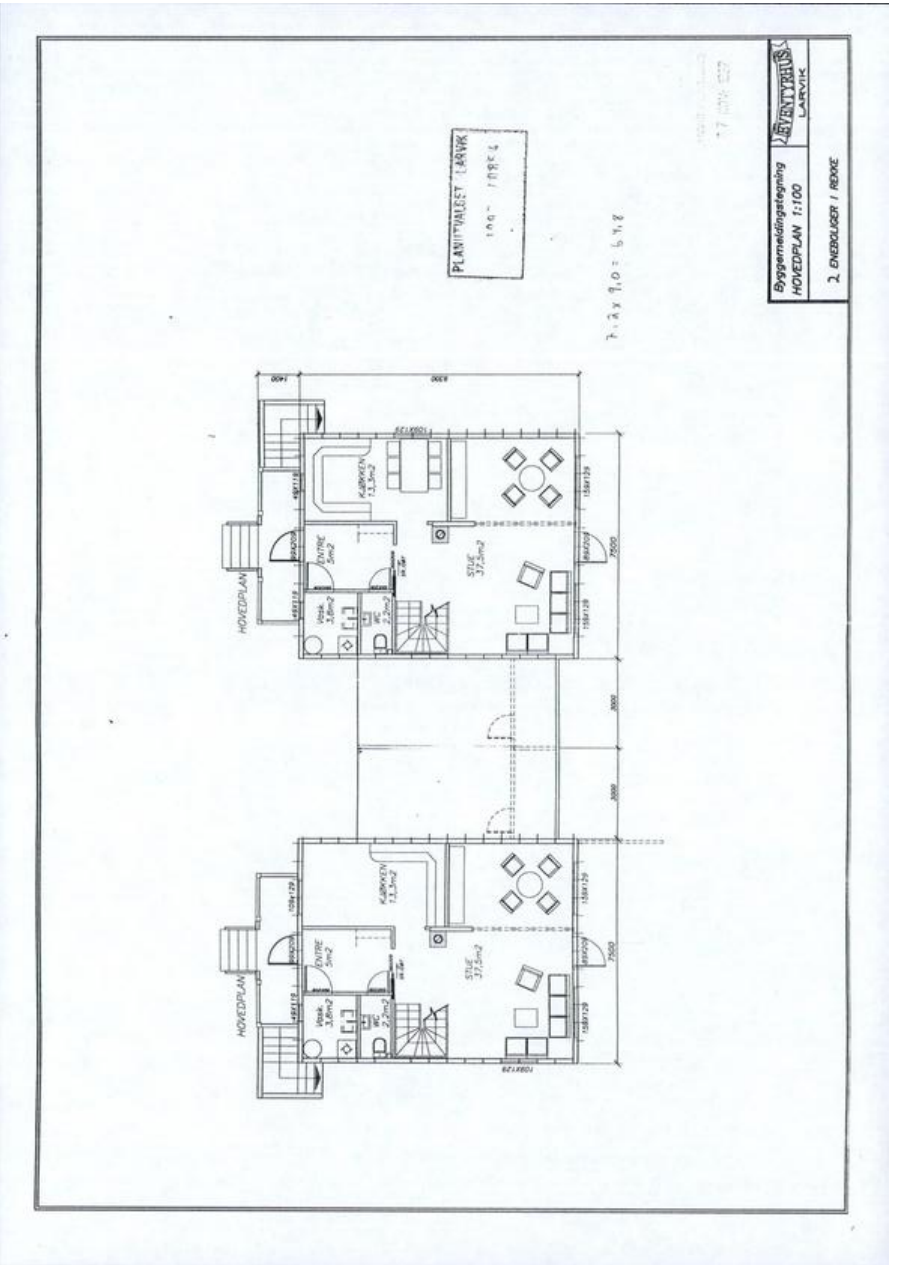
Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
skorstein	Tre sider av skorstein er innkledd i 2. etg.	Elementskorstein skal ha minimum to sider fri.	07.02.2020

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert

Andre opplysninger


Byggemeldingstegning
PLANSNITT/FASADE 1:100
2 ENEBOLIGER I REKKE
EVENTYRHUS
LARVIK
PLANTYPEVALGET I LARVIK
SNITT
KJELLER
LOFT
ØST
VEST
4,0 x 8,8 = 61,6
4,9 x 8,8 = 43
61,6
93,1
64,8
219,5


Byggemeldingstegning
HOVEDPLAN 1:100
2 ENEBOLIGER I REKKE
EVENTYRHUS
LARVIK
PLANTYPEVALGET I LARVIK
HOVEDPLAN
HOVEDPLAN
7,4 x 9,0 = 64,8



SYD



NORD

PLANUTVALGET I LARVIK
1997 /0854

LARVIK KOMMUNE
07 NOV. 1997

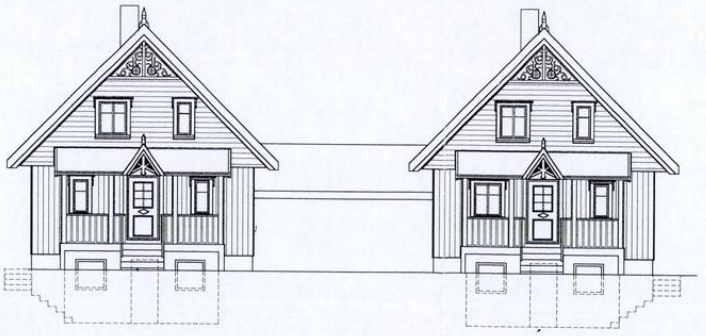
Byggemeldingstegning
FASADER 1:100

EVENTYRHUS
LARVIK

2 ENEBOLIGER I REKKE



SYD



NORD

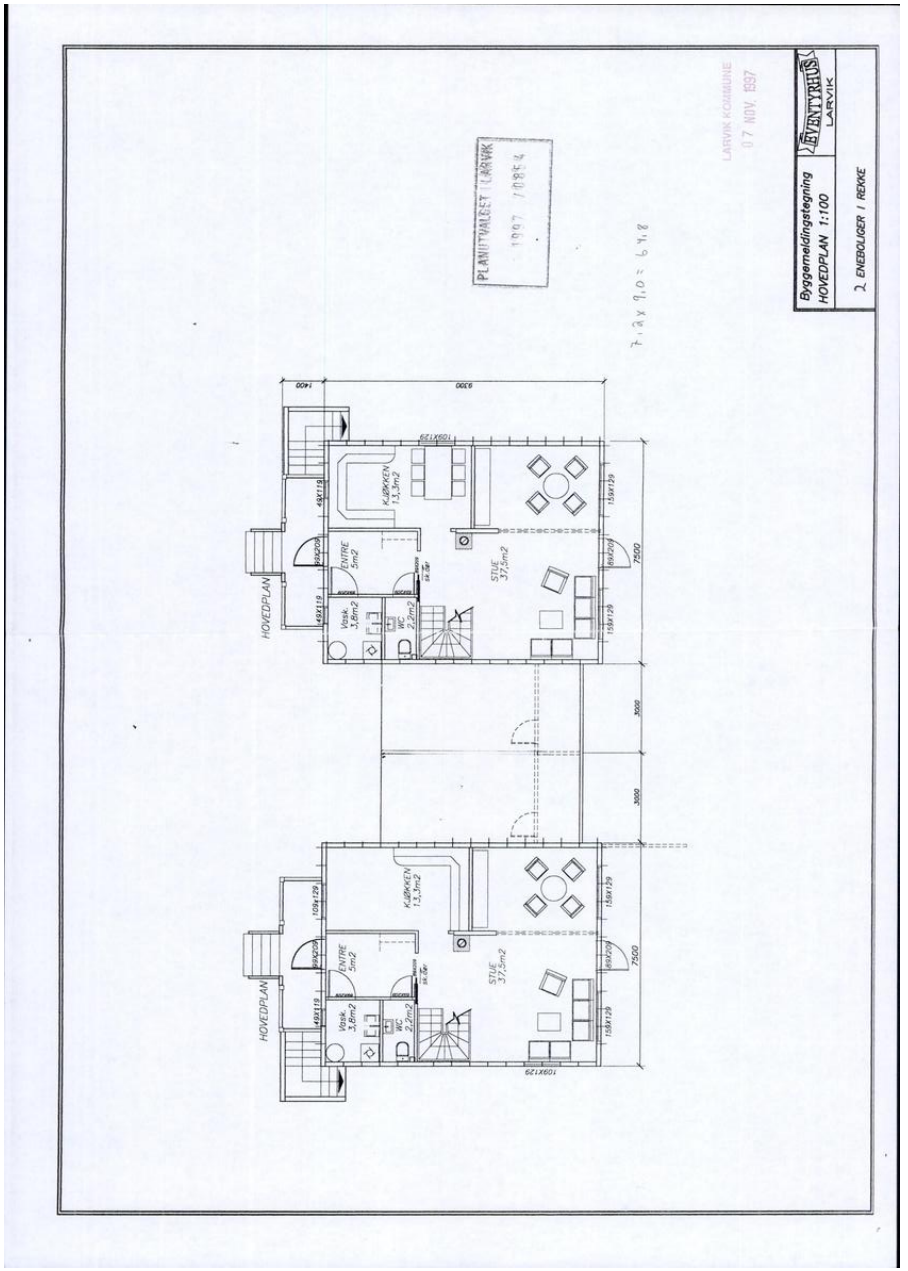
PLANUTVALGET I LARVIK
1997 /0854

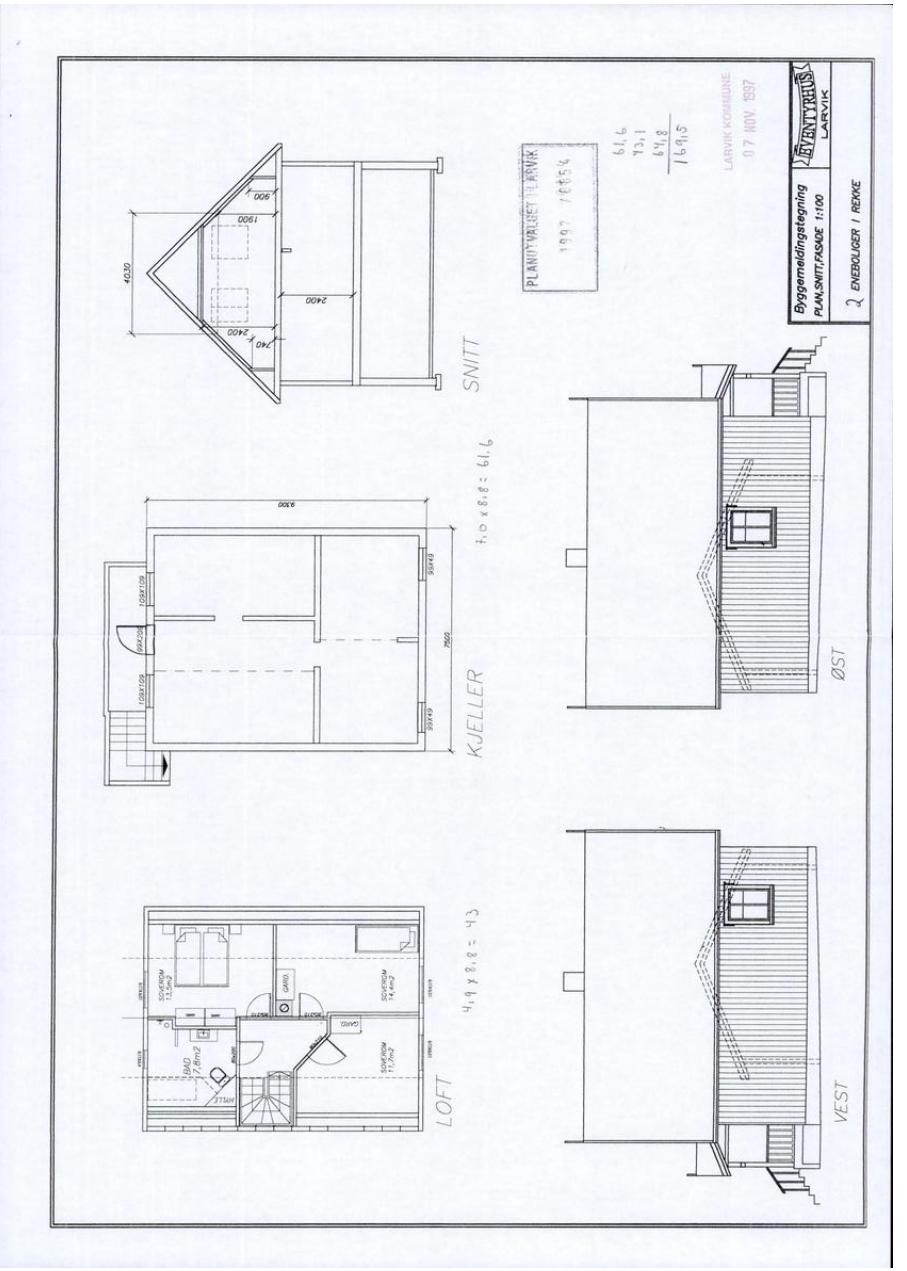
LARVIK KOMMUNE
07 NOV. 1997

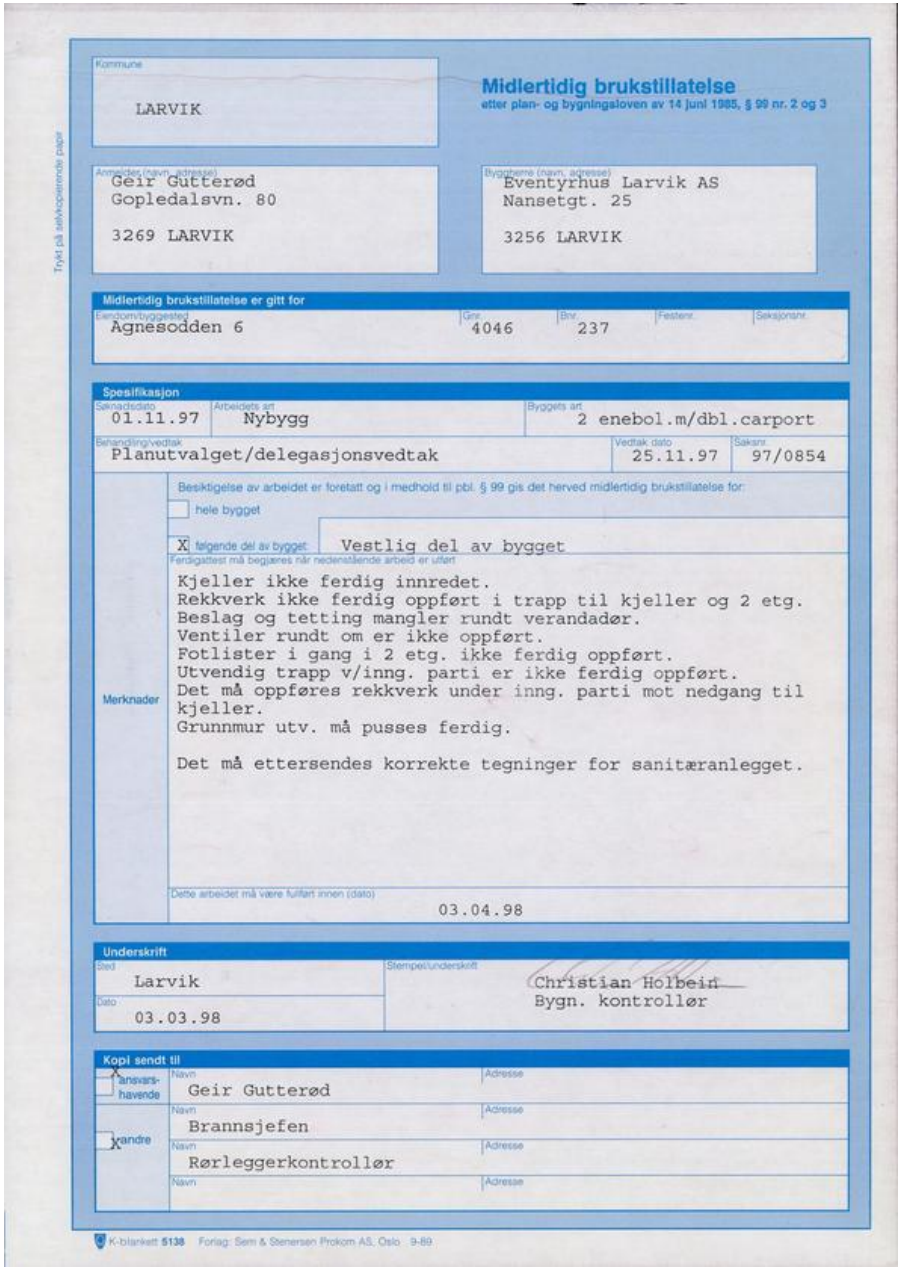
Byggemeldingstegning
FASADER 1:100

EVENTYRHUS
LARVIK

2 ENEBOLIGER I REKKE


Byggemeldingstegning
HOVEDPLAN 1:100
2. ENEBOLIGER I REKKE
EVENTYRHUS
LARVIK
PLANTYVALGET LARVIK
1997 / 1984
LARVIK KOMMUNE
07 NOV. 1997
HOVEDPLAN
KJØKKEN 13,3m2
STUE 37,5m2
ENTRE 5m2
Vask 3,8m2
WC 2,2m2
7,1 x 9,0 = 64,8


Byggemeldingstegning
PLAN,SNITT,FASADE 1:100
2. ENEBOLIGER I REKKE
EVENTYRHUS
LARVIK
PLANTYVALGET LARVIK
1997 / 1854
LARVIK KOMMUNE
07 NOV. 1997
SNITT
KJELLER
LOFT
ØST
VEST
7,0 x 8,8 = 61,6
4,9 x 8,8 = 43
61,6
43,1
64,8
1691,5



Kommune
LARVIK

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Geir Gutterød
Gopledalsvn. 80

3269 LARVIK

Byggherre (navn, adresse)
Eventyrhus Larvik AS
Nansetgt. 25

3256 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Agnesodden 6	4046	237		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
01.11.97	Nybygg	2 enebol.m/dbl.carport

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Planutvalget/delegasjonsvedtak	25.11.97	97/0854

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Vestlig del av bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Kjeller ikke ferdig innredet.
Rekkverk ikke ferdig oppført i trapp til kjeller og 2 etg.
Beslag og tetting mangler rundt verandadør.
Ventiler rundt om er ikke oppført.
Fotlister i gang i 2 etg. ikke ferdig oppført.
Utvendig trapp v/inng. parti er ikke ferdig oppført.
Det må oppføres rekkverk under inng. parti mot nedgang til kjeller.
Grunnmur utv. må pusses ferdig.

Det må ettersendes korrekte tegninger for sanitæranlegget.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)
03.04.98

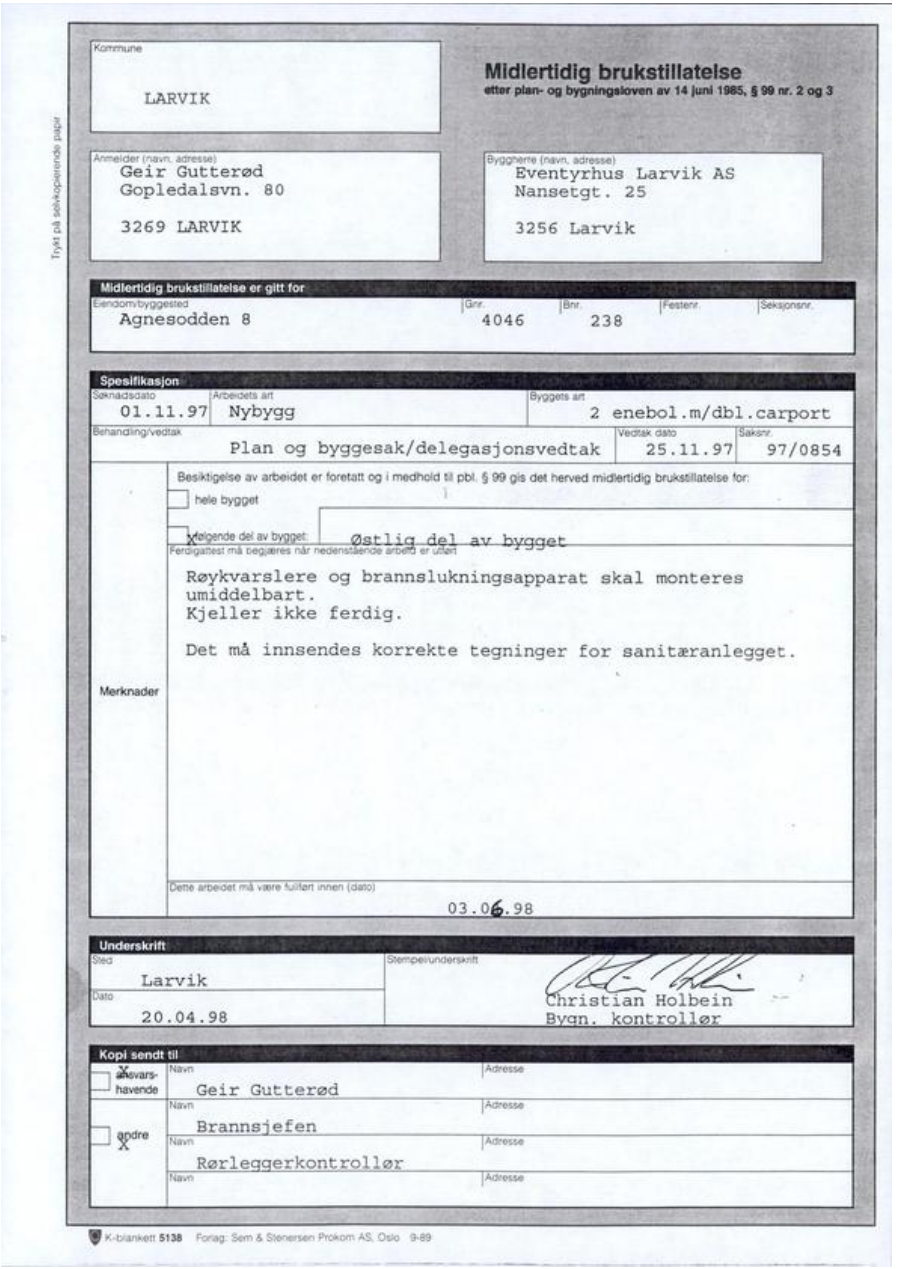
Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Larvik	Christian Holbein Bygn. kontrollør
Dato 03.03.98	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Geir Gutterød	
☒ andre	Brannsjefen	
	Rørleggerkontrollør	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89



Kommune
LARVIK

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Geir Gutterød
Gopledalsvn. 80

3269 LARVIK

Byggherre (navn, adresse)
Eventyrhus Larvik AS
Nansetgt. 25

3256 Larvik

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Agnesodden 8	4046	238		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
01.11.97	Nybygg	2 enebol.m/dbl.carport

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Plan og byggesak/delegasjonsvedtak	25.11.97	97/0854

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Østlig del av bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Røykvarslere og brannslukningsapparat skal monteres umiddelbart.
Kjeller ikke ferdig.

Det må innsendes korrekte tegninger for sanitæranlegget.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)
03.06.98

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Larvik	Christian Holbein Bygn. kontrollør
Dato 20.04.98	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Geir Gutterød	
☒ andre	Brannsjefen	
	Rørleggerkontrollør	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Utskriftsdato: 01.04.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Agnesodden 8, 3290 STAVERN								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.		0,-
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Agnesodden 8, 3290 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	**17 552,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m²	1 ab	2 970,00 kr	1/1	0 %	2 970,00 kr	742,50 kr
Forbruk Avløp>70m²	1 ab	3 595,00 kr	1/1	0 %	3 595,00 kr	898,76 kr
Standard Avfallsgebyr	1 ab	3 635,00 kr	1/1	0 %	3 635,00 kr	908,74 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	386,00 kr	1/1	0 %	386,00 kr	96,51 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 738,75 kr	1/1	0 %	2 738,75 kr	684,67 kr
Abonnement Avløp	1 ab	5 420,00 kr	1/1	0 %	5 420,00 kr	1 354,99 kr
				Sum	**18 744,75 kr**	**4 686,17 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

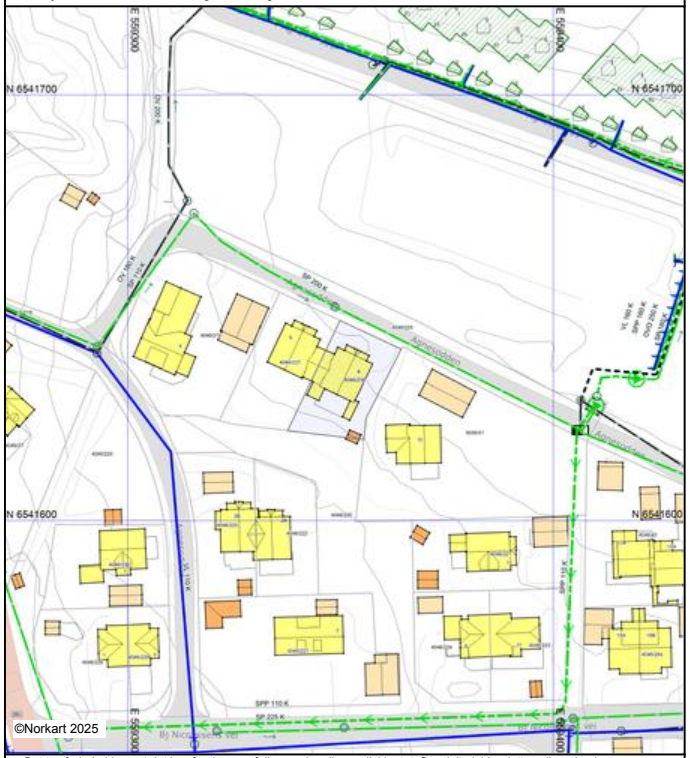
Eiendom: 4046/238
Adresse: Agnesodden 8
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Agnesodden 8, 3290 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4046/238//



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

Eiendomsgr ombvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	411,70 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6541624,07	**Øst**	559341,99	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6541621,1	559337,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,08	
2	6541647	559349,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,68	
3	6541640,24	559364,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,93	
4	6541624,14	559356,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,10	
5	6541618,97	559355,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,20	

ambita

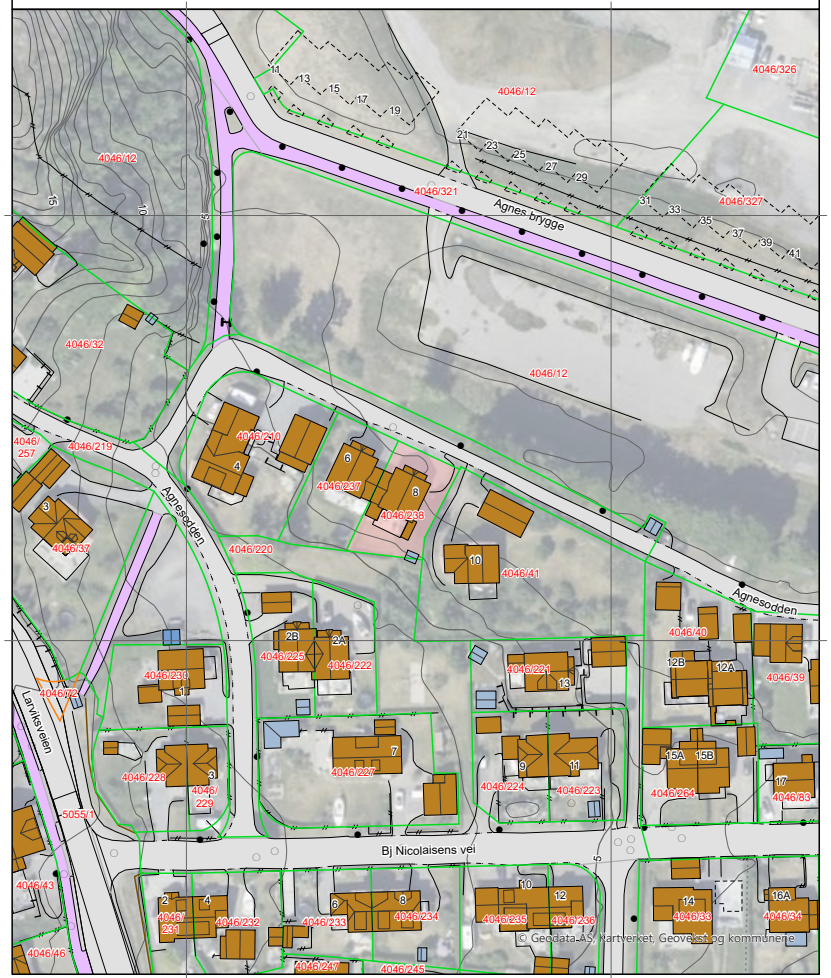
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4046/238/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.3.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

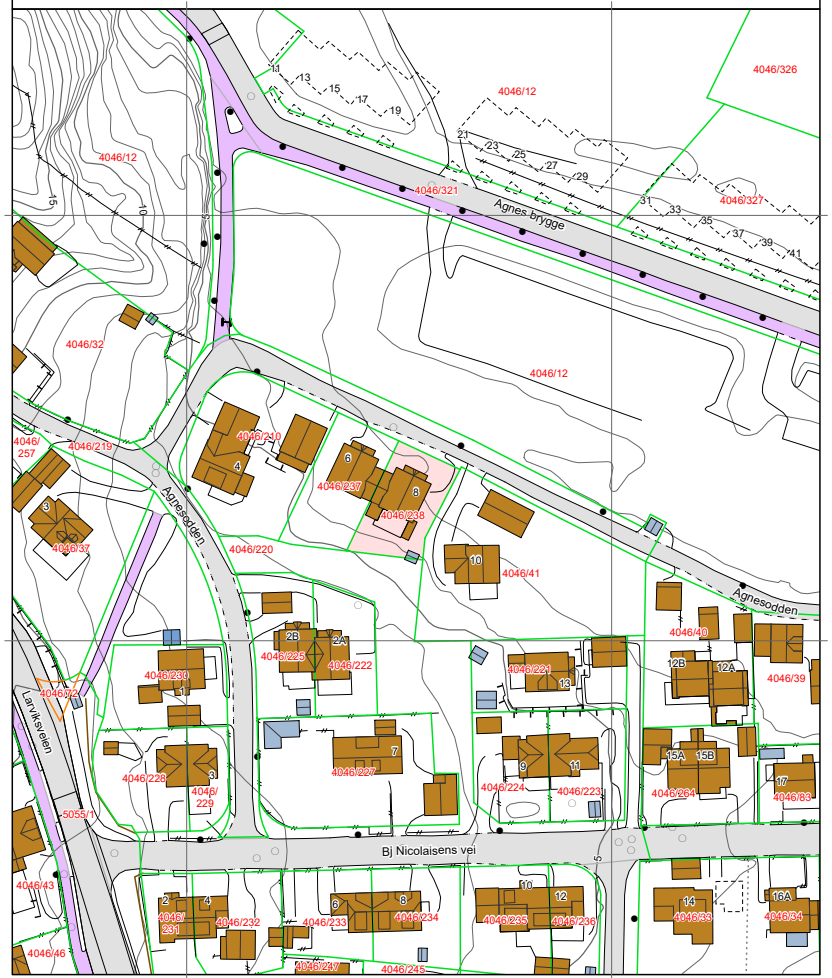
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4046/238/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.3.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

LARVIK KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR AGNES FABRIKKER MED TILHØRENDE BOLIG- OG TRAFIKKOMRADER, REVIDERT PLANFORSLAG.

Dato for siste revisjon: 08.03.89, 04.04.89, 29.12.89, 06.04.90.

Vedtatt av Larvik kommunestyre 30.05.90.

§ 1

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

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder PBL § 25-1 I-N-F A2-B1-B2-B3-B4-B5-C1-C2 og D
Trafikkområder " § 25-3
Spesialområder " § 25-6 H-R1-R2-R3-E-K
Fellesareal for flere eiendommer PBL § 25-7

§ 3

BYGGEOMRADER FOR INDUSTRI (I), PBL § 25-1.

a) Tillatt tomteutnyttelse: TU=80% i sone I, II og III.
Den tillatte tomteutnyttelse er bebyggelsens bruksareal i prosent av tomten (sonens) nettoareal.

b) Tillatte høyder:
Sone 1 og 3: 14,0 m gesimshøyde, 16,0 m mønehøyde.
Flismodningslageret i sone 3 skal ikke være høyere enn 11,0 m gesimshøyde, 13,0 m mønehøyde.
Sone 2 : 10,0 m gesimshøyde, 13,0 m mønehøyde.
Kontorbygningen skal ha saltak/halvvalm med inntil 38° takvinkel.

Dispensasjon for deler av bygningsmassen kan gis ved at spesielle tekniske innretninger som er nødvendig for driften, f.eks. pipe, kjøletårn, kan tillates. Høydene måles etter byggeforskriftenes bestemmelser.

c) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Det forlanges at enhver form for anlegg/virksomhet i området tilfredsstiller de krav som SFT setter med hensyn til støy, lukt, røyk eller annen forurensning.
Nærliggende boligbebyggelse må ikke utsettes for støy som overstiger byggeforskriftenes krav, kap. 52 (40 dB(A).

d) Innenfor industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet e.l.

e) Den enkelte bedrift skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling. Almenhetens/handicapedes parkeringsbehov tillates på område N i den grad dette ikke er til fortrengsel for bedriftens parkeringsbehov.

Parkeringsdekningen skal dog som et minimum være:
1 p-plass pr. 50 m² kontorareal og for F og O
1 p-plass pr. 2 ansatte i industri/lager

Felt N, del av O og P skal brukes til privat parkering.

f) I utfyllingsområdet tillates bare deponert egnede masser, som ikke er til skade for fjord eller bunnforhold/det marine miljø, på kort eller lang sikt. Fyllingskanten utformes slik at den gir et ordentlig inntrykk sett fra sjøen, og sikres slik at massene ikke vaskes ut.

§ 4

BYGGEOMRADE O.

Det kan oppføres kontorbygning inntil 3 etasjer.
Forøvrig henvises til § 5 som også vil være gjeldende for område O.

Alternativt kan område O benyttes til industri og § 3 vil da være gjeldende for området.

§ 5

BYGGEOMRADE FOR KONTOR/ADMINISTRASJON/LAGER, (F) PBL § 25-1.

a) Tillatt tomteutnyttelse, TU=60%. Den tillatte tomteutnyttelse er bebyggelsens bruksareal i prosent av tomtas nettoareal.

b) I området tillates oppført bygning/bygninger inntil 3 etasjer.
Maks. gesimshøyde er satt til 10,0 m og mønehøyde 13,0 m i en avstand av 30,0 m fra r.v. 301 (Larviksveien) og byggegrense mot boligområde i syd mot B1 og B2 skal ikke være mindre enn 9,0 m fra center snuplass/g/s-vei.

c) Det skal for området F og O utarbeides bebyggelsesplan etter PBL § 28-2. Planforslaget skal behandles og være godkjent av bygningsrådet før utbygging starter.

d) Fasader mot r.v. 301 må utføres slik at innendørs støy ikke overstiger 40 dB(A) (i arbeidslokaler).

e) Det tillates ikke oppført boligbygg innenfor området. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet e.l.

f) Forretningsvirksomhet tillates ikke.

g) Den enkelte bedrift skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering/av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.
Området utenfor byggelinjen opparbeides parkmessig.
Parkeringsdekningen skal som et minimum være som angitt i § 3 pkt. e.

§ 6

BOLIGOMRADER A2, B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2 og D.
PBL § 25.1.

BYA=25%

a) Bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfelle tilpasses eksisterende bebyggelse m.h.t. takvinkel, utforming, materialvalg, dør- og vindusutforming.
Det tillates bebyggelse med inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg.
Gesimshøyde maks. 5,5 m. Mønehøyde maks 9,0 m.
For område D: Gesimshøyde maks. 6,0 m. Mønehøyde maks. 9,5 m.
Møneretning skal angis på situasjonsplanen.

b) De enkelte felter skal nyttes til:

A2 og D	Rekke/kjedehus
B1-B2-B3-B4 og B5	En- og tomannsboliger
C1 og C2	Eneboliger,evt.rekke/kjedehus

c) Ved rehabilitering og oppføring av nye boliger må fasader mot r.v. 301 utføres i henhold til byggeforskriftenes krav (kap. 52) hva angår støyreduksjon.

d) Det skal sikres minst 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser på egen grunn for eneboliger og rekkehus.

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

§ 7

OMRADE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Område G1 og G2 er i planen avsatt til henholdsvis elverkstransformator og kloakkpumpestasjon.

§ 8

TRAFIKKOMRADER, PBL § 25-3.

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

Innenfor planområdet er avkjørsler tillatt via gang-/sykkelvei som vist på plankartet. Bj. Nicolaysensvei skal være boligområdets hovedadkomst til RV 301.

Kjøring på gang-/sykkelvei frem til boligområde A2, B1, B2 og B4 er tillatt.

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger beplantes eller etterbehandles parkmessig eller på annen tiltalende måte.

§ 9

SPESIALOMRADE, PBL § 25-6.

<u>Friluftsområdene E og K.</u>
Friluftsområdet (E) og fjellområdet (K) kan nyttes av almenheten til rekreasjonsområde.

I friluftsområde E tillates ikke graving eller fysiske inngrep i noen del av området.

I friluftsområde K kan bygningsrådet etter overenskomst med grunneieren tillate oppført nødvendige byggverk som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

Krigsminner i området E og K: Det må ikke foretas graving eller fysiske inngrep i eksisterende deler av det tyske kystforsvarsverket, merket A,B,C,D,E,F,G, som er bevaringsverdig i Lov om nyere kulturminner.

<u>Område for lebelte, H.</u>
I lebelte skal naturlig og beplantet vegetasjon beholdes for å skjerme bebyggelsen mot industriområdet. Der hvor vegetasjon mangler, skal området beplantes. Det må ikke gjøres fysiske inngrep som kan ødelegge vegetasjon/landskap.

Frisiktsområder:
I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31). Frisiktlinjen er vist på plankartet.

Område E og L: Bevaring/Kulturminne, R1-R2 og R3.
Innenfor spesialområde, E og L kulturminne, må det ikke foretas fysiske inngrep som kan endre eller skade dette. Områdene er fredet ved Lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 4,6 og 8.

Spesialområdet L skal behandles parkmessig og i samråd med fylkeskultursjefen i Vestfold før arbeidene settes i gang.

Larvik kommune, teknisk etat, 03.07.90.

Kåre Sandboe
kst. kommunaldirektør.

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

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Rapport om kvikkleire kan bestilles som eget produkt. Vi henviser for øvrig 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



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

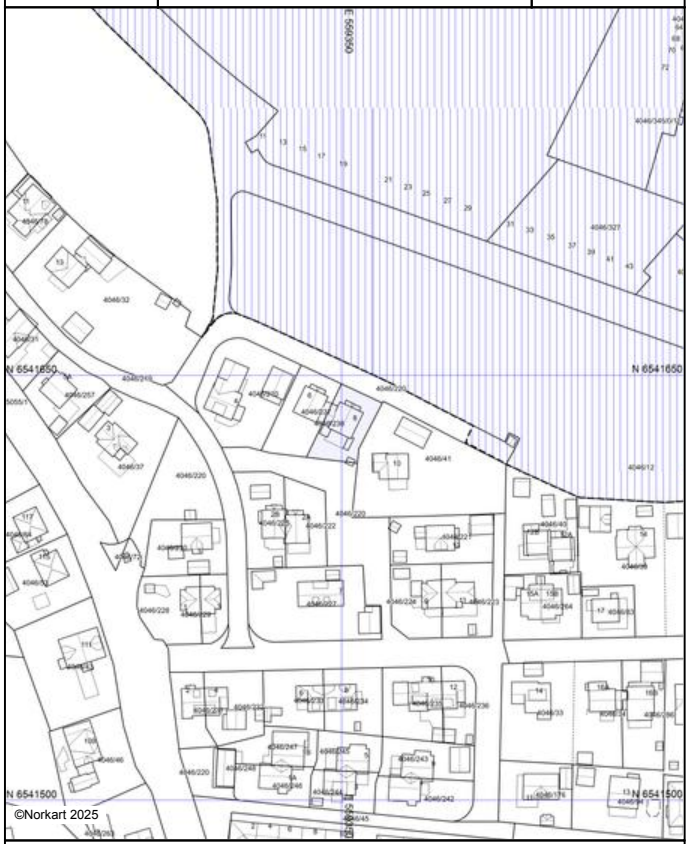
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4046/238
Adresse: Agnesodden 8
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- |A|o| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar
- Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Agnesodden 8, 3290 STAVERN								

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
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201812
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7155/Bestemmelser%20KDP%20Stavern%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	**Delareal** 412 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540_1
	Delareal 412 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	225.01
Navn	Agnes Fabrikker
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/971/225.01_Bestemmelser_1446.pdf
Delarealer	**Delareal** 395 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** C1
	Delareal 16 m^2 **Formål** Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	225.04
Navn	Agnes Fabrikker
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/955/225.04_Bestemmelser_1449.pdf
Delarealer	**Delareal** 412 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** C1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	XXXX
Navn	Sjøparken Regulering Syd

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202503
Navn	Sjøparken Agnes
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

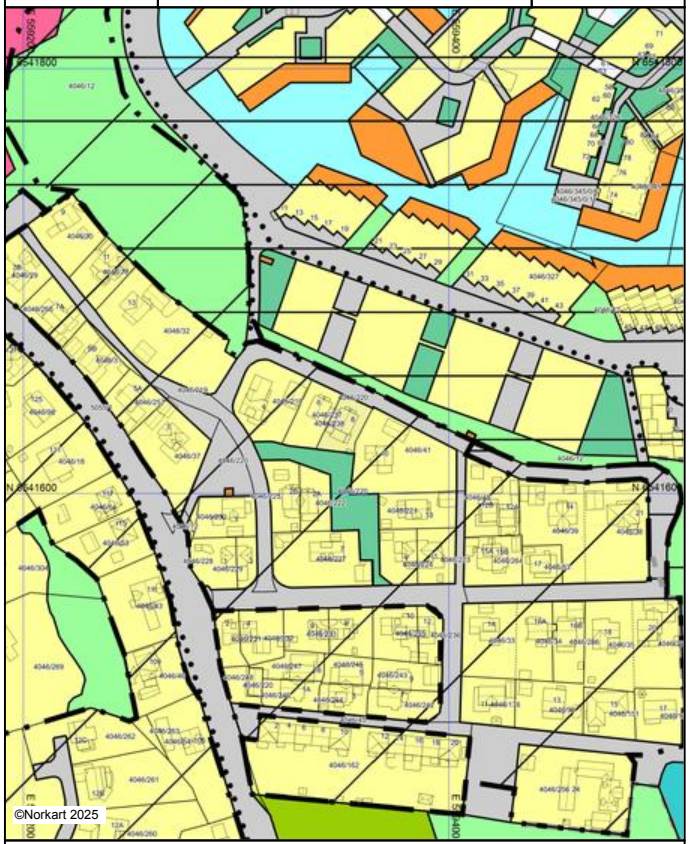
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4046/238
Adresse: Agnesodden 8
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Veg - nåværende

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Farled - nåværende

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4046/238
Adresse: Agnesodden 8
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Frisiktsone ved veg
- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert nyttetre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Reguleringsplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Tiltak
- BygningTiltak

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

BILAG 2

LARVIK KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR AGNES FABRIKKER MED TILHØRENDE BOLIG- OG TRAFIKKOMRADER, REVIDERT PLANFORSLAG.

Dato for siste revisjon: 08.03.89, 04.04.89, 29.12.89, 06.04.90.

Vedtatt av Larvik kommunestyre 30.05.90.

§ 1

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

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder	PBL § 25-1	I-N-F A2-B1-B2-B3-B4-B5-C1-C2 og D
Trafikkområder	" § 25-3	
Spesialområder	" § 25-6	H-R1-R2-R3-E-K
Fellesareal for flere eiendommer	PBL § 25-7	

§ 3

BYGGEOMRADER FOR INDUSTRI (I), PBL § 25-1.

a) Tillatt tomteutnyttelse: TU=80% i sone I, II og III.
Den tillatte tomteutnyttelse er bebyggelsens bruksareal i prosent av tomten (sonens) nettoareal.

b) Tillatte høyder:
Sone 1 og 3: 14,0 m gesimshøyde, 16,0 m mønehøyde.
Flismodningslageret i sone 3 skal ikke være høyere enn 11,0 m gesimshøyde, 13,0 m mønehøyde.
Sone 2 : 10,0 m gesimshøyde, 13,0 m mønehøyde.
Kontorbygningen skal ha saltak/halvvalm med inntil 38° takvinkel.

Dispensasjon for deler av bygningsmassen kan gis ved at spesielle tekniske innretninger som er nødvendig for driften, f.eks. pipe, kjøletårn, kan tillates. Høydene måles etter byggeforskriftenes bestemmelser.

c) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Det forlanges at enhver form for anlegg/virksomhet i området tilfredsstiller de krav som SFT setter med hensyn til støy, lukt, røyk eller annen forurensning.
Nærliggende boligbebyggelse må ikke utsettes for støy som overstiger byggeforskriftenes krav, kap. 52 (40 dB(A).

d) Innenfor industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet e.l.

e) Den enkelte bedrift skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling. Almenhetens/handicapedes parkeringsbehov tillates på område N i den grad dette ikke er til fortrengsel for bedriftens parkeringsbehov.

Parkeringsdekningen skal dog som et minimum være:
1 p-plass pr. 50 m² kontorareal og for F og O
1 p-plass pr. 2 ansatte i industri/lager

Felt N, del av O og P skal brukes til privat parkering.

f) I utfyllingsområdet tillates bare deponert egnede masser, som ikke er til skade for fjord eller bunnforhold/det marine miljø, på kort eller lang sikt. Fyllingskanten utformes slik at den gir et ordentlig inntrykk sett fra sjøen, og sikres slik at massene ikke vaskes ut.

§ 4

BYGGEOMRADE O.

Det kan oppføres kontorbygning inntil 3 etasjer.
Forøvrig henvises til § 5 som også vil være gjeldende for område O.

Alternativt kan område O benyttes til industri og § 3 vil da være gjeldende for området.

§ 5

BYGGEOMRADE FOR KONTOR/ADMINISTRASJON/LAGER, (F) PBL § 25-1.

a) Tillatt tomteutnyttelse, TU=60%. Den tillatte tomteutnyttelse er bebyggelsens bruksareal i prosent av tomtas nettoareal.

b) I området tillates oppført bygning/bygninger inntil 3 etasjer.
Maks. gesimshøyde er satt til 10,0 m og mønehøyde 13,0 m i en avstand av 30,0 m fra r.v. 301 (Larviksveien) og byggegrense mot boligområde i syd mot B1 og B2 skal ikke være mindre enn 9,0 m fra center snuplass/g/s-vei.

c) Det skal for området F og O utarbeides bebyggelsesplan etter PBL § 28-2. Planforslaget skal behandles og være godkjent av bygningsrådet før utbygging starter.

- 3 -

d) Fasader mot r.v. 301 må utføres slik at innendørs støy ikke overstiger 40 dB(A) (i arbeidslokaler).

e) Det tillates ikke oppført boligbygg innenfor området. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet e.l.

f) Forretningsvirksomhet tillates ikke.

g) Den enkelte bedrift skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering/av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.
Området utenfor byggelinjen opparbeides parkmessig.
Parkeringsdekningen skal som et minimum være som angitt i § 3 pkt. e.

§ 6

BOLIGOMRADER A2, B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2 og D.
PBL § 25.1.

BYA=25%

a) Bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfelle tilpasses eksisterende bebyggelse m.h.t. takvinkel, utforming, materialvalg, dør- og vindusutforming.
Det tillates bebyggelse med inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg.
Gesimshøyde maks. 5,5 m. Mønehøyde maks 9,0 m.
For område D: Gesimshøyde maks. 6,0 m. Mønehøyde maks. 9,5 m.
Møneretning skal angis på situasjonsplanen.

b) De enkelte felter skal nyttes til:

A2 og D	Rekke/kjedehus
B1-B2-B3-B4 og B5	En- og tomannsboliger
C1 og C2	Eneboliger,evt.rekke/kjedehus

c) Ved rehabilitering og oppføring av nye boliger må fasader mot r.v. 301 utføres i henhold til byggeforskriftenes krav (kap. 52) hva angår støyreduksjon.

d) Det skal sikres minst 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser på egen grunn for eneboliger og rekkehus.

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

- 4 -

§ 7

OMRADE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Område G1 og G2 er i planen avsatt til henholdsvis elverkstransformator og kloakkpumpestasjon.

§ 8

TRAFIKKOMRADER, PBL § 25-3.

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

Innenfor planområdet er avkjørsler tillatt via gang-/sykkelvei som vist på plankartet. Bj. Nicolaysensvei skal være boligområdets hovedadkomst til RV 301.

Kjøring på gang-/sykkelvei frem til boligområde A2, B1, B2 og B4 er tillatt.

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger beplantes eller etterbehandles parkmessig eller på annen tiltalende måte.

§ 9

SPESIALOMRADE, PBL § 25-6.

Friluftsområdene E og K.
Friluftsområdet (E) og fjellområdet (K) kan nyttes av almenheten til rekreasjonsområde.

I friluftsområde E tillates ikke graving eller fysiske inngrep i noen del av området.

I friluftsområde K kan bygningsrådet etter overenskomst med grunneieren tillate oppført nødvendige byggverk som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

Krigsminner i området E og K: Det må ikke foretas graving eller fysiske inngrep i eksisterende deler av det tyske kystforsvarsverket, merket A,B,C,D,E,F,G, som er bevaringsverdig i Lov om nyere kulturminner.

Område for lebelte, H.
I lebelte skal naturlig og beplantet vegetasjon beholdes for å skjerme bebyggelsen mot industriområdet. Der hvor vegetasjon mangler, skal området beplantes. Det må ikke gjøres fysiske inngrep som kan ødelegge vegetasjon/landskap.

Frisiktsområder:
I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31). Frisiktlinjen er vist på plankartet.

Område E og L: Bevaring/Kulturminne, R1-R2 og R3.
Innenfor spesialområde, E og L kulturminne, må det ikke foretas fysiske inngrep som kan endre eller skade dette. Områdene er fredet ved Lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 4,6 og 8.

Spesialområdet L skal behandles parkmessig og i samråd med fylkeskultursjefen i Vestfold før arbeidene settes i gang.

Larvik kommune, teknisk etat, 03.07.90.

Kåre Sandboe
kst. kommunaldirektør.

Larvik kommune

Arealplan

Vedtatt i KST-137/21, 06.10.21 og KST-094/22, 15.06.22

Kommunedelplan for Stavern by 2021–2033

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer



Revisjonstabell

Revisjoner:	Hjemmel:	Endringer:	Dato:
1. revisjon	KST 176/21	§ 2-6, pkt.4 § 2-6 pkt.5 § 2-11 pkt.3	15.12.2021
2. revisjon	KST 094/22	§ 2-2 Plankrav § 2-7 Parkering § 2-8 Leke- og uteoppholdsareal § 2-9 pkt. 7 § 2-11 pkt. 4 Terrengarbeider § 3-3 Bestemmelsessone ENH_1 § 3-4 Boligbebyggelse	15.06.2022
3. revisjon	KST 094/22	Redaksjonell endring – Lagt inn en forklaring til hensynssone 910_1	26.09.2022
4. revisjon	KST 287/23	Mindre endring av bestemmelsene	13.12.2023

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR STAVERN BY 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 Kommunedelplan for Stavern by (2021-2033) og andre kommune(del)planer 8
§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Stavern by (2021-2033) og eldre reguleringsplaner 8
§ 2-5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2) 9
§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3) 9
§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5) 11
§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5) 12
§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5): 15
§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8) 16
§ 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6) 16
§ 2-12 Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7) 18
§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8) 19
§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG 21
§ 3-1 Bestemmelsessone sentrum (Sentrumssonen) (pbl § 11-9) 21
§ 3-2 Bestemmelsessone bevaring (pbl § 11-9) 22
§ 3-3 Bestemmelsessone Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) 23
§ 3-4 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2) 24
§ 3-5 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2) 25
§ 3-6 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 11-7 nr. 1) 26
§ 3-7 Næringsbebyggelse (§ 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1) 27
§ 3-8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 1) 27
§ 3-9 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3) 27
§ 3-10 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2) 27
§ 3-11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2) 28
§ 4 SAMFERDSELSANLEGG 29
§ 5 GRØNNSTRUKTUR 30
§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 31
§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE 32
§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6) 32
§ 7-2 Friluftsområde i sjø og Drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 32

§ 7-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 33
§ 7-4 Naturområde i sjø (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. § 11-7 nr. 6) 33
§ 8 HENSYNSSONER 34
§ 8-1 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6 34
§ 8-2 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6 34
§ 8-3 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6 35

Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

§ 1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplan for Stavern by 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 Stavern by skal videreutvikles som attraktiv destinasjon i et helårsperspektiv hvor 20 % av framtidig boligbehov dekkes i Stavern by.
- et bærekraftig og konkurransedyktig næringsliv.

Planen skal ta vare på det verdifulle ved å:

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

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 reguleringsplaner og øvrig saksbehandling.

Følgende temakart er utarbeidet for kommunedelplanen:

- Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier og veinummer
- Bestemmelsessone sentrumssonen
- Lekeplasser
- Antikvariske bygg
- Boligsoner – Enhetlig bebyggelsesstruktur

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

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

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

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

- Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m^2-BRA.
- Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål og offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m^2-BRA.
- Oppføring av frittliggende garasje og uthus/anneks, tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse eller plassering av konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til boligbebyggelse.
- Bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, når endringen utgjør inntil 1000 m^2-BRA. Det forutsettes at kravene i gjeldende plan til uteoppholds- og leareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold, tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, at trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt, og at bruksendringen ikke berører kulturminner eller naturverdier. Listen er ikke uttømmende.
- 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.

Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

3) Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, såfremt at tiltaket ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter). Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, slik at krav til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold og trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt. Listen er ikke uttømmende.

   Dette unntaket gjelder ikke innenfor områder i Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) eller Sone med særlige hensyn - grønnstruktur.

4) Innenfor Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) er 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, parkeringsforhold, sikkerhet mot naturfare, trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er ikke uttømmende):

   - Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m^2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m^2 etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m^2 dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.
   - På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at:

     eiendommen er minst 1200 m^2 stor, og det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m^2 kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m^2 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 m^2-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 m^2 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 Kommunedelplan for Stavern by (2021–2033) og andre kommune(del)planer

Ved motstrid skal Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Larvik og Stavern gå foran Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033. Ved motstrid skal Kommunedelplan for Stavern by (2021-2033) gå foran Kommuneplanens arealdel (2021-2033).

§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Stavern by (2021–2033) og eldre reguleringsplaner

1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:
   Ved motstrid skal Kommunedelplan for Stavern by (2021-2033) 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 Kommunedelplan for Stavern by ved motstrid.

3)

Planident	**Plannavn**
143.01	Fv. 301 GS vei, Stavern – Grevle
1999.01.01	Stavern, sjømannshjemmet
2006.12.01	Larviksveien 75-81, Malmgrenbukta
200805	Sjøparken Agnes
200907	Floskjærmoloen
200925	Enigheten
200964	Alkeveien 2
201009	Sjøparken Agnes
201108	Solstad Vest, gbnr. 4044/691
201121	Kaken – Skråvika
201208	Steinrevet 20
201209	Sjøparken Agnes

201611	Bokeløkka vest
201711	Risøyhavna, 5001/407 m.fl.
201806	Risøybukta
201807	Helgeroveien 99-101

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

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

a) *Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommunedelplan for Stavern by.*

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

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

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

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

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

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

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

   All bebyggelse 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 tilknyttes større fellesløsninger.

   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 Kommunedelplanen for Stavern by eller fra fellesanlegg er etablert og ferdigstilt.

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

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

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

   Andel tette flater skal gjøres så små som praktisk mulig.

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

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

5) Nødvendige arealer for renovasjon skal avsettes i nye reguleringsplaner. For boliger 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 - Ikke juridisk bindende:
Det bør legges fram et klima/miljøregnskap før riving tillates og nytt bygges.

Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker.

Arealkategori	Grunnlag	Krav til antall parkeringsplasser	
		Innenfor sentrumssonen	**Utenfor sentrumssonen**
Bolig	Pr. boenhet	Bil: Min 0,2/maks 1 Sykkel: Min 1	Bil: Min 0,5 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2
Barnehage	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Skole	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Småbåthavn	Pr. båtplass	-	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: maks 1,5 Sykkel: min 1,5	**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

- 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.
- Ved etablering av boliger i bevaringsverdig bebyggelse (ref. temakart Antikvariske bygg) er det ikke krav til etablering av parkeringsplasser.
- I reguleringsplaner som omfatter holdeplass for ekspressbuss og trafikknutepunkt skal det avsettes arealer til innfartsparkering.
- Parkeringsplass/Biloppstillingsplass på terreng skal inngå med 18 m² pr. parkeringsplass ved beregning av bebygd areal (BYA).
- Parkeringsplass for sykkel skal settes av med 0,5 m x 2 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.
- For nybygg i sentrum skal bilparkering fortrinnsvis etableres under terreng.

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

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

b) *Kravet til parkering skal som hovedregel dekkes innenfor omsøkt tiltak. Dersom etablering utenfor omsøkt tiltak er den eneste effektive måten å sikre at kravet om parkeringsplasser kan dekkes, kan dette tillates. For at parkeringskravet skal kunne dekkes ved etablering på nabogrunn forutsettes det at parkeringsløsningen er reell. I dette ligger bl.a. at plassene skal være brukbare, også med tanke på tilgjengelighet og adkomst.*

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

1) Samlet minstekrav til leke- og uteoppholdsarealer:

Innenfor sentrumssonen:

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

a) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 25 % av BRA bolig. For bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg skal leke- og uteoppholdsareal tilsvare minimum 15 % av BRA bolig.

b) Minimum 33 % av leke- og uteoppholdsarealet skal være felles og ligge på terreng/lokk. Fellesarealet skal opparbeides og være egnet for lek og opphold for alle aldersgrupper. Krav til felles leke- og uteoppholdsareal gjelder ikke for bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg.

Utenfor sentrumssonen

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

c) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Kommunen kan dog ikke kreve mer enn 100 m² uteoppholdsareal per boenhet.

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

e) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

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

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

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

h) 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng/lokk. Innenfor sentrumssonen kan inntil 6 m² pr boenhet likevel løses som areal på balkong/veranda. Utenfor sentrumssonen kan inntil 10 m² pr boenhet løses som areal på balkong/veranda.

Retningslinje a-h) - ikke juridisk bindende:

a) *BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.*

b) *Beskrivelsene av de ulike lekeplasstypene bør legges til grunn ved utforming av lekeplasser.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. Innretninger som bryter bygningens silhuett (utenfor hjørner, over gesims, på takflater o.l.) tillates ikke. Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.

3) Innenfor sentrumssonen skal fasadeskilt bestå av frittstående bokstaver/symboler. Dersom det av grafisk hensyn må brukes bakgrunn, skal denne være nøytral mulig.

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

5) Skilt/reklame skal ikke plasseres i frisiktsoner og på ledelinjer.

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

7) 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.). Frittstående skilt uten direkte tilknytning (maks avstand 4m) til virksomheten tillates ikke i sentrumssonen.

8) Følgende skilt og reklameinnretninger tillates ikke:

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

Retningslinje a-g) – Ikke juridisk bindende:

a) Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt.

b) Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, gatebukker, transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangementer.

c) Ved arrangementer kan det tillates flaggstenger i et begrenset omfang på stenger eller stolper som er særskilt satt opp til dette formålet, dersom det er i tråd med arrangementsveilederen.

d) Minsteavstand for innretninger som henger ut over fortau skal være min. 2,5 meter fra bakkeplanet og min 1 meter fra kantstein.

e) Skilt og reklame skal fjernes når virksomheten opphører/flytter.

f) Reklame på markiser tillates ikke (logo/firmanavn tillates).

g) Det er Statens vegvesen og fylkeskommunen som skal godkjenne skilt som retter seg mot henholdsvis riksvei og fylkesvei.

§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8)

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

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

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

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

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

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

   Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjon tillates ikke.

   Byens 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.

Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

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

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

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

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

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

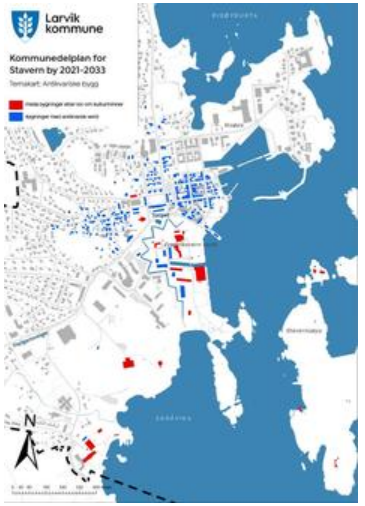
Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

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

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

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

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



Bygg med antikvarisk verdi er avmerket på temakart Antikvariske bygg.

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer, 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. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares. Eiendommer bebygd med bygg med antikvarisk verdi, tillatelse ikke delt og kan ikke fortettes. Etablering av flere boenheter innenfor eksisterende bygg med antikvarisk verdi kan tillates etter søknad.

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

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

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:
Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med høy bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje a-f)- Ikke juridisk bindende:

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

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

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

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

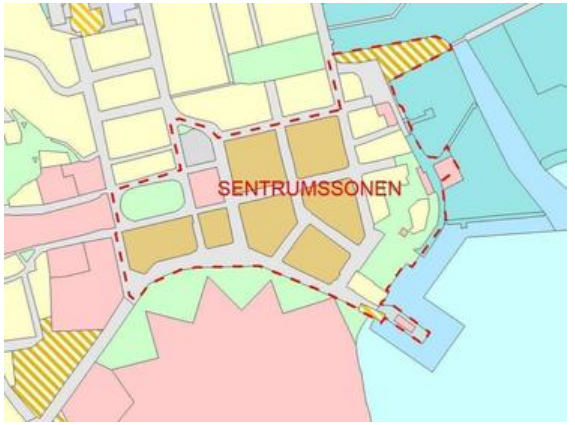
e) *I siste tilgjengelige kunnskap om naturfarer skal datasettet om ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo og havnivåstigning i rapport fra NGI «Lardal og Larvik kommuner - tilpasning til Klimaendringer», datert 15.04.2016 inngå.*

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).*

Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3-1 Bestemmelsessone sentrum (Sentrumssonen) (pbl § 11-9)



1) Innenfor bestemmelsessone sentrum (sentrumssonen) gjelder egne krav til parkering, leke- og uteoppholdsarealer og skilt og reklame.

2) For forretninger, service- og/eller serveringssteder kan gatesalg og uteservering tillates inntil 2 meter ut fra fasaden dersom krav om fortau/gangsonebredde på minimum 2 meter, areal for kollektivholdeplass, varelevering og utrykning er ivaretatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

   Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklister, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:
Det er meldeplikt for gravearbeider innenfor Fredriksvern verft O1, O2 og O3, sentrumssonen og bestemmelsesområde for bevaring. Vær særlig oppmerksom på Krigskirkegården for russiske krigsfanger fra 2. verdenskrig inne på området til JKØ.

§ 3-2 Bestemmelsessone bevaring (pbl § 11-9)

Bevaring BEV_ 7:

I bestemmelsessonen for bevaring skal de automatisk- og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-12.

Bygg med antikvarisk verdi er avmerket på temakart Antikvariske bygg.

Bygg med antikvarisk verdi utgjør sammen med hager, vegetasjon, trapper, murer, gjerder, porter på eiendommene, og gateløp, et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

Bygg med antikvarisk verdi skal bevares. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares.

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

Vedlikehold på bygg med antikvarisk verdi 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 vedlikehold skal bygningens karakter m.h.t form, materialer, detaljering utomhus-anlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utforming.

Deling av eiendommer, sammenføying av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor området tillates ikke.

Tilbygg/påbygg eller nye tiltak på bygg eller eiendommer skal utformes og plasseres slik at det ikke forringer kulturmiljøets verneverdi, og skal tilpasses kulturmiljøets gjennomgående bygningsvolum, takform, materialbruk, vindusplassering og form samt plassering av byggelinje mot gateløp.

Nye bygninger kan tillates dersom de tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning. Nye bygninger skal harmonere med og underordnes den bevaringsverdige bebyggelsen i dimensjon, høyde, takform og takflater, volum, form og materialbruk. Før tillatelse gis skal saken oversendes kulturarv hos Vestfold og Telemark fylkeskommune for uttalelse.

Nye utomhusanlegg, trapper, støttemurer og gjerder skal gis en utforming og ha en materialbruk som er tilpasset og harmonerer med områdets karakter. Det skal legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og tomtens naturlige topografi.

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. Tilbakeføring skal gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og ikke fjerne eller ødelegge eksisterende elementer med høy bevaringsverdi.

Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

Gjenoppbygging av historisk bebyggelse skal skje på dokumentert grunnlag, f. eks. "Blokkhuset på høyden sørvest for Fredriksvern Verft".

Offentlige byrom som gater og plasser skal bevares eller tilbakeføres.

Ved planlegging og tiltak innenfor området skal byens gateløp, grøntområder, bebyggelsesstruktur og siktlinjer bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for byens videre utvikling.

I bestemmelsesområdet for bevaring er graving og terrengbearbeiding ikke tillatt uten tillatelse.

Retningslinje a-b) – Ikke juridisk bindende:

a) *Bestemmelsessonen for bevaring omfatter et kulturmiljø med nasjonal, regional og lokal verneverdi som skal bevares. Det er viktig å bevare området da det inneholder kulturminner og landskapsrom som samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Tiltak som bidrar til å svekke områdets særpreg skal avslås. Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde områdets bygnings- og byplanmessige karakter.*

b) *Det er meldeplikt for gravearbeider innenfor Fredriksvern verft, sentrumssonen og bestemmelsesområde for bevaring. Vær særlig oppmerksom på Krigskirkegården for russiske krigsfanger fra 2. verdenskrig inne på området til JKØ.*

§ 3-3 Bestemmelsessone Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1)

Byggetiltak innenfor området skal bevare og styrke områdets kvaliteter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal foretas en konkret vurdering av landskap, terreng, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og fasadeuttrykk i forhold til hva som kan tillates av nye tiltak. Nye byggetiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og utforming.

Nye tiltak skal tilpasses/videreføre den enhetlig bebyggelsesstrukturen i området, dvs. volum, takform, materialbruk og fargebruk.

§ 3-4 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

1) Utnyttelsesgrad og høyder

   På tomter med frittliggende småhusbebyggelse dvs. enebolig og tomannsbolig, og konsentrert småhusbebyggelse dvs. småhus sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan tillates inntil 35 %-BYA pr. byggetomt. Det tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Fortetting skal skje med kvalitet. Innebygd trappehus/heis bør tillates, jf. livsløpsboliger med heis.

2) Boligtyper

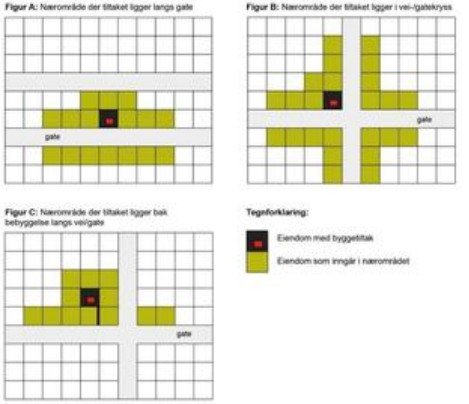
   I nærområder dominert av frittliggende småhusbebyggelse, dvs. eneboliger og tomannsboliger, skal nye boliger bygges som enebolig eventuelt med sekundærleilighet, eller tomannsbolig. Dette gjelder ikke for områder avsatt til bestemmelsesområde transformasjon.

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.



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

Navn/område:	Antall boenheter
B4 Varden, gbnr. 4044/60	1-3 boenheter pr. daa.

6) Beregning av antall boenheter ved regulering:
Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

a) Minste tomtestørrelse for frittliggende småhusbebyggelse er 600 m². Kravet gjelder for både avgivertomt og ny tomt. Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset terrenget (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende og ny bebyggelse. Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

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

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

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

§ 3-5 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2)

1) Ved planlegging og tiltak innenfor sentrumsformål skal gateløp, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for byens videre utvikling.

2) Tiltak skal ivareta viktige siktlinjer i byene, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk.

3) Ny bebyggelse mot offentlige byrom skal ha høye arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Fasader mot offentlig byrom skal tilpasses terrengfall og naturlige ganglinjer i gaterommet. Innskjæringer i terreng og inntrukne fortau tillates ikke. Lukkede sokkeletasjer eller tildekking av store vindusflater tillates ikke.

4) Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene skal utformes med høy kvalitet, underordnes og tilpasses bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger.

5) Innenfor formålet tillates forretning, bevertning og/eller tjenesteyting, kontorer og boliger.

I bygg i kvartaler eller på eiendommer omfattet av avgrensningen i nr. 6 skal det etableres besøksintensiv virksomhet i 1. etasje innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting, og kontorer og boliger i de øvre etasjene.

6) Kravet i nr. 5 omfatter bygninger i/på følgende kvartaler/eiendommer:
- bygningene i de tre kvartalene som avgrenses av Helgeroveien/Tollbodgaten mot syd, Kommandør Herbst gate mot vest, Rådhusgaten mot nord, og Verftsgaten/ Dronningensgate mot øst.
- bygningene i kvartalet som avgrenses av Verftsgaten mot vest, Tollbodgaten mot sør, Kronprinsens gate mot øst, og Skippergaten mot nord, med unntak av bygningene på eiendommene gbnr. 5001/10 og 5001/11.
- bygningene på eiendommene gbnr. 5001/16, 5001/17 og 5001/74, men ikke resten av bygningene i kvartalet eiendommene ligger i.
- bygningene på eiendommene gbnr. 5001/41 og 5001/405, men ikke resten av bygningene i kvartalet eiendommene ligger i.
- bygningene på eiendommene gbnr. 5001/54, 5001/57, 5001/59 og 5001/814, men ikke resten av bygningene i kvartalet eiendommene ligger i.

7) Kvartal BS1:
Det tillates ikke detaljhandel i kvartal BS1.

§ 3-6 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 11-7 nr. 1)

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

2) Område 01 Fredriksvern verft innenfor vollene:
Bygninger og uteområder innenfor Fredriksvern Verft skal forvaltes i tråd med fredningsforskriften for Fredriksvern Verft av 29.06.2011.

Det er meldeplikt for gravearbeider og terrengbearbeiding.

3) Område 02 Orlogsbriggen (landareal og sjøareal):
Innenfor området tillates oppført bygninger knyttet til prosjektet «Orlogsbriggen Fredriksværn». Tiltak kan godkjennes som byggesøknad. Konsekvenser av tiltaket utredes i byggesakene. Vestfold og Telemark fylkeskommune og Riksantikvaren skal høres ved byggesøknadene. Eventuelle tiltak må gjøres i tråd med Riksantikvarens dispensasjonsvedtak. Etablering av slipp og mudring i forbindelse med sjøsetting av fartøyer er lovlig innenfor det avsatte sjøarealet.

4) Område 03 Fredriksvern verft utenfor vollene:
Ombygging/påbygg/tilbygg av eksisterende bygningsmasse skal gjøres i tråd med stedets karakter med hensyn til skala, uttrykk og fargebruk. Nye tiltak skal ikke svekke karakteren til det fredete området. Eventuelle nye høyder på eksisterende bygg skal

Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

vurderes i hvert enkelt tilfelle og kan fravike høydebestemmelsene gitt i pbl § 29-4 første ledd, dersom tiltaket ikke svekker områdets karakter.
Ved innsending av byggesøknad skal det foreligge terrengsnitt og nødvendige illustrasjoner som viser virkningen av tiltaket. Vestfold og Telemark fylkeskommune skal høres i byggesøknadene.

De markante kollene og grønnstrukturen utenfor Festningsområdet skal bevares. Det er ikke tillatt å hugge større trær, men vanlig skjøtsel er tillatt.

Eventuell gjenoppføring av blokkhuset på høyden sørvest for Fredriksvern Verft kan tillates på dokumentert grunnlag.

Utbygging innenfor området skal skje i tråd med § 2-12.

Ny bebyggelse skal underordne seg stedets karakter med hensyn til skala, uttrykk og fargebruk. Nye tiltak skal ikke svekke karakteren til fredningsområdet Fredriksvern Verft 01 og bakenforliggende landskap.

Det er meldeplikt for gravearbeider og terrengbearbeiding.

Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende:

a) Definisjon av «større trær» er gitt i § 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap pkt. 3.

b) I påvente av realisering av Orlogsbriggprosjektet kan område O2 tillates utnyttet til prosjekter med historisk forankring og under forutsetning av at tiltaket er godkjent av Riksantikvaren.

c) Det er meldeplikt for gravearbeider innenfor Fredriksvern verft O1, O2 og O3, sentrumssonen og bestemmelsesområde for bevaring. Vær særlig oppmerksom på Krigskirkegården for russiske krigsfanger fra 2. verdenskrig inne på området til JKØ.

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

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

§ 3-8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 1)

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

§ 3-9 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.

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

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.

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

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

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

KB1 Losen og kystkultursenteret	Området er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, overnatting, kontor, bevertning, småbåthavn (landdel) og parkering.
KB2 Stavern skole	Innenfor området kan det etableres bolig, offentlig og privat tjenesteyting og næring (kontor). Dagens skoletomt blir brukt av mange barn og unge til lek, dette må ivaretas i påfølgende reguleringsplan.
KB3 Fredriksvern parkering	Området er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting og parkering. Tidligere innkjøring fra Fv. 301 Helgeroveien er gjenopprettet.
KB4 Fredriksvern motorverksted	Innenfor området kan det etableres næring og/eller offentlig og privat tjenesteyting. Dersom det skal gjøres endinger av bygningsmassen skal denne tilpasses fredningsområdet.
KB5 Vardesvingen 13	1 boenhet pr. daa. På eiendommen skal det avsettes en kvartalslekeplass for omkringliggende boligområder.

Retningslinje - ikke juridisk bindende:
Ved graving i bakken innenfor KB3 Fredriksvern parkering og KB4 Fredriksvern motorverksted skal Kulturarv kontaktes.

§ 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 langs fylkesvei skal følge eksisterende byggelinje.

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, samla 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.

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.

Badeparken skal være en grønn lunge og et parkanlegg med eventuelt nytt bibliotek eller annen offentlig virksomhet.

Kombinert grønnstrukturformål

Risøyakanalen er avsatt som framtidig kombinert grønnstrukturformål - framtidig – offentlig formål. Området er regulert til Park/vegetasjonsskjerm. Vegetasjonsskjermen skal være et visuelt skille mellom boligområdet og vei/næringsområdet. Detaljerte bestemmelser om vegetasjonsskjermen er fastsatt I reguleringsplan for Risøybukta. Arealet tillates ikke bebygget eller benyttet til utendørs lager.

Tomten gbnr. 5001/784 langs Risøyaveien er avsatt til kombinert grønnstrukturformål – nåværende – offentlig formål. Det skal opparbeides vegetasjon på tomten slik at eksisterende pumpestasjon ikke blir så fremtredende på tomten. Tiltak i forbindelse med pumpestasjonen er tilllatt.

Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

1) Driftsbygninger til bruk i landbruk kan ha inntil 12 meter mønehøyde og inntil 10 meter gesimshøyde.

2) Boliger i LNF (pbl § 11-11 nr. 2) - LNF-B:

Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommunedelplankartet (bestemmelsesområder «LNF-B»). I tilknytning til boligen kan følgende tillates, uten dispensasjon fra arealformålet:

- tilbygg og påbygg av bestående godkjent boligbebyggelse
- rivning og oppføring etter brann og annen skade
- frittliggende bod, anneks uten innlagt vann og garasje, og lignende mindre tiltak som ikke skal benyttes til beboelse.

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter.

Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

Retningslinje a-b) - 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) *Det tillates ikke ny spredt bebyggelse LNF-B i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder.*

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6)

1) Det tillates bygge- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel, enklere tilrettelegging for friluftsliv. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv, viktige landskapstrekk og drikkevannsbeskyttelse.
2) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen.
3) Utfylling, mudring og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.
4) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.

Retningslinje a-d)- Ikke juridisk bindende:

a) *Det kan vurderes nye brygger og andre innretninger i friluftsområde i sjø når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel etter friluftsloven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.*

b) *Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvensutredes.*

c) *Påfylling/etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø, vil være tiltak etter pbl § 1-6. Slike tiltak vil i de fleste tilfeller i strandsonen i Larvik kommune være å anse som vesentlige terrenginngrep, som ikke kan gjennomføres uten etter søknad.*

d) *Ved søknadspliktige tiltak jf. pbl § 1-6 i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.*

§ 7-2 Friluftsområde i sjø og Drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)

1) Tiltak i forbindelse med prosjektet "Orlogsbriggen Fredriksværn" er tillatt.
2) I områder avsatt til friluftsområde i sjø er varig oppankring av båter/husbåter/flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.
3) Oppankring av båter/husbåter er kun tillatt inntil 3 døgn.
4) Badebøyer kan bare legges ut i sjøen og i drikkevannskildene utenfor offentlige badestrender/badeplasser.

   Utsetting/etablering av offentlige badeflåter, stupebrett, badetrapper og andre badeinstallasjoner kan bare skje i områder som er avskjermet med badebøyer. Det skal være tilstrekkelig dybde, og egnede grunn- og strømningsforhold til at den tiltenkte aktiviteten kan utøves trygt.
5) 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) 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.

2) 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.

3) Ved regulering av nye anlegg, utvidelser av brygger og moloer eller mudring skal landskapsendring, biologisk mangfold, gyte- og oppvekstsvilkår for fisk, endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning, og mudderdannelse konsekvensutredes.

Retningslinje a-c) - *Ikke juridisk bindende:*

a) *Ved anleggelse av nye småbåthavner skal eksisterende brygger og moringer innenfor foreslått reguleringsplan fjernes/saneres samtidig. Det er ikke tillatt med båter på svai i områder der det etableres nye småbåthavner eller ved utvidelse av eksisterende småbåthavner.*

b) *Konsekvensene av vedlikeholdsmudringen belyses i søknaden, blant annet om tiltaket er bærekraftig og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.*

c) *Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det om mulig også tilrettelegges for parkering til rekreasjons- og friluftsformål.*

§ 7-4 Naturområde i sjø (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. § 11-7 nr. 6)

Området kan benyttes til friluftsliv og allmenn ferdsel. Innenfor området tillates ikke byggetiltak eller terrenginngrep. Tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde tillates ikke.

§ 8 HENSYNSSONER

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

1) Naturfare

1.1) 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.

1.2) I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse, jf. TEK17.

1.3) 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.

1.4) 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.

1.5) 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) Forurenset grunn – H390_1:
Bygge- og anleggstiltak kan først settes i verk etter at tilfredsstillende tiltak mot forurensning er gjennomført. Tiltakene skal sikre at forurensning ikke kan spre seg til luft, vann eller jord.

§ 8-2 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6

Retningslinjer – *Ikke juridisk bindende:*

Grønnstruktur- H540_1
Hensynssone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

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

§ 8-3 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

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.

Hensynssone H910_1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Stavern by 2021-2033 jf. liste i § 2-4 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Stavern by 2021-2033 og eldre reguleringsplaner.

Larvik kommune

larvik.kommune.no

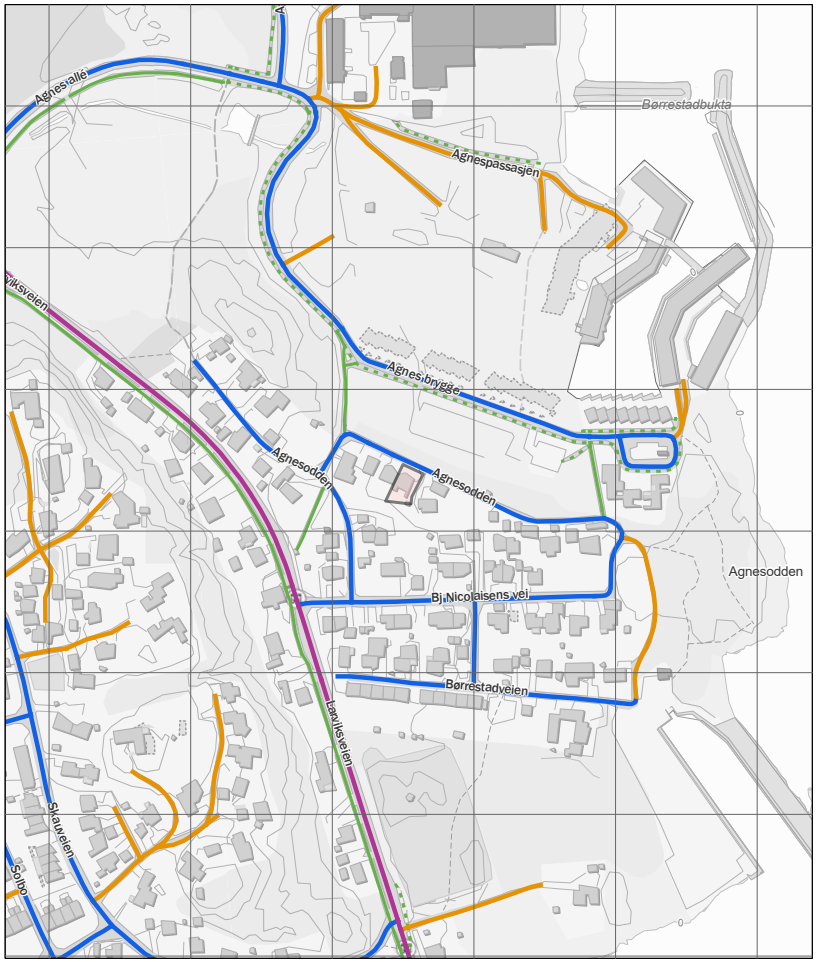
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4046/238/0/0
Adresse: Agnesodden 8, 3290 STAVERN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31/03/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

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.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

900 28 491

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 17-0023/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Agnesodden 8 3290 STAVERN

Betegnelse: Gnr 4046, bnr 238 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no