

Tilstandsrapport



Enebolig



Holtet 10, 3296 NEVLUNGHAVN



LARVIK kommune



gnr. 4091, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 21510-1153

Eiendomsverdi ref nr: ME7349

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes 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.

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1977 og har 1. etasje og kjeller, i 1980 ble det bygget en dobbel garasje på eiendommen. Eiendommen har en tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst har belegningsstein og asfalt.

Planløsningen består av:

1. etasje: Vindfang, Gang m/trapp, Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Terrasse med tilkomst fra stuen.

Kjeller: Gang m/trapp, Vindfang, Kjellerstue, Vaskerom, Bad, Matbod, Bod 1/Teknisk, 2 Boder.

Boligen har oppvarming via varmepumpe plassert i stue, elektriske panelovner samt varmekabler i gulv på badene, i gang i kjeller og i vaskerom.

Holtet 10 har i 2017 renovert stuen og østveggen med fasadendring/vindusløsning og gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger av utvendig platting. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Jeg minner spesielt om at Holtet 10 har vedlikehold- og oppgraderingsbehov på følgende:

- Taktekking og gjennomføringer
- Utvendig trepanel
- Vinduer
- Bade- og vaskerom
- Drenering / fuksikring
- Garasje (vinduer og utvendig trepanel)
- Det er registrert at hobbyrom/stue og boder (sport/brensel) i kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning.

Eier opplyser om at det på våren, i en kort periode, er små maur som kommer inn i boligen i området fra baderommet til inngangen til stuen

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Boligen er bygget med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har utvendig stående trekledning med takkonstruksjon av saltak (W-

takstoler) med undertak av trepanel, taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer med undertekking av asfaltapp.

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelagt og lakkert stål. Stigetrinn til pipe er montert over inngangspartiet

Loftet har tilkomst fra gangen via loftsluke i taket. Loftet er luftet via åpninger, spalte langs langveggene og ventil i endeveggen.

Boligen har i hovedsak originale vinduer fra byggeår.

I første etasje er det innadslående vinduer med toveis åpning i spisestue, kjøkken og soverom, samt ventilasjonsspalte i overkant. I kjeller er det topphengslede vinduer med 2-lags glass fra byggeår. To vinduer i kjellerstue er skiftet i 2021, mens ett vindu med blyglass er fra byggeår. I stuen er det fastkarmvinduer som følger skråtak, med 3-lags glass fra 2016. Ett blyglassvindu mot inngangsparti. På bad og toalett i 1. etasje er det malte trevinduer med toppsving og 2-lags glass fra 2024.

Boligen har i 1. etasje en finert inngangsdør som er malt utvendig, døren har et smalt sidefelt, i kjelleren er det en malt inngangsdør med fiskebeinsmønster og et glassfelt, fra stuen er det en malt balkongdør i tre med stort glassfelt.

Til boligen er det en 30 kvm terrasse, 8,5 m² av terrasse er overbygget mot ytterveggen, arealet har en trapp i vinkel ned mot plenarealet til boligen

Boligen har tre utvendige trapper.
Murtrapp med skifertrinn til inngangspartiet
Murtrapp til kjelleren
Tretrapp i vinkel fra terrassen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, flis, beleg, teppe
Vegg: tapet, strie, MDF panelplater, murvegg/teglstein, trepanel
Tak: himlingsplater, trepanel, MDF panelbord

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner og gull mot grunnen er av betong.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen i stuen er det en Dovre vedovn og i kjelleren er det en peis med innsats. Sotluken er plassert i i kjellerstuen
Pipen er kledd med mursteins skaller i 1. etg og teglstein i kjellerstuen
Utvendig er pipen pusset (munkepuss) med innført beslag ned mot takstein.

Veggene i rom under terreng (kjeller) er foret ut og isolert med innvendig trepanel. Det er benyttet plastfolie bak panelet og svartpapp mot grunnmuren. Gulvet er oppforet og isolert, med sponplater og parkett som gulvoverflate. Det er lagt svartpapp mot betonggulvet.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en malt tretrapp fra gangen i første etasje til gangen i kjelleren, trappen har pålimte teppefliser, rekkverk med firkantede spiler og avrundete rekkverk, trappen er uten håndløper på veggen

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med fire speiler til stuen og vindfanget er det dører med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil overskap og lysarmatur, dusj nisje med skyvedører og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og det er luftspalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i dusjnisen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser som er behandlet med maling

Vegg: fliser

Tak: himlingsplater

Minner spesielt om at baderommet er fra byggeår, 1977, med ukjent membran, og sluk i dusjnisen som er avgrenset av oppkant.

Ny eier må være forberedt på fullstendig oppgraderinger av vaske-/baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

Vaskerom

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, nedsenket dusjnise og tilrettelagt for dusjløsning hvis vaskemaskinen fjernes, det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftspalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i den nedsenkende delen av vaskerommet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: trepanel

Minner spesielt om at baderommet er fra bygge år, 1977, med ukjent membran.

Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å

tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

Bad

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det servant i kommode innredning, med speil, lysarmatur på vegg, dusjnise avgrenset med glassbyggerstein, glassvegg og gummi list på gulvet og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, og det er luftspalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i gulvet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: baderomsplater

Tak: MDF panelbord

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen og innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre med stål oppvaskkum, utslagsvask med avrenning, feltet fra benkeplaten til overskap er flislagt. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og i innredningen er det mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra gangen

I rommet er det gulvmontert toalett, servant, speil, lysarmatur på veggen og panelovn til oppvarming

Rommet er ventilert med lufteventil i taket

Det er luftspalte under døren

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: tapet

Tak: himlingsplater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har 3 røykvarslere, montert i gangen i 1. etg og kjelleren, og på det ene soverommet.

Brannslukningsapparatet er plassert i vindfanget i kjelleren.

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av plast. Hovedstoppekranen er kasset inn i baderommet i kjelleren og ikke mulig å inspisere.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduer og yttervegger.

Beskrivelse av eiendommen

I stuen er det montert en varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i kjelleren
varmtvannstanken står i bod/teknisk rom har tilkobling via støpsel
og avrenning ved kobberrør til baderommet.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 13 automasikringer, er
montert bod/teknisk rom i kjeller

Boligen har oppvarming via varmepumpe plassert i stuen, elektriske
panelovner samt varmekabler i gulv på badene, i gangen og
vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om
grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget
er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuksikring rundt eller
under bygningen.

Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og
fuksikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke
tilgjengelig for inspeksjon.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget faller inn mot bygningen fra oversiden av huset og faller
vekk fra bygningen i retning garasjen og ut i gaten.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger.
Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår og
observasjoner av avløpsledning i garderoben i kjelleren.

Hovedstoppekranen til boligen er bygget inn på baderommet og
vannledningen er ikke mulig å inspisere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er registrert at hobbyrom/stue og boder (sport/brensel) i
kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstiller dagens krav til
rømning.

Boligen har 3 røykvarslere, montert i gangen i 1. etg og kjelleren, og
på det ene soverommet.
Brannslukningsapparatet er plassert i vindfanget i kjelleren.

Radon

Boligen ligger i et moderat til lavt aksomhetsområde for radon

Innvendig trapp

Rekkverket og opptrinn på trapp tilfredsstiller ikke dagens regelverk
på åpninger opp til 10 cm.

Det mangler håndløper i trappeløpet

Utvendig trapp

Rekkverket på trapp/repo til inngangspartiet tilfredsstiller ikke
dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm. og høyde på 1 meter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

På fremlagte byggetegninger er det følgende endring:

- Fasaden og vindusløsningen i stuen
- Hobbyrommet i kjelleren er blitt kjellerstue
- Gangen i kjelleren er delt av og inneholder nå et vaskerom
- Vaskerommet har blitt til baderom
- Klesrommet er delt av til er bod + bod/teknisk
- Sport brensel er bod i dag

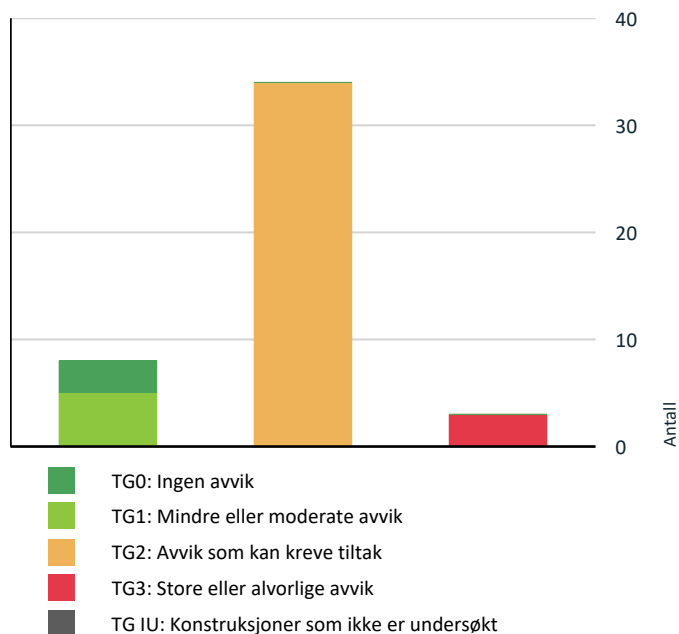
Garasje

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

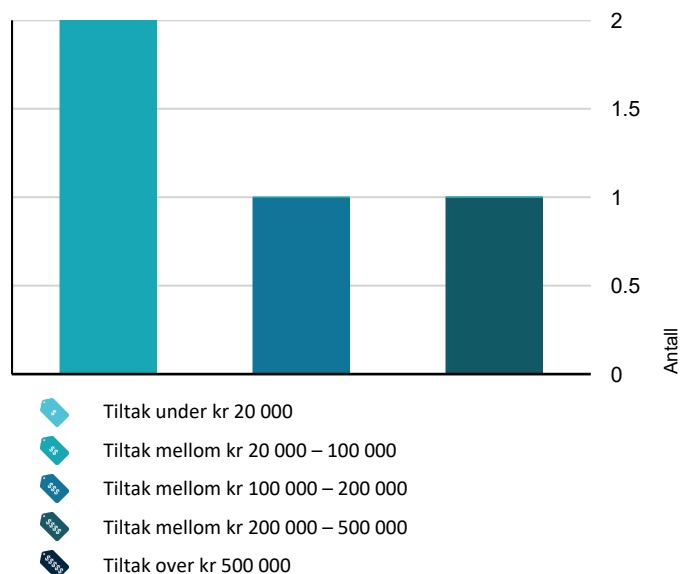
Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Ref. midlertidlig brukstillatelse
10.07.78

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Installert brukt toalett (svært lite brukt) på vaskerom i kjelleretasje – montert av Lysebo VVS -2026
2026	Modernisering	Ny FLEXIT-vifte på badet i 2 etasje (bryter for på/av på utsiden), samt nytt armatur og dusj (vifte montert av elektriker, nabo/Sommerfeldt-ansatt - ikke kvittering på) - 2026
2024	Modernisering	Nye vinduer, foringer, listverk på bad og toalett i 2 etasje (montert av John Andre og snekkerkompis, ansatt hos Lars Irgens -ikke kvittering på utført arbeid) – 2024
2020	Modernisering	Oppussing av trapperom og nytt sikringsskap
2017	Modernisering	Renovering av stue og østrvegg med vinduer og fasadeendring.
2013	Modernisering	Baderom i kjelleren, fra vaskerom til bad

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer med undertekking av asfaltapp, undertaket er av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert flere avvik ved takteking:

Det er ikke synlig papp/underlagsbelegg ført tilstrekkelig opp langs luftpipe og pipe.

Det er skadet og manglende takstein ned mot gradrenne. Taksteinene fremstår værslitte og med mosegroing. Lekter og sløyfer er fuktige på befaringstidspunktet.

Manglende eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer og skader ved gradrenne gir økt risiko for vanninntrengning.

Se dette i sammenheng med takkonstruksjon/loft

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Kontrollere og etablere korrekt tetting/oppbrett av underlagsbelegg rundt pipe og gjennomføringer.

Erstatte skadet og manglende takstein.

Rense mose og vurdere overflatebehandling eller utskifting av takstein ved behov.

Kontrollere tilstand på lekter og sløyfer for eventuell råtne eller svekkelse.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan det oppstå større vanninntrengning i takkonstruksjonen, lekter og undertak kan utvikle råtne levetiden på taket reduseres, det kan oppstå følgeskader i loft og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende oppkant på luftpipe

Tilstandsrapport



Taktekking

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelagt og lakkert stål fra byggeår

Stigetrinn til pipe er montert over inngangspartiet

Pipen har innpusset beslag fra takstein

Eier opplyser om at nedløpet på hjørnet ved stuen er lagt på terreng fordi det har vært tilfeller der det korrugerte røret ikke har tatt unne vann fra takflaten og at nedløp og takrenner på huset er byttet av forrige eier i 2011 til stål.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik knyttet til takets vannavledning og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann ledes ikke kontrollert bort fra bygget, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, fundament og kjeller. Det er registrert ufagmessig utførelse på nedløpet ved inngangsparti/stue.

Det mangler snøfangere på deler av taket. Det opplyses at dette ikke var krav på byggemeldingstidspunktet, men løsningen avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

De plastbelagte beslagene flasser i gradene, ved luftepipe og ved vindskier. Avflassing reduserer korrosjonsbeskyttelsen og indikerer vedlikeholdsbehov.

Forholdene representerer vedlikeholds- og funksjonsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

Etablere kontrollert bortledning av takvann til egnet drenering eller terreng med fall bort fra grunnmur.

Utbedre nedløpsløsningen ved inngangspartiet.

Vurdere montering av snøfangere der det er risiko for nedfall mot ferdselsareal.

Rengjøre, overflatebehandle eller skifte ut beslag med avflassing.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan økt fuktbelastning gi skader på grunnmur og kjellerkonstruksjon, beslag kan ruste og gi fremtidige lekkasjer, levetiden på takets detaljer reduseres

Ny eier må være forberedt på oppgraderinger og ytterligere undersøkelser og se dette i sammenheng med utvendig fuktsikring, drenering og bortledning av vann fra taknedløp og overvann ved grunnmur.



Nedløp inngangsparti-stue



Nedløp til korrugert rør i bakken



Avflassing av beslag og manglende takstein i gradrenne.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.

Kledningen er luftet med 36 mm

Jeg har ingen opplysninger om veggens skjulte oppbygning som isolasjon, vindett og dampspere.

Eier opplyser om at det er utført arbeid med egeninnsats og faglært på bytte av vegg og vinduer i hovedstuen møt øst.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert råteskader i bordkledningen rundt soveromsvinduet som vender mot garasjen, i vindski over terrassen og på fasade mot gaten.

Videre er det registrert sprukket trepanel med malingsavflassing og generelt vedlikeholdsbehov, hovedsakelig i nedkant av bordkledningen og ved avslutninger mot beslag.

Råteskader indikerer nedbrutt treverk med behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak

Skifte ut råteskadet bordkledning og vindski.

Kontrollere underliggende konstruksjon (lekter, vindsperre mv.) for eventuell følgeskade.

Utbedre detaljer ved beslag og nedkant for å redusere fremtidig fuktbelastning.

Overflatebehandle øvrig kledning etter nødvendig reparasjon.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan råteskader utvikle seg videre i kledning og underliggende konstruksjon, det kan oppstå fuktinntrengning i vegg og levetid på fasaden reduseres, utbedringskostnader kan øke betydelig over tid.

Forholdet vurderes som alvorlig avvik med behov for utbedring innen kort tid.

Kostnadsestimatet er satt på utskifting og utbedring av skadet trepanel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fasade mot gaten



Råte i vindskie over terrassen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i boligen er saltak (W-takstoler) med undertak av trepanel.

Loftet har tilkomst fra gangen via loftsluke i taket.

Loftet er luftet via åpninger spalte langs langveggene og ventil i endeveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det fra loft er påvist flere avvik.

Det er registrert:

Indikasjoner på punktering av dampsperre ved montering av downlights på kjøkken, noe som svekker dampsperrens funksjon.

Avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Målt fuktighet på 20,2 vektprosent i treverk.

Symptomer på aktivitet fra mus, med muselort på isolasjonen.

Punktet dampsperre kan føre til varm og fuktig inneluft opp i kald sone, med økt risiko for kondens og fuktskader.

Fuktverdi på 20,2 vektprosent indikerer forhøyet fuktinnhold og risiko for utvikling av råte dersom forholdet vedvarer.

Museaktivitet kan medføre skade på isolasjon og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tiltak

Tette gjennomføringer og etablere dampsperre korrekt rundt downlights.

Undersøke årsak til fuktskjolder og etablere korrekt tetting/oppbrett av underlagsbelegg rundt pipe og gjennomføringer. Måle og følge opp fuktverdier.

Fjerne muselort og iverksette tiltak mot skadedyr (tetting av åpninger).
Kontrollere isolasjonens tilstand.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå råteskader i takkonstruksjonen
risiko for muggvekst og svekket inneklima øker, isolasjonens funksjon kan reduseres, skader fra skadedyr kan utvikle seg.



Fuktmåling ved luftepipe i boligen 20,2 vekt %



Loftkonstruksjon



Fuktmåling ved pipen i boligen



Brutt dampsperre på loft, downlights fra kjøkken

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak originale vinduer fra byggeår.
I første etasje er det innadslående vinduer med toveis åpning i spisestue, kjøkken og soverom, samt ventilasjonsspalte i overkant.

I kjeller er det topphengslede vinduer med 2-lags glass fra byggeår.
To vinduer i kjellerstue er skiftet i 2021, mens ett vindu med blyglass er fra byggeår.

I stuen er det fastkarmvinduer som følger skråtak, med 3-lags glass fra 2016.
Ett blyglassvindu mot inngangsparti. Over de store vinduene på én vegg er det montert markise.

På bad og toalett i 1. etasje er det malte trevinduer med toppsving og 2-lags glass fra 2024.

Selger opplyser om at kjeller vinduer og vinduer på do og baderoms vindu 1 etg. er utført med egeninnsats og bistand fra fagkyndig bekjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert flere alvorlige avvik ved vinduene:

Det er påvist råteskader i vindu mot garasje samt i flere kjellervinduer mot samme side.

Det er malingsavflassing og oppsprekking i treverk på vinduer fra byggeår i både kjeller og 1. etasje.

Vindu fra 2017 (venstre, midtre felt) er registrert punktert med kondens mellom glassene.

Innvendig utførelse rundt kjellervinduer er ikke tilpasset vegg og fremstår som ufagmessig utført.

Råteskader og punktert glass innebærer svekket funksjon og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tiltak

Skifte ut råteskadede vinduer.

Skifte punktert glassrute eller hele vinduet fra 2016.

Utbedre og tilpasse innvendige foringer fagmessig.

Alt slitt og sprukket treverk bør pusses, behandles og males på nytt for å hindre videre nedbrytning.

Kontrollere øvrige vinduer for tilsvarende skader og planlegge vedlikehold eller utskifting etter behov.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan råteskader utvikle seg videre i karm og veggkonstruksjon, det kan oppstå fuktinntrengning i yttervegg, isolasjonsevne og inneklimate svekkes, vinduenes funksjon og sikkerhet reduseres

Forholdet vurderes som alvorlig avvik med behov for utskifting og oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Inngangsdører

Beskrivelse

Boligen har i 1. etasje en finert inngangsdør som er malt utvendig,

døren har ett smalt sidefelt

Kjelleren har en malt inngangsdør, med fiskebeinsmønster og glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren har bruksslitasje.

Videre er det registrert oppflising/skader på karm til kjellerdøren.

Forholdene indikerer alders- og bruksrelatert slitasje med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak

Reparere og overflatebehandle inngangsdør ved behov.

Utbedre skadet karm ved kjellerdør.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan slitasje og skader forverres, det kan oppstå økt fuktpåvirkning i skadet treverk, levetiden på dør og karm reduseres.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med stort glassfelt.

Eier opplyser om at døren ble byttet av Thor Johansen (Stavern) i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekke i karm ved håndtaket.

Videre er terskelen fuktpåvirket og fremstår mørkfarget/svertet med vedlikeholdsbehov. Det er også registrert ufagmessig utførelse i overgang mellom terskel og beslag.

Forholdene indikerer fuktbelastning og risiko for videre nedbrytning av treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Reparere skadet karm.
Utbedre fuktpåvirket terskel.
Etablere korrekt og tett overgang mellom terskel og beslag for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan fuktskader utvikle seg videre i karm og terskel, det kan oppstå råteskader, dørens funksjon og tetthet kan bli redusert



Terrassedør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er det en 30 kvm terrasse, 8,5 m² av terrasse er overbygget mot ytterveggen, arealet har en trapp i vinkel ned mot plenarealet til boligen

Gulvet på balkongen er av beiseide terrassebord
Rekkverket / leveggen er utført med liggende trepanel i beiseide terrassebord i hjørneløsningen mot naboen.

Eier opplyser om at terrasse og trapp ble oppført med egeninnsats våren 2016, opplagret direkte på mark, på underlag av belegningsstein.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert skjevheter i terrassen, hovedsakelig i området ved leveggen/hjørnet.

Opplagring direkte på mark uten frostfri fundamentering anses som en enkel løsning og er utsatt for: telebevegelser og økt fuktbelastning i treverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Kontrollere bærekonstruksjon og opplagringspunkter.
Justere og rette opp terrassen der dette er mulig.
Vurdere etablering av fundamentblokker/stolpesko på frostfri dybde dersom setninger fortsetter.
Kontrollere treverk mot mark for begynnende råteskader.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan skjevhetene øke over tid, det kan oppstå fuktskader og råte i bærende deler og evetiden på terrassen kan bli betydelig redusert.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.



Terrasse

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tre utvendig trapper.
Murtrapp med skifertrinn til inngangspartiet
Murtrapp til kjelleren
Tretrapp i vinkel fra terrassen.

Eier opplyser om at trappen til terrassen er bygget våren 2016 med egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi betongtrappene har mindre sprekker og overflateskader i overgangen til veggene.

Sprekkene vurderes som typiske alders- og frostrelaterte bevegelser i betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Overvåke sprekkutvikling.
Reparere overflateskader med egnet reparasjonsmørtel ved behov.
Kontrollere at vann ikke blir stående på trappen.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan sprekker utvikle seg videre ved frostpåvirkning, det kan oppstå avskalling i betongen, levetiden på konstruksjonen kan reduseres

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.



Trapp inngangsparti



Kjellertrapp

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, flis, belegg, teppe

Vegg: tapet, strie, MDF panelplater, murvegg/teglstein, trepanel

Tak: himlingsplater, trepanel, MDF panelbord

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik ved overflatene:

Parketten i stuen er slitt ved terrassedøren.

Det er registrert sprekk i parketten foran pipen.

Overflatene i boden i kjelleren fremstår som uferdige og det er sprukket trepanel i matboden.

Det er sprekk/glippe mellom parkettgulv i boden og gulvlisten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Reparere eller skifte skadet parkett.

Ferdigstille overflater i boden.

Reetablere korrekt avslutning mellom gulv og gulvlist.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan sprekk og slitasje i parketten utvikle seg videre, åpne overganger kan samle smuss og rommenes estetiske og bruksmessige kvalitet reduseres.



Bruksslitasje ved terrassedøren



Knirk og glippe i parkettgulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner og gulv mot grunnen er av betong.

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell i stuen fra midt på gulvet til punkt foran døren til gangen

Det er 10 mm høydeforskjell i gangens lengderetning i første etasje
Det er 10 mm høydeforskjell på soverommet mot garasjen

Det er 12 mm høydeforskjell i gangen i kjelleren
Det er 10 mm høydeforskjell i kjellerstuen fra den buede inngangen til ytterveggen mot hagen

Det er 30 mm nivåforskjell mellom gang og vindfang i kjeller, 20 mm mellom gang og matbod og 10 millimeter nivåforskjell mellom gang og bod

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert knirk i stuegulvet innenfor døren fra gangen.

Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulvbord/parkett og underlag, eller mangelfull innfesting. Forholdet indikerer noe slitasje eller bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Kontrollere og eventuelt etterfeste gulv der det er mulig.

Vurdere åpning av gulv ved vedvarende eller økende knirk for nærmere kontroll av underliggende konstruksjon.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan knirk oppleves som sjenerende, bevegelser kan over tid føre til økt slitasje på gulvets overflate

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Til boligen er det en elementpipe, til pipen i stuen er det en Dovre vedovn og i kjelleren er det en peis med innsats.

Sotluken er plassert i i kjellerstuen

Pipen er kledd med mursteins skaller i 1. etg og teglstein i kjellerstuen

Utvendig er pipen pusset med munkepuss med innmurt beslag ned mot takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon fra feier/branntilsyn.

Videre er det registrert at utvendig puss på pipen har vedlikeholdsbehov.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til pipe og ildstedets tilstand og lovpålagt kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Innhente dokumentasjon fra feier/branntilsyn.

Eventuelt bestille kontroll dersom dette ikke foreligger.

Reparere og vedlikeholde utvendig puss på pipen.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke følges opp kan eventuelle avvik ved pipe eller ildsted forbli uoppdaget, det kan foreligge brannteknisk risiko, videre forvitring av puss kan gi økt nedbrytning over tid

Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og dokumentasjonsavvik



Peis med innsats og feieluke i kjellerstue



Peisovn i stuen

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene i rom under terreng er foret ut og isolert med innvendig trepanel. Det er benyttet plastfolie bak panelet og svartpapp mot grunnmuren. Gulvet er oppforet og isolert, med sponplater og parkett som gulvoverflate. Det er lagt svartpapp mot betonggulvet.

Hulltaking er utført i boden, henholdsvis i oppforet gulv i garderobeskap og i utforet yttervegg. Undersøkelsen er gjennomført på et representativt sted hvor fuktbelastning vurderes som sannsynlig.

Det er målt følgende fuktverdier:

18,1 vektprosent i gulvlist i bod, innenfor varmtvannsbereder
14,9 vektprosent i utforet vegg
12,8 vektprosent i oppforet tregulv

Treverk bør normalt ha et fuktinnhold under 15 vektprosent. Ved verdier over 17 vektprosent øker risikoen for råte og muggsopp betydelig, og ved fuktinnhold over 20 vektprosent vil muggsopp kunne være etablert.

Det kan ikke gis garanti for tilstanden i øvrige vegger og konstruksjoner i rom under terreng, da disse ikke er åpnet eller kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi kjellerveggen har flekker på malt Leca i boden, høyt fuktinnhold i gulvlist og den utforede veggen er isolert med plast (dampspærre) bak trepanelet mot Leca-muren.

Denne konstruksjonsløsningen innebærer en konstruksjon ved rom under terreng, hvor fukt fra grunnen kan trenge inn i murverket og bli innestengt bak dampspærren. Dette kan føre til skjult fuktbelastning i veggen, begrense uttørking og øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell fukt. Ved fremtidig oppgradering bør konstruksjonen vurderes bygget om med fuktsikre løsninger i tråd med dagens forskriftskrav ved etterisolering utvendig på grunnmuren.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Skjulte fukt- og råteskader kan oppstå uten synlige tegn. Risiko for muggsoppdannelse og dårlig innemiljø over tid.

Konsekvensene av fuktinnhold på 18,1 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med uktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Ny eier må være forberedt på oppgraderinger og ytterligere undersøkelser og se dette i sammenheng med utvendig fuktsikring, drenering og bortledning av vann fra taknedløp og overvann ved grunnmur.



Flekker på innvendig maling av grunnmur



Fuktmåling i gulvlist i bod

Tilstandsrapport



Hulltaking i utforet kjellervegg i rom under terreng 25. mars 2026



Hulltaking i oppforet kjellergulv i rom under terreng 25. mars 2026

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp fra gangen i første etasje til gangen i kjelleren, trappen har pålimte teppefliser, rekkverk med firkantede spiler og avrundete rekkverk, trappen er uten håndløper på veggen

Gangbredde 73 cm på toppen og 75 cm i hovedløpet

Det er 14 cm åpning mellom rektangulære spilene i rekkverket og trappen har åpne trinn med 16 cm klaring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av registrert slitasje og avvik fra dagens anbefalte sikkerhetskrav.

Gangbredden er målt til 73 cm på toppen og 75 cm i hovedløpet, hvilket er smalere enn dagens krav på 0.8 m

Det er registrert ca. 14 cm åpning mellom de rektangulære spilene i rekkverket, samt åpne trinn med ca. 16 cm klaring mellom trinnene. Disse forholdene avviker fra dagens sikkerhetskrav, hvor åpninger normalt ikke skal overstige 10 cm for å hindre fall og redusere risiko for at barn setter seg fast.

Forholdene er typiske for eldre trapper og representerer et sikkerhetsavvik etter dagens standard, uten at det er påvist funksjonssvikt på befaringspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Vurdere montering av inntrinnsplater eller tette trinn for å redusere åpningen mellom trinnene.

Montere ekstra spiler eller annen sikring i rekkverket for å redusere åpningen til anbefalt nivå.

Ved behov kan utskifting av hele trappen vurderes for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet og komfort.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres øker risikoen for fall, spesielt for barn og eldre det er fare for at barn kan sette fast hodet eller kroppen mellom spilene trappen vil fortsatt ha redusert sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens standard videre slitasje på teppeflisene kan føre til ytterligere redusert sikkerhet og komfort.



Teppefliser og gangbredde

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med fire speiler til stuen og vindfanget er det dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere funksjonsavvik og tydelig slitasje på dører og terskler.

1. etasje

Soveromsdøren subber på karm, og terskelen er ikke understøttet.

Baderomsdøren og soveromsdøren står skjevt i karmen.

Døren til spisestuen subber på terskelen.

Generelt er det betydelig slitasje på eiketerskler.

Kjeller

Døren til matboden subber på terskelen.

Døren til boden subber på karmen.

Døren mellom teknisk bod og bod har ufagmessig utførelse og subber på karmen.

Forholdene indikerer justerings- og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Tiltak

Justere og rette opp dørrblad og karmen.
Kontrollere og understøtte terskler der dette mangler.
Utbedre ufagmessig utførelse mellom teknisk rom og bod.
Oppgraderinger av sterkt slitte terskler.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasje og skjevheter forverres, dørene kan få redusert funksjon og tetthet ytterligere skade på karm og terskel kan oppstå, estetisk kvalitet reduseres

Forholdet vurderes som et funksjons- og vedlikeholdsavvik uten akutt svikt, men med behov for utbedring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil overskap og lysarmatur, dusj nisje med skyvedører og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og det er luftespalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i dusjnisen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser som er behandlet med maling

Vegg: fliser

Tak: himlingsplater

Minner spesielt om at baderommet er fra 1990, opplysninger fra tidligere salgsoppgave, med ukjent membran, og sluk i dusjnisen som er avgrenset av oppkant.

Ny eier må være forberedt på fullstendig oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Baderom i første etasje

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi vinduet er plassert tett inntil våtsonen i dusjen. Løsningen gir økt fuktbelastning på vinduskarm, foring og tilstøtende konstruksjon, og innebærer høy risiko for fuktinntrengning.

Det er videre registrert:

Fuktskadet listverk på baderomsdøren

Malingsavflassing på flater i dusjsjonen

Synlige sprekker i overgang mellom gulvets oppkant og veggflis

Misfarging i fuger mellom veggfliser

Sprekkene i overgangen mellom gulv og vegg indikerer mulig svikt i tettesjikt eller bevegelser i konstruksjonen. Misfargede fuger kan være tegn på vedvarende fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tiltak

Installere tett dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på vegger og vindu frem til baderommet oppgraderes.

Montere vindu i fuktbestandig materiale, feks plast/aluminium

Nærmere undersøkelse av tettesjikt/membran.

Utbedring av sprekker i overgang gulv/vegg og listverk.

Vurdere ombygging eller bedre fuktsikring rundt vindu i våtsone.

Ved omfattende skade må rehabilitering av dusjsjonen påregnes.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå skjulte fuktskader i vegg og bærende konstruksjon, risiko for muggsopp og råte øker, innneklima kan forringes og utbedringskostnadene kan bli betydelige.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og malt og utstyrt med elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 20 mm over en avstand på 1,1 meter. Dette tilsvarer anbefalt fall i dusjsjonen.

Sluket er imidlertid avgrenset av en ca. 80 mm høy oppkant som skiller baderomsgulvet fra dusjnisen.

Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av flisekant ved dørterskelen er målt til ca. 45 mm.

Den høye oppkanten rundt dusjsjonen innebærer imidlertid at vann som eventuelt lekker utenfor dusjsjonen ikke vil ledes uhindret til sluk. Dette kan medføre at lekkasjevann blir stående på gulvet utenfor dusjsjonen.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dusjnisen og sluket er avgrenset av en ca. 80 mm høy oppkant under skyvedørene, og ca. 30 mm over flislagt oppkant mot dørterskelen.

Løsningen medfører at lekkasjevann utenfor dusjsone vil ikke nødvendigvis ledes kontrollert til sluk. Ved eventuell vannlekkasje kan vann renne ut av våtrommet og videre til gangen.

Det er videre registrert:

- malingsavflassing på flislagt gulv
- riss i flisfuger
- sprukket flis

Disse forholdene indikerer vedlikeholdsbehov og kan gi økt risiko for fuktinntrengning over tid dersom de ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Tiltak:

Tiltak

Fjerne oppkant til dusjnisen og installere tett dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på gulv og konstruksjon frem til baderommet oppgraderes.

Utbedre sprukket flis og riss i fuger.

Overflatebehandle områder med malingsavflassing.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan vann trenge inn i underliggende konstruksjon, risiko for fuktskader og følgeskader øker, lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.



Gulvoverflate

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Både sluket og membranen må skiftes.



Sluk på badrom

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil overskap og lysarmatur, dusj nisje med skyvedører og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og det er luftespalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i dusjnisen.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert funksjonsavvik og skader på baderomsinnredningen.

Det er registrert at:

Baderomsinnredningen mangler front på én skuff.

Dørfronter subber mot hverandre, noe som indikerer justeringsbehov eller skjevhet i innredningen.

Skyvedøren til dusjen har skadet feste i bunnen.

Forholdene medfører redusert funksjon og økt slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Tiltak

Montere ny skuffefront.
Justere og rette opp dørfronter.
Utbedre eller skifte festet til skyvedøren i dusjen.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan skader og slitasje forverres, dusjdøren kan få ytterligere funksjonssvikt, økt risiko for lekkasje dersom dusjdøren ikke slutter tett, redusert estetisk og bruksmessig kvalitet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i taket, lufte spalte under døren og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i toalettrommet mot dusjnisjen, i tilliggende konstruksjon, uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Årstall: 1990 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fuktmåling fra toalettrom mot dusjnisje 25. mars 2026.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, nedsenket dusjnisje og tilrettelagt for dusjløsning hvis vaskemaskinen fjernes, det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i den nedsenkende delen av vaskerommet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: trepanel

Minner spesielt om at baderommet er fra 1990, opplysninger fra tidligere salgsoppgave, med ukjent membran og fall mot døren. Ny eier må være forberedt på fullstendig oppgraderinger av vaske-/baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

Rommet er vurdert som baderom.

Årstall: 1990 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Vaskerom i kjelleren

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har panel.

Årstall: 1990 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik i våtsonen.

Det er påvist:

Svertesopp i silikonfuger.

Vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsone (ved dusj/vask/badekar).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Tiltak

Fjerne og legge nye silikonfuger.

Utskifting av vindu i våtsone.

Sørge for god ventilasjon og redusert fuktbelastning.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan fukt trenge inn i konstruksjonen, risiko for råte og muggsopp øker vedlikeholdsbehovet kan utvikle seg til mer omfattende rehabilitering.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet faller ikke mot sluk fra dørterskel. Punkt foran dør terskel ligger

10 mm lavere enn avgrensning til den nedsenkede dusjnisen

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er påvist avvik i fuger.

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk fra dørterskelen.

Det er målt at punktet foran dørterskelen ligger ca. 10 mm lavere enn avgrensningen til den nedsenkede dusjnisen. Dette innebærer at vann som havner på gulvet utenfor dusjonen ikke ledes kontrollert til sluk, og det foreligger risiko for at vann kan bli stående eller renne mot tilstøtende rom.

Det er videre registrert:

Sprekk i flisene tett på sluket.

Svertesopp i silikonfuger.

Sprekk i flis nær sluk gir økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Svertesopp i silikonfuger indikerer vedvarende fuktbelastning og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tiltak

Utbedre fallforhold ved eventuell rehabilitering.

Skifte sprukne fliser og kontrollere underlaget.

Fjerne og legge nye silikonfuger.

Sørge for god ventilasjon og redusert vannbelastning utenfor dusjonen. Alternativt benytte tett dusjkabinett for å redusere vannpåvirkning.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan vann bli stående på gulvet eller renne ut av våtrommet, risiko for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjon øker, vedvarende fukt kan føre til mugg- og råteskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på vaskerommet.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon) samt at mer enn halvparten brukstiden er oppbrukt på slukløsning og membran.

Det regnes at etter 20–25 år er det usikkerhet om fremtidig funksjon, anbefalt årlig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Tiltak

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av sluk og membran, særlig rundt skjøter og overganger.

Ved rehabilitering av vaskerommet bør sluk og membran skiftes ut, og ny løsning etableres i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tetthet og funksjon reduseres ytterligere over tid og det kan oppstå lekkasje og skjulte fuktskader.



Sluk på vaskerom

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen har bruksslitasje og sanitærutstyret er av eldre årgang.

Servantinnredningen har to ulike dørfronter.

Avviket er av estetisk karakter og indikerer utskifting eller reparasjon som ikke er utført helhetlig. Løsningen gir et uttrykk og redusert visuell kvalitet.

Tiltak

Skifte dørfronter slik at innredningen får lik utførelse. Alternativt skifte hele innredningen dersom ønskelig.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres påvirkes vaskerommets estetiske standard.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Servant i innredning og toalett

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom lufteventil i taket, luftespalte under døren og vindu som kan åpnes.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimate på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i gangen, i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking i gangen mot dusjnisse vaskerom 25. mars 2026.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderommet kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det servant i kommode innredning, med speil, lysarmatur på vegg, dusjnise avgrenset med glassbyggerstein, glassvegg og gummi list på gulvet og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, og det er luftte spalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i gulvet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: baderomsplater

Tak: MDF panelbord

Eier opplyser om at baderommet ble omgjort fra vaskerom i 2013 ved hjelp av egeninnsats og faglært.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Baderom i kjelleren

KJELLER > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik ved veggoverflatene i våtrommet.

Det er påvist:

Svelling i baderomsplatene etter fuktbelastning i dusjsonen.

Svart muggsopp i silikonfuger.

Ufagmessig utførelse av baderomsplater på veggen.

Svertesopp i silikonfuger indikerer vedvarende fuktbelastning og behov for vedlikehold.

Svelling i platene tyder på at fukt har trengt inn i materialet, noe som kan svekke overflatens funksjon og tetthet. Ufagmessig utførelse kan innebære økt risiko for at vann trenger inn bak platene.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

Instalere tett dusjkabinett for å redusere vannbelastning frem til baderomsplatene er utbedret.

Fjerne og legge nye silikonfuger.

Vurdere nærmere undersøkelse av underliggende konstruksjon dersom fuktpåvirkningen er omfattende.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan fukt trenge videre inn i veggkonstruksjonen, risiko for muggsopp og råteskader øker, utbedringsbehovet kan bli mer omfattende over tid.



Svelling i baderomsplater

Tilstandsrapport



Vindu i våtsonen på baderommet

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Gulvet har 20 mm fall på 2,5 m til sluk gjennom hele rommet, sluket er avgrenset av en gummilist på gulvet.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 10 mm fall fra dørterskel til sluk sluker avgrenset av en gummilist på 4 mm montert på gulvet.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av fliset oppkant ved dørterskelen er 70 mm.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dusjnisen og sluket er avgrenset av en ca. 4 mm høy list på gulvet. Løsningen medfører at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil renne uhindret til sluk.

Det er videre registrert at det ikke er tilfredsstillende fall (1:50) i nedslagsfeltet fra dusjen til sluk. Manglende fall gir redusert avrenningsevne og økt risiko for at vann blir stående på gulvet.

Oppkanten til døren er mer en 50 mm over listen til dusjnisen og lekkasjevann vil ikke renne ut i gangen eller til boden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

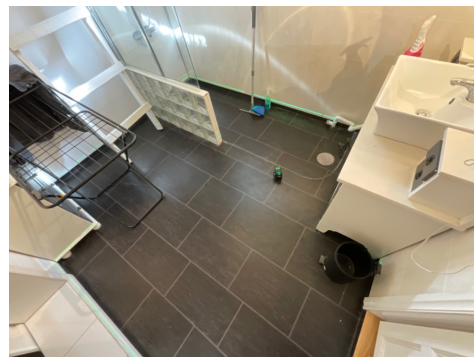
Vurdere utbedring av fallforhold ved fremtidig rehabilitering.

Kontrollere at overflater er tette.

Alternativt benytte tett dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på gulvet.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan vann bli stående på gulvet, økt risiko for fuktninntrengning i underliggende konstruksjon og risiko for følgeskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen



Overflater gulv

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Eier opplyser om at vinylbelegget er lagt i 2013 når baderommet ble oppgradert fra vaskerom.

Årstall: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten brukstiden er oppbrukt på slukløsning.

Det regnes at etter 20–25 år er det usikkerhet om fremtidig funksjon, anbefalt årlig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tiltak

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av sluk og membran, særlig rundt skjøter og overganger.

Ved rehabilitering av badet bør sluk og membran skiftes ut, og ny løsning etableres i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tetthet og funksjon reduseres ytterligere over tid og det kan oppstå lekkasje og skjulte fuktskader.



Sluk i kjellerbad

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det servant i kommode- innredning, med speil, lysarmatur på vegg, dusjnise avgrenset med glassbyggerstein, glassvegg og gummi list på gulvet og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, og det er luftspalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i gulvet.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG 2

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi kommode-/servantinnredningen er utført i treverk og står direkte på gulvbelegget.

Treverk plassert direkte mot gulv i våtrom er utsatt for fuktopptrekk ved søl, lekkasje eller kondens. Løsningen gir økt risiko for svelling, deformasjon og redusert levetid på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Montere fuktsikring eller sokkelløsning som løfter innredningen fra gulvet.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan treverket swelle og ta skade, innredningens levetid reduseres, det kan oppstå muggsopp ved vedvarende fuktbelastning.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i veggen, luftspalte under døren og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking på baderommet da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Baderommet er omsluttet av Leca vegger og dusjnisen grenser til yttervegger.

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisen. Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

Målingene er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for veggene i rommet.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Fuktmåling oppe ved dør



Fuktmåling i bunnen av baderomsplater i dusjnisen. @

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen og innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med stål oppvaskkum, utslagsvask med avrenning, vegg fra benkeplaten til overskap er flislagt. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og i innredningen er det mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: tapetseret plater

Tak: panel med innfelte downlights

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi kjøkkenet har flere registrerte avvik knyttet til slitasje og utførelse.

Det er registrert:

Avflassing og slitasje på lakk på gulvlister og benkeskap under kjøkkenvasken.

Benkeplaten har vedlikeholdsbehov rundt platetoppen.

Svimerker ved vasken.

Kjøkkenventilatoren har ikke fagmessig tilpasning mot krydderskapet, og døren lar seg ikke lukke.

Kjøleskapsdøren mangler håndtak.

Forholdene indikerer normal aldring og bruksslitasje kombinert med enkelte utførelsesmessige mangler.

Eier opplyser om at varmluftsfunksjonen i stekeovnen er defekt. Ovnen fungerer fint ellers.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Overflatebehandle eller skifte slitte lister og skapfronter.

Utbedre benkeplate rundt platetopp.

Kontrollere og tilpasse ventilator og tilstøtende skap fagmessig.

Montere nytt håndtak på kjøleskapsdør.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan slitasje og skader forverre funksjon og brukervennlighet reduseres, fukt kan lettere trenge inn i slitte overflater.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Kjøkkenventilatoren har ikke fagmessig tilpasning mot krydderskapet, og døren lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Kontrollere og tilpasse ventilator og tilstøtende skap fagmessig.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan slitasje og skader forverre funksjon og brukervennlighet reduseres på skapdør og ventilator.



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har tilkomst fra gangen

I rommet er det gulvmontert toalett, servant, speil, lysarmatur på vegg og panelovn til oppvarming

Rommet er ventilert med lufteventil i taket

Det er lufte spalte under døren

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: tapet

Tak: himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik ved sanitærutstyr og himling.

Det er registrert at:

Servanten er understøttet med to improviserte trestøtter, noe som indikerer mangelfull eller svekket opprinnelig innfesting.

Det er skjolder i taket.

Himlingsplater er løse.

Spyleknappen på toalettet er skadet.

Improvisert understøtting av servant anses som en midlertidig løsning og ikke fagmessig utført. Skjolder i tak kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Løse himlingsplater kan medføre redusert funksjon og videre skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak

Kontrollere og feste servanten fagmessig.

Undersøke årsak til skjolder i tak og utbedre eventuelt fuktforhold, se dette i sammenheng med fukt på loft og manglede tekking på luftepipe.

Feste eller skifte løse himlingsplater.

Skifte eller reparere spyleknapp.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan servanten få redusert bæreevne eller løsne, eventuell fukt i tak kan føre til videre skader, himlingsplater kan løsne ytterligere og toalettets spyle funksjon kan svekkes.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekranen er kasset inn i baderommet i kjelleren og ikke mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget.

Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.



Kobberør synlig over bereder

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger og overgangen mellom avløpet fra kjøkkenvasken og rørføringen videre i røranlegget ikke er tilpasset hverandre på en fagmessig måte.

Løsningen fremstår som ufagmessig utført og kan innebære økt risiko for lekkasje eller utilstrekkelig tetting i skjøten.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

Tiltak

Det er behov for utbedring av avløpet fra kjøkkenvasken, ingen umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn av avløpsrørene i boligne. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken. Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens

Det kan oppstå lekkasje i skap eller tilstøtende konstruksjon, risiko for fuktskader i kjøkkeninnredning og gulv øker, lukt fra avløpsrør.

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.

Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasjer fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduer og yttervegger.

! TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

I stuen er det montert en varmpumpe, jeg har ingen opplysninger om service og vedlikehold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Varmepumpe montert i stuen

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i kjelleren varmtvannstanken står i bod teknisk rom har tilkobling via støpsel og avrenning ved kobberrør til baderommet. Berederen er ikke plassert i rom med sluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi berederen har el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Varmtvannsbereider bør plasseres i rom med vanntett gulv og sluk, for eksempel vaskerom eller teknisk rom, for å unngå vannskader

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Tiltak

Kontrollere installasjonen av autorisert elektriker.

Etablere fast, forskriftsmessig tilkobling dersom dette mangler.

Monteres en godkjent lekkasjestopper (vannstoppeventil) som stenger vanntilførselen automatisk ved lekkasje.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå varmgang i kontaktpunktet, risiko for elektrisk feil eller brantilløp øker.

Lekkasje kan føre til omfattende vannskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner med risiko for følgeskader og kostbare reparasjoner.

Er din varmtvannsbereider installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Tilstandsrapport



Bereder i kjelleren

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap fra 2020, med 50 ampere hovedsikring og 13 automasikringer, er montert bod 1/teknisk rom i kjelleren

Boligen har oppvarming via varmepumpe plassert i stuen, elektriske panelovner samt varmekabler i gulv på badene, i gangen og vaskerom.

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.
1977 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at alle elektriske arbeider i boligen er utført av autorisert elektroinstallatør i dere eie.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser om at Faugstad elektro har utført arbeid i 2013 og montert sikringsskap i 2020.

Samsvarserklæring forevises på forespørsel.

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? Sjekker 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?

Ja Jeg minner om down lights i kjøkkentaket som er montert direkte i isolasjonen, uten godkjent innkassing og brutt dampspærre.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse. Elektrisk anlegg

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet, kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagkyndig.



Sikringsskap i boden

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen. Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eier opplyser om at nedløpet/dreneringen på hjørnet ved stuen er lagt på terreng fordi det har vært tilfeller der det korrugerte røret ikke har tatt unne vann fra takflaten.

Eier har også med egeninnsats utbedret knotteplasten, ca 50 cm under terreng, på de områdene der den er synlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det vurderes at mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er oppbrukt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av drenering eller fuktsikring (fuktsperre/kapillærbrytende sjikt). Konstruksjonen er etablert med støpt plate i kjellergulv, og lettklinker yttervegger, fuktsikringen er skjult under terreng og betong, og dermed ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Det er videre registrert at utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren avsluttes under utvendig terrengnivå. Dette kan innebære økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at dreneringens tilstand og restlevetid er ukjent og må forberede seg på full oppgradering av drenering.

Det anbefales å montere overgangslist for korrekt avslutning av knotteplasten.

Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan overflatevann og fukt trenge inn mot grunnmuren, dette kan føre til fuktbelastning og skader på grunnmur, kjellervegger og inventar, eventuell utbedring av drenering kan bli kostbart.

Man er avhengig av et fungerende kapillærbrytende sjikt (pukk/singel/isolasjon) under betongen for å hindre at fuktighet suges opp fra grunnen. Manglende eller defekt fuktsikring kan føre til kapillært oppsug (fuktvandring) gjennom betongplaten. Dette kan medføre fuktskader på tilfære, parkett/laminat og bunnsviller i vegger, samt gi grobunn for muggsopp og dårlig innelima.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.



Knotteplast over terreng

Tilstandsrapport



Ikke synlig knotteplast over terreng



Avflassing puss i kjelleren inngangen

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra byggeår, murene er pusset utvendig og deler av kjelleren er påforet med innvendig isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muoverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert avflassing av maling og puss i inngangspartiet/kjellernedgangen.

Det er videre påvist:

Vertikalt riss under kjellervindu og ved utekran.
Misfarging på innsiden av grunnmuren i boden.

Avflassing av maling og puss kan indikere fuktpåvirkning over tid.
Vertikale riss kan skyldes naturlige bevegelser/setninger i konstruksjonen eller temperaturpåvirkning. Misfarging på innsiden av grunnmuren kan være tegn på fukttinntrengning eller kondens.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Tiltak

Kontrollere og eventuelt tette riss.

Utbedre løs puss og overflatebehandle på nytt.

Undersøke om misfarging skyldes aktiv fukt, og vurdere tiltak dersom det påvises fuktbelastning.

Kontrollere terrengfall og vannavrenning rundt grunnmuren og kjellernedgangen.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan riss utvikle seg og slippe inn mer fukt, avskalling kan forverres, risiko for videre fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjon øker.

Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og fuktrelatert avvik med behov for oppfølging.



Hjørne av grunnmur mot gaten



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet faller inn mot bygningen fra oversiden av huset og faller vekk fra bygningen i retning garasjen og ut i gaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi terrenget faller inn mot boligen på hjørnet av terrassen og langsiden av boligen bak huset.

Dagens regelverk sier:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Tiltak

Det må sørges for at terrengoverflaten utføres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen så langt det lar seg gjøre. Nedløp og takvann bør ledes bort i rør eller renner.

Konsekvens

Overvann/Terreng: flatt terreng kombinert med høy risikoscore for overvann betyr at store nedbørsmengder kan samle seg rundt bygningen i stedet for å renne unna. Dette gir stor belastning på dreneringen og øker faren for vanninntrengning i kjeller/underetasje ved styrtregn.



Terrengforhold på baksiden av huset



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger. Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår og observasjoner av avløpsledning i garderoben i kjelleren. Hovedstoppekranen til boligen er bygget inn på baderommet og vannledningen er ikke mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene innvendig med et kamera (rørinspeksjon) for å se om de er hele. Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

Vannrør: Kan ruste eller sprekke, noe som gir vannlekkasje i bakken.

Avløpsrør: Kan gro igjen innvendig eller gli fra hverandre slik at kloakken stopper opp (tett do).

Siden rørene ligger nedgravd, er de vanskelige å oppdage feil på før skaden har skjedd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert at hobbyrom/stue og boder (sport/brensel) i kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning.

Boligen har 3 røykvarslere, montert i gangen i 1. etg og kjelleren, og på det ene soverommet.

Brannslukningsapparatet er plassert i vindfanget i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

Det er registrert at hobbyrom/stue og boder (sport/brensel) i kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning.

Vurdering av rømningsvei

Rom beregnet for varig opphold (soverom, stue, kjøkken) skal ha trygge rømningsforhold i henhold til gjeldende forskrift (TEK17).

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

Rom beregnet for varig opphold (soverom, stue, kjøkken) skal ha trygge rømningsforhold i henhold til gjeldende forskrift (TEK17). For at et vindu skal anses som en godkjent rømningsvei, gjelder følgende krav til fri åpning:

Minimum bredde: 0,5 m

Minimum høyde: 0,6 m

Sum av bredde + høyde: Minimum 1,5 m

Plassering: Underkant av vindusåpningen skal normalt ikke være høyere enn 1,0 m over gulv (ved større høyde må det monteres fast trapp/stige).

Da de aktuelle rommene mangler tilstrekkelige mål eller plassering på vinduer, anses de ikke som godkjent for varig opphold etter dagens regelverk.

Bruksendring og søknadsplikt (Larvik kommune)
Dersom boder (tilleggsdel) skal tas i bruk som stue eller soverom (hoveddel), utløser dette krav om søknad om bruksendring til Larvik kommune.

Som privatperson kan du benytte digitale søknadsløsninger for endringer som skjer internt i én boenhet, forutsatt at endringen ikke berører bærekonstruksjoner, brannskiller eller fasade utover selve vindusutskiftningen.



Radon

Beskrivelse

Radon
Boligen ligger i et moderat til lavt aksomhetsområde for radon

Vurdering av avvik:

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

Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon

Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.



NGU Radon aksomhetskart, moderat til lav



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp
Rekkverket og opptrinn på trapp tilfredsstiller ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.
Det mangler håndløper i trappeløpet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket og trapp tilfredsstiller ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm og håndløper på veggen.
Det mangler håndløper i trappeløpet

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tiltak

Trapp bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå.
Trappen bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, barnesikring eller annen godkjent løsning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.



Innvendig trapp

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp

Rekkverket på trapp/repo til inngangspartiet tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm. og høyde på 1 meter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket på utvedig trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 1 meters høyde og åpninger opp til 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillende dagens krav til høyde og åpninger.

Konsekvenser

Lavt rekkverk og store åpninger gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk.



Utvendig trapp

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Ref. søknad om ansvarsrett 07.05.1980

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasjen er fra 1980 og trenger vedlikehold og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående, dobbel, uisolert garasje oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående og liggende trepanel. Garasjen har betonggulv og saltak konstruksjon med W-takstoler. Taket er dekket med dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, med asfaltpapp som undertak. Nedløp og beslag er i plastbelagt/lakkert stål.

Garasjen har to vippeporter og seks mindre vinduer mot boligen. Vinduer har enkle glass.

Det er registrert malingsavflassing på garasjeporter. Vinduer mot huset har råteskader. Utvendig trepanel og garasjeportter har oppsprekking og malingsavflassing, hovedsakelig i nedre del. Der er råteskader på siden av garasjeport. Beslag på vindskier har malingsavflassing, og vinduene mangler beslag.

Eier opplyser om at nedløp og takrenner på garasjen er byttet i 2015 til stål ved egeninnsats og hjelp fra Bygg og Industri A/S

Garasjen fremstår med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Areal: 31,4 m².

Tiltak:

Det anbefales utskifting av råteskadede vinduer og skadet trepanel. Montering av beslag over vinduer bør utføres for å redusere fuktbelastning. Overflater bør skrapes og overflatebehandles. Beslag med avflassing bør vedlikeholdes eller skiftes. Takteking og undertak bør kontrolleres jevnlig med tanke på alder og slitasje.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes videre nedbrytning av trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og etter hvert svekket konstruktiv bæreevne i utsatte bygningsdeler. Utbedringskostnadene kan øke over tid.

Garasjen fremstår samlet sett med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

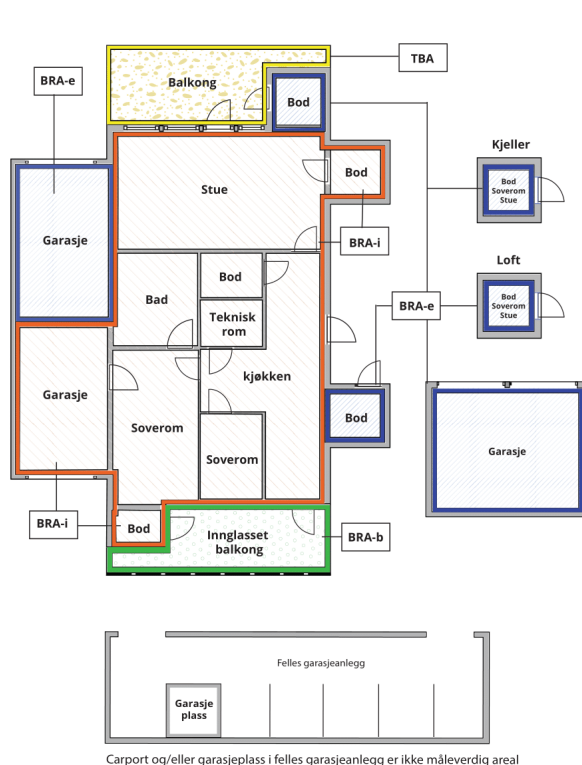
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	98			98	30
Kjeller	87			87	
SUM	185				30
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		
Kjeller	Gang m/trapp, vindfang, kjellerstue, vaskerom, bad, matbod, bod 1/teknisk, bod 2, bod 3		

Kommentar

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1. etasje:

Vindfang: 1,5 m²
Gang m/trapp: 11 m²
Kjøkken: 13 m²
Soverom 1: 9,6 m²
Soverom 2: 11,1 m²
Soverom 3: 6,5 m²
Bad: 3,3 m²
Toalettrom: 1,5 m²

Terrasse: 29,9 m² TBA

Kjeller:
Gang m/trapp: 9,4 m²
Vindfang: 1,5 m²
Kjellerstue: 31,3 m²
Vaskerom: 2,3 m²
Bad: 7,3 m²
Matbod: 8,5 m²
Bod 1/Teknisk: 4,5 m²
Bod 2: 5,2
Bod 3: 12,7 m²

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, flis, beleg, teppe
Vegg: tapet, strie, MDF panelplater, murvegg/teglstein, trepanel
Tak: himlingsplater, trepanel, MDF panelbord

Boligen har oppvarming via varmepumpe plassert i stue, elektriske panelovner samt varmekabler i gulv på badene, i gang i kjeller og i vaskerom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På fremlagte byggetegninger er det følgende endring:

- Fasaden og vindusløsningen i stuen
- Hobbyrommet i kjelleren er blitt kjellerstue
- Gangen i kjelleren er delt av og inneholder nå et vaskerom
- Vaskerommet har blitt til baderom
- Klesrommet er delt av til er bod + bod/teknisk
- Sport brensel er bod i dag

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Installert brukt toalett (svært lite brukt) på vaskerom i kjelleretasje – montert av Lysebo VVS -2026
Ny FLEXIT-vifte på badet i 2 etasje (bryter for på/av på utsiden), samt nytt armatur og dusj (vifte montert av elektriker, nabo/Sommerfeldt-ansatt -ikke kvittering på) - 2026
Nye vinduer, foringer, listverk på bad og toalett i 2 etasje (montert av John Andre og snekkerkompis, ansatt hos Lars Irgens-ikke kvittering på utført arbeid) – 2024

Egeninnsats og ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert at hobbyrom/stue og boder (sport/brensel) i kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning.

Vurdering av rømningsvei

Rom beregnet for varig opphold (soverom, stue, kjøkken) skal ha trygge rømningsforhold i henhold til gjeldende forskrift (TEK17). For at et vindu skal anses som en godkjent rømningsvei, gjelder følgende krav til fri åpning:

Minimum bredde: 0,5 m

Minimum høyde: 0,6 m

Sum av bredde + høyde: Minimum 1,5 m

Plassering: Underkant av vindusåpningen skal normalt ikke være høyere enn 1,0 m over gulv (ved større høyde må det monteres fast trapp/stige).

Da de aktuelle rommene mangler tilstrekkelige mål eller plassering på vinduer, anses de ikke som godkjent for varig opphold etter dagens regelverk.

Bruksendring og søknadsplikt (Larvik kommune)

Dersom boder (tilleggsdel) skal tas i bruk som stue eller soverom (hoveddel), utløser dette krav om søknad om bruksendring til Larvik kommune.

Som privatperson kan du benytte digitale søknadsløsninger (f.eks. via DiBK eller fellestjenester BYGG) for endringer som skjer internt i én boenhet, forutsatt at endringen ikke berører bærekonstruksjoner, brannskiller eller fasade utover selve vindusutskiftningen.

Anbefaling

Forholdet bør utbedres ved å etablere godkjente rømningsvinduer eller direkte utgang til terreng før rommene benyttes til varig opphold. Ved usikkerhet rundt lokal plan- og bygningslovgivning i Larvik, anbefales det å kontakte kommunens byggesaks kontor for en forhåndskonferanse.

Det anbefales også å benytte fagkyndig bistand (for eksempel byggmester, rådgivende ingeniør eller ansvarlig søker) for å sikre at tiltaket prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift, herunder krav til rømningsvei, lysforhold, ventilasjon og brannsikkerhet. Dette reduserer risiko for avvik, forsinkelser og eventuelle fremtidige pålegg fra kommunen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Dobbel garasje med to vippeporter og et åpen stort rom.

Garasje 31,4 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4091	166		0	777.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Holtet 10

Hjemmelshaver

Sørensen Jan Fredrik, Wisting John Andre, Huseby
Linda, Sivertsen Nina Holmen, Sørensen Pia
Rønnaug Holmen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Holtet 10 ligger Nevlunghavn med 150 meter til offentlig transport og 1,7 km til dagligvare

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Holtet, beliggende i blindvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst har belegningsstein og asfalt.

Tinglyste/andre forhold

2702 11.05.1978 Festekontrakt - vilkår Festetid: 80 år
Eier opplyser om at festeavgiften i 2025 var på kr. 3033,-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Egenerklæring	24.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Grunnbokutskrift	24.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Oppmåling/skisser	25.03.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei
Byggesak, ansvarsrett og tegninger	24.03.2026		Gjennomgått	15	Nei
Energirapport	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	08.04.2026		Gjennomgått	85	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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."

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ME7349>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Holtet 10, 3296 NEVLUNGHAVN

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284051

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

162828371

Gårdsnummer

4091

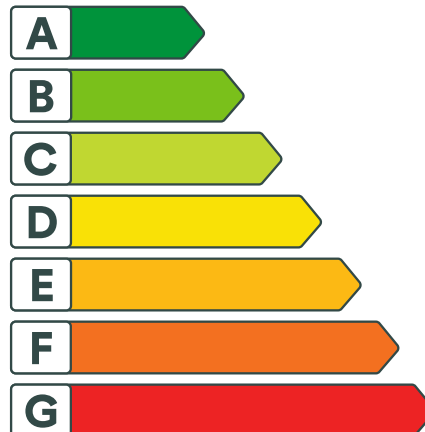
Bruksnummer

166

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1977

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

204,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

207,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 375 kWh



Holtet 10, 3296 NEVLUNGHAVN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Holtet 10, 3296 NEVLUNGHAVN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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. Monter 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 11: 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. Kjøøl- 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Holtet 10, 3296 NEVLUNGHAMN

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holtet 10	Holtet 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtagelse 01.09.2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier flyttet inn 01.09.2011 og bor der fortsatt

Informasjon om selger

Selger

Wisting, John Andre

Selger

Huseby, Linda

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker og rørlegger arbeid

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faugstad, Haugen VVs og Tor Erling Andresen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Belegg og baderoms plater

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av vegg og vinduer i hoved stue møt Øst

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Reidar Lund og Sønn

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av kjeller vinduer og do og baderoms vindu 1 etg.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av sikring skap, restaurering av bad i kjeller etg. og installasjon varmepumpe(ekstra ute stikk)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faugstad Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2013

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Restaurering av bad kjeller

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haugen VVS og Tor Erling Andresen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert muse lort på kald loft og noe svart maurer i perioden juni /juli

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var tydelige råteskader på vegg mot Øst som ble byttet i 2017

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Linda Huseby

Date

2026-04-22

Name

John Andre Wisting

Date

2026-04-22

Identification



Linda Huseby

Identification



John Andre Wisting



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Linda Huseby
John Andre Wisting

22/04-2026
12:19:17
22/04-2026
12:11:48

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Svarskjema vedrørende festeforhold ved salg av Holtet 10

Selger(e): John Andre Wisting og Linda Huseby
Matrikkel: Gnr. 4091 Bnr. 166 i Larvik kommune

Årlig festeavgift:	Kr. 3033	
Hvor mange terminer faktureres avgiften i: 1	Kr. 3033	Forfallsdato: 31.12.
Festeavgiften betales:	☒ Forsk. ☐ Ettersk.	Evt. annet:
Festeavgift betalt ajour for:	2026	
Evt. restanse festeavgift:	Kr. —	
Når ble festeavgiften sist regulert:	2021	
Neste regulering av festeavgift:	2031	
Reguleres iht. konsumprisindeks:	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor ofte:
Er det gjennomført «engangsløft» av festeavgiften?	☐ Ja ☒ Nei	
Kan grunneier vurdere innløsning av tomta:	☒ Ja ☐ Nei	
Følger det veirett med festekontrakten og betales det for vedlikehold/brøyting av veien?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. beløp:
Følger det parkeringsplass med festekontrakten?	☐ Ja ☒ Nei	Hvor mange plasser:
Følger det med båtplass til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei	Hvor mange plasser:
Hvis ja forrige spørsmål, betales det båtplassavgift?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. pris:
Har grunneier forkjøpsrett?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja forrige spørsmål, er det aktuelt å benytte forkjøpsretten?	☐ Ja ☐ Nei	
Kreves det samtykke ved overdragelse av festeforholdet?	☒ Ja ☐ Nei	
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen (f.eks. ikke tinglyste tilleggsavtaler eller pågående tvister / uklarheter mm.)?	NEI	

Sted/dato:

Nesbru 28/4-26

Telefon: 97 1025 98

E-post: st.sorensen@hotmail.com

John Andre Wisting
Pia Sørensen
Nina Silvertsen

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00201100	30.03.2026	22260076	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Ident

1978/2702/30

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

FESTEKONTRAKT

DAGBOKFØRT

11.MAI 78 02702

1. INGJERD SØRENSEN f. 28/5 1915, heretter kalt SØRENSEN,
fester herved bort til TELAVUS A/S f. _____, heretter kalt festeren,
byggetomten gnr 91 bnr 166 av skyld øre i Brunlanes herred, for et
tidsrom av 30 - åtti - år, regnet fra den 01/01 1975.
2. Den årlige festeavgift er kr 467.00 som svarer til 60 øre pr m².
Tomtens areal er 778,1 m². Avgiften skal reguleres hvert tiende år over-
ensstemmende med engrosprisindeksen, og første gang pr 01/01 1982. Omkost-
ningene i forbindelse med avgiftsreguleringene skal deles likt mellom
partene. Festeavgiften skal betales forskuddsvis og ukrevet til grunneieren
eller den han bemyndiger for ett år ad gangen. Etter forfall beregnes
renter med 1% pr måned eller påbegynt måned.
3. Til sikkerhet for festeavgiften med renter og omkostninger har grunneieren
1. prioritets pantesikkerhet i festeretten og bebyggelsen på tomten, men
han plikter å vike prioritet til fordel for pantelån innenfor rammen av 60%
av verdien av bygningene på tomten.
4. Grunneieren garanterer tomten fri for pengeheftelser. Gjerdehold er grunn-
eieren uvedkommende. Festeren er kjent med reguleringsbestemmelsene som
gjelder for området, og har forøvrig besiktiget og godtatt tomten.
5. Hvis festeavgiften ikke er betalt i rett tid er grunneieren berettiget til
uten søksmål og dom å avholde tvangsauksjon over festeretten og bebyggelsen,
for derved å få dekket sitt tilgodehavende. Hvis det vdd tvangsauksjon ikke
blir dekning for grunneierens krav har han rett til å anse festekontrakten
som bortfalt, således at bebyggelsen på tomten kan kreves fjernet og feste-
forholdet bragt til opphør med 6 - seks - måneders skriftlig varsel.
6. Ved kontraktstidens utløp kan festeren innløse tomten etter lovlig skjønn,
dersom grunneieren ikke vil fornye festekontrakten på rimelige vilkår.
7. Hvis festeren skal oppta lån i Den Norske Stats Husbank vil festekontrakten
bli gitt fornødent tillegg, forutsatt at dette ikke virker forringende på
grunneierens kontraktsinteresser.
8. Overdragelse av festeretten må bare skje i forbindelse med salg av byg-
ningene på tomten, og er ugyldig uten grunneierens samtykke.
9. Alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av nærværende festekontrakt
hvoriblandt tariffmessig meglerprovisjon til RAGNAR JAHNSEN AS, statsaut.
eiendomsmeglerforretning, Tønsberg, bæres av festeren.
10. Nærværende festekontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplarer, ett
til hver av partene og ett til firma RAGNAR JAHNSEN AS, Tønsberg.

Tønsberg, den -8. JUN 1975

Som grunneier:

Som fester:

1: Ingjerd Sørensen
Ingjerd Sørensen2: Johan Sørensen
Johan Sørensen, EktefelleTelavus A/S
Ingvald Sørensen

Ektefelle.

Underskriverne er over 20 år. De har undertegnet i mitt/vårt nærvær:
Vedkommende 1 og 2:Ragnar Jansen
AUT. EIENDOMSMEGLERW. J. Hansen

Nærværende festekontrakt på ubebygget tomt, gnr. 91, bnr. 166, Brunlanes, tiltransporteres herved Svein Aastsjø f.nr. 130247 [REDACTED]

Larvik, 22.12.1976

Telahun A/S

Hans Sannes

Lars Larsen

Som ny fester godtar jeg festekontrakten.

Larvik, 22.12.1976

Svein Aastsjø

Vi bekrefter at ovenstående har undertegnet i vårt nærvær og at alle er over 20 år.

A.Bjerke

Kjell Mangelrød

Som grunneier samtykker jeg i ovenstående transport.

Tønsberg,

Ingjerd Sørensen

Vi bekrefter at Ingjerd Sørensen har undertegnet i vårt nærvær og at hun er over 20 år


LEIF KNUDSEN
Statsant. eiendomsmegler

Nærværende festekontrakt på ubebygget tomt gnr. 91, bnr. 166, Brunlanes, tiltransporteres John Handeland f.nr. 31.5.41 [REDACTED].

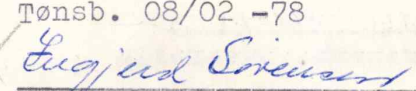
Svein Aastsjø Skien den 27.1.1978.

Som ny fester godtar jeg festekontraktens vilkår.

Skien den 27.1.1978.

Ovennevnte transport godkjennes. Tønsb. 08/02 -78

John Handeland


Ingjerd Sørensen

Tillegg til festekontrakt vedkommende gnr. 91 bnr. 166 i
Brunlanes herred.

Ovennevnte festekontrakt gis følgende tillegg:

Pkt. 5B: Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningen
på tomte, skal ikke tomte forlanges ryddet.

pkt. 8B: Eventuell nektelse kan dog bare skje på saklig
grunnlag.



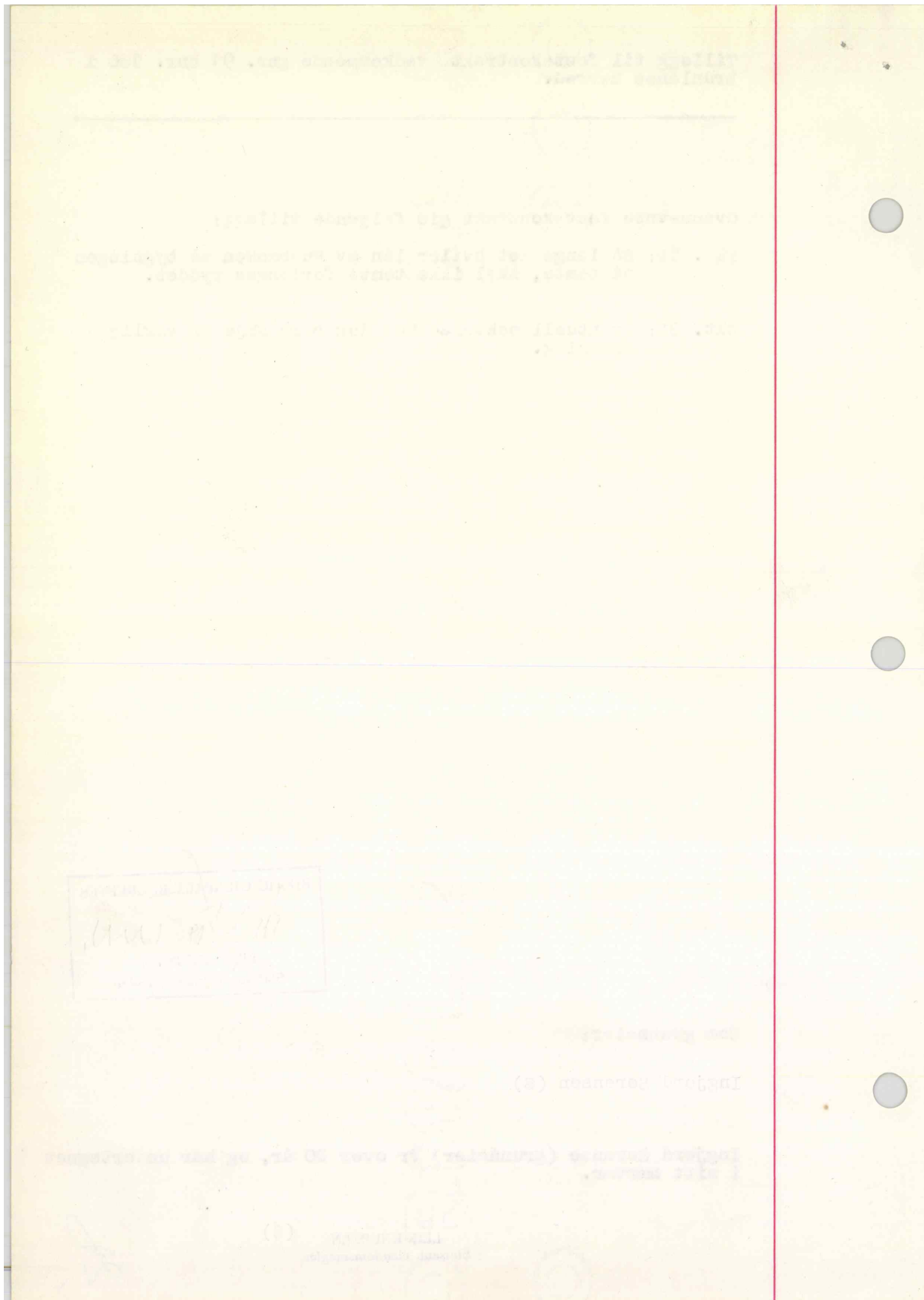
Som grunneier:

Ingjerd Sørensen (S)

Ingjerd Sørense (grunneier) er over 20 år, og har undertegnet
i mitt nærvær.

LEIF KNUDSEN (S)
Statsaut. eiendomsmegler







Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4091	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Holtet 10, 3296 NEVLUNGHAVN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Brukstillatelse 1978	1978	190 m ²	1	☒
Garasje/uthus/anneks	godkjent 1980	31 m ²		☒
		m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer	Vi har kun svart på bygningsopplysninger som er registrert i matrikkelen			

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOFFER 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.

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Tomt nr. 19 Håltet Nevlunghavn		91/166		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	30.11.76	19.1.77	40/78
Byggherre		Adresse		Tlf.
John Handeland		Øvre Maihaugen 81 3700 Skien		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Svein H. Aastsjø		N. Maihaugen 2 3700 Skien		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Hans Sannes		Romberggt. 2 3250 Larvik		85750

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Kjellertrapp
Lettvegger i kjeller
Puss av gulv og vegger i kjeller
Puss av utv. murer
Rekkverk utv. trapp

Arbeidet må være utført innen: 1/11-78

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Larvik	Kommuneingeniøren etter fullmakt Knut W. Bergan ing.
10.7.78	BRUNLANES Underskrift

Sendes til
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
TOMT NR 19. TOLLET NEVLUNGHAVN		91/166		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
M x Bygg	BOLIG BYGG	30/11-76	19/1-77	40/78
Byggherre	Adresse			Tlf.
JOHN HANDELAND	ØRE MAI HOUGEN 81. 3700 SKIEN			
Anmelder	Adresse			Tlf.
SUEIN. H. AASTJØ	N. MAI HOUGEN 2. 3700 SKIEN			
Ansvarshavende	Adresse			Tlf.
HANS SANNE	ROMBERG GT. 2. 32 SOLARVIK 85750			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Kjellertrapp
lettvegger i kjeller
pus av gulv og vegger i kjeller
pus utw. murer,
Rekkverk utw. trapp

Arbeidet må være utført innen:

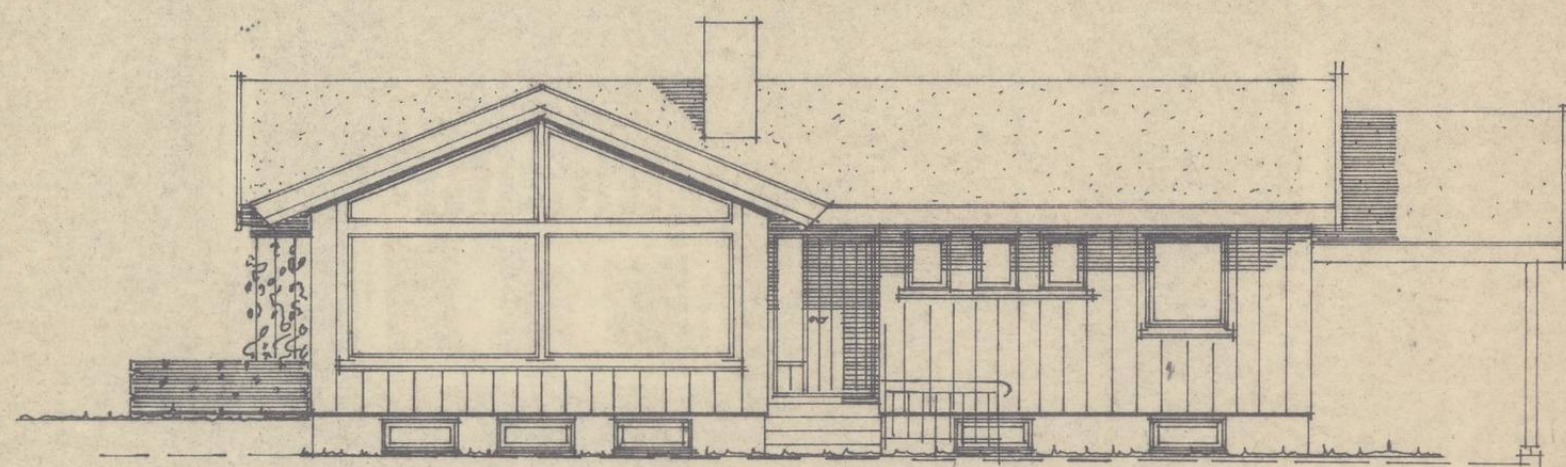
1/11-78

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

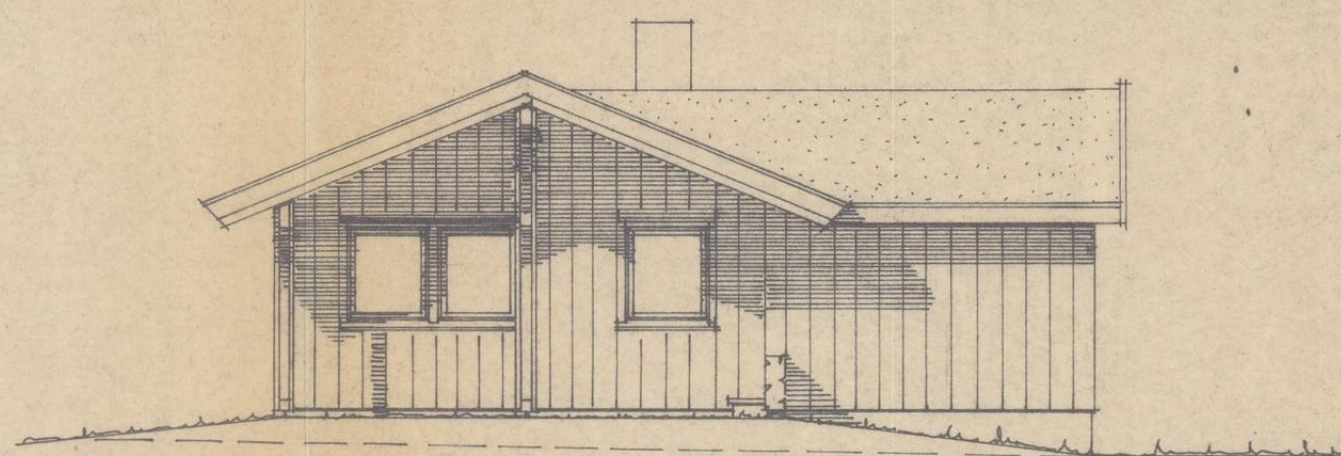
Sted og dato	Stempel
Underskrift	

Sendes til

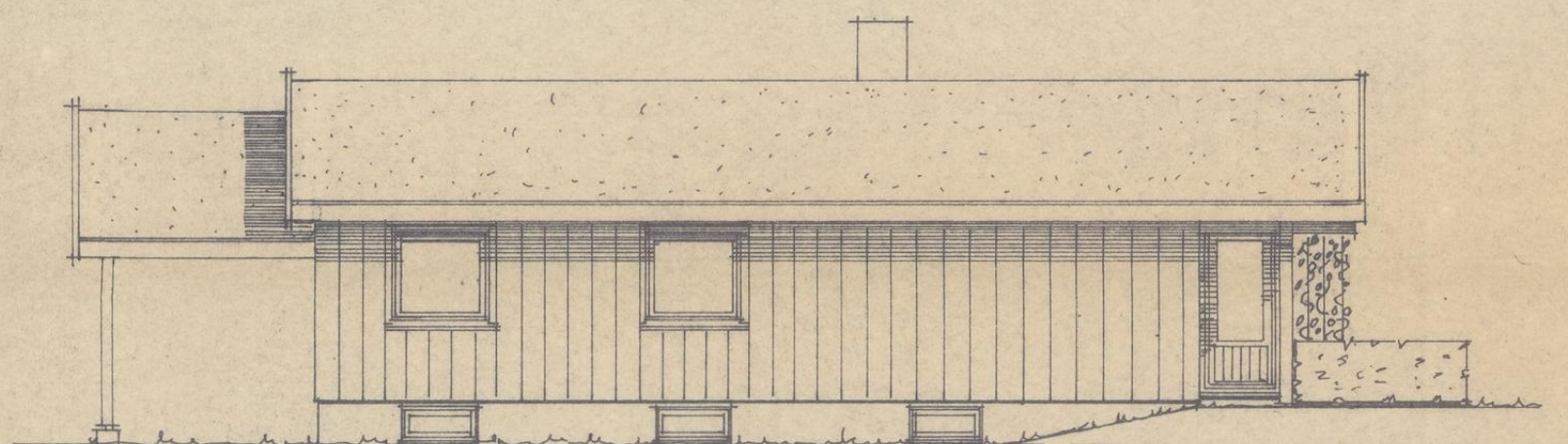
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesøknademyndighet ☐



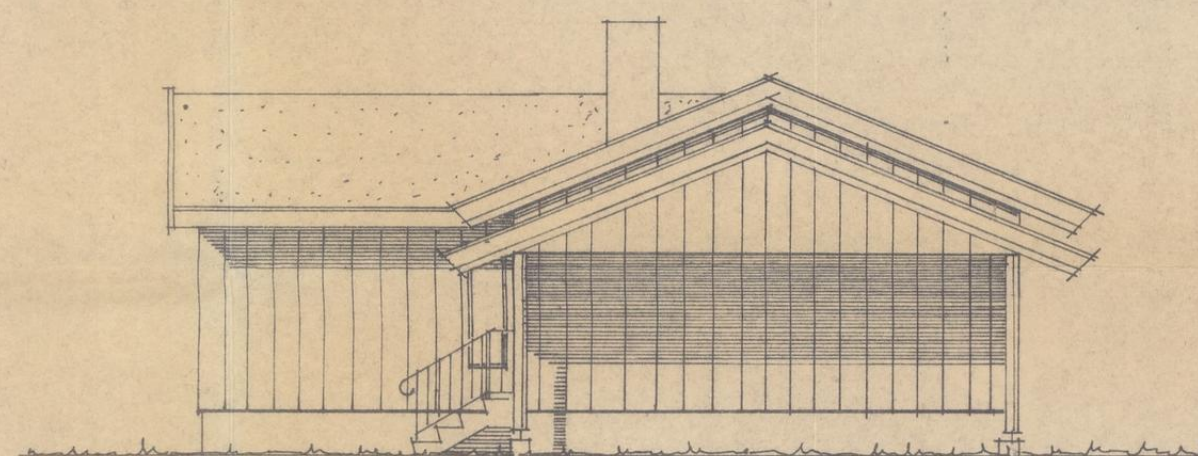
FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT SØR VEST



FASADE MOT NORD VEST



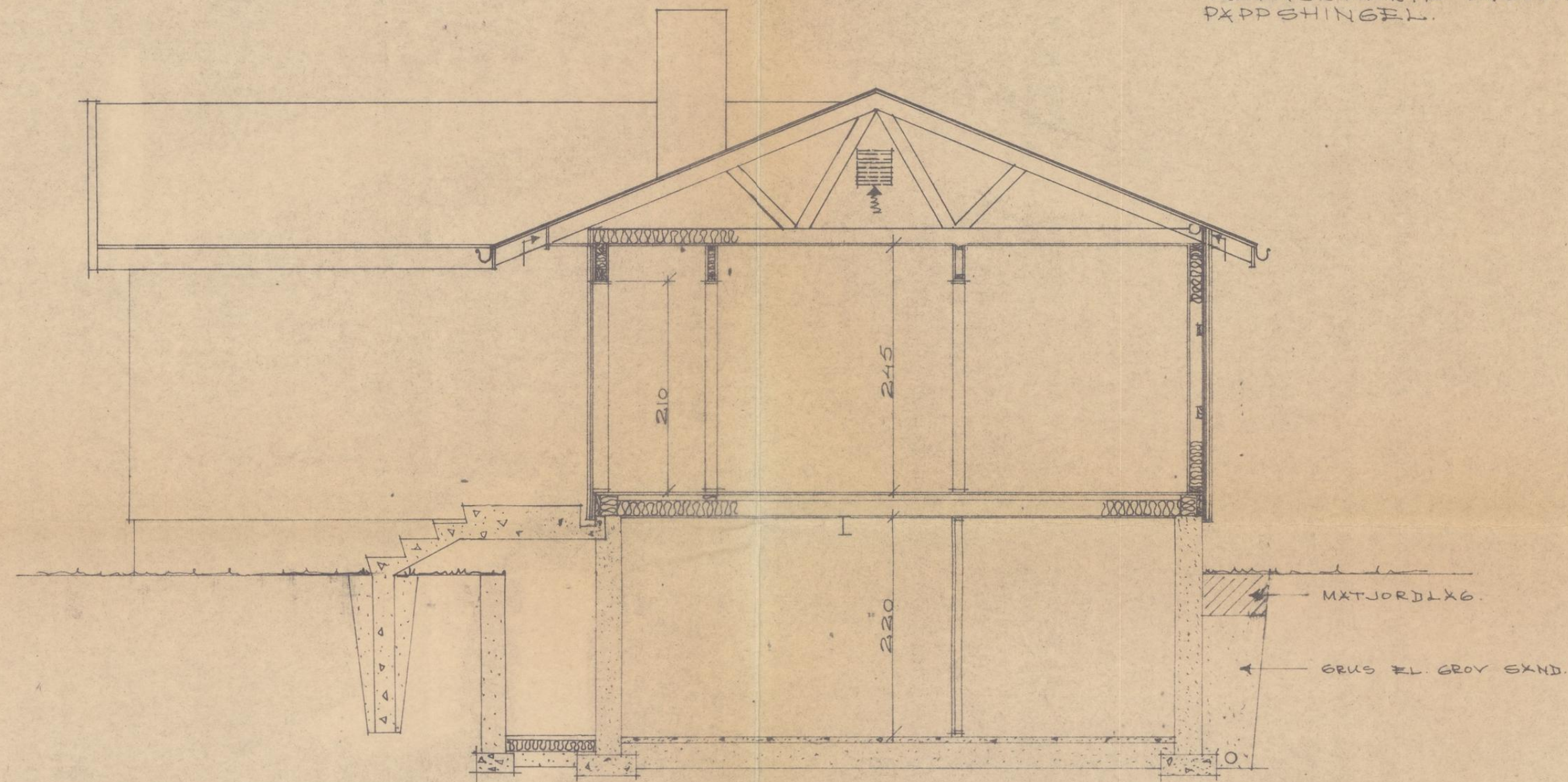
FASADE MOT NORD ØST

----- NATURLIG TERRENG.
 ~~~~~ PLÅNERT TERRENG.

|                                                                                   |                        |          |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|-------------------------------|
| TELAHLIS                                                                          |                        |          |                               |
| Dato<br>22-8-75                                                                   | Konstr./Tegnet<br>T.B. | Tracet   | Målestokk<br>1:100            |
| Kontroll                                                                          | Stand.kontroll         | Godkjent | 203-B+                        |
| BYGGERE: JOHN HANDELAND<br>BYGGESTED: TOMT NR. 19, HOLTET<br>BYGGEKOMB: BRUNLANES |                        |          | Erstatning for: Erstattet av: |
| Henvisning:                                                                       |                        |          | Beregning:                    |
|                                                                                   |                        |          | LEIEXREXL 95 M <sup>2</sup>   |

Rev. 20/10-74 B. Dahl  
 Rev. 15/10-77 B. Dahl





TRKVIKKE 22°  
 PREFABRIKERT TRKVERKSTAKSTOLER  
 PAPPSTINGEL.

SNITT A-A.

Mottatt 12 JAN. 1978

|                                                                                 |                        |          |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|----------------------------|
| TELHUS                                                                          |                        |          |                            |
| Dato<br>22-8-75                                                                 | Konstr. Tegnet<br>T.B. | Tracet   | Målestokk<br>1:50          |
| Kontroll                                                                        | Stand. kontroll        | Godkjent |                            |
| BYGGERE: JOHN HANDELAND<br>BYGGSTED: TOMT NR. 19 HOLTET<br>BYGGEKOMM: DRUNLANES |                        |          | 203-B+                     |
| Erstatning for                                                                  |                        |          | Erstattet av               |
| Henvising:                                                                      |                        |          | Beregning:                 |
|                                                                                 |                        |          | LEFEXREX 95 M <sup>2</sup> |

Rev. 13/10-77 B. Dahl



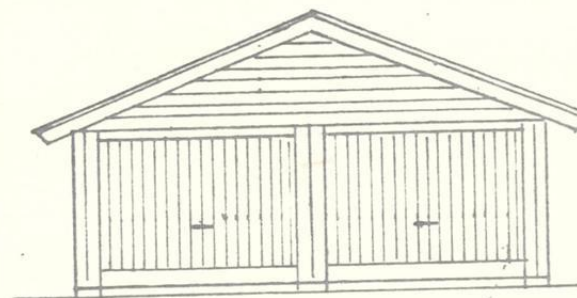
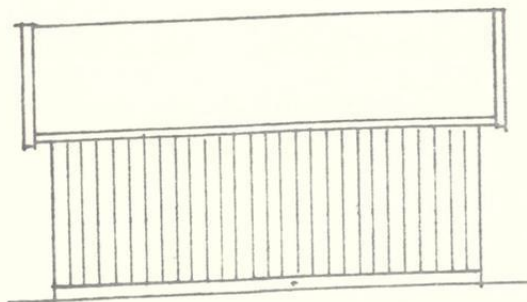








DENNE TEGNING MÅ IKKE BRUKES SOM GRUNNMURSTEGNING.  
Be om egen grunnmurstegning.

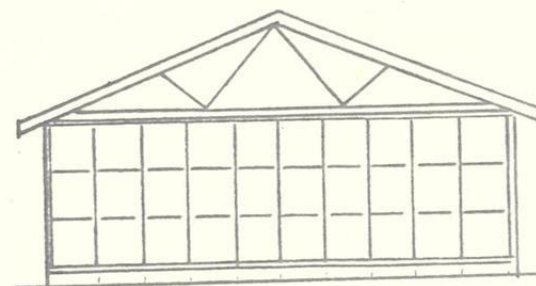
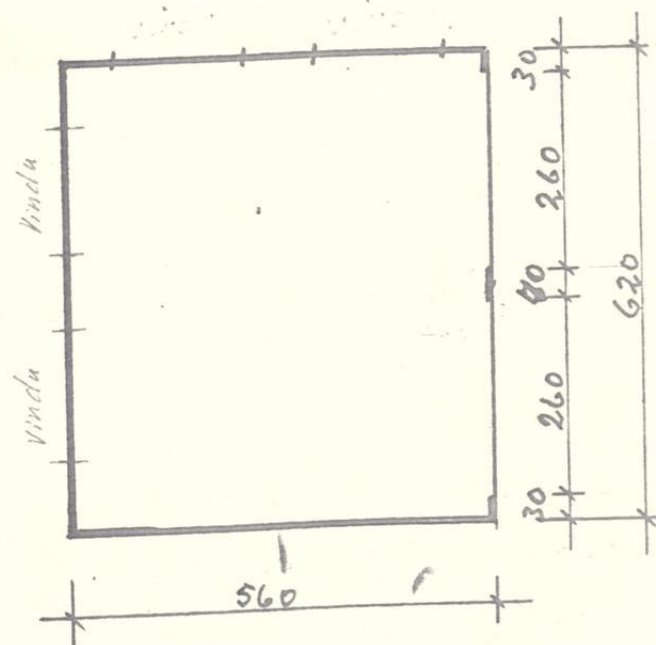


GODKJENT  
BRUNLANES BYGNINGSRÅD

Sak nr. 104/86

Larvik 19/3 86

*Jhruwaaing*



15 CM HØY SOKKEL

VENTILASJON:

4 CM UNDER PORTER OG 4 CM VED TAKUTSPRING.

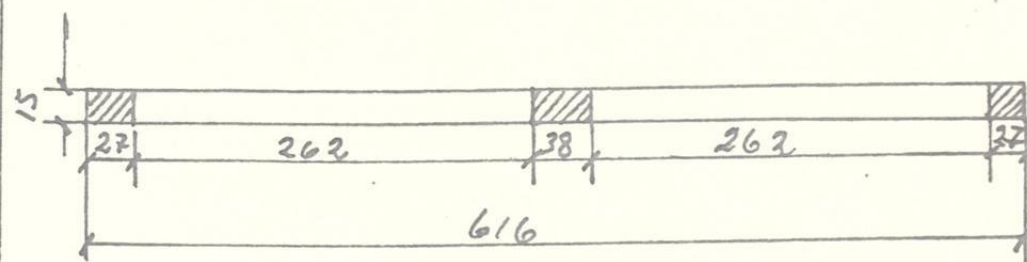
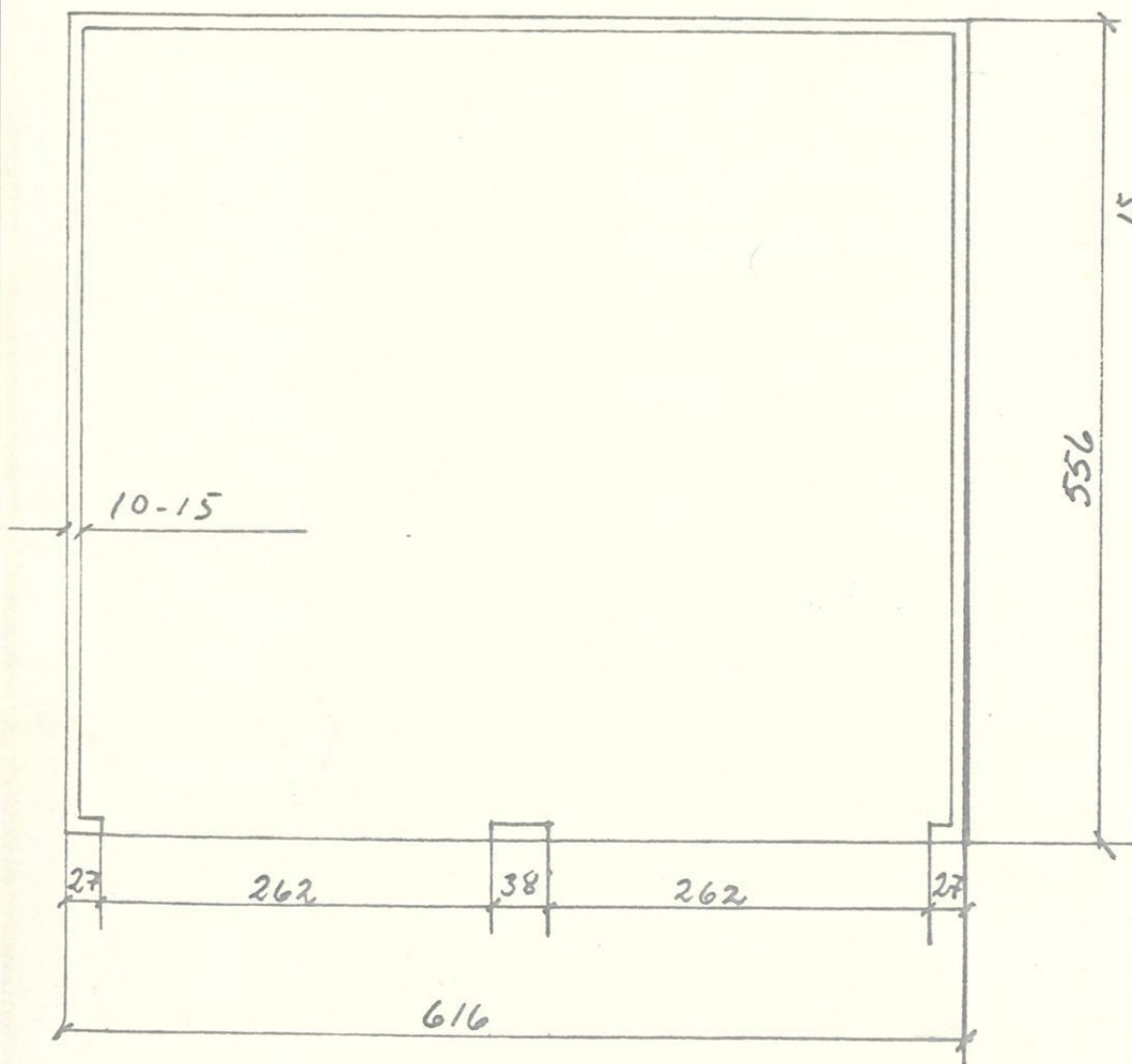
Mottatt 19 FEB. 1980

TYPE R. 560 x 620

NERE IGLAND TREINDUSTRI. GRIMSTAD.

mål 1/100





Grunnmurstegning: Garasje type R.560 x 620.  
Murens høyde over gulv, femme ved port 15cm.

Mottatt 19 FEB. 1980

Firma Nere Igland Treindustri.

4890 Grimstad.



## Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                             |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                        | <b>Gårdsnr.</b> | 4091 | <b>Bruksnr.</b> | 166 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Holtet 10, 3296 NEVLUNGHAVN |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |

### Situasjon

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Røykvarslere</b> | ikke kjent |
| <b>Slukkeutstyr</b> | ikke kjent |

### Tilsyn og feiing

| Ildsted                                                                                                            | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 1                                                                                                                  | 1       | 14.10.2021   | 14.10.2021   | ikke utført   | ikke utført   |
| Kommentarer: Tilsyn /feiing 21 ikke utført pga tidspunkt passet ikke. (sist utført tilsyn 07 og feiing 25.04.2017) |         |              |              |               |               |

### Opplysninger om avvik

| Objekt | Avvik | Kommentar | Registrert |
|--------|-------|-----------|------------|
| 0      | -     | -         | -          |

### Opplysninger om anmerkninger

| Objekt | Anmerkning | Kommentar | Registrert |
|--------|------------|-----------|------------|
| 0      | -          | -         | -          |

### Andre opplysninger

|  |
|--|
|  |
|--|

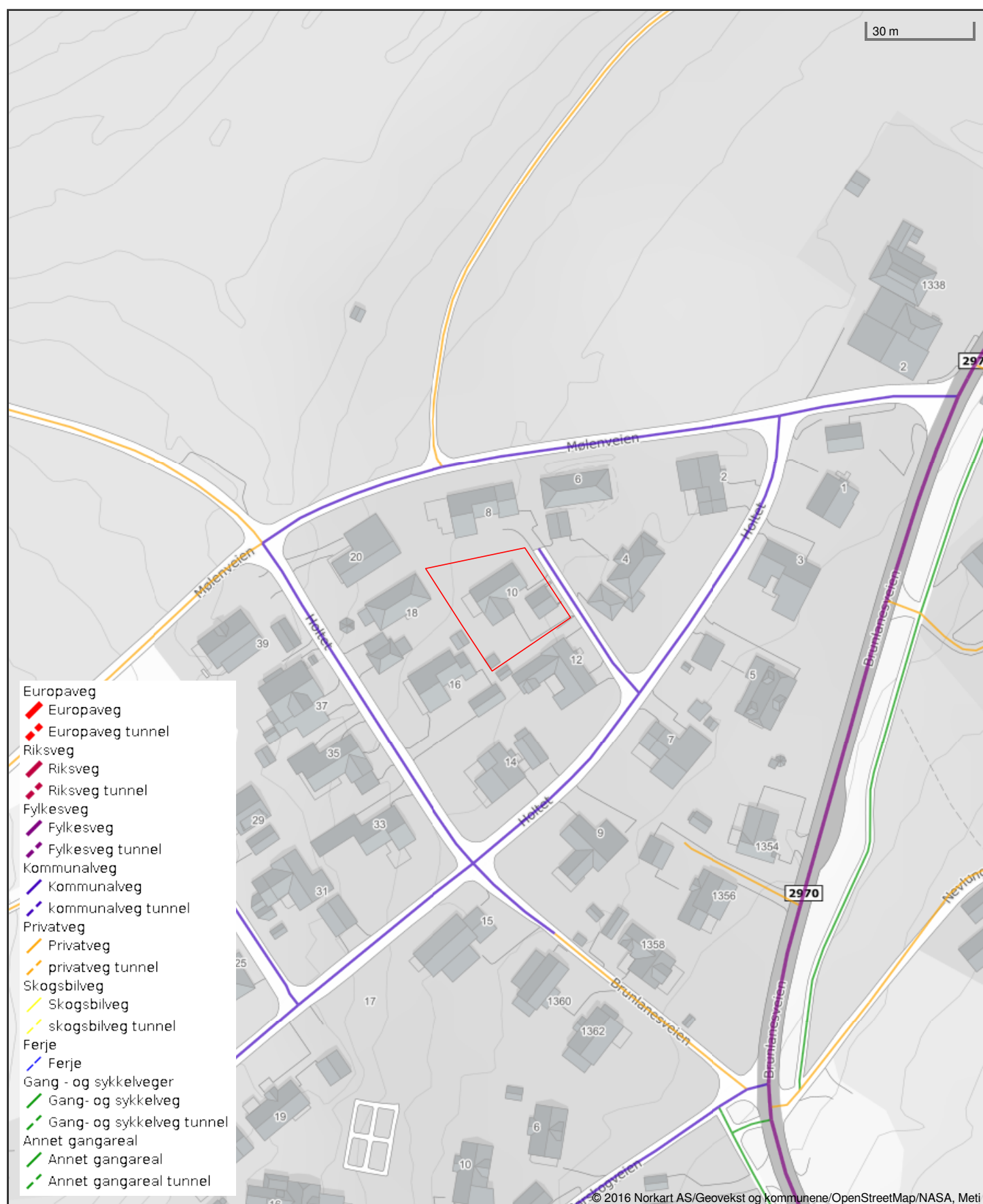


**FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.



# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4091/166//



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





# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 30.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                             |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                        | <b>Gårdsnr.</b> | 4091 | <b>Bruksnr.</b> | 166 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Holtet 10, 3296 NEVLUNGHAVN |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

## Ledningskart

Eiendom: 4091/166  
Adresse: Holtet 10  
Dato: 30.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

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



©Norkart 2026

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: 30.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                             |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                        | <b>Gårdsnr.</b> | 4091 | <b>Bruksnr.</b> | 166 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Holtet 10, 3296 NEVLUNGHAVN |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2025 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 8 654,40 kr            |
| Feiing     | 386,04 kr              |
| Renovasjon | 3 634,92 kr            |
| Vann       | 5 480,40 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>18 155,76 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                           | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år  |
|--------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Forbruk Vann >70m <sup>2</sup> | 15% | 1 ab     | 3017.60    | 1/1   | 0 %        | 3 017,60 kr         | 754,41 kr          |
| Abonnement Vann                | 15% | 1 ab     | 2781.85    | 1/1   | 0 %        | 2 781,85 kr         | 695,45 kr          |
| Forbruk Avløp>70m <sup>2</sup> | 15% | 1 ab     | 3476.45    | 1/1   | 0 %        | 3 476,45 kr         | 869,12 kr          |
| Abonnement avløp               | 15% | 1 ab     | 5240.55    | 1/1   | 0 %        | 5 240,55 kr         | 1 310,14 kr        |
| Standard Avfallsgebyr          | 25% | 1 ab     | 4042.50    | 1/1   | 0 %        | 4 042,50 kr         | 1 010,63 kr        |
| Feie- og tilsynsgebyr          | 0%  | 1 stk    | 400.00     | 1/1   | 0 %        | 400,00 kr           | 99,99 kr           |
|                                |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>18 958,95 kr</b> | <b>4 739,74 kr</b> |

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.



Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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.



## Skyldige kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                             |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                        | <b>Gårdsnr.</b> | 4091 | <b>Bruksnr.</b> | 166 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Holtet 10, 3296 NEVLUNGHAVN |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |

|                                                                    |                                     |                          |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                                                                    | Nei                                 | Ja                       |
| Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.                  | 0,-                                 |                          |
| For termin:                                                        |                                     |                          |
| Kommentarer:                                                       |                                     |                          |

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

### FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Eiendomskart for eiendom 3909 - 4091/166//



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

|                               |                                                  |                                |                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet   |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet               |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

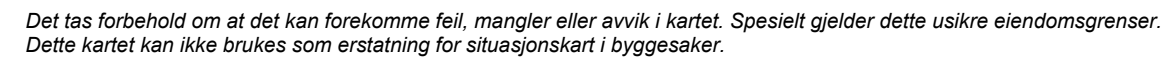


Areal og koordinater for eiendommen

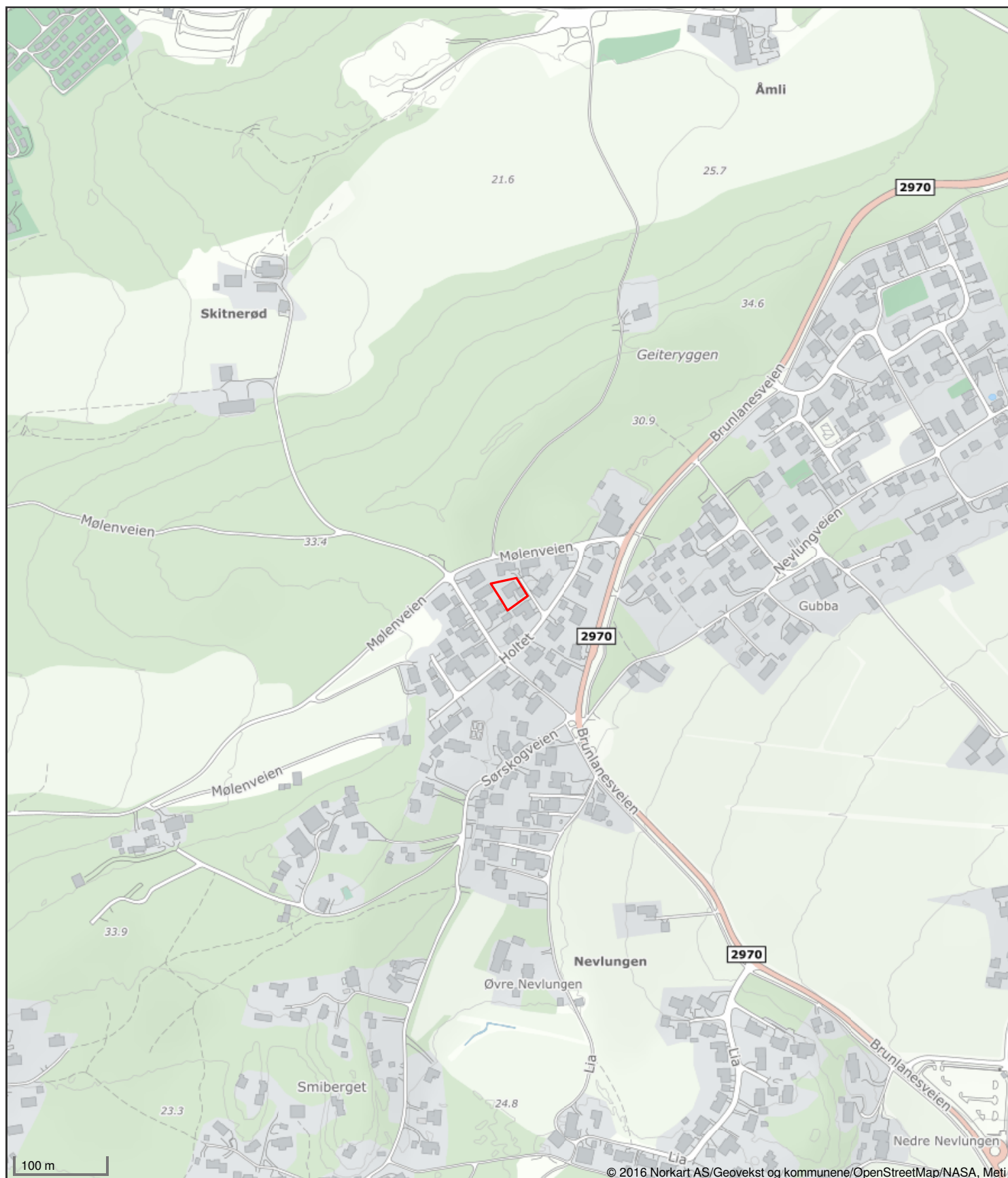
|                      |            |                       |            |                       |                 |        |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|-----------------|--------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 777,50 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad          |                 |        |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem       |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                 | Nord   | 6537905,48 | Øst              | 549079,21 |
| Grensepunkter        |            |                       |            |                       |                 |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst                   | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde |            | Radius           |           |
| 1                    | 6537893,49 | 549074,92             | 15 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 26,95  |            |                  |           |
| 2                    | 6537905,94 | 549066,7              | 15 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 14,92  |            |                  |           |
| 3                    | 6537922,11 | 549055,92             | 15 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 19,43  |            |                  |           |
| 4                    | 6537928,55 | 549083,88             | 15 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 28,69  |            |                  |           |
| 5                    | 6537909    | 549096,96             | 15 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 23,52  |            |                  |           |



Eiendom: 4091/166  
Adresse: Holtet 10  
Dato: 30.03.2026  
Målestokk: 1:1000



# Oversiktskart for eiendom 3909 - 4091/166//







## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                             |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                        | <b>Gårdsnr.</b> | 4091 | <b>Bruksnr.</b> | 166 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Holtet 10, 3296 NEVLUNGHAVN |                 |      |                 |     |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner

- ✓ Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 202401                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel 2025-2037                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 10.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 778 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende                                                                                                                                                                           |

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| <b>Id</b>   | 202401                            |
| <b>Navn</b> | Kommuneplanens arealdel 2025-2037 |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 10.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 778 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                                                                            |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 137.01                                                                                                                                                                |
| <b>Navn</b>           | Gubba - Holtet                                                                                                                                                        |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                 |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                             |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 18.05.1981                                                                                                                                                            |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/403/137.01_Bestemmelser_162.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/403/137.01_Bestemmelser_162.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 778 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger                                                                                                           |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



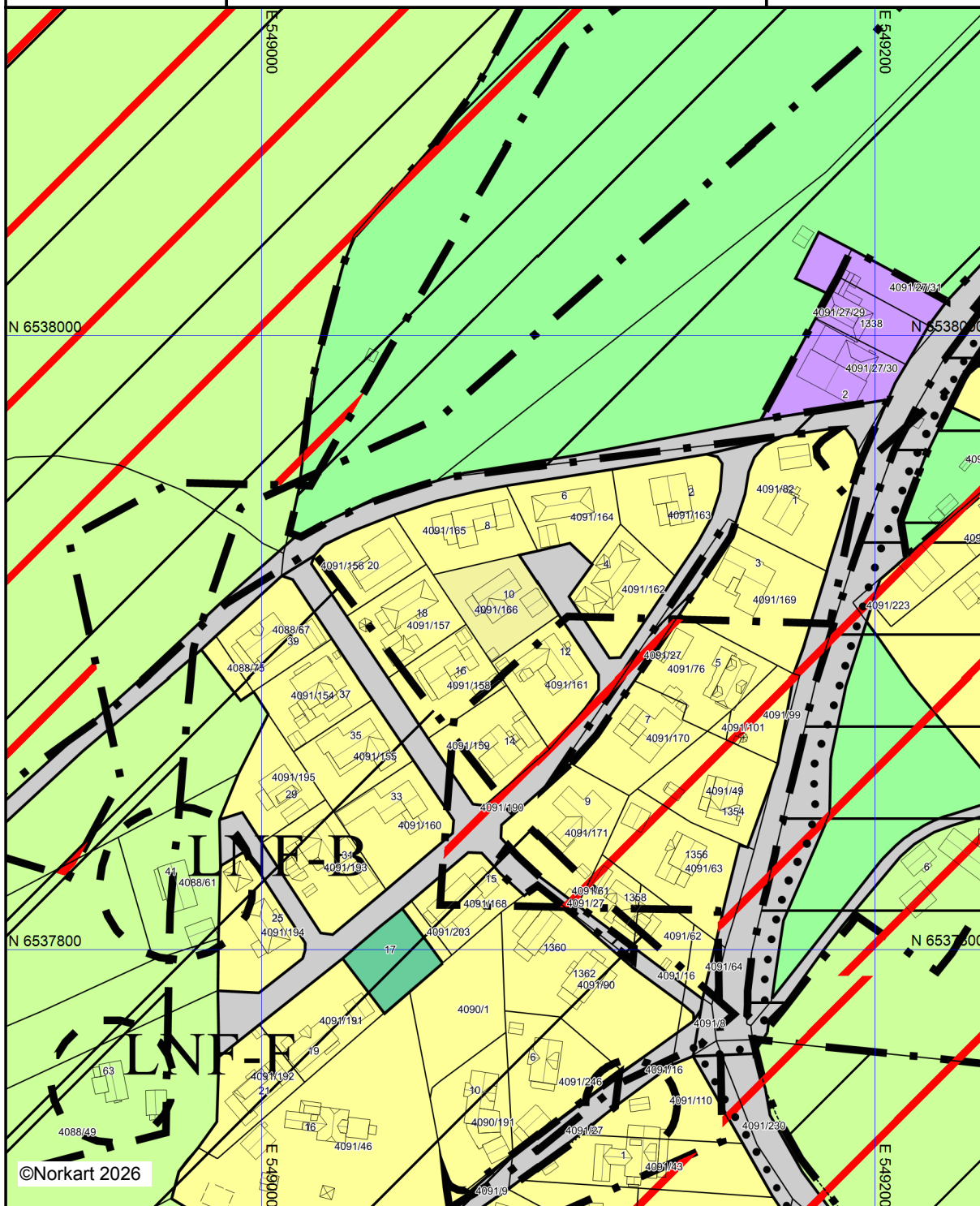
Larvik kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 4091/166  
Adresse: Holtet 10  
Dato: 30.03.2026  
Målestokk: 1:2000



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 (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  LNFR-areal - eksisterende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Farled - eksisterende
-  Påskrift areal

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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



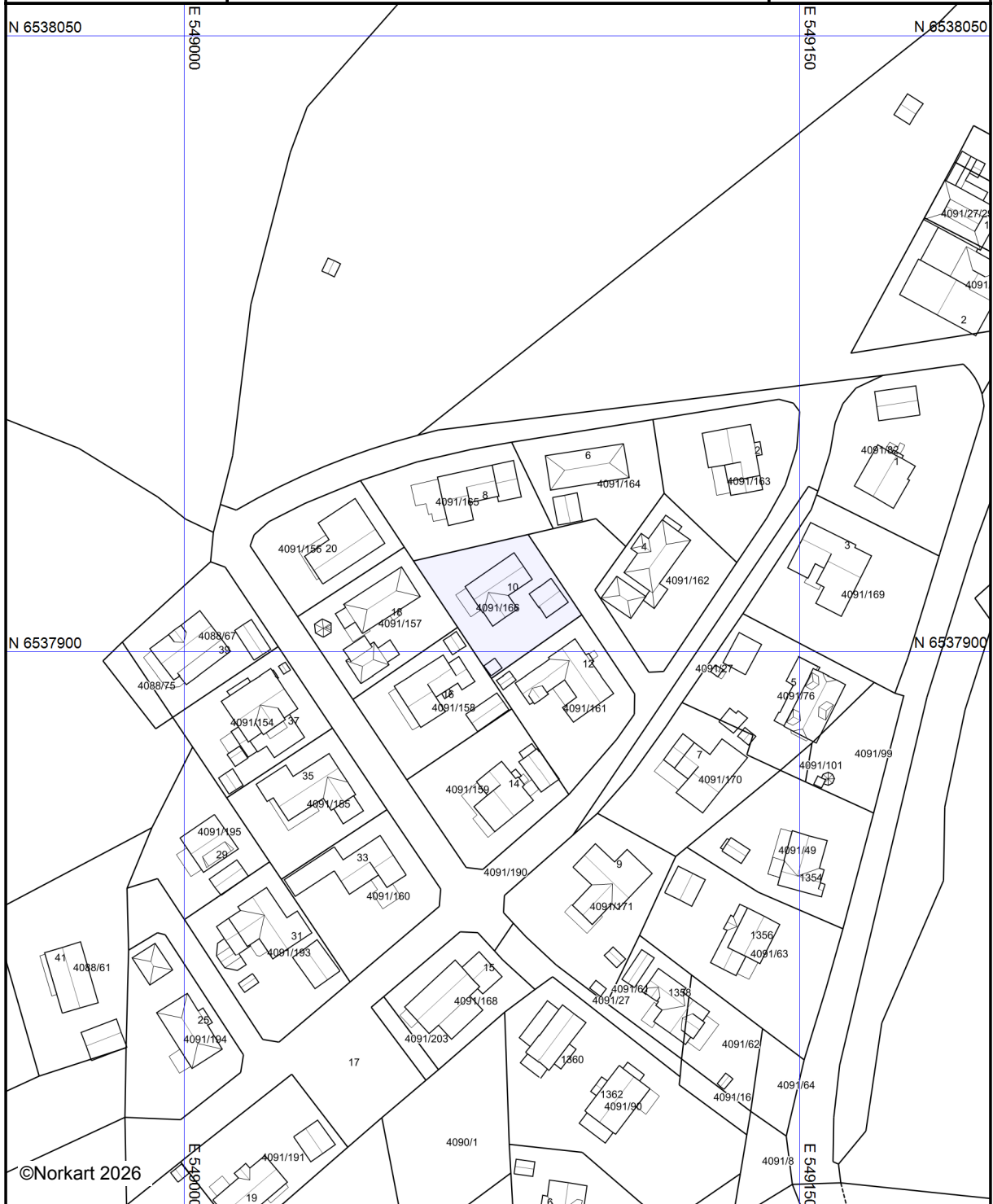
Larvik kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4091/166  
Adresse: Holtet 10  
Dato: 30.03.2026  
Målestokk: 1:1500



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

### *Bygningsmessige anlegg*

 Vegg frittstående

### *Bygninger*

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje





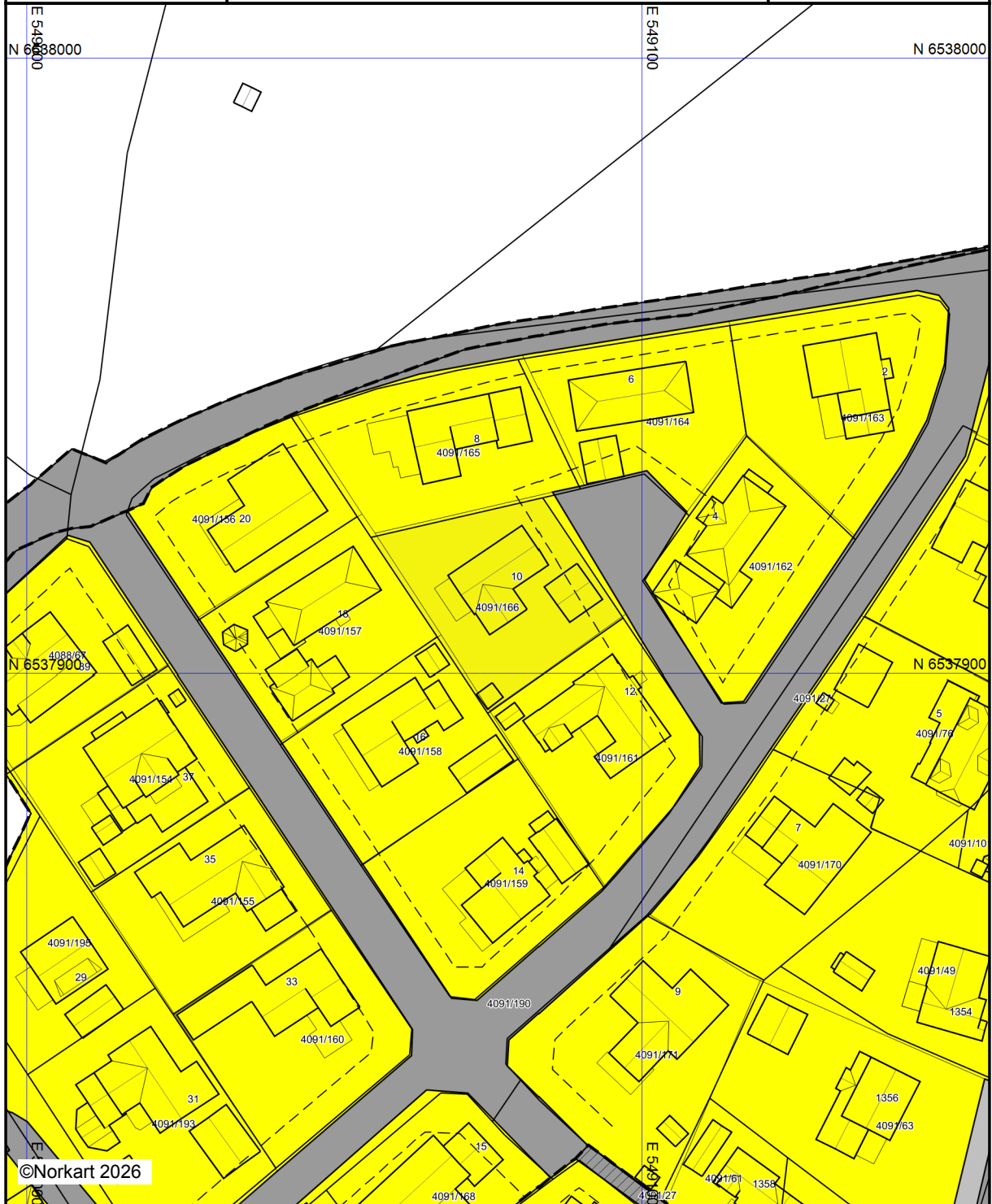
Larvik kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 4091/166  
Adresse: Holtet 10  
Dato: 30.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

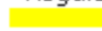


©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

 Område for boliger med tilhørende anlegg

### *Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*

 Område for jord- og skogbruk

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

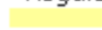
### *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §*

 Felles avkjørsel

 Felles gangareal

 Felles lekeareal for barn

### *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

 Boligbebyggelse, frittliggende småhus

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

 Kjøreveg

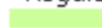
 Gang- og sykkelveg

 Annen veggrunn, teknisk anlegg

### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*

 Naturområde

### *Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun*

 Landbruk

### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

 Sikringsone - Frisikt

 Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Avkjørsel

 Påskrift reguleringsformål/arealformål

### *Bygningsmessige anlegg*

 Vegg frittstående

### *Bygninger*

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GUBBA/HOLTET I BRUNLANES KOMMUNE

## § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor reguleringsgrensen er arealet regulert til:

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

## § 2

### Byggeområder

Arealet forutsettes bebygd med frittliggende boliger som skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og for øvrig i henhold til bygningslovens bestemmelser.

## § 3

Før det enkelte område bebygges skal det legges frem tomte-  
delings/bebyggelsesplan som viser tomtegrenser, husplassering,  
atkomst og eventuelle fellesarealer. Bygningsrådet avgjør  
hvor stor deler av det enkelte området som skal  
vurderes samlet.

## § 4

Frittliggende boliger oppføres i 1 etasje. Hvor terrenget  
ligger til rette for det, kan sokkel/underetasje innredes  
i tillegg.

## § 5

Utnyttelsesgraden for den enkelte tomt skal ikke overstige  
0,2. Utnyttelsesgraden er bebygget areal (ekskl. garasje)  
målt i forhold til netto tomt.

## § 6

Garasje kan oppføres frittliggende og skal ikke overstige  
40 m<sup>2</sup>. Det må for hver tomt opparbeides minst 2 bilopp-  
stillingsplasser på tomte.

## § 7

Bygningsrådet kan for grupper av boliger og garasje be-  
stemme takform og takvinkel, slik at disse for en inn-  
byrdes harmonisk utførelse.



## § 8

Dersom gjerde eller hekk settes opp, skal dette være maks. 80 cm (inkl. sokkel) og mest mulig ensartet i forhold til tidligere tomter.

## § 9

Det forutsettes at det opparbeides felles sandlekeplasser innen det regulerte området med minimum 1 sandlekeplass pr. 25 boliger.

## § 10

Tørkestativ og søppelbeholdere forutsettes plassert slik at de er til minst mulig sjenanse for naboer. Dersom naboer ikke blirenige om plasseringen, bestemmes denne av bygningsrådet.

## § 11

### Jordbruksområder

På jordbruksområdene tillåtes bare bebyggelse som har direkte tilknytning til driften av arealene.

## § 12

Hvor særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser - innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter.

## § 13

Etter at disse reguleringsbestemmelser har trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 18.5.1981

Etter fullmakt

*Bjørn Torkildsen*  
Bjørn Torkildsen



Larvik  
kommune

Arealplan

Vedtatt 02.07.25, KST-151/25 og stadfestet 10.12.25, KST-251/25

# Kommuneplanens arealdel 2025–2037

Bestemmelser og retningslinjer



## **BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

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.

### **Innhold**

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>§ 1 PLANENS HENSIKT</b>                                                                           | <b>4</b>  |
| <b>§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER</b>                                                                    | <b>6</b>  |
| § 2-1 Arealnøytralitet                                                                               | 6         |
| § 2-2 Plankartet                                                                                     | 6         |
| § 2-3 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1)               | 6         |
| § 2-4 Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2025-2037) og kommunedelplanene                      | 8         |
| § 2-5 Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2025-2037) og eldre reguleringsplaner                | 8         |
| § 2-6 Rekkefølgekrav                                                                                 | 12        |
| § 2-7 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2)                                                         | 14        |
| § 2-8 Vei, vann- og avløpsanlegg, renovasjon og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)                 | 14        |
| § 2-9 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 3)                                                                 | 14        |
| § 2-10 Krav til minste uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)                                         | 16        |
| § 2-11 Krav til etablering av møte-/lekeplass                                                        | 17        |
| § 2-12 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):                                                        | 19        |
| § 2-13 Landskap og terrenginngrep (pbl § 11-9, pkt. 6)                                               | 20        |
| § 2-14 Rekreasjon (pbl § 11-9, pkt. 6)                                                               | 20        |
| § 2-15 Krav til bevaring av bygg med antikvarisk verdi (pbl § 11-9, pkt. 7)                          | 20        |
| <b>§ 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA</b>                                                   | <b>22</b> |
| § 3-1 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)                                                               | 22        |
| § 3-2 Vannforvaltning (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)                                                        | 26        |
| § 3-3 Klima og samfunnssikkerhet (Miljøoppfølging) (pbl §11-9 pkt. 6 og 8)                           | 28        |
| § 3-4 Energi                                                                                         | 30        |
| <b>§ 4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>                                                     | <b>30</b> |
| § 4-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)                                                            | 30        |
| § 4-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)                                                          | 32        |
| Tiltak mellom byggegrense og 100-metersgrensen                                                       | 32        |
| Tiltak mellom 100-metersgrense og E18                                                                | 33        |
| Tiltak nord for E18                                                                                  | 33        |
| § 4-3 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1) | 35        |
| § 4-4 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1)                   | 35        |
| § 4-5 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)                                                              | 36        |
| § 4-6 Grav- og urnelund (pbl §11-10 nr. 2)                                                           | 36        |
| § 4-7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)                                 | 37        |
| <b>§ 5 SAMFERDSELSANLEGG</b>                                                                         | <b>38</b> |
| <b>§ 6 GRØNNSTRUKTUR</b>                                                                             | <b>38</b> |
| <b>§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL</b>                                                      | <b>39</b> |



|                                                                                                         |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE</b>                                   | <b>39</b>     |
| § 8-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6)                         | 39            |
| § 8-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)                           | 40            |
| § 8-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)                                                 | 40            |
| § 8-4 Akvakultur                                                                                        | 41            |
| § 8-5 Fiske- og låssettingsplasser (pbl § 11-11 nr. 3)                                                  | 41            |
| <br><b>§ 9 BESTEMMELSESMOMRÅDER</b>                                                                     | <br><b>42</b> |
| § 9-1 Bestemmelsesområde byggeforbud langs sjø og vassdrag #1 (pbl § 1-8)                               | 42            |
| § 9-2 Bestemmelsesområde for bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø, (pbl § 11-9, pkt. 3, 5, 6 og 7) | 42            |
| § 9-3 Bestemmelsesområde for boliger og fritidsbebyggelse i LNF (pbl § 11-11, nr. 2)                    | 43            |
| <br><b>§ 10 HENSYNSSONER</b>                                                                            | <br><b>45</b> |
| § 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6                                                          | 46            |
| § 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6                                                              | 47            |
| § 10-3 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6                                   | 48            |
| § 10-4 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6                                                      | 50            |

## § 1 PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel 2025-2037 har som hensikt å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging. Ved å følge opp vedtatt arealstrategi i Kommuneplanens samfunnsdel 2024-2040, samt nasjonale, regionale, og kommunale planer og føringer, skal planen bygge opp under de tre dimensjonene for bærekraft; økonomiske forhold, sosiale forhold og klima og miljø. På denne måten skal planen blant annet bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og samfunnssikkerhet i et langsiktig perspektiv og ivareta naturen for fremtidige generasjoner.

### Planen skal utvikle det vekstkraftige:

Larvik by som attraktivt og urbant tyngdepunkt i kommunen

- 70 % av boligbehovet skal dekkes her
- Handel- og kontorarbeidsplasser lokaliseres i sentrum
- Knutepunktutvikling rundt jernbanestasjonen i indre havn
- Fortetting og transformasjon innenfra og ut
- Sentrumsstrategi og byutviklingsprogram som trekker de lange linjene for videre satsning på strategisk by- og sentrumsutvikling

Stavern by – attraktiv hele året

- 20 % av boligbehovet skal dekkes her
- Handel lokaliseres i sentrum

Prioriterte tettsteder

- 10 % av boligbehovet skal dekkes her
- Stimulere til lokalt næringsliv
- Opprettholde og tilrettelegge for dynamiske og levende tettsteder med aktive nærmiljøutvalg

Næring

- Næringsaksen fra Larvik havn til Danebu – kommunens prioriterte områder for arealkrevende næring, for eksempel lager- og logistikkvirksomhet og industri (inkludert Hegdal og Bommestad nord)
- Området fra Indre havn gjennom sentrum og Hammerdalen opp til Bergeløkka – kommunens prioriterte område for kunnskapsintensive arbeidsplasser/kontorarbeidsplasser
- Opprettholde og videreutvikle eksisterende næringsområder

Ta vare på det uerstattelige:

- Nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar jord, og tiltak i konflikt med viktige fiske- og låssettingsplasser
- Ta vare på karbonrike arealer
- Stanse og reversere tap av natur både til lands og til vanns
- Ta vare på biologisk mangfold og økosystemer i havet, langs kysten, i innsjøer og på land
- Sikre tilgjengelighet for allmennheten til natur- og friluftsområder
- Hindre forurensning og sikre rent drikkevann fra Farrisvannet i et uendelig perspektiv
- Sikre viktige landskapstrekk og landskapsrom
- Ivareta kystkulturstedene, kulturmiljøer og byenes og tettstedenes stedsidentitet
- Ta vare på vår rike kulturarv med autentisk historisk forankring i vikingtid, grevskapstid, industrisamfunn og sjøfart

Motvirke det utenkelige:

- Planlegge for å minimere skade av klimaendringer og andre uønskede hendelser

## Kommuneplanens arealdel 2025-2037

- Bærekraftige byer og tettsteder setter av nok sammenhengende areal for å ivareta en helhetlig håndtering av vannets kretsløp i et endret klima.
- Unngå utbygging i områder som er utsatt for naturfare
- Redusere klimagassutslippene som bidrag til at Norge når sine internasjonale forpliktelser. Hele Larvik-samfunnet må bidra for at målene skal nås.
- Tilrettelegge for miljøvennlige transportformer
- Unngå tap av biologisk mangfold og økosystemer i havet, langs kysten og på land



## § 2 GENERELLE BESTEMMELSER

### § 2-1 Arealnøytralitet

Nye utbyggingsprosjekter skal i hovedsak skje som gjenbruk og fortetting av allerede utbygde arealer, og allerede avsatte områder i kommuneplanens arealdel. Dersom det er samfunnsmessige gode grunner til å bygge ned arealer som er viktige for sårbare og rødlistede arter og naturtyper i kommunen, skal man restaurere tilsvarende andre steder i kommunen. Dersom det må gjøres kompensierende restaurering av økosystemet i og rundt drikkevannskilder må dette skje i umiddelbar nærhet av samme drikkevannskilde.

Retningslinje –Ikke juridisk bindende

Hva man skal restaurere må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må vurderes om man skal restaurere samme areal, samme naturtype eller om man skal restaurere en annen naturtype. Vurderingene må bygge på nyeste kunnskap.

### § 2-2 Plankartet

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

Følgende temakart er utarbeidet for Kommuneplanens arealdel:

- Prioriterte tettsteder med langsiktige utviklingsgrenser
- Oversikt over nasjonale, regionale og lokale kulturmiljøer

### § 2-3 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<sup>2</sup>-BRA.
  - opprettelse av ubebygd grunneiendom.
- 2) Følgende tiltak er unntatt fra plankravene i § 2-3 pkt. 1:
  - Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål og forretninger, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m<sup>2</sup>-BRA.
  - Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, idrettsformål, grav og urnelund, kombinert bebyggelse og anleggsformål, og offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m<sup>2</sup>-BRA.

- Oppføring av frittliggende garasje og uthus/anneks, tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bolig og/eller fritidsbebyggelse eller plassering av konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til bolig eller fritidsbebyggelse.
- Gjenoppføring av bygninger etter rivning, brann eller annen skade. Ved gjenoppføring av boligbygg gjelder bare unntaket så lenge antall boenheter er det samme som før rivning. Ved gjenoppføring av fritidsbolig i området mellom byggegrensen mot sjø og 100-metersgrensen skal ny bygning plasseres lenger vekk fra sjøen dersom mulig.
- Oppføring av én fritidsbolig på ubebygget tomt avsatt til fritidsbebyggelse dersom søknad om tillatelse til oppføring av fritidsboligen er mottatt hos kommunen innen 10 år etter at tomten er opprettet. Unntaket gjelder bare for tomter som er opprettet etter dispensasjon fra plankravet, og bare så lenge kommuneplanens andre bestemmelser er fulgt, f.eks. kravene til fritidsbebyggelse i § 4-2. Listen er ikke uttømmende.

Unntakene fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssone H310\_1 Kvikkleire, hensynssone Skredfare i bratt terreng (Snøskred H310\_3, Steinsprang H310\_4 og Jord- og flomskred H310\_5) og hensynssone H320\_1 Flom bortsett fra der tiltaket faller inn under tiltakskategori K0 slik det er beskrevet i NVEs veileder 1/2019 og/eller der tiltaket er omfattet av sikkerhetsklasse F1 eller S1 i TEK17.

- 3) Innenfor de prioriterte tettstedene er det ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, såfremt at tiltaket ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter). Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, slik at krav til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold og trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt. Listen er ikke uttømmende. Sikkerhet mot naturfare skal utredes i henhold til NVEs veiledere 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred) og 3/2022 (Sikkerhet mot flom).

Unntakene fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssone H310\_1 Kvikkleire, hensynssone Skredfare i bratt terreng (Snøskred H310\_3, Steinsprang H310\_4 og Jord- og flomskred H310\_5) og hensynssone H320\_1 Flom bortsett fra der tiltaket faller inn under tiltakskategori K0 slik det er beskrevet i NVEs veileder 1/2019 og/eller der tiltaket er omfattet av sikkerhetsklasse F1 eller S1 i TEK17.

- 4) Utenfor de prioriterte tettstedene er det ikke krav om reguleringsplan for følgende tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse:

- Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m<sup>2</sup>. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m<sup>2</sup> etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> stor, og
  - det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m<sup>2</sup> kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m<sup>2</sup> etter fradeling.

Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, bl.a slik at kravet til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold, trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er

## Kommuneplanens arealdel 2025-2037

ikke uttømmende). Sikkerhet mot naturfare skal utredes i henhold til NVEs veiledere 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred) og 3/2022 (Sikkerhet mot flom).

Unntakene fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssone H310\_1 Kvikkleire, hensynssone Skredfare i bratt terreng (Snøskred H310\_3, Steinsprang H310\_4 og Jord- og flomskred H310\_5) og hensynssone H320\_1 Flom bortsett fra der tiltaket faller inn under tiltakskategori K0 slik det er beskrevet i NVEs veileder 1/2019 og/eller der tiltaket er omfattet av sikkerhetsklasse F1 eller S1 i TEK17.

- 5) I noen eldre reguleringsplaner stilles det krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Dette kravet skal ikke gjelde dersom tiltaket er unntatt plankravet etter denne bestemmelsens pkt. 1-4. Med bebyggelsesplan i eldre reguleringsplaner forstås her detaljregulering.

### 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<sup>2</sup>-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<sup>2</sup> 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 bestemmelsen § 8-3.

## **§ 2-4 Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2025-2037) og kommunedelplanene**

Ved motstrid mellom Kommuneplanens arealdel (2025-2037) og Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037), Kommunedelplan for Stavern by (2025-2037), Kommunedelplan for Steinressurser (2012- 2024), Kommunedelplan for Camping (2015-2027) eller Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Larvik og Stavern, skal kommunedelplanene gå foran arealdelen.

### Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Bestemmelsene til kommunedelplan for Naturmangfold er innarbeidet i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene for Larvik by og Stavern by. Kunnskapsgrunnlaget og temakartene til KDP for Naturmangfold skal brukes i all saksbehandling.

## **§ 2-5 Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2025-2037) og eldre reguleringsplaner**

- 1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:  
Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel gjelde foran eldre reguleringsplaner, jf. pbl § 1-5. 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 § 2-5 pkt. 3 skal gjelde foran  
Kommuneplanens arealdel ved motstrid.

Retningslinje a-b) – ikke juridisk bindende:

- a) Med «motstrid» menes at det er forskjellige arealformål eller bestemmelser i kommuneplanens arealdel og en vedtatt reguleringsplan. At det er motstrid med arealformål er at et område i en plan f.eks. er avsatt/regulert til hovedformål "Bebyggelse og anlegg", mens det i den andre planen er avsatt/regulert til hovedformål "Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur", "Grønnstruktur", "LNF" eller "Bruk og vern av sjø og vassdrag". At det er motstrid i bestemmelsene kan være at det er ulike bestemmelser om lekeplasser.
- b) Detaljer i en reguleringsplan, dvs. internveier, lekeplasser og renovasjon er ikke i strid med at det er vist som boligformål i kommuneplanens arealdel.

- 3) Liste over eldre reguleringsplaner som skal ha forrang

| Planident  | Plannavn                                     |
|------------|----------------------------------------------|
| 28         | Lågendalen Friluftsmuseum                    |
| 29         | Kjærø Friluftsområde                         |
| 32         | Et bebyggd areal på Landset                  |
| 25         | Berganmoen                                   |
| 34         | Siljuvannsåsen vest                          |
| 44         | Breivann hyttefelt                           |
| 45         | Hyttefelt ved Svarstad Skisenter             |
| 92.02      | Rekkeviksgate 24                             |
| 93.02      | Reguleringsendring av Holtefjell hytteområde |
| 112.01     | Kjerringbergområdet                          |
| 151.01     | Eidsten hytteområde                          |
| 2000.05.03 | Torpfeltet B11 og B12                        |
| 2000.06.01 | Mølen                                        |
| 2003.05.02 | Frenvikrønningen                             |
| 200804     | Høymyr industriområde (bebyggelsesplan)      |
| 200809     | Hovland Søndre                               |
| 200916     | Torpfeltet 9 og 10                           |
| 200919     | Brunlaskogen                                 |
| 200929     | Sandvold m/tilliggende eiendommer, Vervingen |

|        |                                                      |
|--------|------------------------------------------------------|
| 200930 | Jahrehamen Hauskau                                   |
| 200934 | Anvik hytteområde                                    |
| 200940 | Øvre Tenvik                                          |
| 200951 | Berg skole og Nesjar idrettsforening                 |
| 200952 | Løveåsen gbnr. 1045/5                                |
| 200957 | Skisakeråsen                                         |
| 200966 | Fv. 55-GS vei, Skårabakken – Berg                    |
| 200970 | Danebo - IKEA                                        |
| 201002 | Støperistranda                                       |
| 201009 | Sjøparken, Agnes                                     |
| 201010 | Gartnerløkka – Tolstrupveien 21                      |
| 201015 | Steinsnes Vest                                       |
| 201031 | Høyt og Lavt aktivitetspark                          |
| 201101 | Solli gård                                           |
| 201102 | Hvidsten Sag                                         |
| 201118 | Meløskogen vest                                      |
| 201120 | Vikerøysundet fritidsboliger                         |
| 201122 | Guriskogen vest                                      |
| 201123 | Grøtterødtunet                                       |
| 201124 | Omregulering for Herfell gbnr. 1107/1 og 6 m. fl.    |
| 201202 | Kjerringfjellet                                      |
| 201207 | Kaupangveien 12, Gloppetunet                         |
| 201215 | Indre Hølen (Sinterco)                               |
| 201216 | Tveteneåsen                                          |
| 201313 | Futestien 5                                          |
| 201332 | Hyttfelt vest for Hestetjern                         |
| 201402 | Nevlungen Øvre                                       |
| 201403 | Stubberudfeltet – Sikringstiltak mot Kvikkleireskred |
| 201405 | Torpefeltet, etappe 3                                |
| 201411 | Innseiling til Grenland med endringer                |

|        |                                                         |
|--------|---------------------------------------------------------|
| 201412 | Torpefeltet del 2                                       |
| 201413 | Høymyr industriområde                                   |
| 201416 | Sandvold del 2, gbnr. 2034/6                            |
| 201502 | Områdeplan for Kaupang fornminneområde                  |
| 201510 | Søndersrød B32                                          |
| 201512 | Amundrød Rødbøl                                         |
| 201513 | Verningen utvidet Næringsområde                         |
| 201515 | Helgeroa BN2 – Barkevikveien                            |
| 201519 | Lille Herfellsteinen                                    |
| 201532 | Berganmoen                                              |
| 201601 | Engene                                                  |
| 201609 | Østbyveien 1, Gbnr. 1037/19 m.fl.                       |
| 201612 | Lillejordet                                             |
| 201631 | Gbnr. 31/5 Svartstad Sentrum                            |
| 201632 | Hole                                                    |
| 201702 | Nevlungen Øvre, del 2, gbnr. 4091/27                    |
| 201705 | Løveskogen                                              |
| 201712 | Søndersrød Hageby                                       |
| 201715 | Endring Ringdalskogen næringsområde                     |
| 201716 | Fv. 301 Gang- og sykkelvei Grevle – Jahrehagen          |
| 201717 | Fv. 301 Gang- og sykkelvei Skårabakken – Jahrehagen     |
| 201718 | Fv. 301 Gang- og sykkelvei Søndersrød – Berg            |
| 201721 | Husebyhagen                                             |
| 201722 | Tveteneveien-Bakåsveien                                 |
| 201731 | Krokbakk – stabilitetstiltak og fortau Fv. 221          |
| 201733 | Hannevald pensjonat                                     |
| 201798 | Dobbeltspor Vestfoldbanen Farriseidet – Telemark grense |
| 201809 | Eidsten industriområde - gbnr. 4103/37                  |
| 201821 | Ungdomshjem Kløvertunet, del av gbnr. 4063/1            |
| 201902 | Fortau, Gonveien                                        |



|        |                                                   |
|--------|---------------------------------------------------|
| 201904 | Rambergveien, Gang- og sykkelvei                  |
| 201907 | Nordlyløkka                                       |
| 201915 | Gang- og sykkelvei fv. 303 Sandtra – Hem          |
| 202003 | Kvelde renseanlegg                                |
| 202014 | Holmejordetveien 11                               |
| 202101 | Yttersøveien 1 gbnr. 2005/1054                    |
| 202102 | Amundrødhagen øst                                 |
| 202204 | Ødegården F30-1                                   |
| 202212 | Rakkeveien hyttefelt                              |
| 202213 | Bakke hyttefelt                                   |
| 202214 | Lillevik renseanlegg                              |
| 202301 | Områdeplan for Danebuåsen                         |
| 202302 | Solum næringsområde                               |
| 202305 | Eidsten fritidsbebyggelse                         |
| 202309 | Mellomåsen hyttefelt F40-1                        |
| 202312 | Rød Vardås fritidsbebyggelse, del av gbnr. 1095/1 |
| 202314 | Skoleveien 9-11                                   |
| 202316 | Malerød pukkverk                                  |

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

Retningslinje- Ikke juridisk bindende:

Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommuneplanens arealdel 2025-2037.

## § 2-6 Rekkefølgekrav

- 1) I plansaker, byggesaker og utbyggingsprosjekter der naturmangfoldet kan bli berørt, skal det vurderes om det må utføres supplerende kartlegginger av artsmangfold og naturtyper, med mål om å fange opp de faktiske naturverdiene i området, og for å supplere kartleggingen etter Miljødirektoratets instruks (NIN) eller etter siste gjeldende kartleggingsmetode.

Retningslinje a-b): Ikke juridisk bindende

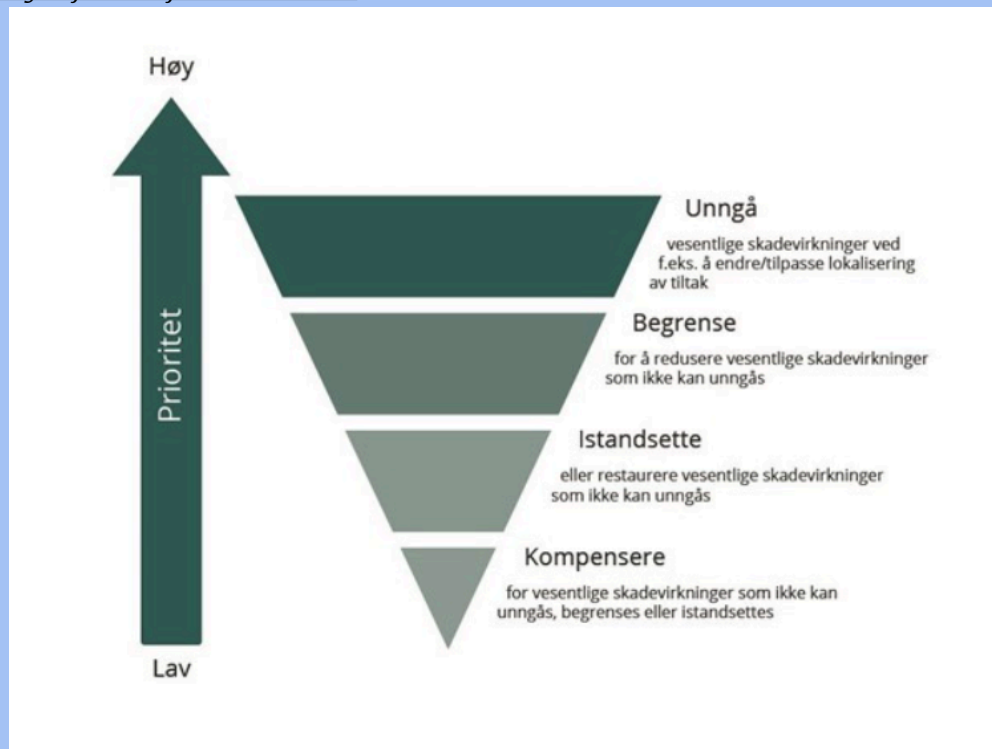
- a) Det skal utføres kartlegginger etter NIN metoden – Miljødirektoratets instruks (land og sjø) og vurderes om det skal utføres kartlegginger etter DN håndbok 13.
- b) Naturkartleggingene må foretas på egnet årstid avhengig av hva som skal kartlegges.

- 2) Dersom kartleggingene viser at det er viktig naturmangfold innenfor området, skal disse ivaretas i plankart og bestemmelser.
- 3) I alle plansaker, byggesaker og utbyggingsprosjekter der naturmangfoldet kan bli berørt, skal det legges vekt på gode og helhetlige løsninger for ivaretagelse av naturen og dens økosystemer.
- 4) I reguleringsplaner nær viktige økologiske funksjonsområder, skal det innarbeides grønne passasjer inn/ut av området. Der det er hensiktsmessig kan planområdet utvides slik at viktige økologiske funksjonsområder utenfor planområdet sikres.
- 5) For utbygginger som gir negative konsekvenser i bygge- og anleggsfasen på naturmangfoldet, skal det fastsettes avbøtende tiltak i bygge- og anleggsfasen, jf. tiltakspyramiden.
- 6) Ved søknad om tiltak med risiko for skade på naturmangfold skal det vurderes hvordan skaden kan unngås, og fastsettes hvilke avbøtende tiltak som kan gjennomføres for å redusere risikoen jf. tiltakspyramiden.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende



Kilde: Miljødirektoratet veileder M-1941

Tiltakspyramiden viser hierarkisk fremstilling av tiltak for å unngå negativ påvirkning ved prosjekter. Pilen på venstre side symboliserer naturverdiene arealet har fra før. Det vil si at om det er et areal med høye naturverdier, så skal det være høyt prioritert på å unngå tiltaket.

## § 2-7 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.

## § 2-8 Vei, vann- og avløpsanlegg, renovasjon og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)

- 1) Kommunale og private veier skal reguleres og bygges i tråd med veinormalen for Larvik kommune.
- 2) Vann- og avløpsanlegg skal reguleres og bygges i tråd med VA-norm for Larvik kommune.  
Fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett, enten direkte eller via et privat avløpsnett, jf. pbl § 30-6. I områder uten offentlig nett skal all bebyggelse, inkludert fritidsbebyggelse, tilknyttes større fellesløsninger der dette er mulig.
- 3) Nødvendige arealer for renovasjon skal avsettes i nye reguleringsplaner. For boliger og fritidsbebyggelse 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 nedgravde løsninger velges.

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

Anlegget skal være universelt utformet.

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

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker.

| Bygnings-/tiltakstype                                                                                                                                                                                                                                                | Grunnlag                                                                                                       | Krav til antall parkeringsplasser                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                | I områder innenfor de prioriterte tettstedene                                                                                                                                                            | I områder utenfor de prioriterte tettstedene                                                                                                                                             |
| <b>Bolig</b>                                                                                                                                                                                                                                                         | Pr. boenhet                                                                                                    | Bil: Min 0,5<br>Sykkel: Min 1<br>Gjesteparkering bil: Min 0,2                                                                                                                                            | Bil: Min 1<br>Sykkel: Min 1<br>Gjesteparkering bil: min 1                                                                                                                                |
| <b>Barnehage</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | Pr. 20 barn inkl. levere/hente                                                                                 | Min 4                                                                                                                                                                                                    | Min 5                                                                                                                                                                                    |
| <b>Skole</b>                                                                                                                                                                                                                                                         | Pr. 20 barn inkl. levere/hente                                                                                 | Min 4                                                                                                                                                                                                    | Min 5                                                                                                                                                                                    |
| <b>Småbåthavn</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | Pr. båtplass                                                                                                   | 0,2                                                                                                                                                                                                      | 0,2                                                                                                                                                                                      |
| <b>Næring:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lager/ produksjon</b></li> <li>• <b>Kontor</b></li> <li>• <b>Forretning/ tjenesteyting</b></li> </ul> Kravet til parkering knyttet til lager/produksjon kan reduseres ved utarbeiding av reguleringsplan. | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA<br>Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes uten tillegg for tenkte plan. | <b>Lager/produksjon:</b><br>Bil: min 0,5<br>Sykkel: min 0,5<br><b>Kontor:</b><br>Bil: min 0,5/maks 1,5<br>Sykkel: min 1,5<br><b>Forretning/ tjenesteyting:</b><br>Bil: min 0,5/maks 2<br>Sykkel: min 1,5 | <b>Lager/produksjon:</b><br>Bil: 0,5 min<br>Sykkel: min 0,5<br><b>Kontor:</b><br>Bil: min 1,5<br>Sykkel: min 0,5<br><b>Forretning/ tjenesteyting:</b><br>Bil: Min 1,5<br>Sykkel: min 0,5 |

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

- Parkeringsplass for sykkel regnes ikke med i bebygd areal (BYA).
- Kravet til antall parkeringsplasser gjelder for hver eiendom. Kravet til parkering til bil, gjesteparkering og sykkelparkering skal summeres og rundes av til nærmeste hele tall hver for seg. Dersom kravet blir mindre enn 0,5 plasser blir det ikke krav til parkering.

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende

- a) Ved etablering av felles parkeringsanlegg bør minst 50% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og det skal fortrinnsvis etableres et felles smartladesystem.
- b) Kravet til parkering skal som hovedregel dekkes innenfor omsøkt tiltak.

## § 2-10 Krav til minste uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)

- 1) Ved all boligutbygging skal det avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet, i henhold til kravene i tabellen nedenfor.
- 2) Uteoppholdsareal kan bestå av både privat og felles areal, men alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal i tråd med kravene i punkt 3.
- 3) Størrelsen på uteoppholdsarealene beregnes med følgende minsteareal per boenhet:

| Type bolig                                                      | Prioriterte tettstedene   |                                                                                                                                      | Utenfor de prioriterte tettstedene |                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | MUA pr. boenhet           | Fordeling av privat (P) og felles (F) areal                                                                                          | MUA pr. boenhet                    | Fordeling av privat (P) og felles (F) areal                                                                                           |
| Frittliggende småhusbebyggelse (bygninger med maks 2 boenheter) | Minimum 50 m <sup>2</sup> | Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.                                                      | Minimum 70 m <sup>2</sup>          | Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.                                                       |
| Sekundærleilighet inntil 50 m <sup>2</sup> BRA                  | Minimum 15 m <sup>2</sup> | Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten                                                       | Minimum 15 m <sup>2</sup>          | Privat. Privat uteoppholdsareal skal etableres på balkong, terrasse eller terreng.                                                    |
| Konsentrert småhusbebyggelse og firemannsboliger                | Minimum 30 m <sup>2</sup> | Minst 10 m <sup>2</sup> privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun for boenheter med direkte utgang | Minimum 40 m <sup>2</sup> .        | Minst 10 m <sup>2</sup> privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun for boenheter med direkte utgang. |
| Lavblokk/ høyblokk (5 eller flere boenheter)                    | Minimum 15 m <sup>2</sup> | Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse.                                       | Minimum 30 m <sup>2</sup> .        | Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse.                                        |

4) Uteoppholdsarealer skal:

- Ha gode solforhold som sikrer at deler av arealet er soleksponert.
- Ikke være smalere enn 6 meter, med unntak av terrasser og balkonger.
- Være skjermet mot sterkt trafikkert vei, støy, luftforurensning og andre helsefarlige forhold.

5) Følgende arealer kan ikke medregnes i MUA:

- Kjørearealer, manøvreringsarealer og parkeringsplasser.
- Arealer med støynivå over 55 dB(A).
- Arealer brattere enn 1:3, med mindre disse er funksjonelt opparbeidet for rekreasjon.
- Takterrasse



- 6) Uteoppholdsareal skal løses på terreng eller lokk. Privat uteoppholdsareal kan også løses på balkong, veranda eller terrasse.

## § 2-11 Krav til etablering av møte-/lekeplass

- 1) Ved utarbeiding av reguleringsplaner som legger til rette for mer enn 8 nye boenheter skal møte-/lekeplasser opparbeides innenfor eiendommene i henhold til tabellen for arealkrav:

| Antall boenheter | Møteplass/nærlekeplass                                                                                                    | Kvartalslekeplass                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nærmiljøpark                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9-26 boenheter   | Minimum 300 m <sup>2</sup><br>Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 27-100 boenheter | Minimum 300m <sup>2</sup><br>Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.    | Minimum 1400 m <sup>2</sup><br><br>Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m <sup>2</sup> .<br><br>Kvartalslekeplassen skal være innenfor ca. 500 meter gangavstand fra bolig.<br><br>Nærlekeplass kan inngå i kvartalslekeplass dersom begge arealene ligger innenfor planområdet. | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| >100 boenheter   | Minimum 300 m <sup>2</sup> .<br>Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene. | Minimum 1400 m <sup>2</sup><br><br>Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m <sup>2</sup><br><br>Kvartalslekeplassen skal være innen ca. 500 meter gangavstand fra bolig.<br><br>Nærlekeplass kan inngå i kvartalslekeplass dersom begge arealene ligger innenfor planområdet.      | Minimum 2,5 daa<br><br>Nærmiljøparker kan være bydelsanlegg, parker, skoler el.<br><br>Kvartalslekeplass kan inngå i nærmiljøpark, og kommer ikke som et tillegg.<br><br>Dersom alle lekearealene ligger innenfor planområdet, kan både nærlekeplass og kvartalslekeplass inngå i nærmiljøpark, og kommer ikke som et tillegg. |

|  |  |  |                                                                     |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | Nærmiljøparker skal være innen ca. 500 meter gangavstand fra bolig. |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------|

- 2) Krav til funksjoner og fysisk utforming skal være i hht. til Landskapsnormalen for Larvik kommune.
- 3) Møte-/lekeplasser skal avsettes først i utbyggingsprosjekter og lokaliseres til arealer som har god kvalitet med tanke på sol-, lys-, støy- og andre miljøforhold. Støynivå må ikke overstige 55 dB(A) på lekeområdet.
- 4) Møte-/lekeplasser skal ha universell utforming og være egnet for lek og opphold for innbyggere i alle aldre.
- 5) Møte-/lekeplass skal ha trygg trafikk sikker atkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei.
- 6) Arealer brattere enn 1:3 kan bare regnes inn dersom de er tilrettelagt for lek. Møte-/lekeplassene skal ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 6 meter.
- 7) Møte-/lekeplasser skal:
  - være skjermet mot sterk vind, støy, stråling, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold.
  - ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.
  - utstyres med benker eller andre sitteplasser.
  - planlegges for bruk til alle årstider
  - ha noe fast dekke for trille, rulle og syklemuligheter.
  - ikke ha trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) inne på arealene.
- 8) Illustrasjonsplan/utomhusplan for lekearealer skal legges ved reguleringsplaner.
- 9) Gjennom utbyggingsavtaler kan det sikres at utbyggingsområder som ikke oppfyller krav om kvartalslekeplass og nærmiljøpark, bidrar forholdsmessig til opparbeiding av nye, og/eller kvalitetsheving av eksisterende kvartalslekeplass og/eller nærmiljøpark.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

- Møte-/lekeplasser bør være tilgjengelig for allmennheten.
- De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene bør brukes til møte-/lekeplasser.
- Ved utforming av møte-/lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær.
- Møte-/lekeplasser bør søkes samlet og sentralt fremfor å deles opp i flere mindre enheter.

**§ 2-12 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):**

- 1) Skilt og reklameinnretningene skal underordnes og tilpasses bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser, samt utforming og materialvalg.
- 2) Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. Innretninger som bryter bygningens silhuett (utenfor hjørner, over gesims, på takflater o.l.) tillates ikke. Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.
- 3) Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1 etg. og 2 etg./gesims.
- 4) Skilt/reklame må ikke plasseres i frisisiktsoner og på ledelinjer.
- 5) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.
- 6) Ved tiltak som omfatter skilt og/eller reklameinnretninger på eller ved bygninger med flere virksomheter skal det utarbeides en skiltplan – dvs. en oversikt som viser innretningenes plassering, utforming, størrelse, materialbruk, belysning etc. Dette gjelder også frittstående skilt og reklameinnretninger (pylon o.l.).
- 7) Følgende skilt og reklameinnretninger tillates ikke:
  - Plassering av skilt og reklameinnretninger på stolper, lysmaster o.l.
  - Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet
  - Lyskasser med tekst på gjennomlyst frontplate
  - Reklame på skoler, kirker, bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
  - Sammenhengene bånd på fasade eller gesims med skilt, reklamebudskap eller logofarge
  - Uthengsskilt som går over flere etasjer

Retningslinje a-g – Ikke juridisk bindende

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



## § 2-13 Landskap og terrenginngrep (pbl § 11-9, pkt. 6)

1) Landskap:

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. Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form.

Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjoner tillates ikke.

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

2) Terrengarbeider:

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

Terrengarbeider ved plassering av tiltak:

Alle byggetiltak skal tilpasses tomtens naturlige terreng. Det tillates ikke større terrenginngrep som vil virke ødeleggende for tomtens naturlige topografi. Mindre sprenging/oppfylling/utgraving for å plassere bygninger som er tilpasset tomtens topografi, er tillatt.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

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.

## § 2-14 Rekreasjon (pbl § 11-9, pkt. 6)

Bevaring og etablering av stier/tråkk:

Eksisterende og nye stier/tråkk skal sikres slik at det oppnås god tilgjengelighet (fra boligområder til grøntområder, offentlige funksjoner som skole, barnehage, kollektivholdeplasser mm.).

## § 2-15 Krav til bevaring av bygg med antikvarisk verdi (pbl § 11-9, pkt. 7)

Bygg med antikvarisk verdi skal bevares, samt tilhørende objekter og anlegg som har bevaringsverdi. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner som omfatter bygg med antikvarisk verdi skal planprosessen avklare handlingsrommet for disse bygningene.

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Bygninger skal bevares, samt tilhørende objekter og anlegg som har bevaringsverdi. Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

Ved vedlikehold av bygninger med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, takteking m.m., bevares med sin opprinnelige plassering, materialbruk og uttrykk. Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et dokumentert grunnlag av fagkyndig og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges. Dersom bygningsdeler ikke lar seg restaurere på en forsvarlig måte som følge av bygningsdelenes tilstand, kan det vurderes at nytt identisk materiale kan benyttes.

Tilbygg og fasadeendringer på antikvariske bygg kan tillates dersom det kan dokumenteres av fagkyndig at verneverdien ikke forringes. Nye tiltak skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, volum og utforming.

## § 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA

### § 3-1 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

1) **Utvalgte naturtyper**

Utvalgte naturtyper, herunder hule eiker, slåttemark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Registrerte hule eiker skal legges inn med hensynssone – bevaring naturmiljø H560.

Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken.

Med slåttemyr menes jordvannsmyr som er preget av langvarig hevd gjennom slått og som fortsatt bærer preg av dette.

Med åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone er jorddekt åpen naturmark som vokser på svært kalkrike bergarter under skoggrensa, og som forekommer i boreonemoral sone. Med boreonemoral sone menes den bioklimatiske sonen slik den er angitt i NIN-systemet.

2) **Gammelskog**

I gammelskog skal det ikke gjøres større terrenginngrep eller noen former for nedbygging.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Larvik kommune benytter Store Norske leksikon sin definisjon av gammelskog. Gammelskog defineres som skog som er 160 år gammel eller mer. Det er tillatt med skogsdrift innenfor områdene med gammelskog i tråd med lov om skogbruk og tilhørende forskrifter.

Kart over områdene med gammelskog er hentet fra Miljødirektoratets naturbase [temakart i i KDP for Naturmangfold, kartlag 4.](#)

3) **Økologiske funksjonsområder for arter i temakart Eldre naturskog og våtmark**

Før større terrenginngrep kan iverksettes må det foretas en ytterligere kartlegging av aktuelt område og det må vurderes hvilke konsekvenser og hvilke hensyn som må tas.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Det er viktig å ta vare på økologiske funksjonsområder for vilt og fugl, da disse områdene er viktige leve- og hekkeområder, overvintringsområder og raste- og næringsområder under fugletrekket vår og høst.

Larvik kommune har laget et eget temakart for økologiske funksjonsområder for arter i eldre naturskog og i våtmark jf. [temakart I i KDP for Naturmangfold, kartlag 5.](#)



**4) Vilt**

Trekkveier, korridorer og viktige leveområder for vilt, regionalt og lokalt viktige vilttrekk med tilhørende funksjonsområder og vilttrekk som går gjennom utbyggingsområder skal ivaretas.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Larvik kommune har laget et eget temakart for vilt jf. [temakart III i KDP for Naturmangfold, kartlag 1.](#)

**5) Myr og våtmark**

Tiltak og/eller drenering på karbonrike arealer som myr, torvmyr og våtmark er ikke tillatt, med unntak av restaureringstiltak.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.

Tiltak som kan forbedre tilstanden til karbonrike arealer er å anse som restaureringstiltak.

Kart over områder med myr, torvmyr og våtmark finnes i kartlag [AR5 kilden.](#)

**6) Nasjonalt og regionalt viktige naturområder**

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor nasjonalt og regionalt viktige naturområder. Unntak vurderes i byggesøknad for tiltak som fremmer allmennhetens tilgang til og bruk av naturområdene (kyststi, tursti for allmennheten, toalett, gapahuk m.m.) og drift og vedlikehold av eksisterende samferdselsanlegg. kjær

Retningslinje a-b) – Ikke juridisk bindende

a) Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.

b) Nasjonalt og regionalt viktige naturområder er avsatt med hensynssoner i kommuneplanens arealdel. De ligger også inne i Miljødirektoratets naturbase jf. [temakart I i KDP for Naturmangfold, kartlag 1](#) og [temakart I i KPD for Naturmangfold, kartlag 2.](#)

**7) Nasjonalt og regionalt viktige naturtyper**

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert nasjonalt og regionalt viktige naturtyper.

Tiltak på eksisterende bygninger som ligger innenfor områder med registrert nasjonalt eller regionalt viktige naturtyper er tillatt (unntatt tilbygg).

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

- a) Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.
- b) Nasjonalt og regionalt viktige naturtyper er hentet fra Miljødirektoratets naturbase ("Naturtyper – Miljødirektoratets instruks" og "Naturtyper – DN håndbok 13") jf. [temakart I i KDP for Naturmangfold, kartlag 6](#).

Nasjonalt og regionalt viktige naturtyper er vist i figuren under: (over rød strek)

| Utvalgskriterium                             | Lokalitetskvalitet |                  |                  |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                              | Svært lav          | Lav              | Moderat          | Høy              | Svært høy        |
| Utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven | Svært stor verdi   | Svært stor verdi | Svært stor verdi | Svært stor verdi | Svært stor verdi |
| Kritisk truet (CR)                           | Middels verdi      | Stor verdi       | Svært stor verdi | Svært stor verdi | Svært stor verdi |
| Sterkt truet (EN)                            | Middels verdi      | Stor verdi       | Stor verdi       | Svært stor verdi | Svært stor verdi |
| Sårbar (VU)                                  | Middels verdi      | Stor verdi       | Stor verdi       | Stor verdi       | Svært stor verdi |
| Sentral økosystemfunksjon                    | Noe verdi          | Middels verdi    | Stor verdi       | Stor verdi       | Svært stor verdi |
| Nær truet (NT)                               | Noe verdi          | Middels verdi    | Middels verdi    | Stor verdi       | Stor verdi       |
| Spesielt dårlig kartlagt                     | Noe verdi          | Middels verdi    | Middels verdi    | Stor verdi       | Stor verdi       |

8) **Lokalt viktige naturtyper**

Det er ikke tillatt med større terrenginngrep der det er registrert lokalt viktige naturtyper.

Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende

- a) Lokalt viktige naturtyper er vist i figuren i retningslinjen som tilhører §2.8. De lokalt viktige naturtypene er under rød strek.
- b) Med større terrenginngrep menes søknadspliktige terrenginngrep, jf. SAK10 §4.1, bokstav f, nr.6 eller den til enhver tid gjeldende forskrift.
- c) Lokalt viktige naturtyper er hentet fra Miljødirektoratets naturbase ("Naturtyper – Miljødirektoratets instruks" og "Naturtyper – DN håndbok 13") jf. [temakart II i KDP for Naturmangfold, kartlag 1](#).

9) **Lokalt viktige nærnaturområder**

Det er ikke tillatt med større terrenginngrep innenfor lokalt viktige nær naturområder. Unntak vurderes i byggesøknad for tiltak som fremmer allmennhetens tilgang til og bruk av naturområdene (kyststi, tursti for allmennheten, toalett, gapahuk m.m.) og drift og vedlikehold av eksisterende samferdselsanlegg.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Kartlaget er sammenstilt på bakgrunn av ulike medvirkningsprosesser jf. [temakart II i KDP for Naturmangfold, kartlag 2](#).

10) **Parker og naturområder**

Områder avsatt til grønnstruktur – park og grønnstruktur – naturområder skal opprettholdes/videreføres, og eventuelt forbedres.

**11) Store trær**

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

Bevaring av ovennevnte trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt.

Denne bestemmelsen gjelder ikke i LNF-områder. For eiendommer med LNF-F og LNF-B gjelder bestemmelsen for hele vedkommende eiendom.

Drift- og vedlikeholdstiltak i tilknytning til samfunnskritisk infrastruktur er unntatt denne bestemmelsen. Dersom eiketrær må felles til fordel for samfunnskritisk infrastruktur skal stammen/dødved legges på bakken på egnet sted i nærområdet.

Vern av store trær i naturvernområdene skjer i henhold til den enkelte verneforskrift.

Bestemmelsen gjelder ikke for trær som er på fremmedartlista, disse bør felles.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende

- a) Registrerte store enkelttrær skal legges inn med hensynssone – bevaring naturmiljø H560.
- b) Hule eiker har en egen bestemmelse jf. §2.2.
- c) Det kan være behov for en faglig vurdering av en sertifisert trepleier (arborist).
- d) Fremmedartlista finnes i artsdatabanken.no

**12) Marine naturtyper**

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert skjellsand, tareskog, bløtbunnsområder og ålegrasssamfunn i sjø.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

- a) Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.
- b) Marine naturtyper er hentet fra Miljødirektoratets naturbase ("Naturtyper - DN håndbok 19") jf. [temakart IV i KDP for Naturmangfold, kartlag 3.](#)

**13) Anadrome vassdrag**

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Definisjon av anadrome vassdrag: Vassdrag med laks og sjøørret.

Søknader om tiltak i anadrome vassdrag behandles av Statsforvalter etter vannressursloven §11 og etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Kart over anadrome vassdrag er hentet fra Miljødirektoratets kartlag "Anadrome laksefisk" og supplert med egen kartlegging utført av Larvik kommune jf. [temakart III i KDP for Naturmangfold, kartlag 2.](#)



**14) Miljøregistrering i Skog (MIS)**

Ved nedbygging eller større terrenginngrep hvor det er funn av "Miljøregistreringer i skog" (MIS) må kommunen vurdere om utbygger må gjøre ytterligere utredninger av utbredelsen. Denne utredningen må gjøres av en biolog jf. kartleggingskrav i §4.1.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

"Miljøregistreringer i skog" (MIS) er hentet fra "[Kilden](#)", NIBIOs hovedkartløsning.

**15) Kantsoner og åkerholmer**

Rike kantsoner, åkerholmer m.m. som er viktige for det biologiske mangfoldet i landbruket skal tas vare på. Unntak er restaureringstiltak og normal landbruksdrift som skjøtsel og rydding.

**16) Buffersoner**

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.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Med buffersone mot skog og dyrka mark, menes primært områder med stedegen vegetasjon som skal beskytte og gi en avstand til tilgrensende skog 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.).

Buffersonen mot skog skal avsettes i reguleringsplaner til grønnstrukturformål.

## **§ 3-2 Vannforvaltning (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)**

**1) Vannmiljø i sjø, ferskvann og grunnvann (pbl § 11-9 nr. 8)**

Ved arealplanlegging av tiltak som kan påvirke en vannforekomst skal det sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriften § 4-6.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Miljødirektoratet definerer vannmiljø til å være en samlebetegnelse for økologiske og kjemiske forhold i en vannforekomst.

Miljødirektoratet definerer vannforekomst som bekker, elver, innsjøer, kystvann, kanal, fjord og sjø. Samt en betydelig mengde av overflatevann som f.eks. et magasin og grunnvann.

Eksempler på tiltak som kan påvirke et vannmiljø; Byutvikling, industri, transport, landbruk, avløp, dårlig overvannshåndtering, vannkraft og vassdragsinngrep, turisme og rekreasjon, fiske og akvakultur, miljøgifter og fremmede arter.

Forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene forutsetter at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt og godkjenning etter annet sektor lovverk.

I alle planforslag som kan påvirke en vannforekomst skal det være redegjort for:

- økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Kartleggingen skal gjennomføres etter faglig standard og i samsvar med normative definisjoner for tilstandsklasser fastsatt i vannforskriften med tilhørende veiledningsmateriale.
- hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå miljømålene
- hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, og at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt.

## 2) Krav om åpne og naturlige vassdrag

Det er ikke tillatt å legge elver og bekker i kulvert, tunnel, rør eller lignende.

Ved arealplanlegging skal det sikres at:

- åpne elver og bekker bevares i sin naturlige form
- Lukkede elver og bekker skal som hovedregel gjenåpnes og tilbakeføres til sin naturlige form

### Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Ved vurderingen av om elver og bekker skal gjenåpnes, skal det blant annet legges vekt på om gjenåpning er nødvendig for:

- å oppfylle krav og hensyn til overvannshåndtering og klimatilpasning
- å nå målene i regional vannforvaltningsplan
- å fjerne vandringshindre for fisk
- at området skal få gode kvaliteter for folkehelse og oppvekstmiljø
- å fremme opplevelsen av stedets egenart

## 3) Overvann

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 vedtatte VA-norm.

Overvannet skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt. Det skal etableres naturbaserte overvannsløsninger. Tretrinnsstrategien skal følges (infiltrasjon, fordøyning og avledning). 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 fordøyningstiltak på egen eller felles eiendom.

### Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Bestemmelsen gjelder også ved gjennomføring av tiltak der det ikke er stilt særlige krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.

Det bør tas inn bestemmelser om regnbed og naturbaserte løsninger i nye boligområder, der dette er aktuelt.

Det kan tillates grønne tak og grønne vegger i fasaden på bygninger, for å redusere avrenning fra egen tomt.

## 4) Kantvegetasjon

Eksisterende kantvegetasjon langs vassdrag i bestemmelsesområde #1 og langs andre vassdrag innenfor en sone på 50 meter skal bevares. Høgst er ikke tillatt, men skjøtsel og uttak av enkelte trær kan utføres. En forutsetning for skjøtsel er at kantsonen økologiske funksjoner opprettholdes; kantsonen skal fortsatt motvirke avrenning og erosjon, og gi levested for planter og dyr.

### § 3-3 Klima og samfunnssikkerhet (Miljøoppfølging) (pbl §11-9 pkt. 6 og 8)

#### 1) Klima

For å nå nasjonale klimamål, må arealplanleggingen legge til rette for utslippsfrie, arealeffektive, energieffektive og ressurseffektive løsninger.

All planlegging skal legge til rette for arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslipp, opprettholde arealenes evne til karbonopptak og tilpasses forventede klimaendringer.

Det skal i alle reguleringsforslag gjøres rede for den forventede påvirkningen klimagassutslipp og klimatilpasning vil ha på tiltaket.

#### Retningslinje a-d): ikke juridisk bindende

- a) *Med forventede klimaendringer menes økt sannsynlighet for ekstrem nedbør, regnflom, jord-, flom- og sørpeskred, stormflo, tørke og vind.*
- b) *Det skal utarbeides arealregnskap ved rullering av kommuneplanens arealdel.*
- c) *I alle reguleringsplaner med utbyggingsformål skal det utarbeides klimagassregnskap etter gjeldende kartverktøy (helst Nibios klimagasskalkulator eller tilsvarende).*
- d) *Det bør gjennomføres en "Ombrukskartlegging", for å forsøke å gjenbruke materialer i byggeprosjekter.*
- e) *Det bør legges fram et klimaregnskap før riving tillates og nytt bygges.*

#### 2) Drikkevannsforsyning

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

#### 3) Matjordplan

I alle plansaker og byggesaker 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 – Ikke juridisk bindende

*Matjordplan skal utformes i tråd med Veileder til matjordplan, sist revidert november 2019, som er utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune.*

#### 4) Kotehøyde mot sjø og vassdrag

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og i byggesaker ved sjø og vassdrag skal ny bebyggelse plasseres slik at den er sikret mot flom. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og bølgepåvirkning. 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.



Retningslinje – Ikke juridisk bindende

*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.*

**5) Støyfølsom bebyggelse**

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

Fritidsbebyggelse, skoler og barnehager skal ikke plasseres i rød støysone. Støydempende tiltak må gjennomføres dersom boenheter etableres i rød støysone.

Utrednings- og kvalitetskravene skal også gjelde i enkeltsaker.

**6) Luftkvalitet**

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for arealplanlegging.

Ved arealplanlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

**7) Antennemaster**

Antennemaster skal ikke plasseres i grønnstrukturuområder, ved eller på fredede eller bevaringsverdige bygninger og områder.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende

- a) Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskiftning av eksisterende master bør være hovedregel fremfor nyanlegg.
- b) Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponering mot omgivelsene reduseres. Teknisk rom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.
- c) I nye utbyggingsområder bør eksisterende og nye høyspentledninger legges som jordkabel.
- d) Gjennom fremtidige reguleringer skal det søkes å fjerne virksomhet som kan være til fare eller sjenanse for omkringliggende boligområder.

### § 3-4 Energi

- 1) All ny bebyggelse skal 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.
- 2) Solcellepanel på tak og/eller på fasade kan tillates. For bolig- og fritidsbebyggelse skal solcellepanel ikke være reflekterende, og ha samme farge som eksisterende takstekking. Solcellepanelet må også følge vinkelen på taket. I bevaringsområder tillates kun ikke-reflekterende solcelletakstein med samme farge som eksisterende takstein.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Når det planlegges større utbyggingsområder skal det vurderes om det kan produseres fornybar energi på området.

## § 4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

- 1) **Utnyttelsesgrad og høyder**  
På tomter med frittliggende småhusbebyggelse dvs. enebolig og tomannsbolig, og konsentrert småhusbebyggelse dvs. småhus sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan tillates inntil 35 %-BYA pr. byggetomt.  
Det tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2) **Boligtyper**  
I nærområder dominert av frittliggende småhusbebyggelse, dvs. eneboliger og tomannsboliger, skal nye boliger bygges som enebolig, eventuelt med sekundærleilighet, eller tomannsbolig.
- 3) **Utforming av bebyggelse**  
Nye boliger skal samsvare med nærområdets dominerende takform, bygningsvolum (høyde, lengde, bredde, grunnflate) og materialbruk.  
Det enkelte utformingskrav gjelder ikke i regulerte områder som har reguleringsbestemmelser om samme forhold.
- 4) **Krav til antall boenheter ved regulering i avsatte og framtidige boligområder:**

| Navn/område:                                 | Antall boenheter:                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B11 Søbakken                                 | 2-3 boenheter pr.daa                                                                                                                                    |
| B12 Søndersrød – Strandbakken, gbnr. 4093/14 | 1-3 boenheter pr. daa<br>Område B12 og N1 må planlegges under ett og få felles adkomst, samt at det må vurderes om noen avkjørsler i nord skal fjernes. |
| B13 Holmejordet. Gbnr. 4047/114              | 1-2 boenheter                                                                                                                                           |
| B14 Kjerringvik, gbnr. 1105/3                | 1 boenhet.                                                                                                                                              |

|                                          |                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B15 Kjerringvik, gbnr. 1103/2            | 2-3 boenheter                                                                                                                                 |
| B16 Lesten gbnr. 1090/2                  | 1-3 boenheter pr. daa.<br>I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for området anlegget noen parkeringsplasser for offentlig formål. |
| B17 Hem, gbnr. 1093/1                    | 1-3 boenheter pr. daa                                                                                                                         |
| B18 Kveldeveien, gbnr. 2090/33, 59       | 2-4 boenheter pr. daa                                                                                                                         |
| B20 Svarstad – Lågaveien 1, gbnr. 31/1/6 | 4 boenheter pr. daa<br>I reguleringsplanen skal må det tas særskilt hensyn til "Oppsalelva".                                                  |
| B21 Svarstadtunet 15, gbnr. 31/19 m.fl.  | 2-4 boenheter pr. daa                                                                                                                         |
| B22 Svarstad – Lågaveien 40, gbnr. 31/1  | 2-4 boenheter pr. daa                                                                                                                         |

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

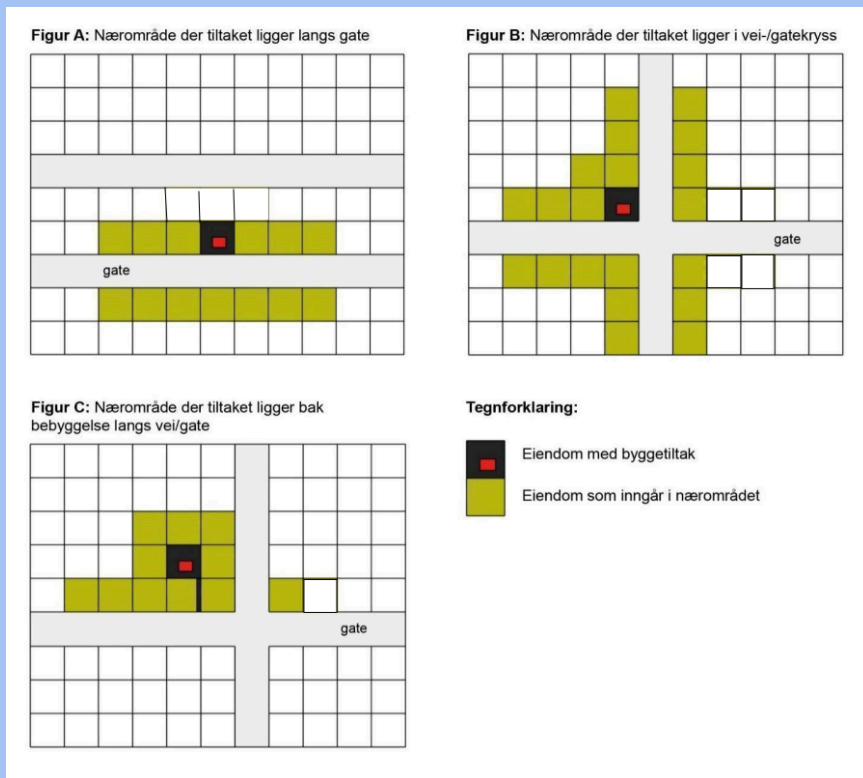
- 6) **B24 Solodden, gbnr. 1002/317:**  
1 boenhet innenfor eksisterende bygningsvolum.

Maksimal utnyttelsesgrad innenfor formålet boligbebyggelse er 100%-BYA.

Retningslinje a-e) – Ikke juridisk bindende

- a) *Minste tomtestørrelse for frittliggende småhusbebyggelse er 600 m<sup>2</sup>. Kravet gjelder for både avgivertomt og ny tomt.*
- b) *Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset terrenget (feks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende og ny bebyggelse. Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.*
- c) *For definisjon av nærområde, se figur A, B og C.*





- d) For at nærområdet skal defineres som dominert av frittliggende småhusbebyggelse skal minimum  $\frac{3}{4}$  av bebyggelsen i nærområdet (til tomten som skal bebygges) bestå av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsboliger.
- e) For at bebyggelsen i et nærområde skal anses å ha en eller flere dominerende egenskaper må minst  $\frac{3}{4}$  av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha denne/disse egenskapene.

## § 4-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

### Tiltak mellom byggegrense og 100-metersgrensen

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

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

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

- 2) Det tillates bare én fritidsbolig pr. eiendom. Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup>-BYA. Parkering på terreng kommer i tillegg med inntil 18 m<sup>2</sup>-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m<sup>2</sup>-BYA.

Målbare terrasse inngår i beregningen av BYA. I tillegg til målbare terrasser tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare med inntil 50 m<sup>2</sup>. Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til hovedbygningen, og ha god terrengtilpasning. Takterrasser og frittliggende terrasser/plattinger kan tillates der forholdene ligger til rette for det.

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

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

#### **Tiltak mellom 100-metersgrense og E18**

- 3) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Farger skal være naturtilpasset, og tak skal være matte.
- 4) Det tillates bare én fritidsbolig pr. eiendom. Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 130 m<sup>2</sup>-BYA. Parkering på terreng kommer i tillegg med inntil 18 m<sup>2</sup>-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m<sup>2</sup>-BYA.

Målbar terrasse inngår i beregningen av BYA. I tillegg til målbare terrasser tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare med inntil 50 m<sup>2</sup>. Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til hovedbygningen, og ha god terrengtilpasning. Takterrasser og frittliggende terrasser/plattinger kan tillates der forholdene ligger til rette for det.

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

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

#### **5) Hummerbakken F34**

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

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

#### **Tiltak nord for E18**

- 6) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Farger skal være naturtilpasset, og tak skal være matte.
- 7) Inedbørsfelt for drikkevann:  
Oppføring av nye bebyggelse på fritidseiendommer tillates ikke.

Utenfor nedbørsfeltet for drikkevann:

Det tillates bare én fritidsbolig pr. eiendom. Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 150 m<sup>2</sup>-BYA. Parkering på terreng kommer i tillegg med inntil 18 m<sup>2</sup>-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m<sup>2</sup>-BYA.

Målbare terrasser inngår i beregningen av BYA. I tillegg til målbare terrasser tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare med inntil 50 m<sup>2</sup>. Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til hovedbygningen, og ha god terrengtilpasning. Takterrasser og frittliggende terrasser/plattinger kan tillates der forholdene ligger til rette for det.

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

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

Retningslinje a-g) - Ikke juridisk bindende:

- a) Med «uthus» menes en frittliggende bygning, som ikke skal brukes til beboelse.
- b) Med «anneks» menes ett frittstående bygg i tilknytning til eller hytte, beregnet for beboelse. Eksempler på dette kan være at man har et anneks som ekstra soverom slik at flere personer skal kunne overnatte på en fritidseiendom.  
  
Funksjonelt sett kan annekset bare fungere sammen med en annen bygning ved at det ikke kan innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet.
- c) Uthus/anneks skal som hovedregel ikke plasseres lengre enn 5 meter fra hytta med mindre tomtens naturlige terreng gjør en annen plassering mer egnet.
- d) Den enkelte hyttetomt bør ikke være større enn 1 daa.
- e) Ved regulering av hyttefelt, skal det lages en helhetlig vann- og avløpsplan for hele hyttefeltet/området. Avløpsanlegget skal til offentlig nett. Andre hytteeiere skal ha mulighet til senere å koble seg på. Dersom særlige hensyn tilsier det, kan kommunen tillate andre løsninger.
- f) Etablering av ny fritidsbebyggelse tillates ikke dersom den:
  - er til hinder for allmenn ferdsel og adkomst til eksisterende hytter m.m.
  - kommer i konflikt med trekkruiter for vilt og verdifulle biologiske forekomster (plante- og dyreliv) fredet/vernet etter naturmangfoldloven.
  - kommer i konflikt med verdifulle natur- og kulturelementer.
  - Kommer i konflikt med karbonrike arealer.
  - foreslås bygd på eksponerte områder eller på koller.
- g) Fradeling av ny hyttetomt forutsetter at det foreligger teknisk infrastruktur eller godkjent avløpsløsning.



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

- 1) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område OPT1 Værvågen skal det utarbeides reguleringsplan for hele området, dvs. at unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

OPT1 Værvågen

Ved regulering skal det legges til rette for formidlingssenter knyttet til vikingsatsing og/eller Gea Norvegica Geopark og kulturminnene på Mølen.

Ny bebyggelse skal være stedstilpasset og underordne seg det sårbare landskapet, med høy kvalitet på arkitektur og materialbruk.

Kryssutformingen ved Brunlanesveien skal utredes i forbindelse med reguleringsplanen.

Det skal vurderes behov for en bedre løsning for besøksparkering for Mølenområdet, nærmere Brunlanesveien.

- 2) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område OPT2 Kleiver omsorgssenter skal det utarbeides reguleringsplan for hele området, inkludert adkomstvei fra fv. 302, dvs. at unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området.

**§ 4-4 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1)**

Arealbruksformål og andre krav til de avsatte næringsområdene:

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N1 Søndersrød | Området er avsatt til næring (Industri og lager). Unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| N2 Bentsrød   | Det må utarbeides en reguleringsplan for området, dvs. at unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området. Innenfor området kan det reguleres til næring (Hotell/Overnatting og bevertning). I reguleringsplanarbeidet skal det innarbeides rekkefølgekrav for ny gang- og sykkelveiforbindelse fra Tveteneåsen, samt ny rundkjøring ved eksisterende avkjørsel på Fv. 301.                                                                                                                             |
| N3 Grinda     | Innenfor området kan det etableres industri, lager og logistikk. I et framtidig reguleringsplanarbeid kan muligheten for utvidelse nordover mot Hedrum pukkverk utredes.<br><br>Det skal utarbeides reguleringsplan før tillatelser til utbygging kan gis. Før reguleringsplanarbeid kan igangsettes, skal det gjennomføres en detaljert konsekvensutredning av grunnforurensning, inkludert vurdering av gassdannelse fra tidligere avfallsfyllinger. Unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 gjelder ikke for dette området. |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p><i>Områder med forurensning over gjeldende grenseverdier kan ikke bebygges uten nødvendige avbøtende tiltak.</i></p> <p><i>Bygge- og anleggstiltak i eller nær deponiet må dokumenteres som helse- og miljømessig forsvarlige, i tråd med Miljødirektoratets veileder M-1780/2020.</i></p>                      |
| N5 Ringdalskogen | <i>Innenfor området kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området</i>                                                                                                                                                          |
| N6 Ringdalskogen | <i>Innenfor området kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området</i>                                                                                                                                                          |
| N7 Skinmo        | <i>Innenfor området kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området</i>                                                                                                                                                          |
| N8 Danebuåsen    | <i>Det må lages en detaljert reguleringsplan for N8 Danebuåsen (framtidig næringsbebyggelse) og avsatt vegetasjonsskjerm i sør. Byggegrense mot E18 fra 100 meter til 50 meter avklares i reguleringsplanprosessen. Det skal tas vilthensyn i forbindelse med utvikling av området; eksempel dempet belysning.</i> |

#### **§ 4-5 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)**

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

#### **§ 4-6 Grav- og urnelund (pbl §11-10 nr. 2)**

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.

## § 4-7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)

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

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

| Navn på område         | Tillatte formål                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KB23 Søndersrød        | Innenfor området kan det etableres forretning, næring (kontor og håndverksbedrifter) og boliger. Det er tillatt med utvidelse av handelsvolumet fra 3.000 m <sup>2</sup> til 6.000 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| KB24 Tanum             | Innenfor området kan det etableres offentlig og privat tjenesteyting og fritid- og turistformål.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| KB25 Martineåsen       | <p>Martineåsen er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg og samferdsel anlegg med underformål: Bolig, offentlig og privat tjenesteyting, idrettsanlegg, grønnstruktur, LNF og vei.</p> <p>Innenfor planområdet kan det reguleres inntil 725 daa til boligformål. Før det gis tillatelse til å ta i bruk tidligere ubebygde områder på Martineåsen må det utarbeides en reguleringsplan med felles planlegging for hele området.</p> <p>2-4 boenheter pr. daa.</p> <p>Områdeplan for Martineåsen må ta hensyn til gjeldende reguleringsplan for jernbanetrase under Martineåsen.</p> <p>Det må settes av en buffer på mer enn 15 meter mot Veldre naturminne.</p> |
| KB26 Hølen             | Innenfor området kan det etableres forretning, næring (bevertning) og boligformål. Det er kun tillatt med 2 boenheter på eiendommen, i eksisterende bygning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| KB27 Rekkevik sykehjem | Innenfor området kan det etableres offentlig/privat tjenesteyting og/eller boligformål.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| KB28 Tjøllingvollen    | Innenfor området kan det etableres offentlig/privat tjenesteyting, bolig, forretning og næring (kontor).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| KB29 Tjøllingvollen    | Innenfor eksisterende bygning kan det etableres offentlig/privat tjenesteyting og næring (kontor og bevertning).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| KB30 Ringdalskogen     | Innenfor området kan det etableres offentlig/privat tjenesteyting og næring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| KB31 Amundrød          | <p>Innenfor områdene kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer.</p> <p>Det må utarbeides en reguleringsplan for hele området samlet.</p> <p>Området kan ikke tas i bruk til næringsformål før samtlige eksisterende boliger er revet. Inntil det skal området ha funksjon som boligområde.</p> <p>Eventuelle rivnings- og omformingsprosesser skal skje på en måte som sikrer at gjenværende boliger ikke påføres urimelige ulemper i saneringsperioden.</p>                                                                                                                                                                                      |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KB32 Kvelde                                      | Innenfor området kan det etableres forretning og næring (kontor).                                                                                                                               |
| KB33 og KB34 Svarstad                            | Innenfor områdene er det tillatt å oppføre forretningsbygg, boliger, bygg for offentlig og privat tjenesteyting eller en kombinasjon av disse. Bygninger tillates med inntil 50 %-BYA pr. tomt. |
| B19 Svarstad – Ringveien 16                      | 2-4 boenheter pr. daa. Eiendommen er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting og bolig.                                                                                                        |
| KB35 Framtidig turvei mellom Larvik og Porsgrunn | Den gamle jernbanestrekningen mellom Larvik og Porsgrunn er avsatt som kombinert bebyggelse og anleggsformål – Jernbane/framtidig turvei. Turveien skal være for allmennheten.                  |

## § 5 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.

Nye samferdselsanlegg må bygges slik at de tåler fremtidige klimaendringer.

Frisiktsoner i uregulerte områder skal ivaretas.

- 2) Bane

Innenfor arealformålet tillates tiltak som er nødvendige for etablering, drift og vedlikehold av jernbaneinfrastruktur.

## § 6 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, viktige landskapselementer 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 grønnstrukturuområder 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 – Park

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 etableres kvartalslekeplasser innenfor områder avsatt til grønnstruktur – Park samt stier og utsiktspunkter, grillplass, benker og bord.

## **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

- 1) Driftsbygninger til bruk i landbruk kan ha inntil 12 meter mønehøyde og inntil 10 meter gesimshøyde.
- 2) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor arealformålet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

## **§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **§ 8-1 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) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor arealformålet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.
- 3) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen.
- 4) Utfylling, mudring og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.
- 5) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med moringer.
- 6) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det i en bredde av 10 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, ved nydyrking, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- 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 friluftsløven 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.

**§ 8-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)**

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

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

- 4) Det er ikke tillatt med moringer.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Badebøyer kan bare legges ut i sjø etter tillatelse fra Kystverket, jf. [Havne- og farvannslovens §10](#).

**§ 8-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)**

- 1)

|                                     |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>S18A Helgeroa<br/>Småbåthavn</b> | I forbindelse med reguleringsplanarbeidet må det utredes hvor stor utvidelsen kan bli uten å gå på bekostning av kvalitetene i og i nærheten av Helgeroa. |
| <b>S18B Helgeroa<br/>Parkering</b>  | Parkeringsplassen skal ikke asfalteres eller gis annet fast dekke.                                                                                        |
| <b>S10 Guslandrønningen</b>         | Det åpnes for inntil 35 båtplasser.                                                                                                                       |
| <b>S6 Farris</b>                    | Utvidelsen av anlegget skal medføre at båtene på land får en båtplass.                                                                                    |

|                              |                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>S13 Lamøya småbåthavn</b> | I forbindelse med utvidelse av Lamøya småbåthavn må det utredes hvordan kulturlandskapet langs adkomstveien ivaretas. |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 2) Utvidelse av eksisterende småbåthavner og etablering av nye småbåthavner kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land, og antall båtplasser.

Behov for teknisk infrastruktur som tilførselsveier, parkeringsplasser og båtopplagsplasser m.m. må vurderes. Ved regulering av småbåthavner skal det redegjøres for ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.

- 3) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring innenfor et område avsatt til småbåthavn kan tillates. Før tillatelse til vedlikeholdsmudring kan gis må det dokumenteres at det foreligger en lovlig førstegangsmudring, og at den nåværende miljøtilstanden i området fortsatt er forringet sammenlignet med den opprinnelige naturtilstanden. Vedlikeholdsmudring tillates ikke dersom det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.
- 4) Ved regulering av nye anlegg, utvidelser av brygger og moloer eller mudring skal landskapsendring, biologisk mangfold, gyte- og oppvekstsvilkår for fisk, endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning, og mudderdannelse konsekvensutredes.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende

- a) Ved anleggelse av nye småbåthavner skal eksisterende brygger og moringer innenfor foreslått reguleringsplan fjernes/saneres samtidig. Det er ikke tillatt med båter på svai i områder der det etableres nye småbåthavner eller ved utvidelse av eksisterende småbåthavner.
- b) Konsekvensene av vedlikeholdsmudringen belyses i søknaden, blant annet om tiltaket er bærekraftig og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.
- c) Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det om mulig også tilrettelegges for parkering til rekreasjons- og friluftsmål.

## § 8-4 Akvakultur

Det eksisterende blåskjellanlegget i Børrestadbukta skal drives i tråd med tillatelser fra Kystverket, Fiskeridirektoratet, Fylkeskommunen og Statsforvalteren. Det skal utarbeides en reguleringsplan for anlegget som inkluderer arealene i sjø, samt areal på land (Oppbevaring av utstyr, lagring, samt fabrikkianlegg).

## § 8-5 Fiske- og låssettingsplasser (pbl § 11-11 nr. 3)

I områder som er registrert som fiske- og låssettingsplasser er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, med dette menes kabler, rør, flytebrygger, kaier, plassering av anlegg, fortøyingssinnretninger og dumping.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Definisjon av låssettingsplasser: Låssettingsplasser er områder der fiskerne i en avgrenset tidsperiode oppbevarer/mellomlagrer fangst fra notfiske. Hensikten er både å gjøre fisken åtefri, og å mellomlagre den i påvente av senere opptak.

Kart over gyteområder for torsk, hyse, hvitting og lysing er hentet fra fiskeridirektoratets kartverk jf. [temakart III i KPD for Naturmangfold, kartlag 6.](#)

## § 9 BESTEMMELSESONMRÅDER

### § 9-1 Bestemmelsesområde byggeforbud langs sjø og vassdrag #1 (pbl § 1-8)

- 1) I bestemmelsesområdene # 1 gjelder forbud mot tiltak, jf. pbl § 1-8, 2. ledd.
- 2) Der byggegrense ikke er vist på arealplankartet langs 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 og oppgradering av VA anlegg.

#### Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbrukseiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjø eller vassdrag skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor bestemmelsesområdet #1.

- 4) For tiltak i bestemmelsesområdene #1 skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

#### Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Byggegrense mot hovedvannledning:

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

### § 9-2 Bestemmelsesområde for bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø, (pbl § 11-9, pkt. 3, 5, 6 og 7)

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Bygninger skal bevares, samt tilhørende objekter og anlegg som har bevaringsverdi. Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

Nye bygninger, påbygg og tilbygg skal tilpasses områdets særpreg og harmonere med omgivelsene med hensyn til landskapssilhuett, arkitektur, takform og materialbruk, volum og byggelinje mot gateløp.

Nye utomhusanlegg som skilt, belysning, 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.

#### BEV 13 Norges første by «Kaupang»

I arkeologisk sammenheng utgjør Kaupang den historisk kjente handelsplassen Skiringssal som er nevnt i Ottars beretning til kong Alfred i England omkring 890 e.kr.

Innenfor dette kulturmiljøet gjelder bestemmelsene i områdeplan for Kaupang fornminneområde.



**BEV 14 Østre Halsen**

Fergested fra 1600-tallet. Tettbebyggelse var konsentrert fra fergestedet ved enden av Møllergaten og rundt Halsegata.

Ved på- og tilbygg og utbedring /reparasjon av eksisterende bygninger skal det påses at bygningens karakter med hensyn til dimensjoner og form, materialer, vinduer og dører, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

Søknader om nye bygg skal inneholde fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Eksisterende gateløp og plassdannelser skal bevares. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

Eksisterende utomhusanlegg som belysning, gjerder, trapper og annet skal bevares. Nye utomhusanlegg skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

**BEV 15 Kystkulturstedene; Nevlunghavn, Helgeroa, Ula og Kjerringvik:**

Kystkulturstedenes særpreg når det gjelder bebyggelse, områdets struktur, som veier, stier, smett, hager, markante trær, steingjerder og bebyggelsesstruktur, skal bevares.

Nevlunghavn og Ula er statlige fiskerihavner med aktiv fiskerinæring. Vedlikehold, oppgradering av infrastruktur og andre tiltak knyttet til fiskerinæringsfunksjonene er tillatt.

Utforming av ny og vedlikehold av eksisterende bebyggelse skal baseres på dokumentert grunnlag eller på historisk parallell dersom historisk dokumentasjon ikke finnes. Dette gjelder også ved nybygg som følge av brann eller annen totalskade. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere uttrykk. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.

Ved planlegging og tiltak i området skal plasser, gateløp, smug/smett, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for stedets videre utvikling.

Hage og uteanlegg med plen, annen vegetasjon, gjerder, porter, trapper, murer etc. skal bevares. Tilbakeføring skal gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og ikke fjerne eller ødelegge eksisterende elementer med høy bevaringsverdi. Nye utomhusanlegg og gatebelysning skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Gjenoppbygging av historisk bebyggelse kan skje på dokumentert grunnlag.

**§ 9-3 Bestemmelsesområde for boliger og fritidsbebyggelse i LNF (pbl § 11-11, nr. 2)**

**1) Boliger i LNF - LNF-B:**

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

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

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter.

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

Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende

- a) «I tilknytning til» betyr at tiltaket er helt eller delvis innenfor ringen. Dersom tiltaket er helt utenfor ringen er det ikke i «tilknytning til». Ringen omfatter kun den eiendommen som boligen er registrert på.
- b) Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan det gis tillatelse til spredte boliger i LNF-områder, hvis flertallet av kriteriene under er ivarettatt:
  - Tomten må ha godkjent adkomst og avkjørsel.
  - Tomten skal ikke utløse krav om sosial eller teknisk infrastruktur.
  - Tomten må kunne knyttes til «godkjent» vann og avløp.
  - Oppføringen av en spredt bolig må ikke være i konflikt med naturmangfold og kulturminner.
  - Med spredt bolig menes i denne sammenhengen en bolig plassert i tilknytning til gårdsbruk, veksthusnæring, gartnerier og annen landbruksrelatert virksomhet, men det er ikke et krav at boligen skal ligge til eksisterende boligområder eller huskruller. Det tillates inntil 10 nye boliger som spredt boligbygging i perioden.
- c) Det tillates ikke ny spredt bebyggelse LNF-B i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder eller i nedbørsfelt for drikkevann eller båndleggingssone for Siljanvassdraget.

2) Fritidsbebyggelse i LNF – LNF-F:

Det tillates bare én fritidsbolig pr. eiendom, og seksjonering er ikke tillatt. Samlet bebyggt areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 130 m<sup>2</sup>-BYA sør for E18 og 150 m<sup>2</sup>-BYA nord for E18. Parkering på terreng kommer i tillegg med inntil 18 m<sup>2</sup>-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m<sup>2</sup>-BYA.

Målbar terrasse inngår i beregningen av BYA. I tillegg til målbare terrasser tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare med inntil 50 m<sup>2</sup>. Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til hovedbygningen, og ha god terrengtilpasning. Takterrasser og frittliggende terrasser/plattinger kan tillates der forholdene ligger til rette for det.

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

Fritidsboliger skal ikke ha kjeller, underbygging eller andre bygningsdeler under hovedetasjen.

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

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». Ringen omfatter kun den eiendommen som boligen er registrert på.

- b) Det tillates ikke ny spredt bebyggelse LNF-F i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder eller i nedbørsfelt for drikkevann eller båndleggingssone for Siljanvassdraget.*

3) Næringsbebyggelse i LNF – LNF-N:

Det tillates drift av næringsvirksomhet med salg av landbruks- og anleggsmaskiner, deler til slike maskiner, samt verksted for service, reparasjon, godkjenning og sertifisering av slike maskiner.

## § 10 HENSYNSSONER

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

1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 1 (Farrisvannet):

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

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

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

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

2) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 2 (Hallevannet):

Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Hallevannet er ikke tillatt.

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

3) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 3 (Ulfsbakktjønn):

Tiltak innenfor nedbørsfeltet for Ulfsbakktjønn må vurderes i forhold til dets status som nødvannskilde.

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

4) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 4 (Holtetjønn og Rosovann):

Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Holtetjønn og Rosovann er ikke tillatt.

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

5) Sikring av nedbørsfelt for Naugfoss vannverk og Omsland vannverk – H110 5:

Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Naugfoss vannverk og Omsland vannverk er ikke tillatt.

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

6) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden – H120 1 (Farriskilden):

For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farriskilden» som kan påvirke



grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

7) Sikring av larvikittforekomster – H190 1

Det er avsatt hensynssoner rundt Larvikittbruddene som skal sikre forekomstene. Byggetiltak som ikke er knyttet til steinindustrien, bør ikke tillates i hensynssonene.

8) Sikring av mineralforekomster – H190 2

Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonene skal sikres.

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

1) Naturfare

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

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

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

2) Ras og skredfare; Kvikkleire – H310 1:

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

3) Ras og skredfare; Kvikkleire – H310 2:

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

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng – H310 3, H310 4 og H310 5:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred – H310\_3, Steinsprang – H310\_4 og Jord- og flomskred – H310\_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

5) Flomfare – H320 1:

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

6) Skytebane – H360 1:

Det kan ikke iverksettes tiltak uten at disse er avklart i en reguleringsplan.

### **§ 10-3 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6**

#### Retningslinje a-f) – Ikke juridisk bindende

a) Hensyn landbruk – Klimatisk verneskog – H510.1.

Innenfor områdene avsatt som hensynsone landbruk – klimatisk verneskog kan det ikke foretas snauhogging. Vedlikeholdskjøtsel er tillatt. Det er meldeplikt til landbrukskontoret for all hogst innenfor hensynssonen. Å hogge ved til eget bruk er ikke meldepliktig.

b) Hensyn friluftsliv – H530.1.

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

c) Hensyn bevaring naturmiljø

Utvalgte naturtyper H560.1:

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

Nasjonal laksefjord H560.2.

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

Nasjonalt laksevassdrag (Lågen) H560.3.

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

Gyteområder for fisk H560.4

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

Fredningsområder for Hummerfiske H560.5

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

Bløtbunnsområder H560.6

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

Skjellsand H560.7

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

Ålegrassamfunn H560.8

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

Tareskog H560.9

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

d) Bevaring av nasjonalt og kommunalt viktige kulturlandskap – H570.1.

I områder avsatt med hensyn kulturlandskap, skal et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner ivaretas. Områder med nasjonal status har benevnelsen NK og områder med kommunal status – KK. Eventuelle tiltak innenfor sonene forelegges kommunen for godkjenning. Det tillates ikke

ny spredt bebyggelse i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder.

e) Bevaring av nasjonale kulturmiljøer (RPBA kulturmiljøer) – H570 2.

Hensikten med hensynssonen er å bevare internasjonalt, nasjonalt, regionalt og lokalt viktige kulturhistoriske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø.

Alle områder som er båndlagt etter kulturminneloven, der gjelder vedkommende verneforskrift.

I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø, skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres.

Områdenes særpreg skal bevares og tiltak vurderes strengt. Tiltak som strider mot formålet om å bevare områdets særpreg tillates ikke. I området skal strukturer/ historiske spor som vei- og gateløp, bygninger med utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes og bevares.

Områdets naturlige og landskapsmessige sammenheng samt enkeltelementer som alléer, enkeltstående trær, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, gamle brygger, steingjerder, grensesteiner, bautaer og åkerholmer skal opprettholdes og bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig og positivt. Det samme gjelder tilbakeføring av gamle bygninger. Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 tillates ikke revet.

Eksisterende bygninger i området tillates ikke revet. De bygninger som må rives på grunn av brann eller annen alvorlig skade skal gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer tidligere bebyggelse.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningens karakter m.h.t former, materialer, utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utforming. Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning. Nye tiltak må tilpasses i høyde, skala, volum og plassering i landskapet. Før tillatelse gis skal saken oversendes kulturarv hos Vestfold fylkeskommune for uttalelse.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Nye tiltak må tilpasses i volum og plassering i landskapet. Ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende tun og tilpasses kulturmiljø/kulturlandskapet mht. plassering på tunet, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Innenfor kommuneplanens arealdel ligger 11 slike kulturmiljøer:

- Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad
- Hedrum kirke og gravfelt
- Bommestad veiminne
- Kaupang, Huseby, Lunde og Gjerstad
- Bisjord
- Tanum, Aske, Gui og Brunla (Ligger også i Kommunedelplan for Stavern by)
- Berg gamle kirke og Manvik
- Barkevik
- Mølen og Oddane fort
- Nevlunghavn
- Svenner

Mer beskrivelse av kulturmiljøene på nettsidene til [Vestfold fylkeskommunes nettsider](#).

f) Hensynssone H9101 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanens arealdel 2025-2037 jf. liste i § 2-5 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommuneplanens arealdel 2025-2037 og eldre reguleringsplaner.

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

1) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720 1

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

2) Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 1

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

3) Båndlegging etter andre lover – H740 1

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

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

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

4) Båndlegging etter andre lover – H740 2

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





**Larvik  
kommune**

[larvik.kommune.no](http://larvik.kommune.no)

# Holtet 10

Nabolaget Nevlunghamn - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                          |         |   |
|--------------------------|---------|---|
| Holtet                   | 3 min   | 🚶 |
| Linje 206, 208           | 0.3 km  |   |
| Larvik stasjon           | 18 min  | 🚗 |
| Linje RE11, RX11         | 14.9 km |   |
| Sandefjord lufthavn Torp | 31 min  | 🚗 |

## Skoler

|                                     |         |   |
|-------------------------------------|---------|---|
| Berg skole (1-7 kl.)                | 17 min  | 🚶 |
| 203 elever, 13 klasser              | 1.6 km  |   |
| Ra ungdomsskole (8-10 kl.)          | 14 min  | 🚗 |
| 304 elever, 22 klasser              | 12.7 km |   |
| Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)      | 15 min  | 🚗 |
| 209 elever, 10 klasser              | 14.3 km |   |
| Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) | 25 min  | 🚗 |
| 226 elever, 22 klasser              | 17.9 km |   |
| Thor Heyerdahl videregående skole   | 22 min  | 🚗 |
| 1620 elever                         | 16.7 km |   |
| Sandefjord videregående skole       | 29 min  | 🚗 |
| 1880 elever                         | 28.9 km |   |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |        |   |
|---------------------|--------|---|
| Nevlunghamn, Larvik | 11 min | 🚶 |
|---------------------|--------|---|

«Fin natur, rolige omgivelser.»  
Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

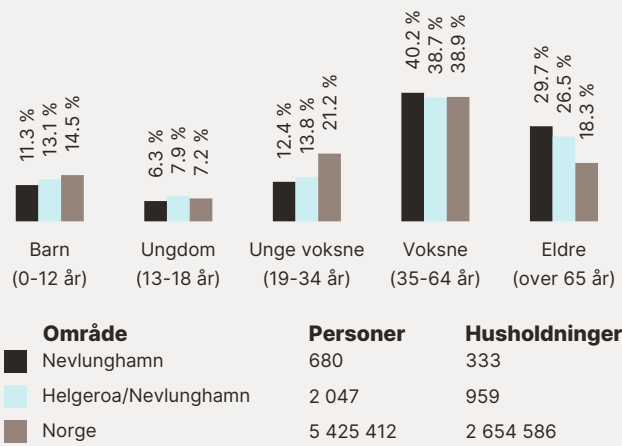


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 83/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| Helgeroa barnehage (0-5 år)   | 18 min | 🚶 |
| 71 barn                       | 1.7 km |   |
| Torpeløkka barnehage (0-5 år) | 4 min  | 🚗 |
| 45 barn                       | 2.8 km |   |
| Vårtun barnehage (1-5 år)     | 5 min  | 🚗 |
| 11 barn                       | 4.1 km |   |

## Dagligvare

|                        |         |   |
|------------------------|---------|---|
| Meny Helgeroa          | 20 min  | 🚶 |
| PostNord, søndagsåpent | 1.8 km  |   |
| Rema 1000 Veldrebakken | 13 min  | 🚗 |
| PostNord               | 12.2 km |   |

Primære transportmidler

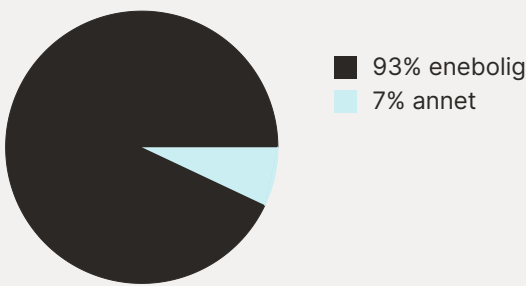
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået  
Lite støynivå 95/100
-  Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100
-  Trafikk  
Lite trafikk 92/100

Sport

-  Nevlunghavn - ballbane  
Ballspill 12 min   
1.1 km
-  Berg barneskole  
Aktivitetshall, ballspill 17 min   
1.6 km
-  Family Sports Club Langestrand 15 min 
-  Mudo Stavern 16 min 

Boligmasse



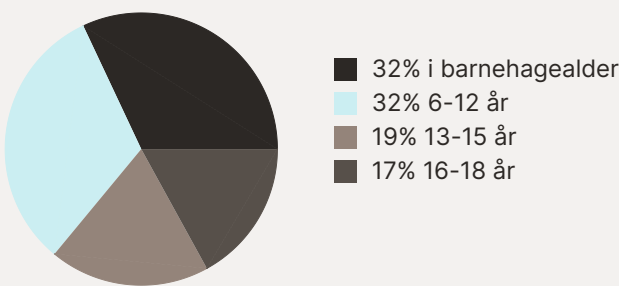
«Hyggelig miljø, mange turmuligheter»  
Sitat fra en lokalkjent



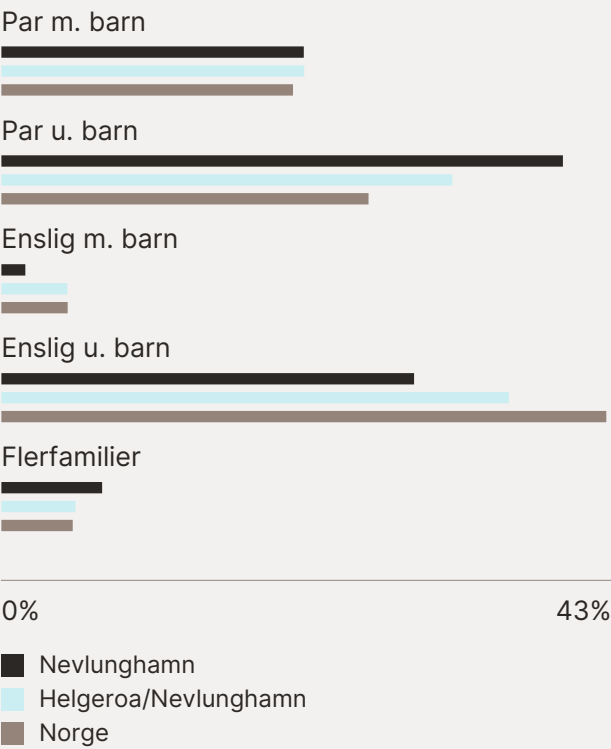
Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge 16 min 
-  Vitusapotek Helgeroa 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

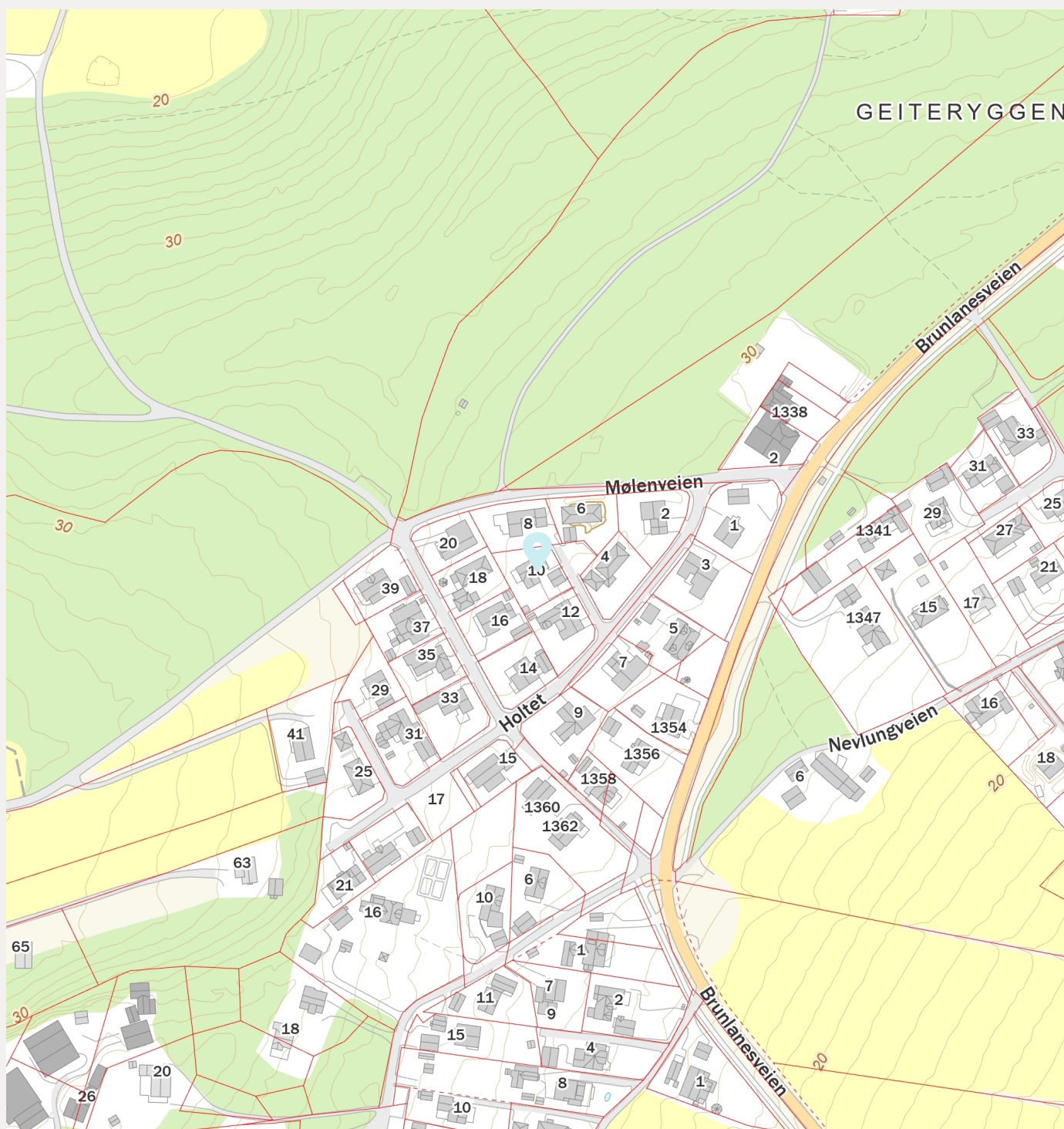


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 44% | 33%   |
| Ikke gift     | 41% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |







# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).