# Halsegata 42
# 3260 LARVIK

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1879 |
| Enebolig BRA: | 197 $m^2$ |
| Enebolig BRA-i: | 197 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 243 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 197 $m^2$ |
| Rapportdato: | 18.5.2026 (Gyldig til 18.5.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 17 | 13 | 0 | 0 |



Jarle Dalen Myrengen
Bygningssakkyndig
Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen

tomrer.dalen@gmail.com
93068094

Halsegata 42
3260 Larvik

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42916

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Drenering | TG2 er satt på bakgrunn av alder på eventuell drenering, samt at det registreres fuktvandring i innvendig grunnmurskonstruksjon og gulv i grovkjeller. |
| Krypkjeller | TG2 er satt på bakgrunn av at det ikke er mulig å inspisere krypkjeller, og for å belyse risiko for skjulte skader. |
| Rom under terreng | TG2 er satt på bakgrunn av registrerte symptomer på fuktgjennomtrengning, samt at det mangler tilfredstillende ventilering av kjelleren. |
| Yttervegger | TG2 er satt på bakgrunn av at det stedvis registrers råteskader i fasade/kledning og at det stedvis mangler musesikring. |
| Taktekking | TG2 er satt på bakgrunn av at det registreres stedvise knekte taksteiner. Samt at tekkingen har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. |
| Etasjeskille og gulv på grunn | TG2 er satt med bakgrunn i registrerte skjevheter i 2. etg. |
| Vannledninger | TG2 er satt på bakgrunn av alder på vannrør i kobber. |
| Varmtvannsbereder | TG2 er satt på bakgrunn av berederens alder, og usikker fremtidig funksjon. |
| Ventilasjon | TG2 er satt på bakgrunn av stedvis manglende friskluftsventiler. |
| Våtrom: Bad 1. etg. - Overflater | TG2 er satt på bakgrunn av at det er for ltie fall til sluk. |
| Våtrom: Bad 1. etg. - Membran, tettesjikt og sluk | TG2 er satt på bakgrunn av at det ikke er etabnlert veggmembran, og det er utette rørgjennomføringer. Samt at tetteskjikt i gulv har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. |
| Våtrom: Bad 1. etg. - Ventilasjon | TG2 er satt med bakgrunn i at det er manglende tilluft til rommet. |
| Takkonstruksjon over uteplass | TG2 er satt på bakgrunn av at takkonstruksjonen er underdimensjonert. |

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**18.5.2026**

Rapportdato
**18.5.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Kristian Bernhard Lund**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Anneli Krogstad**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarle Dalen Myrengen**
Firma: **Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **93068094**
Epost: **tomrer.dalen@gmail.com**
Adresse: **Hesteløkka 4, 3282 Kvelde**



**Egne premisser:**

Med bakgrunn i boligens alder/beskaffenhet må det påregnes skjevheter i konstruksjoner, uten at disse er videre nevnt i rapporten.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Halsegata 42, 3260 Larvik**

Kommunenr: **3909** Gårdsnr: **1004** Bruksnr: **4** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1879** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Enebolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Enebolig over to plan med frittliggende garasje m/bod, beliggende på Østre Halsen i Larvik kommune. Tilnærmet flat tomt. Asfaltert gårdsplass. Uteareale forøvrig med plen, grus, diverse beplantning og terrasse/platting. Oppvarming er elektrisk og vedfyring. -Luft til luft varmepumpe. Boligen har naturlig ventilasjon.

Bygningen er oppført på grunnmur av naturstein. Etasjeskiller, yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Fasade med stående trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer er i hovedsak fra 2021. Enkelte fra 2014. Enkelte eldre vinduer med glass fra 2016. Balkongdør er fra 2003. Yttedører fra ukjent årstall.

Boligen inneholder:
Grovkjeller med lav takhøyde.
1. etg: To entreer, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, kontor og soverom.
2. etg: Gang, stue, bad, kott og tre soverom.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2016 | Garasje | Nei |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 197 | 197 | 0 | 0 | 125 |
| Garasje | 46 | 0 | 46 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **243** | **197** | **46** | **0** | **125** |

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **106** | **106**<br>Romfordeling:<br>To entreer, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, kontor og soverom. | **0** | **0** | **91** |
| **2. etasje** | **91** | **91**<br>Romfordeling:<br>Gang, stue, bad, kott og tre soverom. | **0** | **0** | **34** |
| **Kjeller** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **197** | **197** | **0** | **0** | **125** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 98 | 91 | 7 |
| **Kjeller** | 14 | 0 | 14 |
| **Totalt m²** | **112** | **91** | **21** |

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **46** | **0** | **46**<br>Romfordeling:<br>Garasje og bod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **46** | **0** | **46** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etg er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

TBA rundt garasjen er medtatt i TBA for enebolig. Terrasse(62m2) Beleggningsstein platting(29m2)

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur |

Boligen er oppført på grunnmurer av naturstein, delvis med krypkjeller/grovkjeller og delvis ukjent. På bakgrunn av bygningens beskaffenhet, vurderes det at det ikke er etablert moderne drenering.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Ja |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

**Oppsummering av drenering** **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Samt enkelte fuktmerker på gulv i grovkjeller.

Det er sannsynligvis ikke etablert moderne drenering rundt grunnmuren.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Oppfølging av innvendige symptomer anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av løsmasse |

Byggergunn opplyses å være av sand, uten at det videre kan bekreftes av bygningssakkyndig.

| | |
|---|---|
| Type grunnmur i kjeller | Gråsteinsmur |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-1**

## 6.3 Krypkjeller

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering av krypkjeller** **TG-2**

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

## 6.4 Rom under terreng



Eksmpel på saltutslag på grunnmur og fuktmerker på gulv.

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Grovkjeller |

Adkomst via luke i gang til grovkjeller.

| | |
|---|---|
| Er det synlige skader eller påvist fukt? | Ja |

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-2**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, samt enkelte fuktmerker på gulv.

Det registreres en typisk "kjellerlukt".

Det er ikke etablert tilfredstillende ventilasjon i kjelleren.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Ventilasjon bør etableres for bedre luftutskiftning.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse/platting.

| | |
|---|---|
| Type | Platting, Terrasse |

Utgang fra en entre til nordvendt terrasse. Gulv med terrassebord. Adkomst til platting av beleggningsstein fra terrassen.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Terrasse/platting opplyses å være fra 2022 og 2025.

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong.

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Balkongen er fra ukjent årstall. Tekkingen opplyses å være fra 2021.

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

Det er ikke etablert gulv/trallverk over tekkingen, og den er utsatt for skader ved bruk.
Gulv anbefales etablert før bruk.

## 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Ytterdører og terrassedør med glass.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Vinduer er i hovedsak fra 2021. Enkelte fra 2014.

Enkelte eldre vinduer med glass fra 2016.

Balkongdør er fra 2003.

Yttedører fra ukjent årstall.

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |

## 6.8 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ja |
| **Oppsummering av yttervegger** | **TG-2** |

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. -Eksempelvis i kledning ved balkong og ved vindu ved entre.

Det registrere at det stedvis mangler musesikring bak kledning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Lokale utskiftninger av råteskadet kledning/fasade må påregnes.

En gjennomgang av musesikring anbefales, og det må utbedres der hvor det mangler.

## 6.9 Skorstein over tak

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | På tak |
| Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ? | Nei |
| Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert? | Nei |
| Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret? | Nei |
| Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig? | Nei |
| **Totalvurdering av skorstein over tak** | **TG-1** |

## 6.10 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type loft | Kaldtloft |
| Adkomst til kaldtloftet via luke med nedfellbar stige. | |
| Utvendig inspeksjon | På tak |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |
| Det er ikke kjent om det er etablert moderne dampsperre mellom varm og kald sone. | |

**Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** **TG-1**

Det ble registrert eldre fuktmerker i undertak og konstruksjoner. -Dette er ikke unormalt med tankte på bygningens beskaffenhet/alder. Fuktmerker ble stikkprøvebasert målt, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Deler av kaldtloftet ble ikke besiktiget, grunnet redusert fremkommelighet.

Jevnlig ettersyn av konstruksjonen anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.11 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type tekking | Takstein |
| Inspisert fra | På tak |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det opplyses at det har vert overflatebehandling av takstein i 2022. | |
| Takrenner/nedløp, luftehatt og pipebeslag opplyses i forrige egenerklæring å være fra ca. 2011. | |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Ja |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |

| | |
|---|---|
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av taktekking** **TG-2**

Det registreres knekte takstein i gradrenner. Medfører utett yttertaktekking. -Fare for vanninndriv i områder rundt knekte taksteiner.

Taktekking har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Grunnet takets alder, bør det holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Knekte taksteiner må skiftes

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |

Det ble ved hjelp av stikkprøveprinsippet målt høydeforskjeller på di to største soverommene i 2. etg, samt i stue og spisestue/kjøkken i 1. etg.

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på målte rom i 2. etg på ca 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger, og bør sees i den sammenheng.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## 6.13 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |

Det opplyses å være utført pipefornying i 2022. -Opplyses å være godkjent hos kommunen og av feier i tildligere egenerklæring.

| | |
|---|---|
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn, Peis |

Vedovn plassert i stue 1. etg. Peis plassert i gang 1. etg.

| | |
|---|---|
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |

| | |
|---|---|
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra taket |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |
| **Oppsummering av ildsted/skorstein** | **TG-1** |

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |

Kjøkken er fra 2022. Åpen løsning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein med nedsenket oppvaskkum i kompositttmateriale og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, to ovner og platetopp. Avtrekksvifte med kullfilter integrert i platetopp. Det er etablert komfyrvakt. Det er ikke etablert automatisk vannstopper.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

Det er ikke etablert automatisk vannstopper på kjøkkenet. -Medfører redusert lekkasjesikkerhet.

## 6.15 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

| | |
|---|---|
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ja |

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

Til informasjon: Takhøyden i spisestue/kjøkken ble målt til 2,69 meter. Takhøyden i gang 2. etg ble målt til 2,30 meter.

| | |
|---|---|
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ja |

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

| | |
|---|---|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Nei |

## 6.16 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Avløpsrør er i hovedsak fra 2022.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ukjent |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. -Antatt fra eldre årstall. Selger opplyser om at det er planer om graving i gaten, og at utvendig avløpsrør bør påregnes skiftet i den forbindelse.

## 6.17 Vannledninger



Vannskap for rør i rør system.



Hovedstoppekran.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system, Kobber |

Vannskap for rør i rør system er plassert å kott i 2. etg.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Vannrør tilknyttet bad i 2. etg og kjøkken opplyses å være fra 2022.

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

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Vannrør i kobber er fra eldre ukjente årsatll, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. -Usikker fremtidig funksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke registrert behov for tiltak, men vannrør i kobber bør holdes under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør i kobber bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom i 1. etg.

## 6.18 Elektrisk



Sikringsskap.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

Sikringsskap er plassert i gang.

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Hele det elektriske anlegget opplyses å være skiftet i 2022. -Forutenom varmekabler i gang og på bad i 1. etg, i følge tildligere egenerklæring.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |

Selger opplyser om at samtlige samsvarserklæringer for det elektriske anlegget foreligger.

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

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.

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.

## 6.19 Varmtvannsbereder



VVB

Plassering bereder

Grovkjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1999

Størrelse

198L

| | |
|---|---|
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-2** |
|---|---|

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Det registreres rustskader i toppen av bereder, trolig fra tidligere lekkasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.20 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |
|---|---|

Kontor og stue mangler frisklusftventil. -Medfører redusert luft utskiftning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ventiler på yttervegg bør vurderes etablert etter behov.

## 6.21 Våtrom: Bad 1. etg.



Sluk dusjsone.



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med flis. Varmekabler. Vegger og himling med trepanel.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Badet opplyses i tildligere salsoppgave å være pusset opp i 2009.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |

Øvrig sluk.



Fuktmålingsresultat.

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

**Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Terskel og gerikter ved terskel kan med fordel silikoneres for bedre lekkasjesikkerhet.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. -Usikker fremtidig funksjon.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsoner som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Innredning med slette fronter, heldekkende dobbelservant og ett-greps blandebatterier. Speil med overlys. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett med skyvedører, to-greps blandebatteri og hånddusj. |

| | |
| --- | --- |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

## Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

## Dokumentasjon

| | |
| --- | --- |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.



Sluk i dusjsone.



Fuktmålingsresultat.

## Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Gulv og veggflater belagt med flis. Varmekabler. Himling/skråtak med malte slette flater. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet opplyses å være totalrenovert i 2022. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |
| Vindu er plasseert i våtsone ved servant. -Det vurdered at det medfører liten/ingen risiko for vannskader ved normal bruk av servant. | |

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Innredning med slette flater, ovenforliggende servanter og ett-greps blandebatterier. Badekar med ett-greps blandebatteri, kran og hånddusj. Vegghengt toalett. Dusjnisje med glassvegg, foldedør i glass, to-greps blandebatteri, hånddusj og regndusj. |

| | |
| --- | --- |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

### Fuktmåling

| | |
| --- | --- |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kott. Det ble foretatt fuktmåling med pigg i tilgjengelig treverk, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Det ble kun foretatt hulltaking ved våtsone ved badekar, da dusjsone er plassert mot yttervegg.

### Dokumentasjon

| | |
| --- | --- |
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Dokumentasjon fra fagfolk foreligger.

## 6.23 Øvrige innvendige overflater.

| Beskrivelse |
| --- |
| 1. etg: Gulver med parkett og flis. Vegger med malte slette flater og tapet. Himlinger med malte slette flater og trepanel. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på kontor.<br>2. etg: Gulver med parkett og teppe. Vegger med malte sletter flater. Himlinger/skråtak med malte flater og trepanel. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på to soverom. |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser ut over normal bruksslitasje. Det registreres konstruksjonsmessige skjevheter i boligen, men dette er å anse som påregnelig i en bygning fra 1879.

Kjøper må selv vurdere de innvendige overflaters kvalitet opp mot forventninger og krav.

## 6.24 Garasje

Beskrivelse

Garasje m/bod oppført på støpt betong mot grunn. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Fasade med stående trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Elektrisk leddport.

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser ut over normalt elde/bruksslitasje.

## 6.25 Takkonstruksjon over uteplass

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre ved terrasse. Belagt med solgjennomtrengelige plater.

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Takkonstruksjonen vurderes å være underdimensjonert. -Fare for kollaps ved mye snølast.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Konstruksjonen bør forsterkes for å unngå skader ved høy snølast.

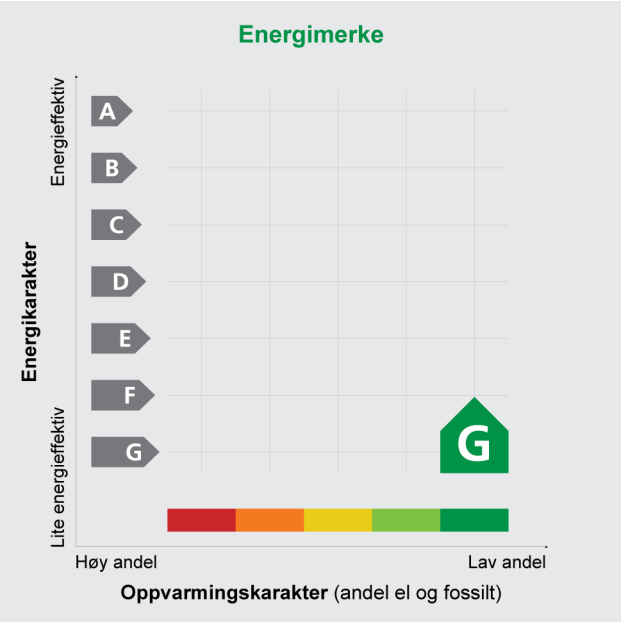
## 6.26 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Halsegata 42 |
| Postnr | 3260 |
| Sted | LARVIK |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 1004 |
| Bnr. | 4 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 140792373 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2018-886142 |
| Dato | 16.05.2018 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | SCHAU EINAR |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. | |
| **Bygningskategori:** | Småhus | |
| **Bygningstype:** | Enebolig | |
| **Byggeår:** | 1879 | |
| **Bygningsmateriale:** | Tre | |
| **BRA:** | 193 | |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 | |
| **Detaljert vegger:** | Nei | |
| **Detaljert vindu:** | Nei | |
| **Dato for lekkasjetallmåling:** | Ikke angitt | |
| **Type bygg:** | Eksisterende bygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | Ikke angitt | Angis kun for nybygg |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Bioenergi<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Biokamin<br>Lukket peis eller ovn |

**For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

# Egenerklæring

**Halsegata 42, 3260 LARVIK**

**18 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Halsegata 42 | Halsegata 42 | |

## 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?**

September 2022

**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.**

Bodd i boligen siden kjøp.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70, 7046870/12

## Informasjon om selger

**Selger**

Lund, Kristian Bernhard

**Selger**

Krogstad, Anneli

## 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**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Nytt vindu og nytt el.anlegg på vaskerom. Bad i 2 etg. totalrenovert.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jørgensen & Kemkers, Fjorden Elektro, Tor Erling Andersen, Adam Adamczyk

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Vaskerommet er malt og dusjkabinet er byttet av forrige eier.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Montert nytt toalett på vaskerom.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2022

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert nytt lysarmatur på vaskerom, samt vifte.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fjorden Elektro.

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Tidligere eier har gjort omfattende arbeid på dette i 2021 da det var noe råte i kledning,. Da ble ca 50% av kledningen byttet.
De ble også lagt ny asfaltpapp på terrasse.

**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**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Takfornying og bytting av noen takstein.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mol Tak og Service

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av elbil lader.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fjorden Elektro

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert utelampe.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fjorden Elektro

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2021

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bytting av kledning, vinduer og midtdeler.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jørgensen & Kemkers

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Bistand til overnevnt arbeid.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2021

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Maling av hus.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arv Håndtverk

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2025

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Fornying av trapp og terrasse bak.

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2026

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Beising av terrasse bak huset.

4.8.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.8.2 **Årstall**

2026

4.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Maling av rekkverk på terrasse, stolper og gjerde bak huset.

## 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

**Beskriv omfanget**

Ligger noe vi tror er et drensrør i kjeller. Her kan det komme noe vann ut ved kraftig regnskyll.
Noe fuktflekker på gulv.

**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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt el. anlegg med unntak av varmekabler vaskerom og el. anlegg garasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fjorden 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**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt nytt på bad i 2 etg. Tilkobling av nytt kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tor Erling Andersen.

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmepumpe installert

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stabile varmepumpeservice

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Noe skjevheter i gulv 2 etg, 1 etg ble rettet opp i 2021.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Fornying av begge piper.
Hvis sekundær ildsted skal benyttes må det legges gnistfanger på gulv. Er i dag ikke benyttet av oss, har heller ikke vært behov.

## 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?**

Fanget 1 mus i 2023 og 1 mus i 2024 på loft.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 35521661**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Anneli Krogstad** | **2026-05-18** | **Kristian Bernhard Lund** | **2026-05-18** |

Identification

Anneli Krogstad

Identification

Kristian Bernhard Lund

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Anneli Krogstad | 18/05-2026 | BankID OIDC |
| Kristian Bernhard Lund | 21:55:39 | High |
| | 18/05-2026 | BankID OIDC |
| | 21:53:26 | High |

Utskriftsdato: 07.05.2026

Larvik kommune

# Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1004 | **Bruksnr.** | 4 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Halsegata 42, 3260 LARVIK | | | | | | | | |

## Bygningsopplysninger

| **Bygningstype** | **Bygningsår** | **Bruksareal** | **Boenheter** | **Omsøkt** |
|---|---|---|---|---|
| Enebolig | ikke oppgitt | ikke oppgitt $m^2$ | 1 | ☐ |
| Garasje/uthus/anneks | godkjent 2016 | 48 $m^2$ | | ☒ |
| Reparasjon bolig | godkjent 1973 | $m^2$ | | ☒ |
| Gjerde | godkjent 2020 | $m^2$ | | ☐ |
| Kommentarer | | | | |

## Andre opplysninger

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

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Larvik kommune

# Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

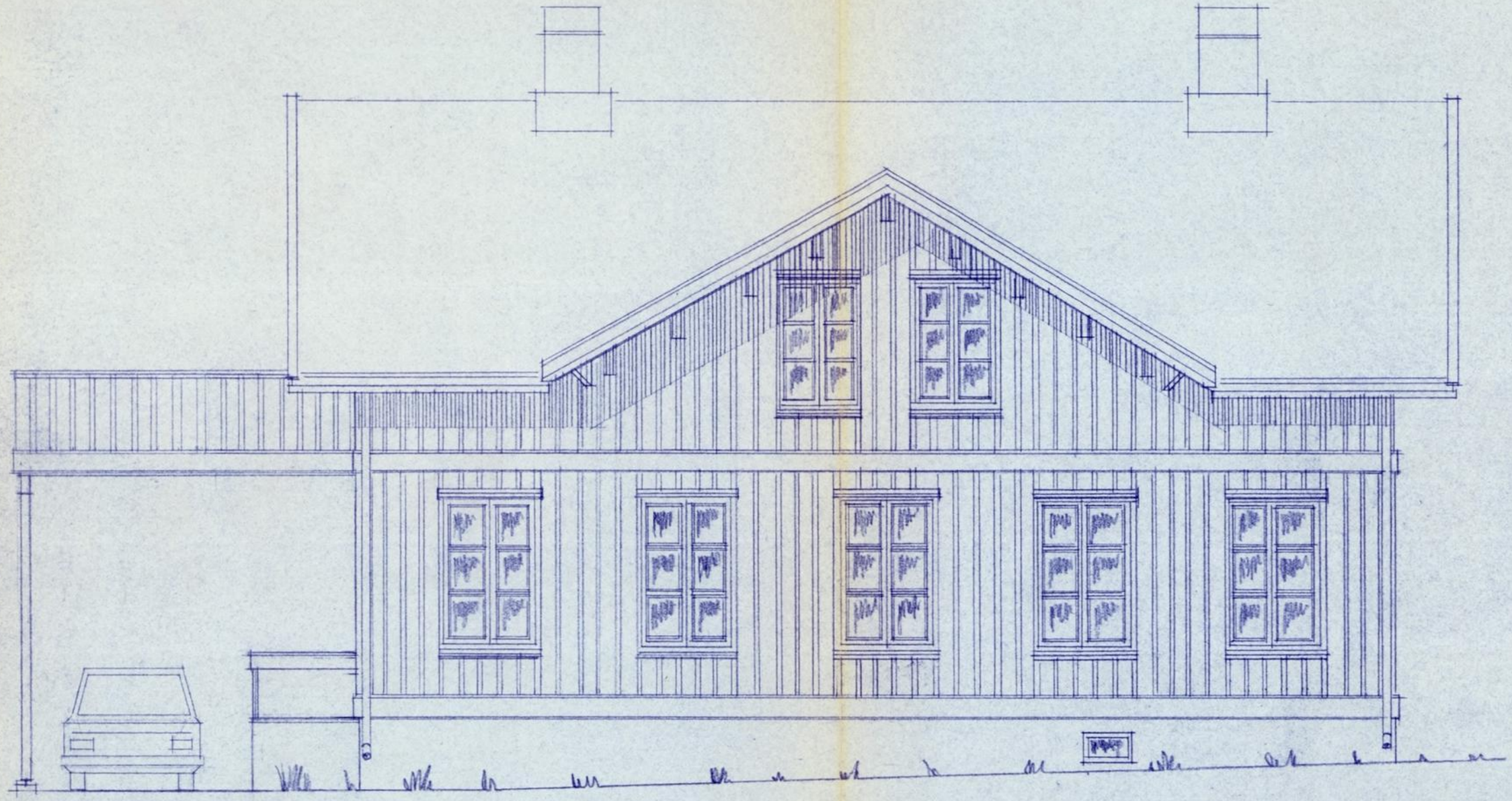
| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1004 | **Bruksnr.** | 4 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Halsegata 42, 3260 LARVIK | | | | | | | | |

| | **Ja** | **Nei** |
|---|---|---|
| Foreligger det ferdigattest for bygningen(e) | ☐ | ☒ |
| Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e) | ☐ | ☒ |
| Kommentarer: | | |

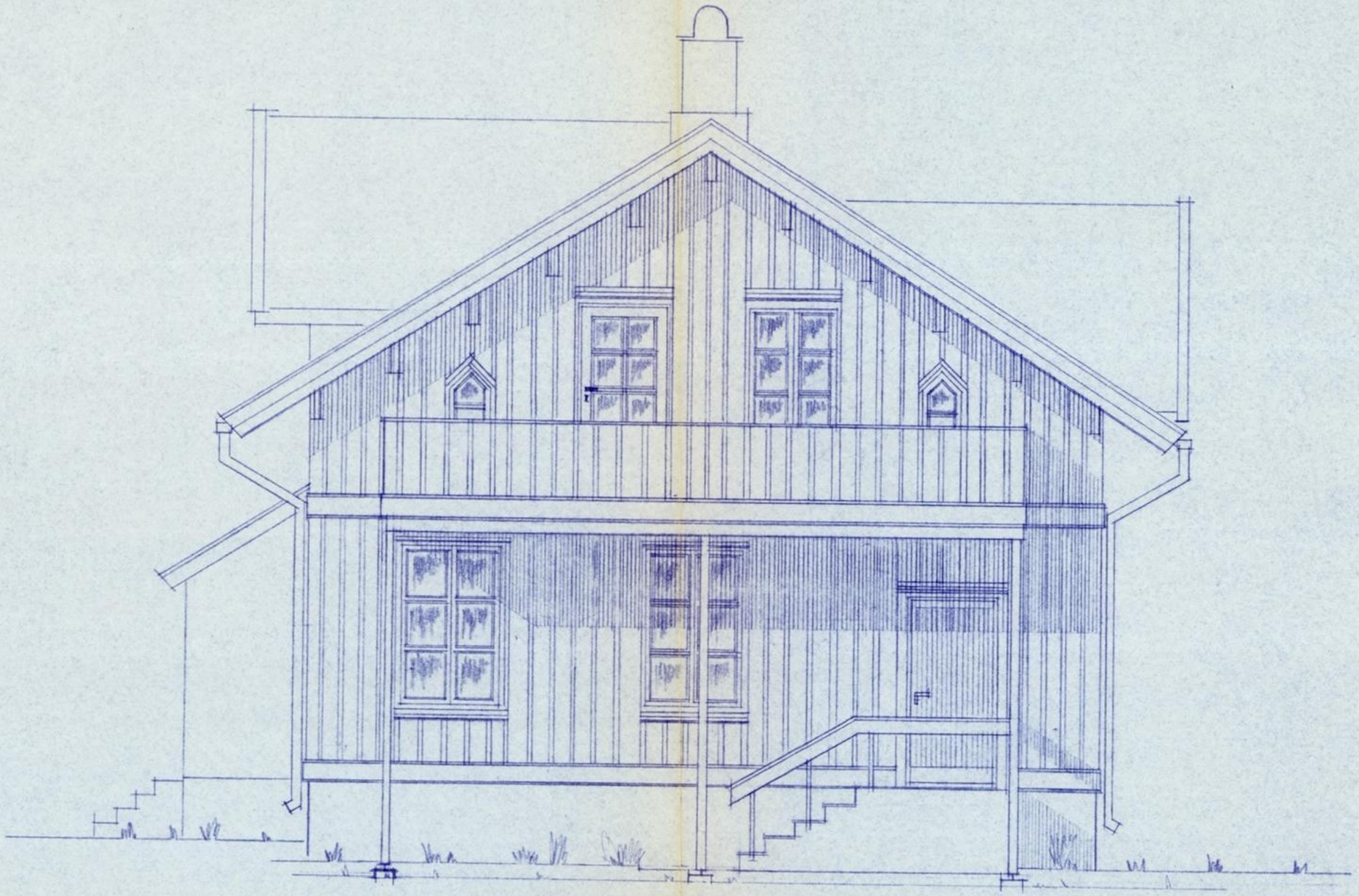
## Andre opplysninger

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

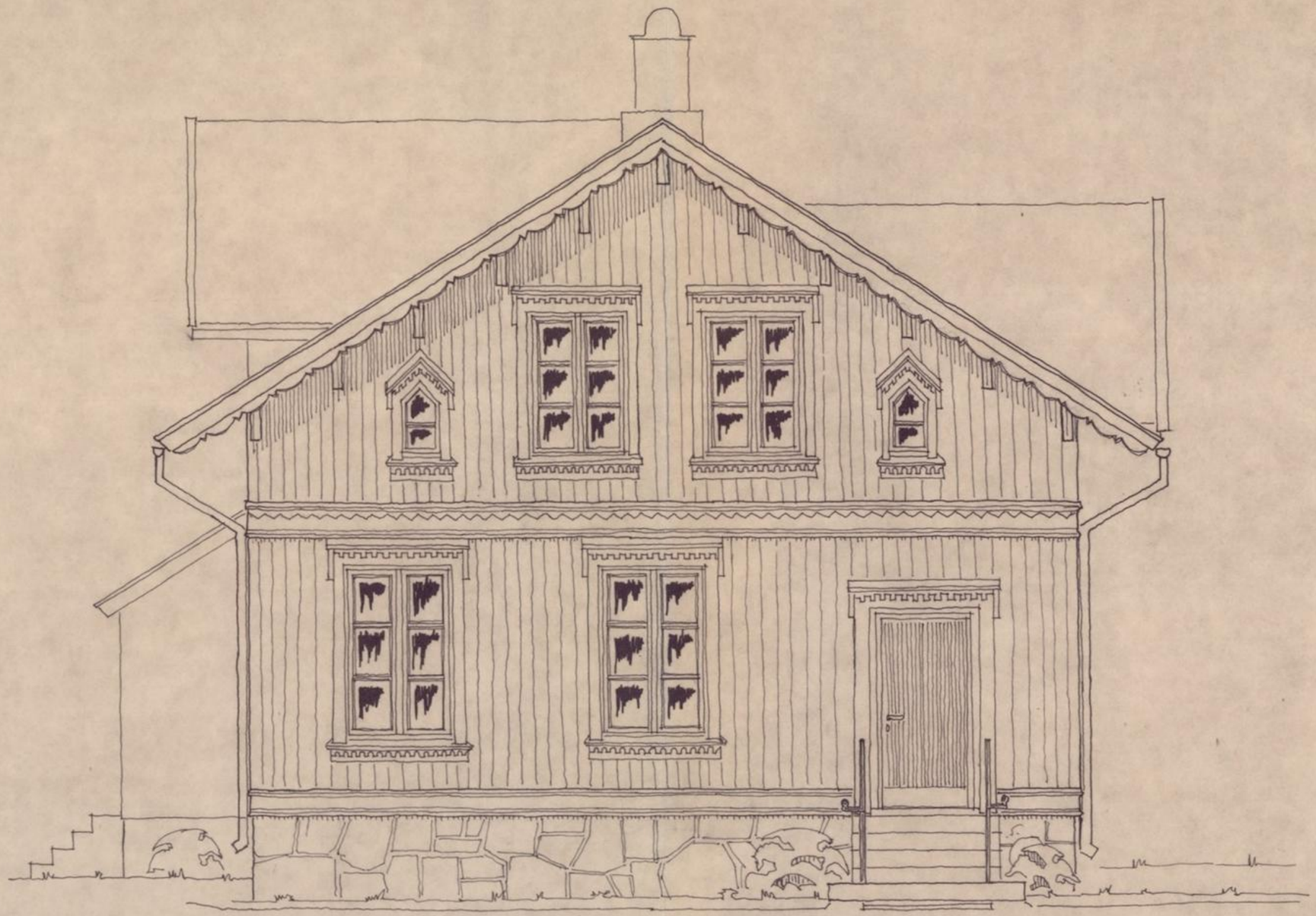
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



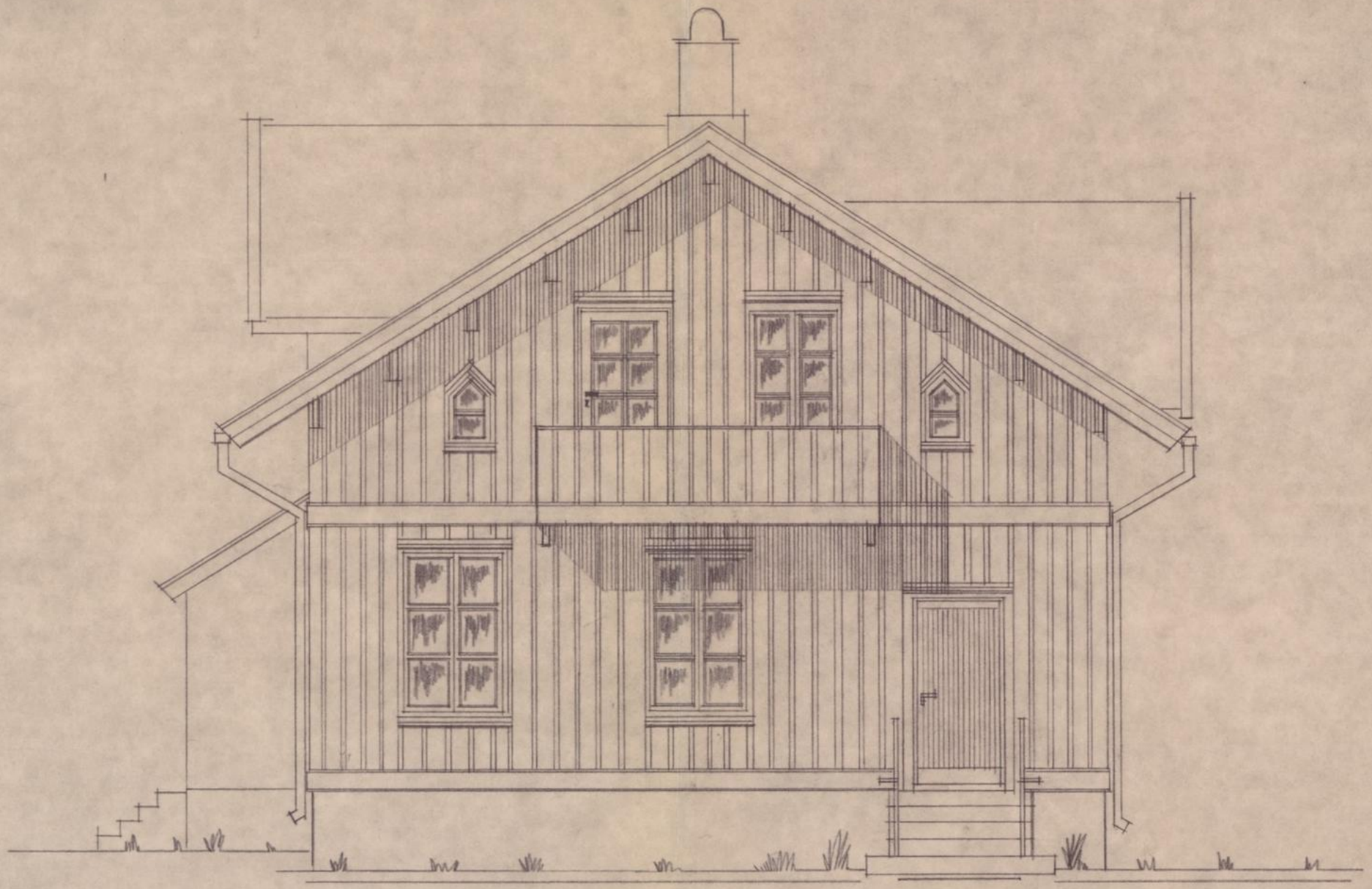
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ARNE THOMASSEN STORGT 30 Ø. HALSEN. | FASADE SØR 1:50 |
| 20/7-73 | BALKONG STØRRE P.B. | FASADEFORANDRING. | 27/6-73 ROLF BURAN. |



| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ARNE THOMASSEN, STORGT. 30 Ø. HALSEN | FASADE VEST 1:50 |
| 20/7-73 | BALKONG STØRRE Ø. | FASADEFORANDRING. | 27/6-73 ROLF DURAN. |



| | | | |
|---|---|---|---|
| | STORGT. 30 | FASADE VEST | OPPMÅLT OG TEGNET |
| | ØSTRE HALSEN. | MÅL 1:50 | 27/6-73. ROLF BURAN. |

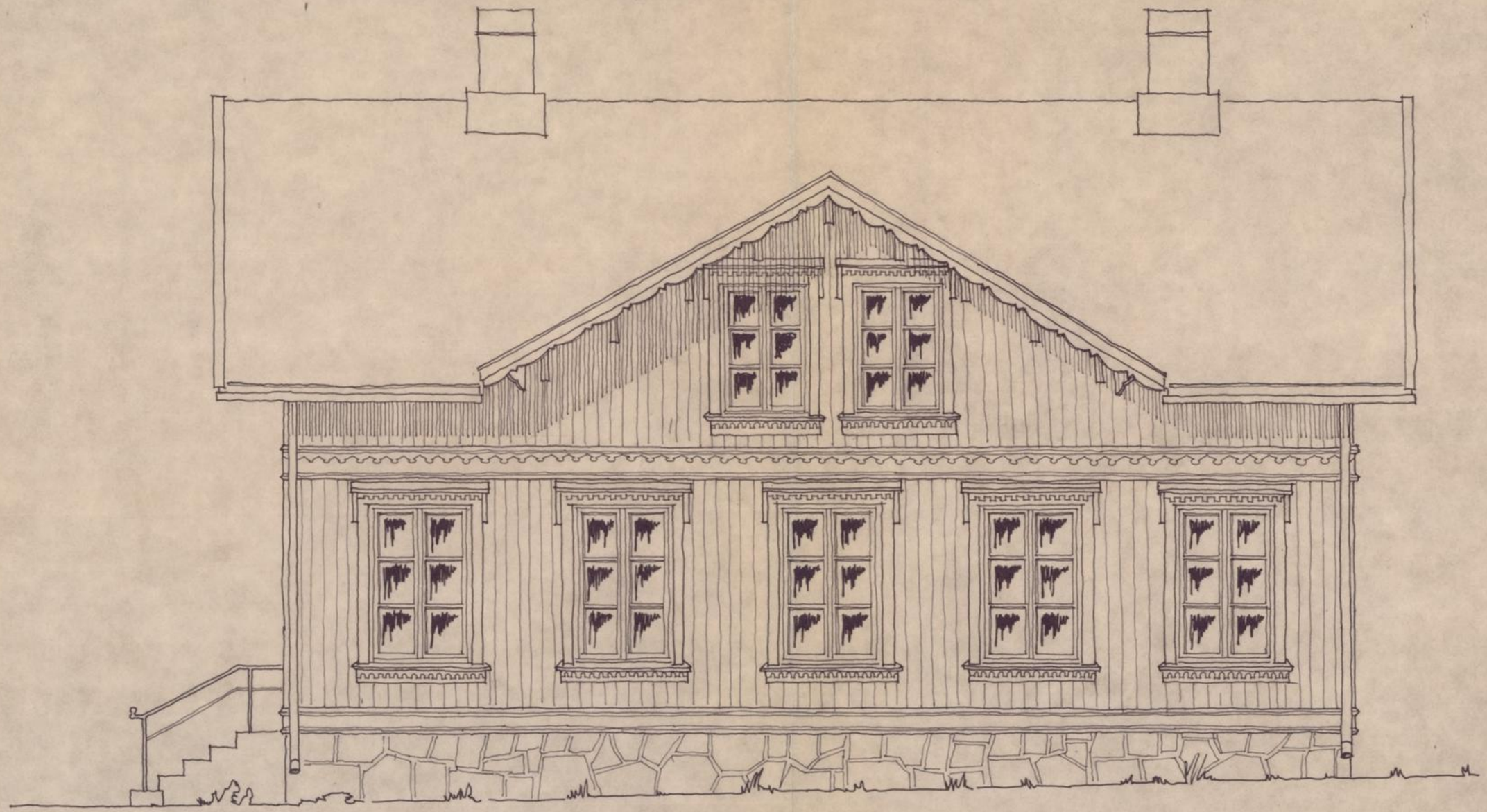


| | |
|---|---|
| ARNE THOMASSEN, STORGT. 30 Ø. HALSEN | FASADE VEST 1:50 |
| FASADEFORANDRING. | 27/6-73 ~~ROLF BUKAN.~~ |

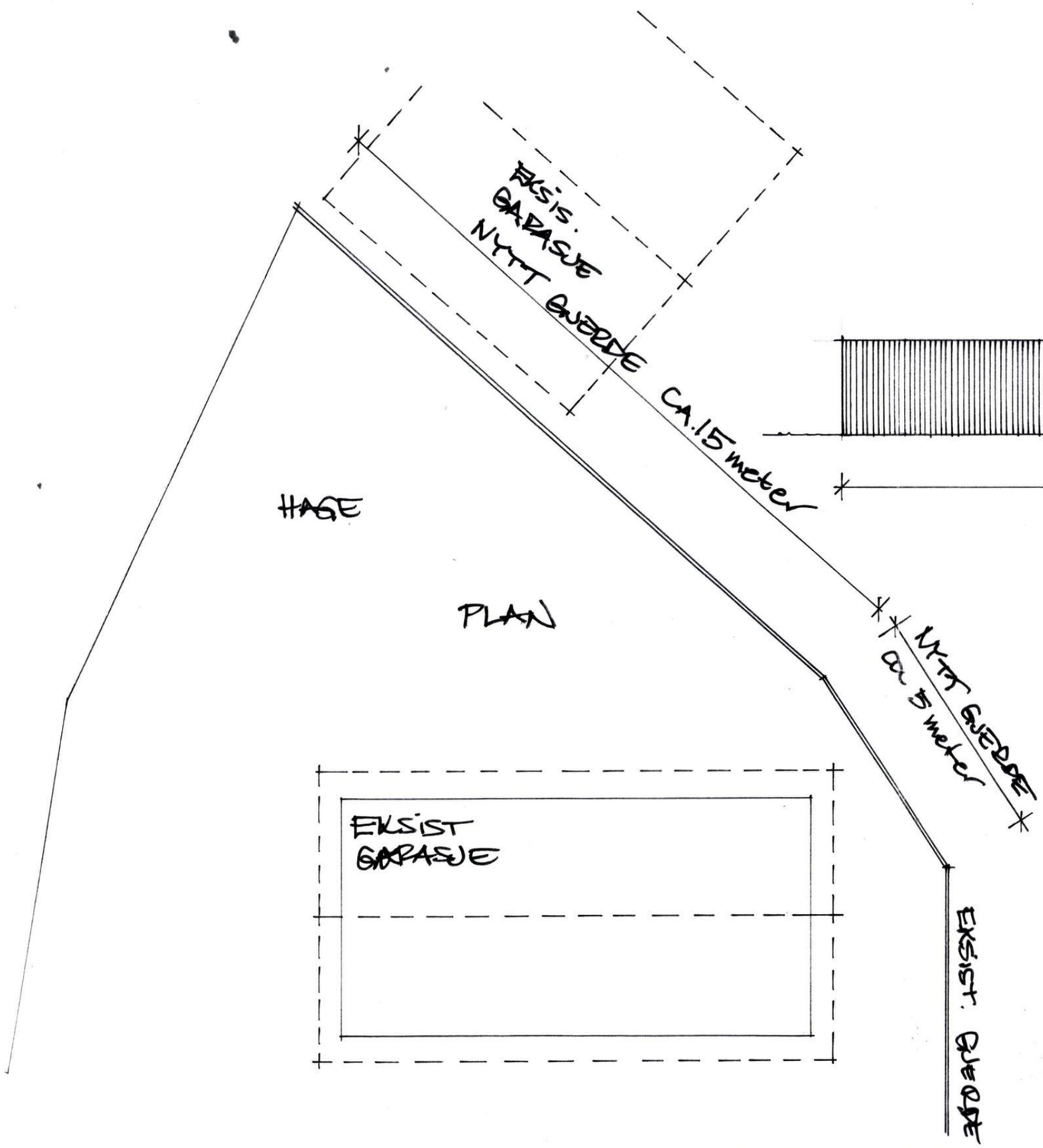
Verandaforlukes

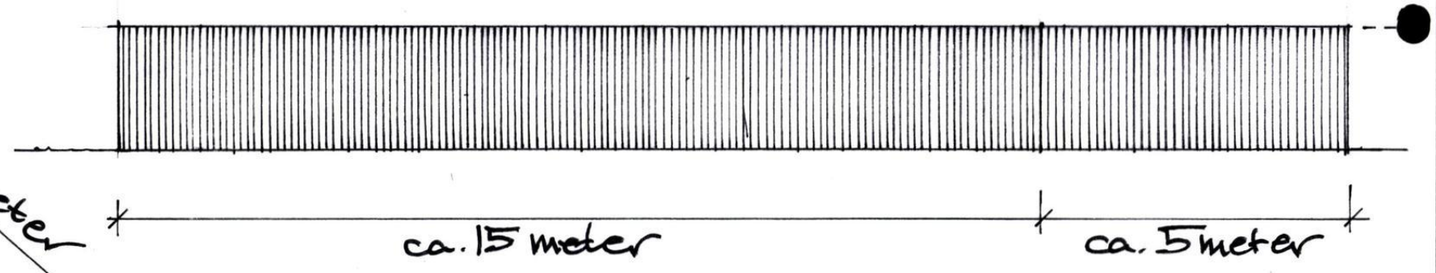
ca. 4 m
2057

| | |
|---|---|
| ARNE THOMASSEN STORGT 30 Ø. HALSEN. | FASADE SØR 1:50 |
| FASADEFORANDRING. | 27/6-73 ROLF BURAN. |

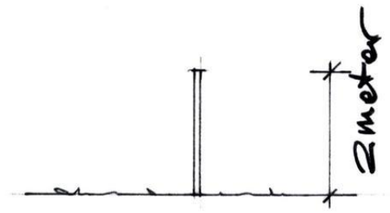


| | | | |
|---|---|---|---|
| | STORGT. 30 | FASADE SØR | OPPMÅLT OG TEGNET |
| | ØSTRE HALSEN | MÅL 1:50 | 27/6-73 ROLF BURAN. |




OPPRISS

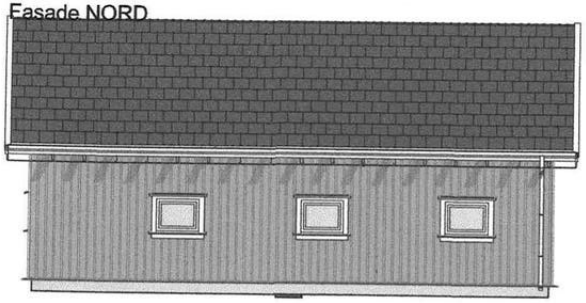



SNITT

HALSEGATA 42
GJERDE I NABOGRENSE
PLAN, SNITT, OPPRISS 1:100
MY HOUSE AS 20.05.20

Vedlegg E

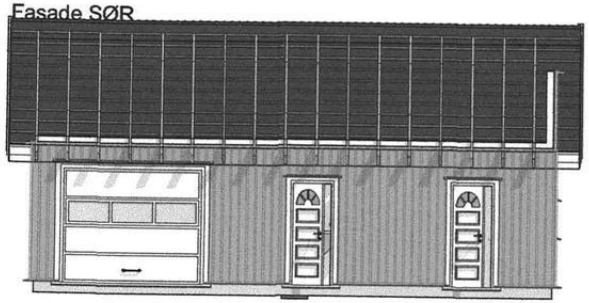
Fasade NORD



Fasade VEST

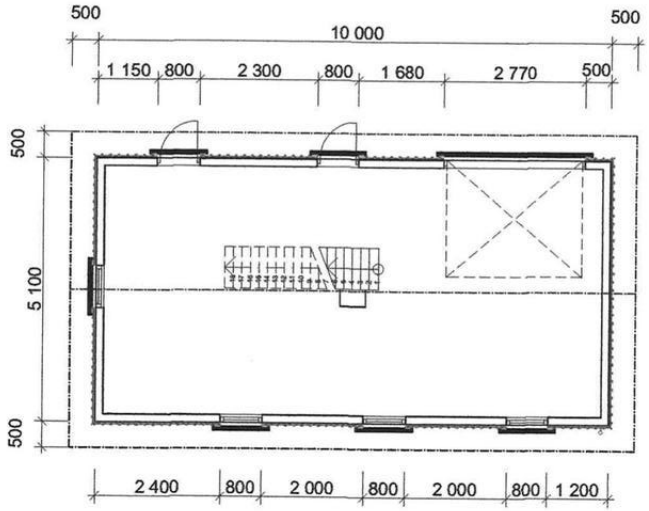


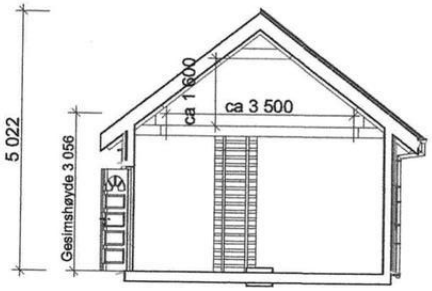
Fasade SØR

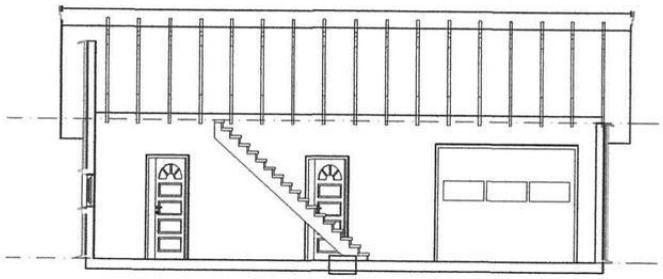


Fasade ØST





Fase
**Status**

schau | takst as
post@schau.no
tlf. 480 480 00

Tiltakshaver
**Recover**

Prosjekt
**Gjennoppbygging brent garasje**
**Storgaten 30**
**3260 Larvik**

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Storgaten 30.pln

Dato
Dato oppr.

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
1004 / 4 / -

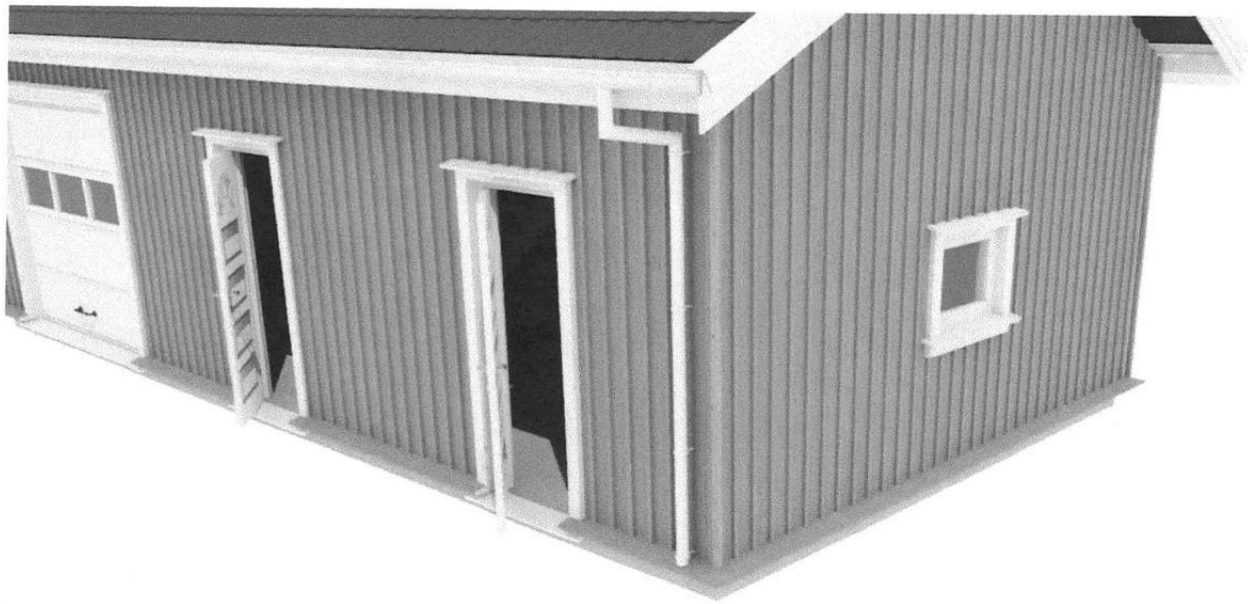
Prosjektnr.:
**Prosjektnr.**

Tegningsnr.:
**A20-1**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
**Fasader, plan og snitt**

Vedlegg Q2





Fase
**Status**


schau|takst as
post@schau.no
tlf. 480 480 00


Tiltakshaver
**Recover**

Prosjekt
**Gjennoppbygging brent garasje**
**Storgaten 30**
**3260 Larvik**

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Storgaten 30.pln

Dato
Dato oppr.

Målestokk

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
**1004 / 4 / -**

Prosjektnr.:
**Prosjektnr.**

Tegningsnr.:
**A20-2**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
**3D-illustrasjoner**

Utskriftsdato: 07.05.2026


# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874


# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1004 | **Bruksnr.** | 4 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 202546816 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 140792373 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Halsegata 42, 3260 LARVIK |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 5 | 0 | 1 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| 1. etg. | Peisovn | Hwam | Hwam 3640 |
| 1. etg. | Peisinnsats | | |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 03.10.2024 | Tilsyn | 21.10.2024 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 202546816*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 571383302 | **Bygningstype** | Unummerert |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningsnummer** | 300593820 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 571383302.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 410325440 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 300284487 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 410325440.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 202546887 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 140792381 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Bygning revet/brent | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202546887.

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

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1004/4//




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

Utskriftsdato: 07.05.2026


# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874


# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1004 | **Bruksnr.** | 4 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Halsegata 42, 3260 LARVIK | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |


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

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

Larvik kommune

# Ledningskart

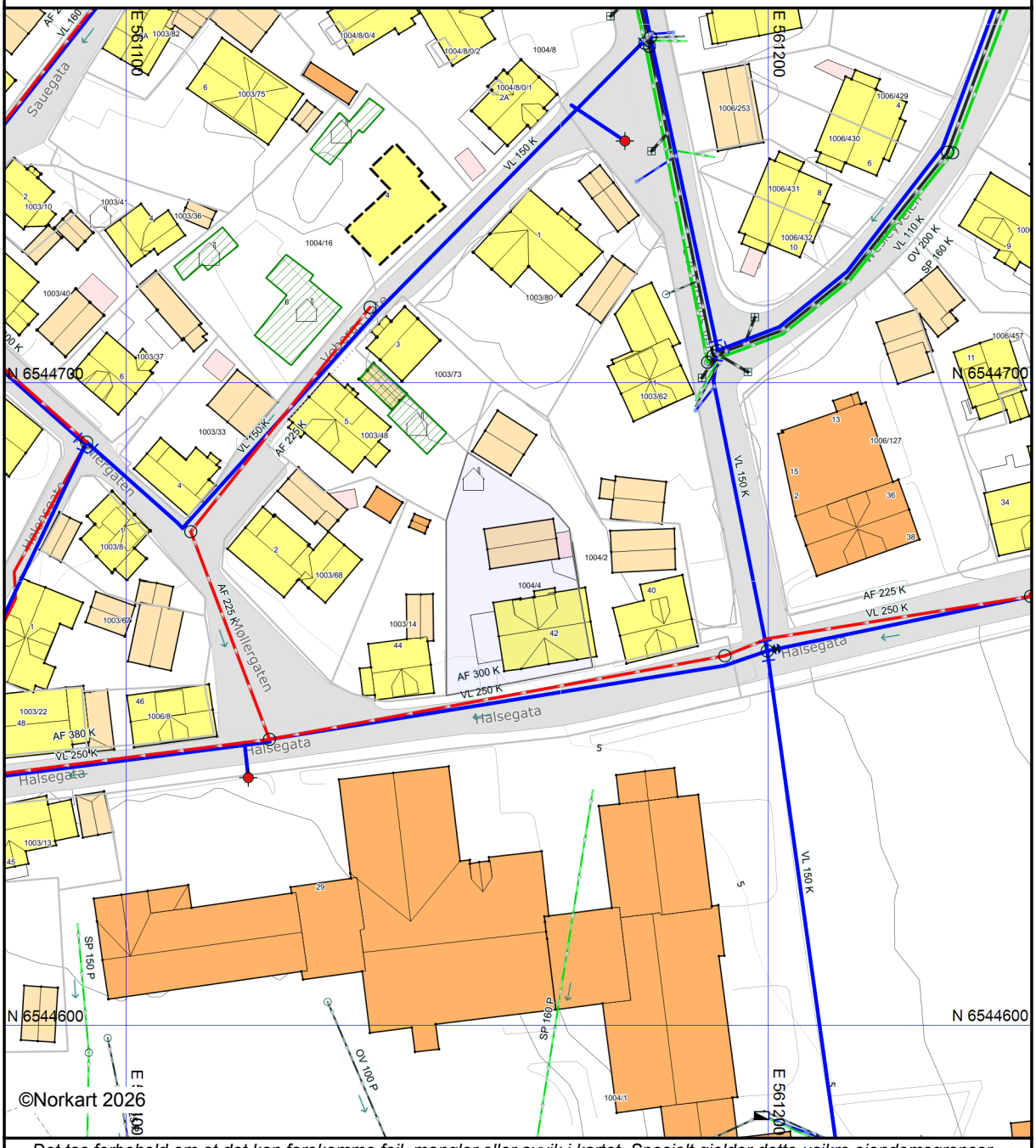
Eiendom: 1004/4
Adresse: Halsegata 42
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Utskriftsdato: 07.05.2026


# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874


# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1004 | **Bruksnr.** | 4 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Halsegata 42, 3260 LARVIK | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 8 654,40 kr |
| Feiing | 771,96 kr |
| Renovasjon | 3 634,92 kr |
| Vann | 5 480,40 kr |
| **Sum** | **18 541,68 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Forbruk Vann >70m² | 15% | 1 ab | 3017.60 | 1/1 | 0 % | 3 017,60 kr | 1 005,88 kr |
| Abonnement Vann | 15% | 1 ab | 2781.85 | 1/1 | 0 % | 2 781,85 kr | 927,27 kr |
| Forbruk Avløp>70m² | 15% | 1 ab | 3476.45 | 1/1 | 0 % | 3 476,45 kr | 1 158,83 kr |
| Abonnement avløp | 15% | 1 ab | 5240.55 | 1/1 | 0 % | 5 240,55 kr | 1 746,85 kr |
| Standard Avfallsgebyr | 25% | 1 ab | 4042.50 | 1/1 | 0 % | 4 042,50 kr | 1 347,50 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr | 0% | 2 stk | 400.00 | 1/1 | 0 % | 800,00 kr | 266,68 kr |
| | | | | | **Sum** | **19 358,95 kr** | **6 453,01 kr** |

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Larvik kommune

# Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1004 | **Bruksnr.** | 4 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Halsegata 42, 3260 LARVIK | | | | | | | | |

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

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

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Larvik kommune

# Eiendomsopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1004 | **Bruksnr.** | 4 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Halsegata 42, 3260 LARVIK | | | | | | | | |

## Andre opplysninger

**Skylddelingsforretning og senere analogt målebrev:**

Eiendommen er etablert med skylddelingsforretning den 06.05.1879, og senere oppmålt med analogt målebrev i 1965. Senere foretatt en liten grensejustering. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Kart og oppmåling - Tlf. 982 31 865

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

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 1004/4//




*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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

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

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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 628,30 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6544667,71 | **Øst** | 561154,73 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6544655,69 | 561172,65 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 23,18 | |
| 2 | 6544673,37 | 561169,56 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 17,95 | |
| 3 | 6544677,3 | 561169,08 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 3,96 | |
| 4 | 6544681,02 | 561165,9 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,89 | |
| 5 | 6544689,16 | 561153,2 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 15,08 | |
| 6 | 6544678,49 | 561149,86 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 11,18 | |
| 7 | 6544651,31 | 561149,89 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 27,18 | |

Larvik kommune

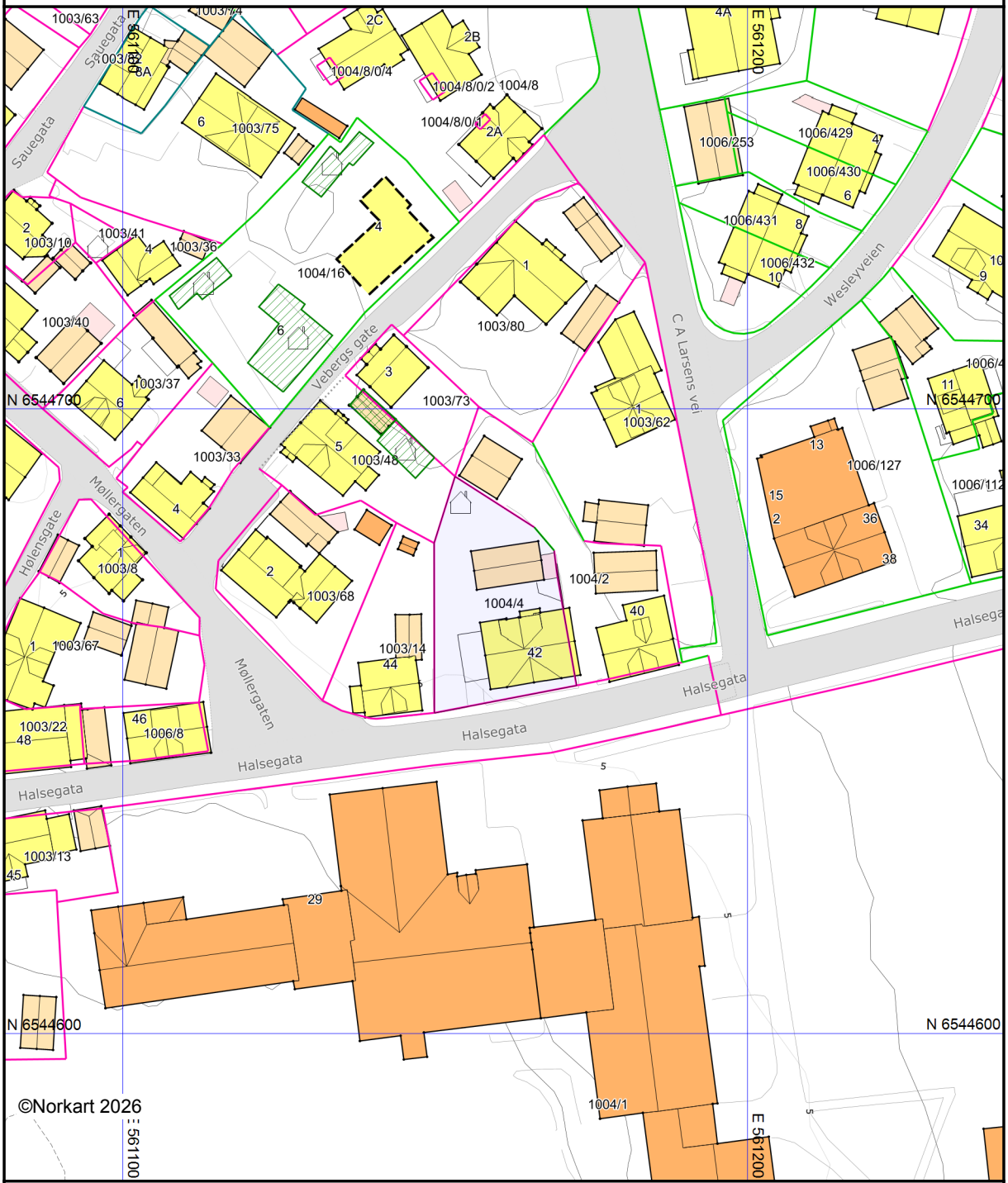
# Grunnkart

Eiendom: 1004/4
Adresse: Halsegata 42
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

Utskriftsdato: 07.05.2026

# Oversiktskart for eiendom 3909 - 1004/4//




*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: 07.05.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1004 | **Bruksnr.** | 4 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Halsegata 42, 3260 LARVIK | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- 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.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202401 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2025-2037 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.12.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 628 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 628 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** BEV_14<br>**KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø |

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202401 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2025-2037 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.12.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 628 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 628 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** BEV_14<br>**KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 92.01 |
| **Navn** | Østre Halsen - Bevaringsverdig bebyggelse |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 11.04.1983 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1203/92.01_Bestemmelser_1967.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 628 $m^2$<br>**Formål** Bevaringsområde |
| | **Delareal** 628 $m^2$<br>**Formål** Boliger |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

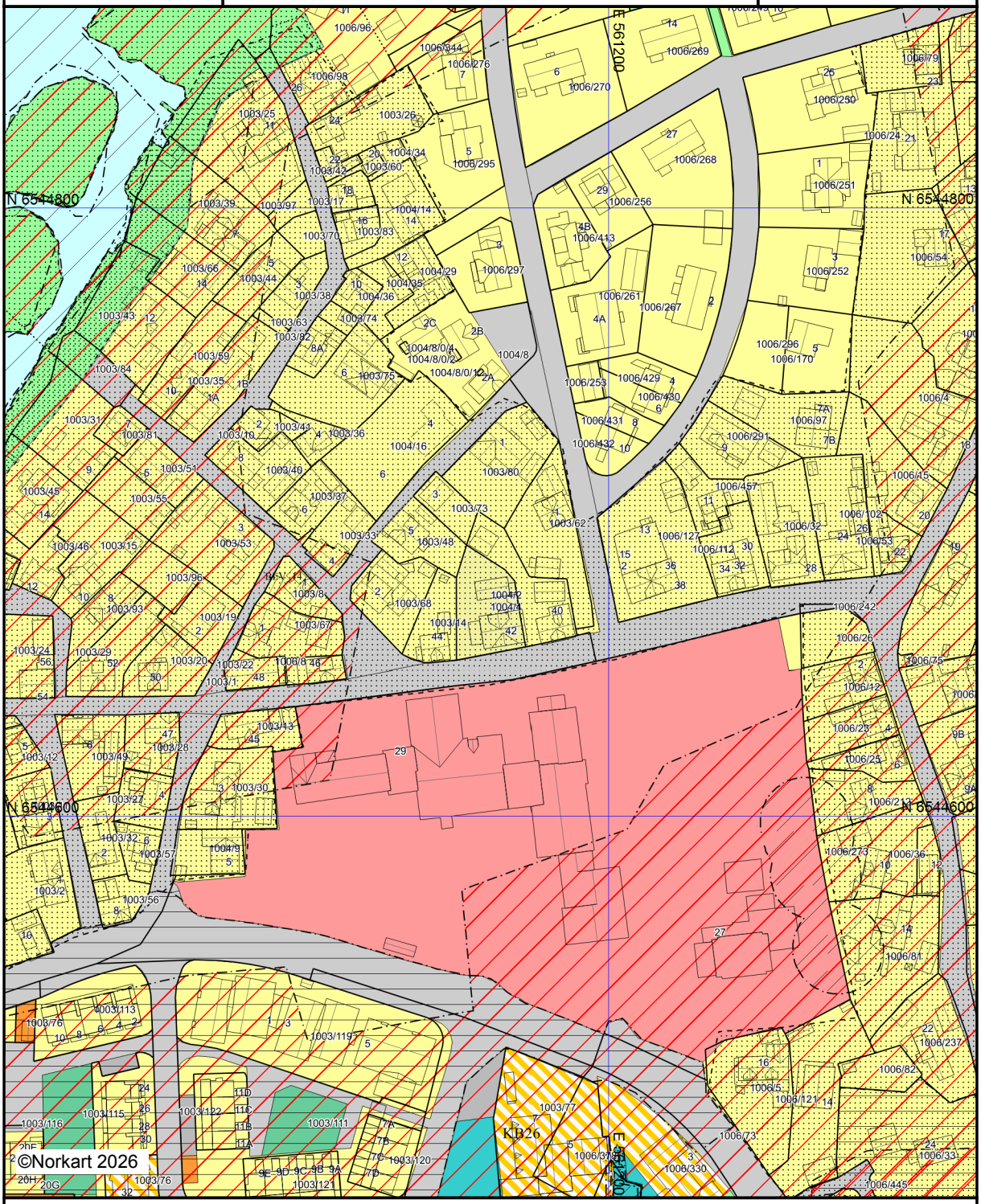
Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 1004/4
Adresse: Halsegata 42
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2000

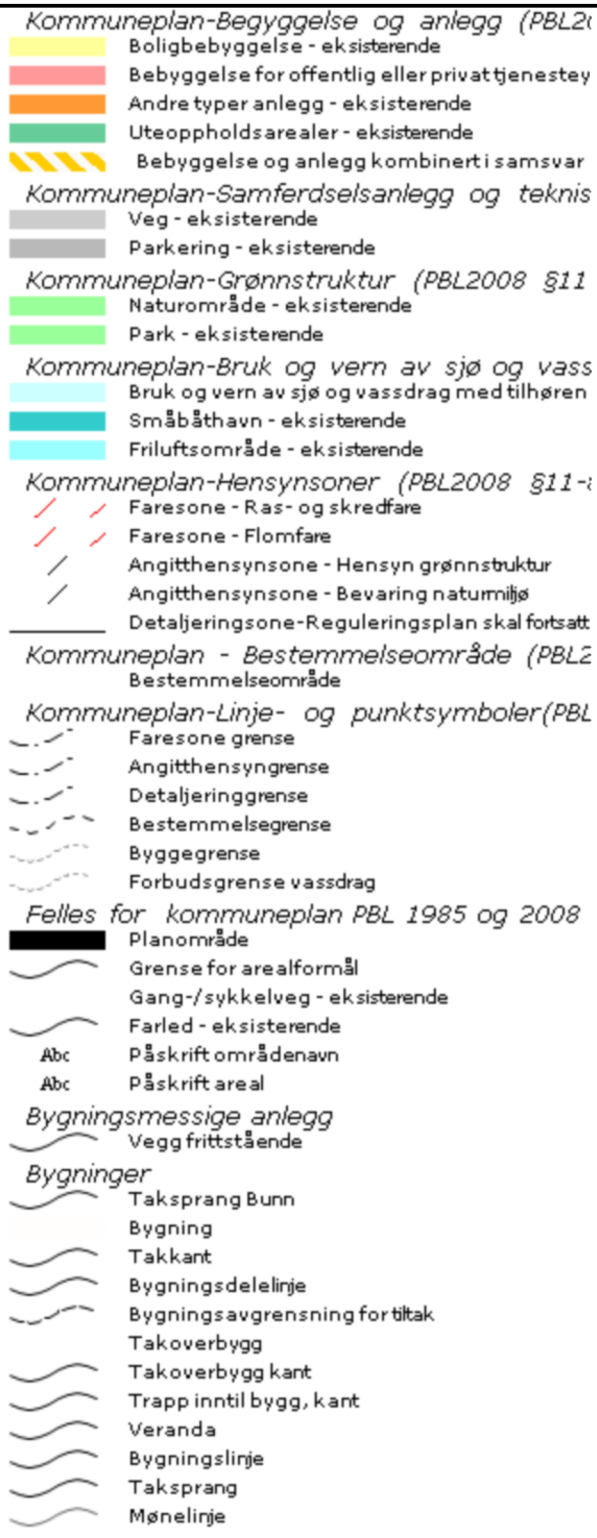
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



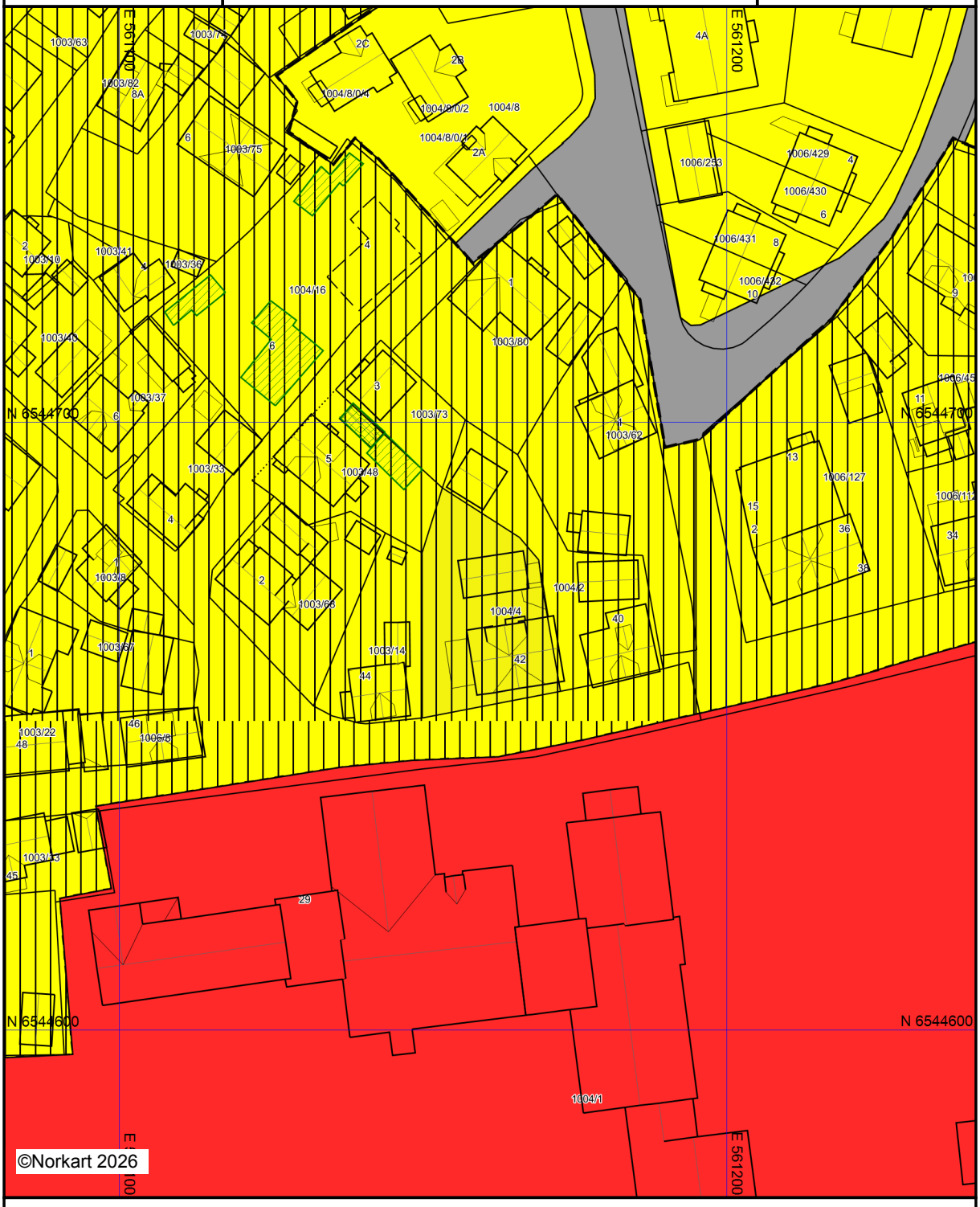
Larvik kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 1004/4
Adresse: Halsegata 42
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

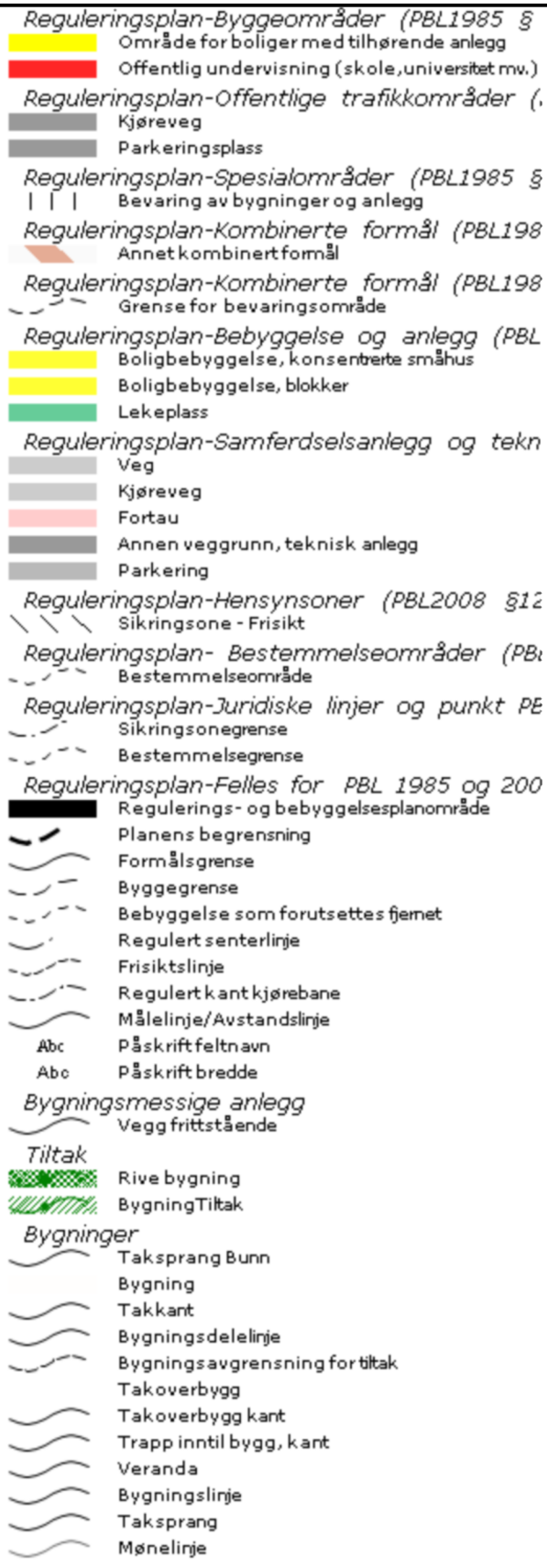
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



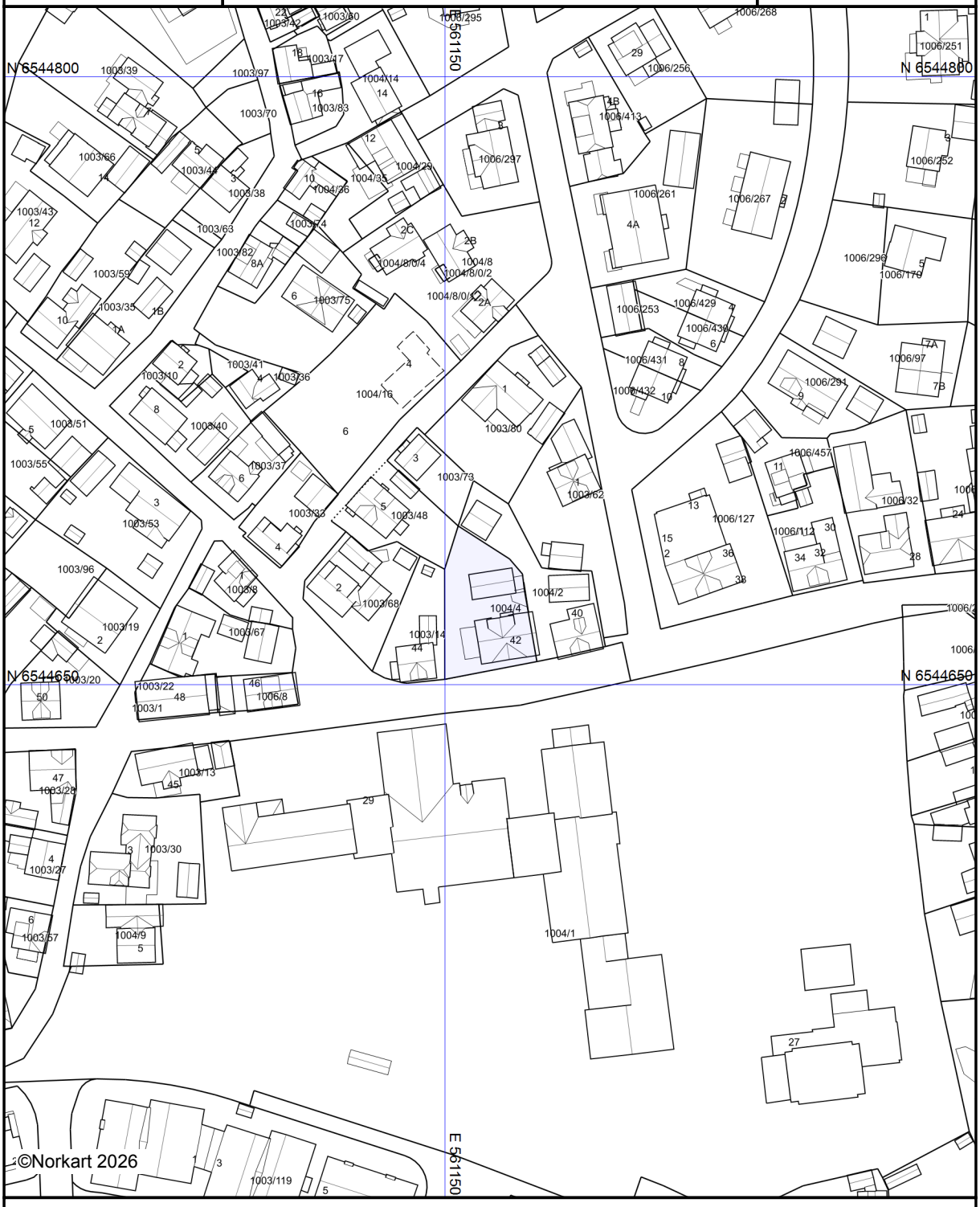
Larvik kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1004/4
Adresse: Halsegata 42
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Bygningsmessige anlegg*

Vegg frittstående

*Bygninger*

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE HALSEN I TJØLLING KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er avgrenset med stiplet linje.

Arealet er regulert til:

A: Spesialområde - bevaringsverdig bebyggelse.
B: Byggeområde - offentlig bebyggelse.

§ 2

A: Spesialområde - bevaringsverdig bebyggelse.

a. Eksisterende bruk av bebyggelsen i området bør opprettholdes. Bygningene skal ikke tas i bruk som fritidsbebyggelse.

   I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning av kontorer og mindre håndverks- og forretningsvirksomheter tillates.

b. Eksisterende bygninger i området bør ikke rives. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller og når uttalelse fra antikvarisk myndighet foreligger, gjøre unntak og tillate riving.

c. Bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det tidligere.

d. Ved på-/tilbygg og utbedring/reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningsrådet påse at bygningens karakter med hensyn til dimensjoner og form, materialer, vinduer og dører, detaljer farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

e. Innvendig kan bygninger moderniseres og tekniske forandringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens bestemmelser forøvrig oppfylles.

f. Nybygg kan oppføres innen området. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til dimensjoner og form, materialer, vinduer og dører, detaljer, farger o.a. som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Når bygningsrådet eller antikvariske myndigheter finner det nødvendig, skal planlagte bygg vises ved fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse.

g. Før bygningsrådet behandler byggemelding i området skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Ved eventuell uenighet mellom kommunen og fylkeskonservatoren skal saken forelegges riksantikvaren til uttalelse.

h. Når bygningsrådet finner det hensiktsmessig, kan det gis dispensasjon fra bygningslovens § 70 om avstand mellom trehus.

i. Eksisterende gateløp og plassdannelser bør bevares.

j. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

k. Eksisterende utomhusanlegg som belysning, gjerder, trapper o.a. bør bevares. Nye utomhusanlegg skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

l. Skilt skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Skilt uten tilknytning til virksomhet i området tillates ikke.

§ 3

Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller gjøre mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 11.04.83

Bjørn Torkildsen

Bjørn Torkildsen

Etter fullmakt

Larvik kommune

Arealplan

09.04.2026, rev. i tråd med KPU-sak 009/26

# Kommuneplanens arealdel 2025-2037

## Bestemmelser og retningslinjer



## Revisjonstabell for KPA:

| Vedtak og revisjoner: | Hjemmel | Endringer: | Dato: |
|---|---|---|---|
| Egengodkjenning | KST 151/25 | | 02.07.2025 |
| 1.revisjon - Stadfesting av meklingsresultat | KST 251/25 | ● OPT1 Værvågen<br>● N8 Danebuåsen<br>● Tenvik nordre del<br>● N9 Tvetene gartneri<br>● § 2-3 Unntak fra plankrav<br>● § 4-4 Næringsbebyggelse | 10.12.2025 |
| 2.revisjon | KPU 009/26 | ● Mindre endringer av plankart og bestemmelser | 09.04.2026 |

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

Larvik kommune

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

## Innhold


**§ 1 PLANENS HENSIKT** **4**

**§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER** **6**
§ 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. 5) 15
§ 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) 21

**§ 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA** 22
§ 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

**§ 4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG** **31**
§ 4-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2) 31
§ 4-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2) 33
Tiltak mellom byggegrense og 100-metersgrensen 33
Tiltak mellom 100-metersgrense og E18 33
Tiltak nord for E18 34
§ 4-3 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 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) 36
§ 4-5 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2) 37
§ 4-6 Grav- og urnelund (pbl §11-10 nr. 2) 37
§ 4-7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2) 37

**§ 5 SAMFERDSELSANLEGG** **38**

**§ 6 GRØNNSTRUKTUR** **39**

**§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL** **40**

**§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE** **40**
§ 8-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6) 40
§ 8-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 41
§ 8-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 41
§ 8-4 Naturområde i sjø (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. § 11-7 nr. 6) 42
§ 8-5 Akvakultur 42
§ 8-6 Fiske- og låssettingsplasser (pbl § 11-11 nr. 3) 42

**§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER** **43**
§ 9-1 Bestemmelsesområde byggeforbud langs sjø og vassdrag #1 (pbl § 1-8) 43
§ 9-2 Bestemmelsesområde for bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø, (pbl § 11-9, pkt. 3, 5, 6 og 7) 43
§ 9-3 Bestemmelsesområde for boliger og fritidsbebyggelse i LNF (pbl § 11-11, nr. 2) 44

**§ 10 HENSYNSSONER** **46**
§ 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6 47
§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6 48
§ 10-3 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6 49
§ 10-4 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6 51

# § 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
- 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 kompenserende 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 m²-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 m²-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 m²-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 tomta 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 trafikksikkerhet 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 m². Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m² dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.

   - På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at:

     - eiendommen er minst 1200 m² stor, og

     - det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m² kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling.

   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, trafikksikkerhet 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.

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 - Ikke juridisk bindende:*
*Definisjon av type boligbebyggelse ligger i retningslinjene under §4-1.*

*I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner før området inngår i en reguleringsplan. Dette plankravet følger av bestemmelsenes § 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 2025-2037 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 | Kjærra Friluftsområde |
| 32 | Et bebygd areal på Landset |
| 25 | Berganmoen |
| 34 | Siljuvannsåsen vest |
| 44 | Breivann hyttefelt |
| 45 | Hyttefelt ved Svarstad Skisenter |
| 92.02 | Rekkeviksgate 24 |
| 93.02 | Reguleringsendring av Holtefjell hytteområde |
| 112.01 | Kjerringbergområdet |
| 151.01 | Eidsten hytteområde |
| 2000.06.01 | Mølen |
| 2003.05.02 | Frenvikrønningen |
| 200804 | Høymyr industriområde (bebyggelsesplan) |
| 200809 | Hovland Søndre |
| 200916 | Torpefeltet 9 og 10 |
| 200919 | Brunlaskogen |
| 200929 | Sandvold m/tilliggende eiendommer, Verningen |
| 200930 | Jahrehagen Hauskau |
| 200934 | Anvik hytteområde |
| 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 | Hyttefelt vest for Hestetjern |
| 201402 | Nevlungen Øvre |
| 201403 | Stubberudfeltet – Sikringstiltak mot Kvikkleireskred |
| 201405 | Torpefeltet, etappe 3 |
| 201411 | Innseiling til Grenland med endringer |
| 201412 | Torpefeltet del 2 |
| 201413 | Høymyr industriområde |
| 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 |
| 202203 | E18 Bommestad - Sky, Reguleringsendring |
| 202204 | Ødegården F30-1 |
| 202207 | Værvågen, gbnr. 4088/1 |
| 202212 | Rakkeveien hyttefelt |

| | |
|---|---|
| 202213 | Bakke hyttefelt |
| 202214 | Lillevik renseanlegg |
| 202301 | Danebuåsen |
| 202302 | Solum næringsområde |
| 202305 | Eidsten fritidsbebyggelse |
| 202309 | Mellomåsen hyttefelt F40-1 |
| 202312 | Rød Vardås fritidsbebyggelse |
| 202314 | Skoleveien 9-11 |
| 202316 | Malerød pukkverk |
| 202319 | Industriareal Øvre Hegdal |

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

*Retningslinje- 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 - Ikke juridisk bindende*
*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 ivaretakelse av naturen og dens økosystemer.

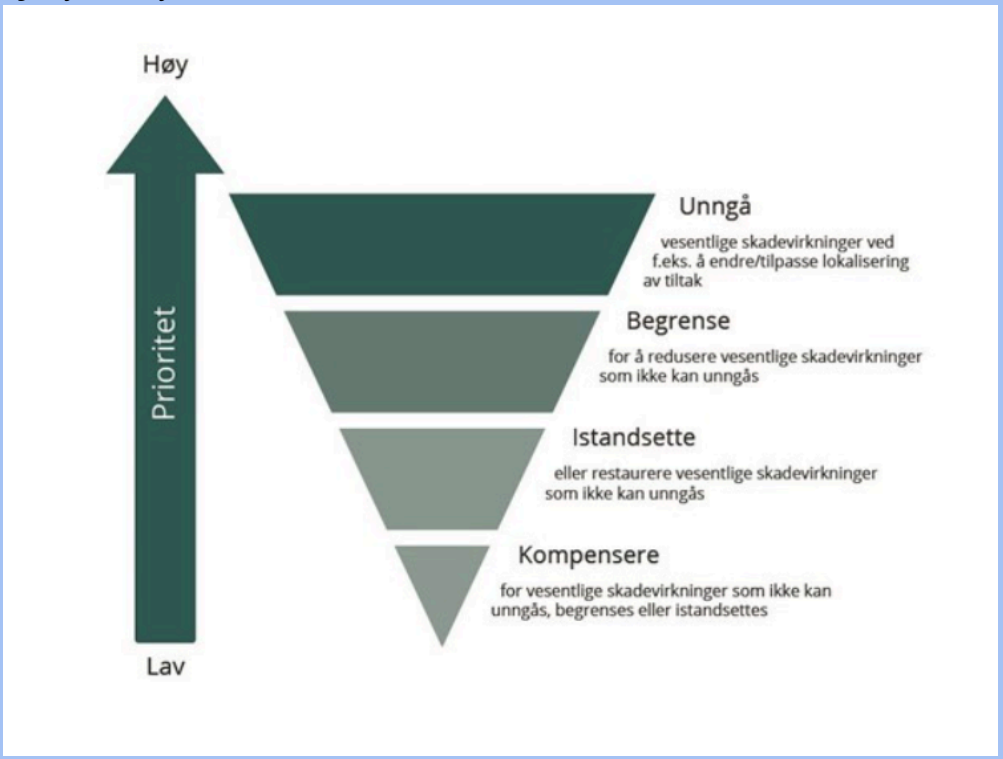
4) I reguleringsplaner nær viktige økologiske funksjonsområder, skal det innarbeides grønne passasjer inn/ut av området. Der det er hensiktsmessig kan planområdet utvides slik at viktige økologiske funksjonsområder utenfor planområdet sikres.

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.

*Retningslinje - Ikke juridisk bindende:*

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

## § 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** |
| **Bolig** | 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 |
| **Barnehage** | Pr. 20 barn inkl. levere/hente | Min 4 | Min 5 |
| **Skole** | Pr. 20 barn inkl. levere/hente | Min 4 | Min 5 |
| **Småbåthavn** | Pr. båtplass | 0,2 | 0,2 |
| **Næring:**<br>• **Lager/ produksjon**<br>• **Kontor**<br>• **Forretning/ tjenesteyting**<br><br>Kravet til parkering knyttet til lager/produksjon kan reduseres ved utarbeiding av reguleringsplan. | Pr. 100 m² BRA<br>Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes uten tillegg for tenkte plan.<br><br>Parkeringsarealet i en eventuell parkeringskjeller inkl. manøvreringsarealet, skal heller ikke medregnes i BRA. | **Lager/produksjon:**<br>Bil: min 0,5<br>Sykkel: min 0,5<br>**Kontor:**<br>Bil: min 0.5/maks 1,5<br>Sykkel: min 1,5<br>**Forretning/ tjenesteyting:**<br>Bil: min 0,5/maks 2<br>Sykkel: min 1,5 | **Lager/produksjon:**<br>Bil: 0,5 min<br>Sykkel: min 0,5<br>**Kontor:**<br>Bil: min 1,5<br>Sykkel: min 0,5<br>**Forretning/ tjenesteyting:**<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 m² 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 m² | Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten. | Minimum 70 m² | Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten. |
| Sekundærleilighet inntil 50 m² BRA | Minimum 15 m² | Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten | Minimum 15 m² | Privat. Privat uteoppholdsareal skal etableres på balkong, terrasse eller terreng. |
| Konsentrert småhusbebyggelse og firemannsboliger | Minimum 30 m² | Minst 10 m² privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun for boenheter med direkte utgang | Minimum 40 m². | Minst 10 m² privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun for boenheter med direkte utgang. |
| Lavblokk/ høyblokk (5 eller flere boenheter) | Minimum 15 m² | Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse. | Minimum 30 m². | Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse. |

4) Uteoppholdsarealer skal:

- Ha gode solforhold ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.
- 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:

- Kjøreareraler, 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 m²<br>Arealet skal være innenfor utbyggings-området og med maks. 200 m gangavstand fra boligene. | - | - |
| 27-100 boenheter | Minimum 300m²<br>Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene. | Minimum 1400 m²<br><br>Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m².<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 m².<br>Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene. | Minimum 1400 m²<br><br>Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m²<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.<br><br>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. Møte-/lekeplasser skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til første bolig.

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

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

5) 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.).

6) 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, taktekking 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 grunnledt 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.

*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 6.*

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 over. 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 nær naturområder**
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, bøk, 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.

Døde trær kan først felles etter en undersøkelse for å avklare om treet kan være leveområde for rødlistede arter i henhold til naturmangfoldloven §8. Det er kun døde trær som ikke er leveområde for rødlistet art som kan felles. Unntak fra bestemmelsen kan gjøres for trær som har dødd av askeskuddsyke, almesyke eller utgjør en sikkerhetsrisiko.

*Retningslinje a-e) - Ikke juridisk bindende*

*a) Registrerte store enkelttrær skal legges inn med hensynssone – bevaring naturmiljø H560.*

*b) Hule eiker har en egen bestemmelse jf. § 3-1, pkt. 1.*

*c) Det kan være behov for en faglig vurdering av en sertifisert trepleier (arborist).*

*d) Fremmedartlista finnes i artsdatabanken.no*

*e) Et dødt tre defineres som et tre der alle greiner er tørre og uten tegn til liv.*

**12) Marine naturtyper**

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert skjellsand, tareskog, bløtbunnsområder og ålegrassamfunn 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, fordrøyning 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 fordrøyningstiltak 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. Hogst 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. 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 - Ikke juridisk bindende*
*Fjerning av kantvegetasjon krever tillatelse fra Statsforvalter jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag §§1 og 2. Det samme gjelder tiltak som medfører fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer.*

## § 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-e): 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*
*Matjordplanen 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 grønnstrukturområder, 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 beplanting tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponering mot omgivelsene reduseres. Teknisk rom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.*

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

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

## § 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 8,0 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-h) – Ikke juridisk bindende*

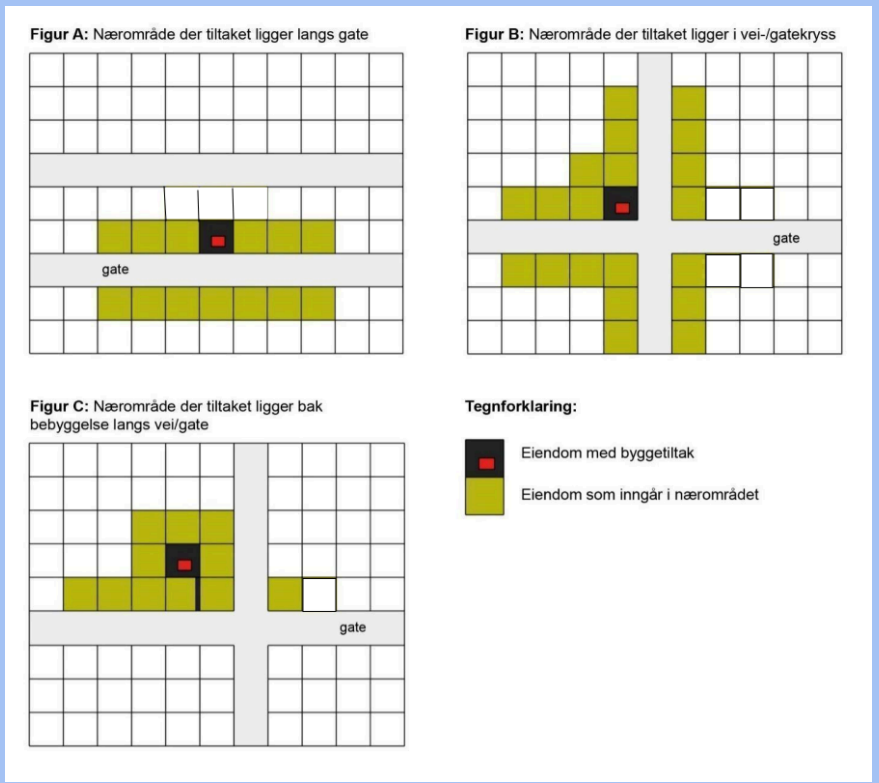
*a)* *Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.*

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

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

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

*e)* *For definisjon av nærområdet, se figur A, B og C .*



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

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

*h) For at bebyggelsen i et nærområde skal anses å ha en eller flere dominerende egenskaper må minst ¾ 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 m²-BYA. Parkering på terreng kommer i tillegg med inntil 18 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA.

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

   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. 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 m²-BYA. Parkering på terreng kommer i tillegg med inntil 18 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA.

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

   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. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

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

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

**Tiltak nord for E18**

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

7) I nedbørsfeltet 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 m²-BYA. Parkering på terreng kommer i tillegg med inntil 18 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA.

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

   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. 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 trekkruter 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)

*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 Martineåsen 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). Det må utarbeides en reguleringsplan for området.* |
| N2 Bentsrød | *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. Det må utarbeides en reguleringsplan for området.* |
| 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.*<br><br>*Områder med forurensning over gjeldende grenseverdier kan ikke bebygges uten nødvendige avbøtende tiltak.*<br><br>*Bygge- og anleggstiltak i eller nær deponiet må dokumenteres som helse- og miljømessig forsvarlige, i tråd med Miljødirektoratets veileder M-1780/2020.* |
| N5 Ringdalskogen | *Innenfor området kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Det må utarbeides en reguleringsplan for området.* |
| N6 Ringdalskogen | *Innenfor området kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Det må utarbeides en reguleringsplan for området.* |
| N7 Skinmo | *Innenfor området kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Det må utarbeides en reguleringsplan for området.* |
| N8 Danebuåsen | *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.* |

## § 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 m² til 6.000 m². |
| **KB24 Tanum** | Innenfor området kan det etableres offentlig og privat tjenesteyting og fritid- og turistformål. |
| **KB25 Martineåsen** | Martineåsen er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg og samferdsel anlegg med underformål: Bolig, offentlig og privat tjenesteyting, idrettsanlegg, grønnstruktur, LNF og vei.<br><br>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.<br><br>2-4 boenheter pr. daa.<br><br>Områdeplanen for Martineåsen må ta hensyn til gjeldende reguleringsplan for jernbanetrase under Martineåsen.<br><br>Det må settes av en buffer på mer enn 15 meter mot Veldre naturminne. |
| **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** | Innenfor områdene kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer.<br><br>Det må utarbeides en reguleringsplan for hele området samlet.<br><br>Området kan ikke tas i bruk til næringsformål før samtlige eksisterende boliger er revet. Inntil det skal området ha funksjon som boligområde.<br><br>Eventuelle rivnings- og omformingsprosesser skal skje på en måte som sikrer at gjenværende boliger ikke påføres urimelige ulemper i saneringsperioden. |
| **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 grønnstrukturområder opprettholdes og eventuelt forbedres.

Tilgangen til turdrag fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Grønnstruktur – Friområder
Områdene som er avsatt som grønnstruktur – Friområder skal beholdes og sikres til allmenn bruk, opphold og lek.

Tilgangen til friområdene fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Grønnstruktur – 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.

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

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

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

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

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

### § 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)

| | |
|---|---|
| **S18A Helgeroa Småbåthavn** | 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. |
| **S18B Helgeroa Parkering** | Parkeringsplassen skal ikke asfalteres eller gis annet fast dekke. |
| **S10 Guslandrønningen** | Det åpnes for inntil 35 båtplasser. |
| **S6 Farris** | Utvidelsen av anlegget skal medføre at båtene på land får en båtplass. |
| **S13 Lamøya småbåthavn** | I forbindelse med utvidelse av Lamøya småbåthavn må det utredes hvordan kulturlandskapet langs adkomstveien ivaretas. |

2) Utvidelse av eksisterende småbåthavner og etablering av nye småbåthavner kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land, og antall båtplasser.

   Behov for teknisk infrastruktur som tilførselsveier, parkeringsplasser og båtopplagsplasser m.m. må vurderes. Ved regulering av småbåthavner skal det redegjøres for ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.

3) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring innenfor et område avsatt til småbåthavn kan tillates. Før tillatelse til vedlikeholdsmudring kan gis må det dokumenteres at det foreligger en lovlig førstegangsmudring, og at den nåværende miljøtilstanden i området fortsatt er forringet sammenlignet med den opprinnelige naturtilstanden. Vedlikeholdsmudring tillates ikke dersom det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.

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

*Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende*

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

*b) Konsekvensene av vedlikeholdsmudringen belyses i søknaden, blant annet om tiltaket er bærekraftig*

*og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.*

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

## § 8-4 Naturområde i sjø (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. § 11-7 nr. 6)

Området kan benyttes til friluftsliv og allmenn ferdsel. Innenfor området tillates ikke byggetiltak eller terrenginngrep.

## § 8-5 Akvakultur

Det eksisterende blåskjellanlegget i Børrestadbukta skal drives i tråd med tillatelser fra Kystverket, Fiskeridirektoratet, Fylkeskommunen og Statsforvalteren. Det skal utarbeides en reguleringsplan for anlegget som inkluderer arealene i sjø, samt areal på land (Oppbevaring av utstyr, lagring, samt fabrikkanlegg).

## § 8-6 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, fortøyingsinnretninger 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 BESTEMMELSESOMRÅDER

## § 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. Rystelseskrav 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 påsees 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 naturvernhensyn 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 ivaretatt:*
- *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:
Eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet (bestemmelsesområder «LNF-F»). I tilknytning til fritidsboligen kan følgende tillates, uten dispensasjon fra arealformålet:

Det tillates bare én fritidsbolig pr. eiendom, og seksjonering er ikke tillatt. Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 130 m²-BYA sør for E18 og 150 m²-BYA nord for E18. Parkering på terreng kommer i tillegg med inntil 18 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA.

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

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 naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

Tiltak mellom 100-metergrense og E18
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.

Tiltak nord for E18
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.

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

5) Flomfare - H320_1:
I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: *Sikkerhet mot flom* 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 vernskog – H510 1.*
*Innenfor områdene avsatt som hensynsone landbruk – klimatisk verneskog kan det ikke foretas snauhogging. Vedlikeholdskjøtsel er tillatt. Det er meldeplikt til landbrukskontoret for all hogst innenfor hensynssonen. Å hogge ved til eget bruk er ikke meldepliktig.*

b) *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 kulturlandskap - H550 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.*

d) *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).*

e) *Bevaring av nasjonale kulturmiljøer (RPBA kulturmiljøer) - H570 1.*
*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 H910 1 – 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. § 2-15.

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

Larvik kommune

larvik.kommune.no

Påtegninger: [1])

TINGLYST VED LARVIK SORENSKRIVEREMBEDE
den 13/9-1965 Dagbok nr. 3720

Riktigheten bevitnes

TJØLLING KOMMUNE
Kommuneingeniøren.

[1]) F.eks. tinglysning, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

G | Gnr 1004
bnr 4

Prt.koll 7 side 83
J. nr.
L. nr.

40733
1004/4 Mål

TINGLYST VED LARVIK SORENSKRIVEREMBEDE
den 13/9-1965 Dagbok nr. 3720

.....Tjølling.... kommune

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av "Storgata 30" gnr. 4 bnr. 4 gate/vei nr. .....

Parsellen er betegnet ..... gate/vei nr. .....

---

År 1965 den 8. sept. ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over eiendommen "Storgata 30" gnr. 4 bnr. 4 i Tjølling.

Forretningen er forlangt av Atle, og Ove Arnholdt og Mari Anna Vinje

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av John Jorde på vegne av oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Arnold Hansen.

6000. 5207/63. R. A.

Ved forretningen møtte: [1])

For eierne av gnr. 4 bnr. 4, Atle Arnholdt, Ove Arnholdt og Mari Anne Vinje, møtte Kjøpmann Inge Alviniussen med fullmakt, samt naboene Olaf Johannesen v/fru Solveig Johannesen, som eier av gnr. 3 bnr. 14.
Reidar Christensen, eier av "Fredtun" gnr. 3 bnr. 48.

Grensebeskrivelse:

Fra gjerdehjørne i eiendommens sydvestre hjørne går grensen langs oppsatt gjerde i nordlig retning 26,63 m, og grenser langs denne linje mot "Storgata 32" gnr. 3 bnr. 14. Videre går grensen langs gjerde i nordøstlig retning 11,84 m til gjerdehjørne, og grenser her mot "Fredheim" gnr. 3 bnr. 48. Fra gjerdehjørne går grensen langs oppsatt gjerde i sydøstlig retning 18,48 m til gjerdehjørne og fortsetter i **nør** sydlig retning 6,30 m til hjørne av et tett plankegjerde. Grensen følger så dette plankegjerde i sydlig retning 6,23 m til ende av dette gjerde, og fortsetter videre med en liten retningsforandring 11,80 m til gjerdehjørne. Disse fire siste linjer grenser mot "Storgata 28" gnr. 4 bnr. 2. Tilslutt går grensen langs oppsatt gjerde i vestlig retning 23,05 m til utgangspunktet. Denne linje grenser mot Storgata.

Eiendommen er oppmålt til 626 m2.

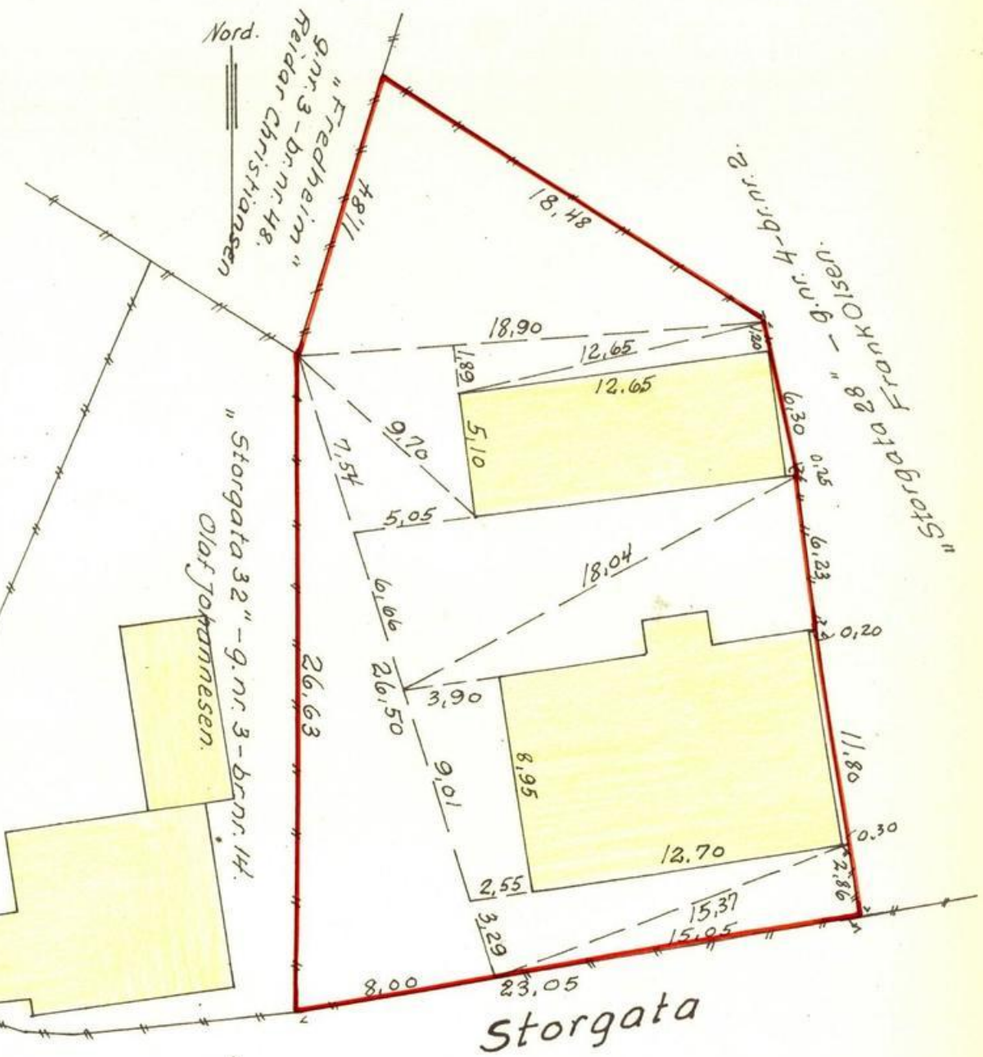
K. Engelien
K. Engelien,
oppm. sjef.

Arnold Hansen
Arnold Hansen.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

# Kart over „Storgata 30" – g.nr. 4-br.nr. 4. i Tjølling herred.

Målestokk 1:250. — Areal = 626 m²




Kart og oppmålingsforretning, den 8. sept. 1965
John Jørde

# MÅLEBREV

| | |
|---|---|
| | uten grensejustering |
| X | med grensejustering |

| | |
|---|---|
| Kommune | Larvik |
| J.nr. | 12/92 |
| Målebrev nr. | 33-78 |
| Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. | |

**Målebrev over**

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 1003 | 62 | |
| | 1004 | 2,4 | |
| | Bruksnavn/adresse | | |
| Areal | | | |

Dagbokstempel: REGISTRERT HOS SORENSKRIVEREN I LARVIK 220193 454 BEVITNES LARVIK KOMMUNE BYGGESAK- OG OPPMÅLINGSAVD.

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

| | |
|---|---|
| Dato for forretningen | 30.04.1992 |
| Rekvirent | Hilde Olsen, Jan E. Slaata, Harry Aarnes og Turid og Per H. Berg |
| Bestyrer | Bengt Ingvar v. Køhler |
| Forretning | Kartforretning over ensidig grensejustering mellom gbnr 1004/2 ved Turid og Per H. Berg og gbnr 1004/4 ved Harry Aarnes og mellom gbnr 1004/2 ved Turid og Per H. Berg og gbnr 1003/62 ved Hilde Olsen og Jan E. Slaata. Ved denne grensejusteringen er følgende areal overført:<br>Areal A fra gbnr 1004/4 til gbnr 1004/2 = 2,3 $m^2$<br>" B " " 1003/62 " " 1004/2 = 29,8 $m^2$<br>Den opprinnelige eiendomsgrensen er stiplet inn på målebrevskartet. |

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| LARVIK KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN | | | |
| Larvik | 05.10.92 | Thor Svensen<br>avd. ing. | Bengt Ingvar v. Køhler<br>Bengt Ingvar v. Køhler<br>avd. ing. |

**Tinglysing**

Dagbokstempel: REGISTRERT HOS SORENSKRIVEREN I LARVIK 220193 454 BEVITNES LARVIK KOMMUNE BYGGESAK- OG OPPMÅLINGSAVD.

Tinglysingsstempel: TINGLYST Gebyr betalt med kr. 712.- RIKTIGHETEN BEVITNES LARVIK KOMMUNE BYGGESAK- OG OPPMÅLINGSAVD.

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

| GNR 1003 1004 | BNR 62 2,4 | FESTENR |
|---|---|---|
| REPRESENTASJONSPUNKT X | Y | Z |
| KARTBLAD CH025-1-58 | X | LANDSNETT NGO 1986 |
| MÅLESTOKK 1: 250 | AREAL (grensejust) | |

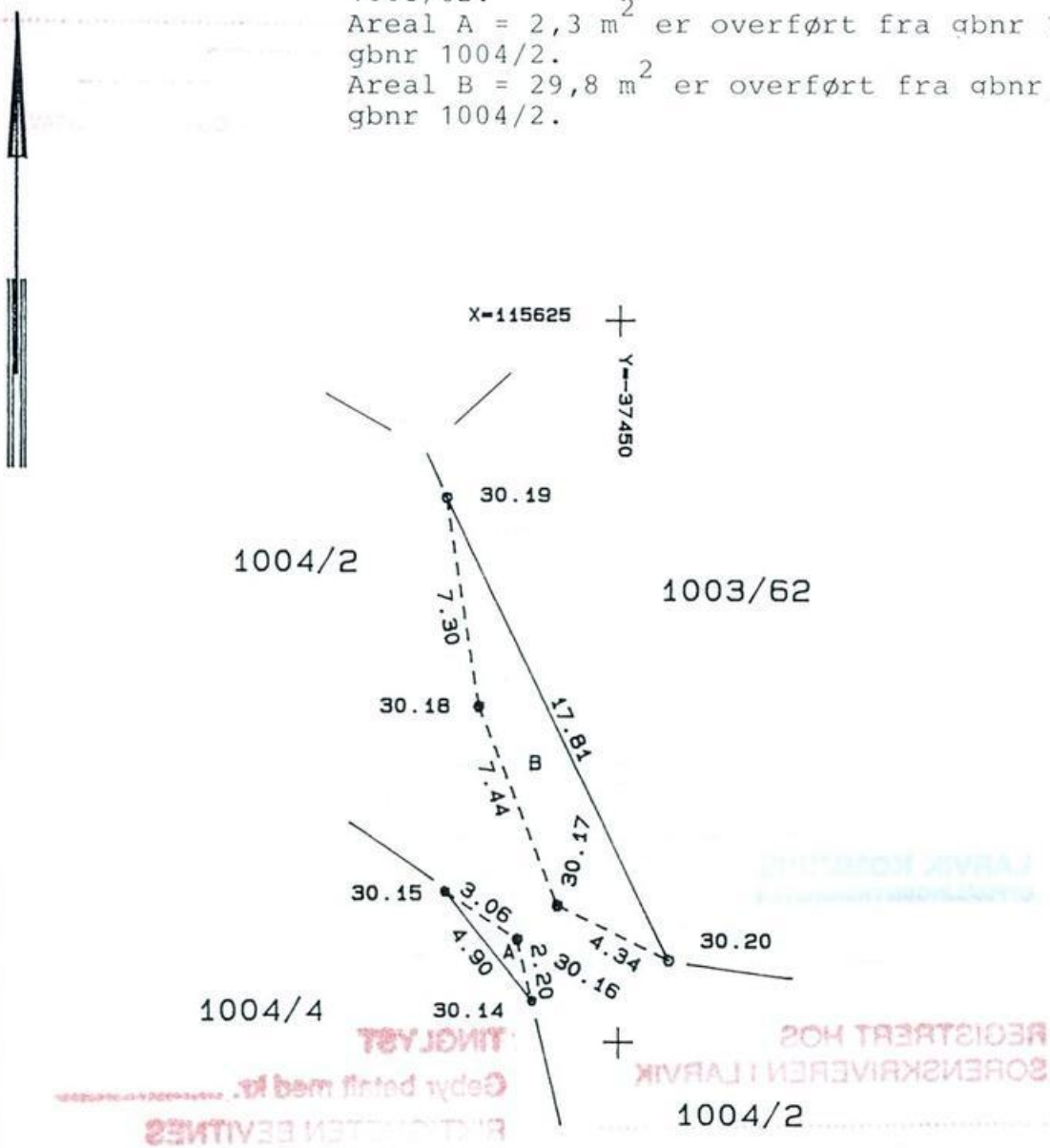
# MÅLEBREVKART

| JNR | 12/92 |
|---|---|
| MÅLEBREV NR | 33/78 |

VESLA/GEONOR FRA KDV/NORKART

LARVIK

Det er foretatt ensidig grensejustering mellom gbnr 1004/2 og 1004/4 og mellom gbnr 1004/2 og 1003/62.
Areal A = 2,3 $m^2$ er overført fra gbnr 1004/4 til gbnr 1004/2.
Areal B = 29,8 $m^2$ er overført fra gbnr 1003/62 til gbnr 1004/2.




| PUNKT | PUNKTMERKE | X-KOORD | Y-KOORD | SIDE/BUE | RADIUS |
|---|---|---|---|---|---|
| 30.19 | Bolt i mur | 115618.84 | -37456.08 | | |
| 30.20 | Bolt i mur | 115602.84 | -37448.24 | 17.81 | |
| 30.18 | Umarkert | 115611.64 | -37454.92 | | |
| 30.17 | Umarkert | 115604.73 | -37452.14 | | |
| 30.16 | Umarkert | 115603.55 | -37453.56 | | |
| 30.14 | Gkj bolt jord | 115601.42 | -37453.04 | | |
| 30.15 | Gkj bolt jord | 115605.23 | -37456.12 | 4.90 | |

# Halsegata 42

Nabolaget Østre Halsen - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Musikkhuset<br>Linje 210 | 5 min<br>0.4 km |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 9 min<br>3.2 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 22 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Østre Halsen skole (1-7 kl.)<br>364 elever, 21 klasser | 0 km |
| Mesterfjellet skole (1-10 kl.)<br>515 elever, 40 klasser | 7 min<br>2.9 km |
| Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>226 elever, 22 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever | 22 min<br>1.9 km |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 20 min<br>17 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Meny Øya | 14 min |
| Circle K ladere Øya Handelspark | 16 min |

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

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

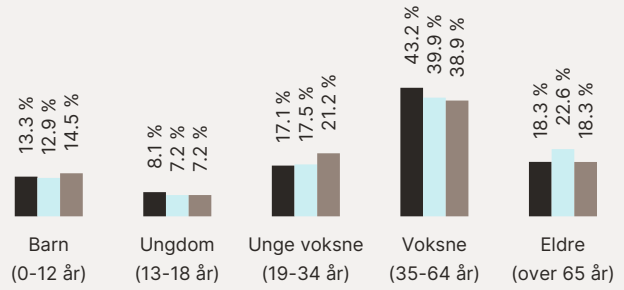
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Østre Halsen | 1 133 | 561 |
| Larvik | 26 316 | 12 862 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Bergeskogen barnehage (0-5 år)<br>73 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Gonveien barnehage (0-5 år)<br>82 barn | 18 min<br>1.6 km |
| Bisjord Fus barnehage (0-5 år)<br>81 barn | 22 min<br>1.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Meny Gloppe<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 6 min<br>0.5 km |
| Meny Øya Larvik | 13 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

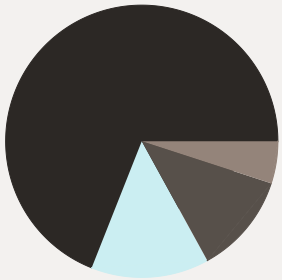
### Støynivået
Lite støynivå 87/100

### Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Østre Halsen barneskole<br>Aktivitetshall, ballspill | 1 min<br>0.1 km |
| Mellomhagen ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 7 min<br>0.6 km |
| Family Sports Club Torstrand | 21 min |
| Spenst Larvik Sentrum | 9 min |

## Boligmasse



- 69% enebolig
- 14% rekkehus
- 5% blokk
- 12% annet

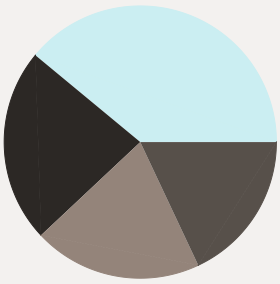
«Koselig og fint!!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

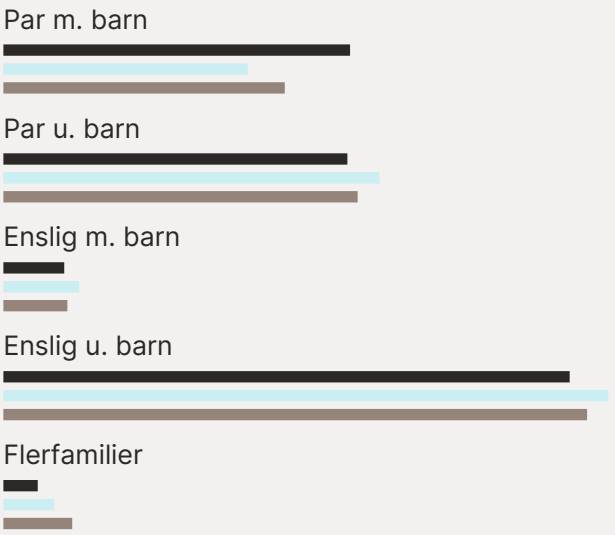
| | |
|---|---|
| AMFI Larvik | 9 min |
| Apotek 1 Øya | 14 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Familiesammensetning




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.




**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.