Kveldetunet 27, 3282 KVELDE



PROPR.NO

Selger
Erik Storberget
40002447

Prisantydning
2 190 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3909 Gnr. 2091 Bnr. 64 Snr. 4

Sentral, 2-roms selveierleilighet i et rolig område. lave bokostnader for en bolig start

PRISANTYDNING
kr 2 190 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 112 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
56kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
56kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
850kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2016



Stor fin åpen stue



Stue med muligheter



Store vinduer som gir godt lys



Trivelig spiseplass med utgang til terrasse / balkong



Åpen kjøkkenløsning



Godt kjøkken med integrert stekeovn med plate topp, oppvaskmaskin og løst kjøleskap



Stue / spiseplass tatt fra gang





Soverom med garderobeskap



Luftig og godt soverom



Stort bad med vaskemaskin



Romslig og god dusj



Stor fin gang



Overbygget inngangsparti med en stor og god ute bod Der er det montert sentralstøvsuger til leiligheten



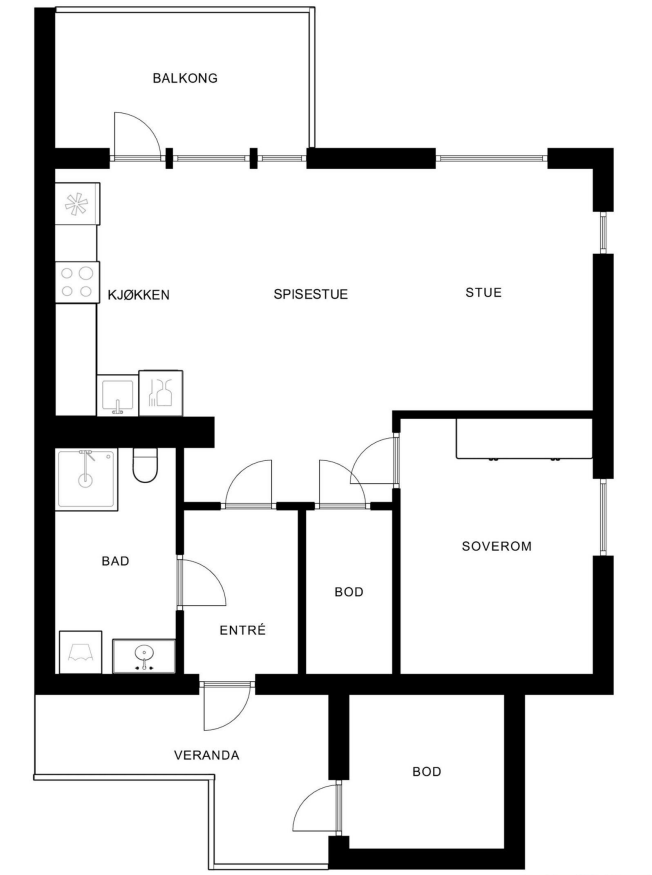
Bilde av leiligheten



Terrasse med mye sol



Fotball bane og svømmehall rett ved leiligheten



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Gjennomgående 2-roms selveierleilighet i 2. etasje i klassisk funkis firemannsbolig fra 2016. Leiligheten ble ferdigstilt meg oktober 2017, den har gjennomgående god standard, og består av: entré, bad, stue med åpen kjøkken løsning, bod og et soverom. Laminat gulv, panelplater på vegger og fliser på bad og gulv i gang, med varmekabler. Store vinduer. Vestvendt balkong med ettermiddagssol. Hyggelig nabolag og kort vei til kollektivtransport, matbutikker, kafe og marka. Det er parkering til en bil.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig strøk på Kveldetunet i Larvik kommune, med store muligheter for friluftsaktiviteter. Det er en kjøretur med bil på 12 minutter til Larvik og 25 minutter til Sandefjord. Buss 214 til Larvik tar 24 minutter, går til sentrums terminalen.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
54 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

66 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 256 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Kveldetunet 27, 3282 KVELDE
LARVIK kommune
gnr. 2091, bnr. 64, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20312-1698 **Referansenummer:** KG9807

Autorisert foretak: G Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Gunnerud **Vår ref:** Geir Gunnerud

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

Norsk takst

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

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

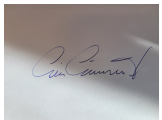
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

G Takst AS

G Takst AS ble etablert i 2012.Takstingenøren har siden 1997 utført takseringstjenester, hovedsakelig i Vestfold. Taksingeniøren er utdannet bygningstekniker, og har bred erfaring innen byggfaget. Oppgavene spent fra prosjektledelse av ombygginger/utbygginger både av mindre og større prosjekter, takseringstjenester og tekniske/økonomiske oppfølging mot kunde.

Rapportansvarlig



Geir Gunnerud

Uavhengig Takstingeniør

geigunn@online.no

917 26 489

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en selveierleilighet beliggende i 2 etg. i en 4-mannsbolig.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte avvik.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til de respektive bygningsdeler i rapporten.

Tekniske anlegg er kun enkelt vurdert, for en utfyllende kontroll må fagpersoner på området kontaktes.

Areal:
Arealet er oppmålt etter ny standard gjeldene fra 01.01.2024.
Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er snødekket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takkonstruksjon av tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes.
Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert.
Normal levetid for vinduer er 20-60 år.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong oppført i trekonstruksjon med malt rekkverk. Avrenning til utvendig takrenne. Det meste av gulvflatene var dekket av snø og var derfor ikke synlig for kontroll.
Nevnte avvik gjelder kun for synlige deler.
4-manns bolig oppført i trekonstruksjoner på støpt plate.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er montert stålpipe i stuen. Det er montert panel rundt pipen.
Det er ikke tilkoblet noe ildsted til pipen i denne leiligheten.
Montering av pipe og innkledning ble ifølge eier utført av fagfolk for ca. 7 år siden.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er stort sett normal bruksslitasje på dørene. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men det må påregnes vanlig vedlikehold og justeringer.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeåret som inneholder nedsenket dusjhjørne, vegghengt toalett, innredning med heldekkende servant og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv og vegger. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt tettesjikt/slukmansjett under klemring.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da bad/dusjområde ligger mot kjøkkeninnredning og veggkonstruksjonen i området er usikker (oppbygging, røropplegg, elektro) og er vurdert dithen at det medfører for stor fare og utføre hulltaging i området hvor det mest sannsynlig er mulighet for fukt.
Det er i steden utført fuktmåling ved avløpsrør i vegg mot badet inne i kjøkkenskap, samt på veggenes overflate i dusjområde. Dette gav ikke utslag for noen unormal fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er montert vannvakt og stengeventil i kjøkkenskapet, samt komfyrvakt ved komfyren.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i rørskapet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat plassert i bod. Det er skiftet 2 stk. vifter og lager, samt utført service på anlegget i 2024 i følge eier.

Det gjøres oppmerksom på at takstingeniøren ikke har spisskompetanse på ventilasjonsanlegg. Anlegget er følgelig kun visuelt vurdert, samtidig med gitte opplysninger fra eier.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tavleskap er montert i teknisk rom. Hovedsikringer av 40 A.
Overspenningsvern er montert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

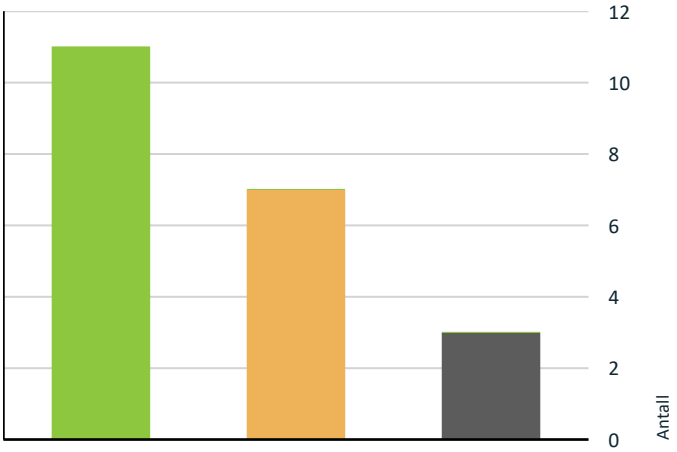
Boligbygg med flere boenheter

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Dette er en forenklet rapport beregnet for borettslag og sameier.
Leiligheten er kun innvendig vurdert, da borettslag har ansvar for utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer.
Konstruksjoner som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstingeniøren eller opplysninger gitt av eier/selger.

Det oppmerksom på at ved tilstandsgrad 2 eller høyere bør det påregnes behov for nærmere undersøkelse av bygningsdelen, da omfanget av avvik/svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan -og Bygningsloven.
Befaringen av eiendommen er foretatt med de begrensninger det gir i forhold til at eiendommen er bebodd/møblert. Det er ikke flyttet på tyngre innredninger og lagrede gjenstander.
Dersom det i rapporten ikke er gitt opplysninger om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldene referanseår.
Det forutsettes at rapporten er godkjent av eier og eierskifteforsikringsselskap før bruk.
Megler/selger fremskaffer nødvendig offentlig og privatrettslig dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking er ikke foretatt da bad/dusjområde ligger mot kjøkkeninnredning og veggkonstruksjonen i området er usikker(oppbygging, røropplegg, elektro) og er vurdert dithen at det medfører for stor fare og utføre hulltaging i området hvor det mest sannsynlig er mulighet for fukt. Risikoen ved at dette ikke lar seg gjøre ansees kan være at fukt ikke blir oppdaget.
Det er i steden utført fuktmåling ved avløpsrør i vegg mot badet inne i kjøkkenskap, samt på veggenes overflate i dusjområde.
Dette gav ikke utslag for noen unormal fukt.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Stedvis dårlig lufting på utvendig belistning/utforing har medført noe sprekkdannelser i disse områdene.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det mangler beslag ved terskelen på inngangsdøren, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og slitasje på dørterskelen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Vridning av terrassebord mot vegg/dør.
Noe kort avstand fra gulv til dør.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke etablert et sameie for bygget, noe som kan medføre uklarhet rundt forvaltning, drift og vedlikehold av fellesdeler.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er bom/hulrom under gulvfliser i entreen nærmest døren.
Det er sprekk i taket på soverommet.
Det er skade i parkettgulvet ved/under kjøleskapet.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Belistningen på døren går helt ned til gulvet uten luftespalte. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader, da manglende luftespalte kan hindre tilstrekkelig ventilasjon og uttørking i våtsonen.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er snødekket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket må utføres når det er fritt for snø.

Årstall: 2016

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep.

Konsekvensen av manglende tilgang er at feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes. Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert.
Normal levetid for vinduer er 20-60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis dårlig lufting på utvendig belistning/utforing har medført noe sprekkdannelser i disse områdene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres lufting på utvendig belistning/utforing for å hindre videre sprekkdannelser og redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialene. Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på vinduene.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler beslag ved terskelen på inngangsdøren, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og slitasje på dørterskelen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres beslag ved terskelen på inngangsdøren for å hindre fuktskader og redusere slitasje på dørterskelen. Manglende beslag øker risikoen for at fukt trenger inn og forårsaker skader på konstruksjonen.



Manglende beslag ved dørterskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i trekonstruksjon med malt rekkverk. Avrenning til utvendig takrenne. Det meste av gulvflatene var dekket av snø og var derfor ikke synlig for kontroll.
Nevnte avvik gjelder kun for synlige deler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vridning av terrassebord mot vegg/dør.
Noe kort avstand fra gulv til dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vridning av terrassebord mot vegg/dør bør rettes opp for å hindre ytterligere deformasjon og redusert levetid på materialene.

Kort avstand fra gulv til dør bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i dørterskel og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Andre utvendige forhold

4-manns bolig oppført i trekonstruksjoner på støpt plate.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke etablert et sameie for bygget, noe som kan medføre uklarhet rundt forvaltning, drift og vedlikehold av fellesdeler.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør etableres et sameie for bygget, samt utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

Manglende organisering og planverk kan føre til uklarhet rundt ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold, noe som øker risikoen for mangelfull oppfølging og uforutsette kostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er bom/hulrom under gulvfliser i entreen nærmest døren.
Det er sprekk i taket på soverommet.
Det er skade i parkettgulvet ved/under kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

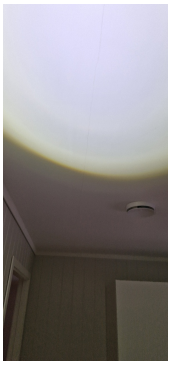
Bom under gulvfliser i entreen bør følges opp, da dette kan føre til at flisene løsner over tid og gir økt risiko for skader eller fuktopptak.

Sprekk i taket på soverommet bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk inntrykk.

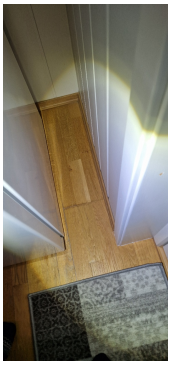
Skade i parkettgulvet ved/under kjøleskapet bør repareres for å unngå ytterligere slitasje og forringelse av gulvet.



Bom i gulvfliser innerste rad.



Sprekk i tak



Skade i gulv ved/under kjøleskap.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert stålpipe i stuen. Det er montert panel rundt pipen. Det er ikke tilkoblet noe ildsted til pipen i denne leiligheten.
Montering av pipe og innkledning ble ifølge eier utført av fagfolk for ca. 7 år siden.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er stort sett normal bruksslitasje på dørene. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men det må påregnes vanlig vedlikehold og justeringer.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra byggeåret som inneholder nedsenket dusjhjørne, vegghengt toalett, innredning med heldekkende servant og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv og vegger. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv.

Årstall: 2016

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist andre avvik:

Belistningen på døren går helt ned til gulvet uten luftespalte. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader, da manglende luftespalte kan hindre tilstrekkelig ventilasjon og uttørking i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør etableres luftespalte under døren for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og uttørking i våtsonen.

Manglende luftespalte kan føre til opphopning av fukt, noe som øker risikoen for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt tettesjikt/slukmansjett under klemring.

Årstall: 2016

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt da bad/dusjområde ligger mot kjøkkeninnredning og veggkonstruksjonen i området er usikker (oppbygging, røropplegg, elektro) og er vurdert dithen at det medfører for stor fare og utføre hulltaging i området hvor det mest sannsynlig er mulighet for fukt. Risikoen ved at dette ikke lar seg gjøre ansees kan være at fukt ikke blir oppdaget.
Det er i steden utført fuktmåling ved avløpsrør i vegg mot badet inne i kjøkkenskap, samt på veggenes overflate i dusjområde.
Dette gav ikke utslag for noen unormal fukt.

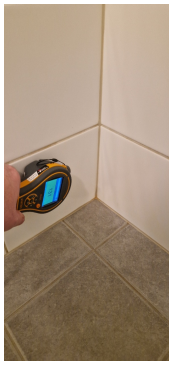
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlige visuelle kontroller og fuktmålinger i området, da manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet om tilstanden i veggkonstruksjonen bak våtsone.
Konsekvensen av dette er at eventuelle fuktskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte skader og økte utbedringskostnader over tid.



Fuktmåling i kjøkkenskap mot bad.

Tilstandsrapport



Søk etter fukt i dusjvegg.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er montert vannvakt og stengeventil i kjøkkenskapet, samt komfyrvakt ved komfyren.

Det er utført fuktsøk i gulv på utsatte plasser. Ingen unormal fukt er registrert.
Normal bruksslitasje.

Årstall: 2016

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i rørskapet.

Årstall: 2016

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2016

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat plassert i bod. Det er skiftet 2 stk. vifter og lager, samt utført service på anlegget i 2024 i følge eier.

Det gjøres oppmerksom på at takstingeniøren ikke har spisskompetanse på ventilasjonsanlegg. Anlegget er følgelig kun visuelt vurdert, samtidig med gitte opplysninger fra eier.

Årstall: 2016

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tavleskap er montert i teknisk rom. Hovedsikringer av 40 A.
Overspenningsvern er montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på el-anlegget og det anbefales derfor en kontroll av anlegget.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikringens kvalitet, noe som kan innebære økt helserisiko.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

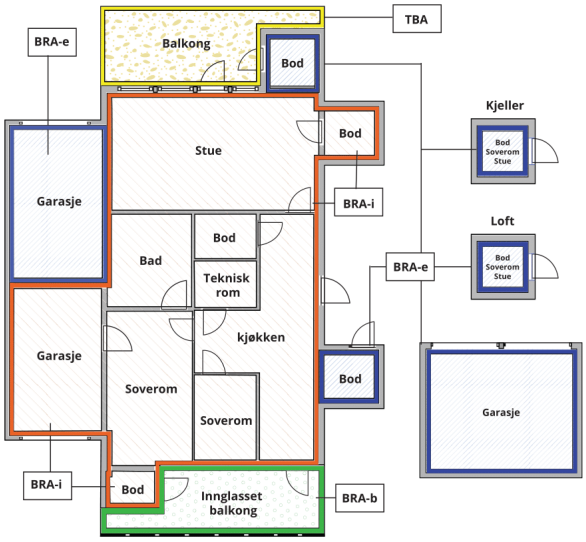
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	56	5		61	5
SUM	**56**	**5**			**5**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bod/teknisk rom, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Geir Gunnerud	Takstingeniør
	Erik Storberget	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2091	64		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kveldetunet 27

Hjemmelshaver
Storberget Erik

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KG9807

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Kveldetunet 27, 3282 KVELDE

28 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kveldetunet 27	Kveldetunet 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

23.10.2017

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89211807

Informasjon om selger

Selger

Storberget, Erik

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

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det ble skiftet motor på ventilasjonsanlegg i 2024

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**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

KK Service AS Skiftet 2 stk. vifter og lager, samt service på anlegget

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KK Service AS

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble påvist Skjeggkre i 2 leiligheter. alt ble fikset raskt og utført av skadedyrs ekspert

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det bør opprettes et eget sameie for hele boligen fordelt på fire leiligheter, med tanke på kostnader som vil komme i fremtiden. Det er i dag hver og en som står for kostnadene på sine leiligheter, utvendig / innvendig, men det burde vært avsatt et minste beløp på kr. 500.- pr leilighet i måneden

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 13232951

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Storberget, Erik	**2026-01-28**

Identification

bankID Storberget, Erik

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Storberget, Erik	28/01-2026 09:56:55	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 2091, Bruksnummer 64, Seksjonsnummer 4 i 3909 LARVIK kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	29.01.2026 kl. 08.40
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	29.01.2026 kl. 08.39

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1361133-1/200 05.12.2017 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 590 000
Omsetningstype: Fritt salg
STORBERGET ERIK
FØDT: 08.07.1959

Andel i realsameie:

2015/566590-1/200 23.06.2015 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3909 GNR: 2091 BNR: 73 IDEELL: 1/68

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

2017/1361138-1/200 05.12.2017 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 590 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

2016/577775-1/200 27.06.2016 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4

2018/39871-1/200 01.01.2018

2018/39871-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0709 GNR: 2091 BNR: 64 FNR: 0 SNR: 4

2020/1314948-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0712 GNR: 2091 BNR: 64 FNR: 0 SNR: 4

2024/347250-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3805 GNR: 2091 BNR: 64 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

ambita

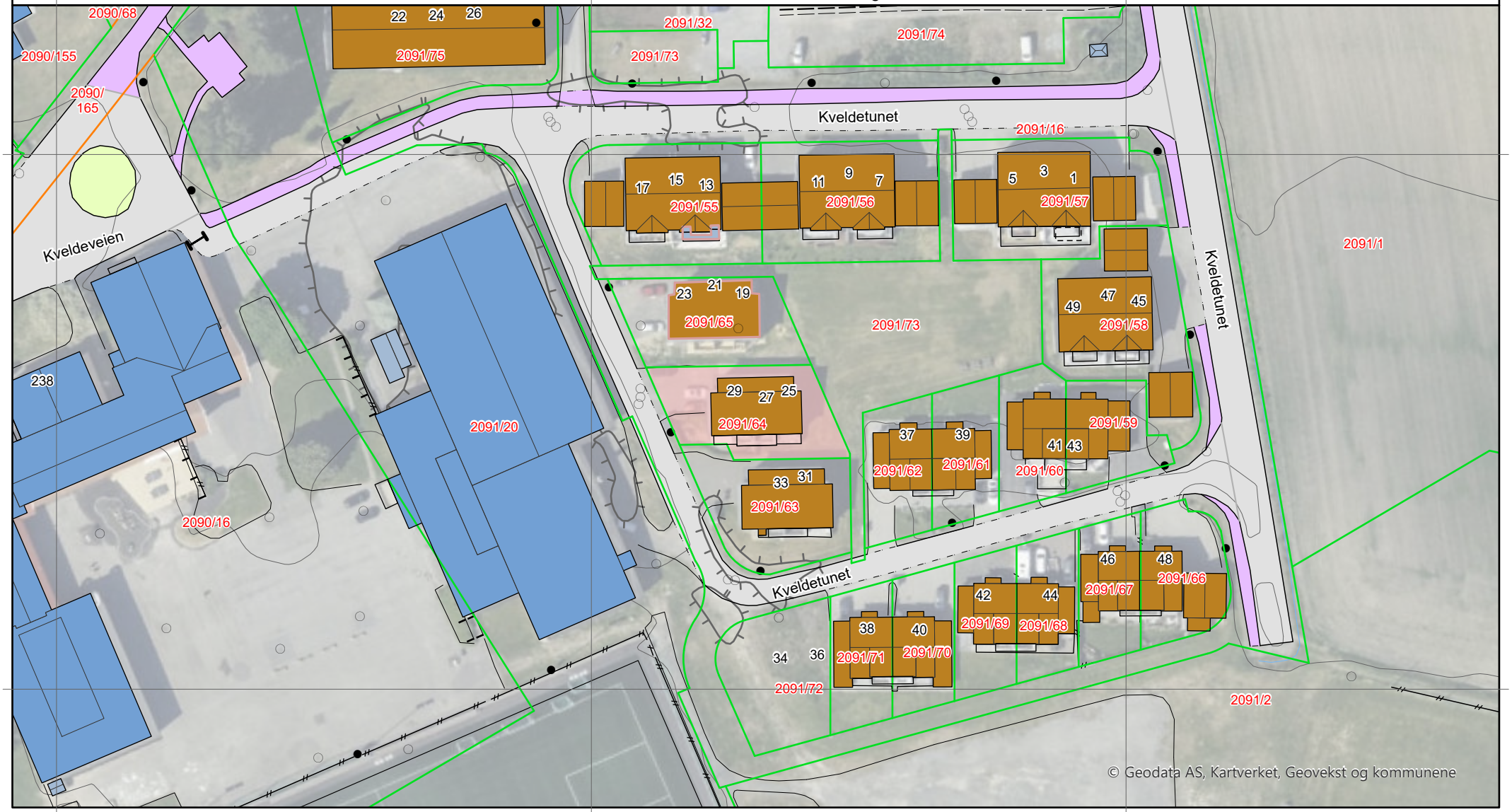
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2091/64/0/4

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.1.2026



0 25 50 m

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

ambita

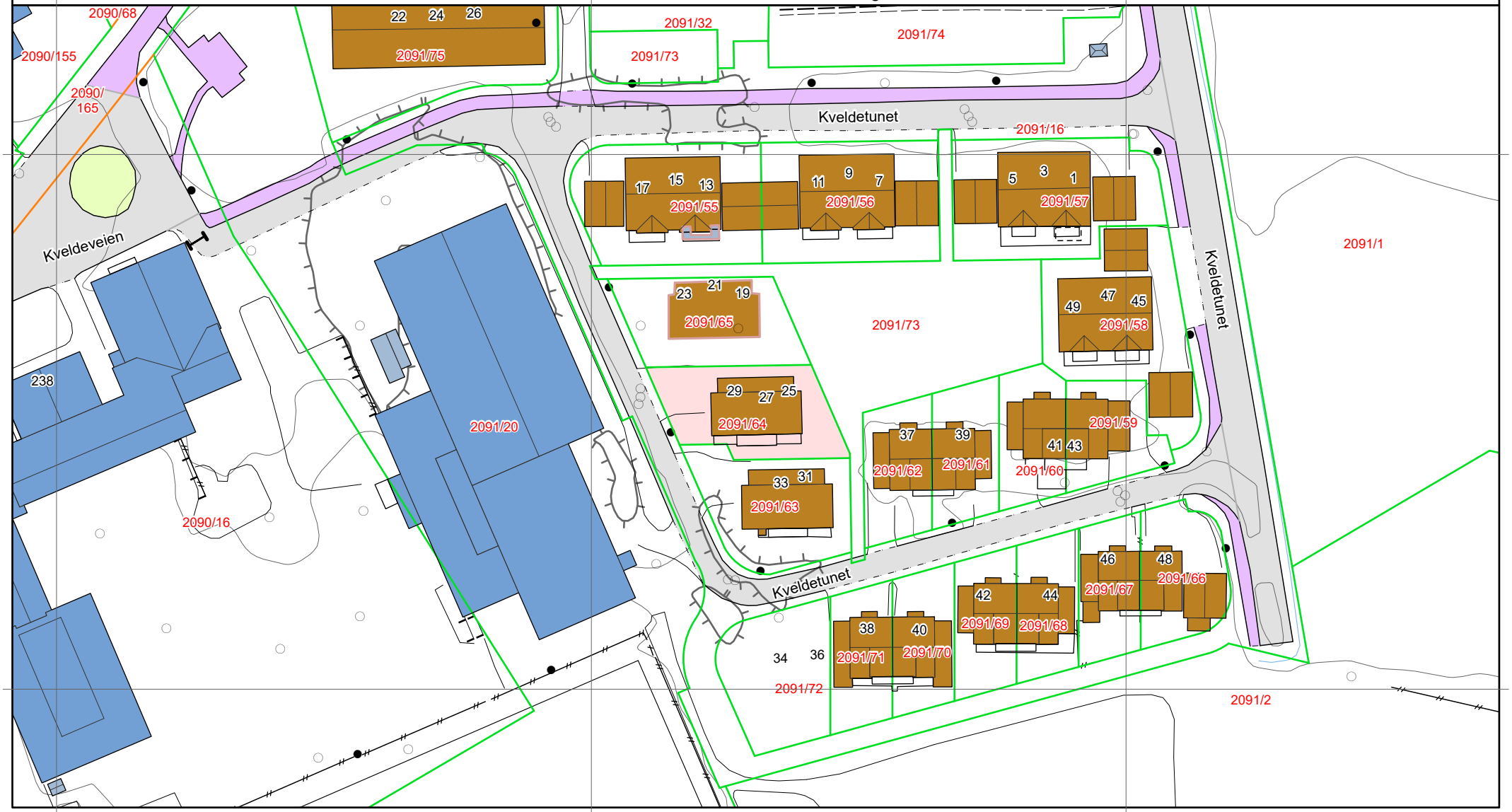
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2091/64/0/4

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.1.2026



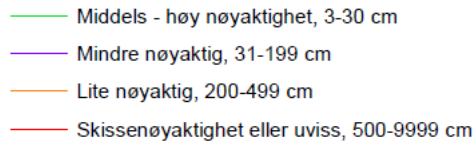
0 25 50 m

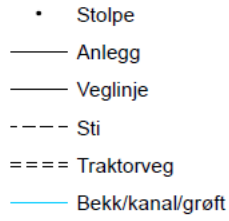
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

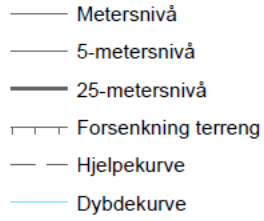


Eiendomsgrenser

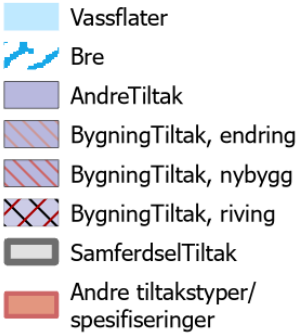




Høydekurver





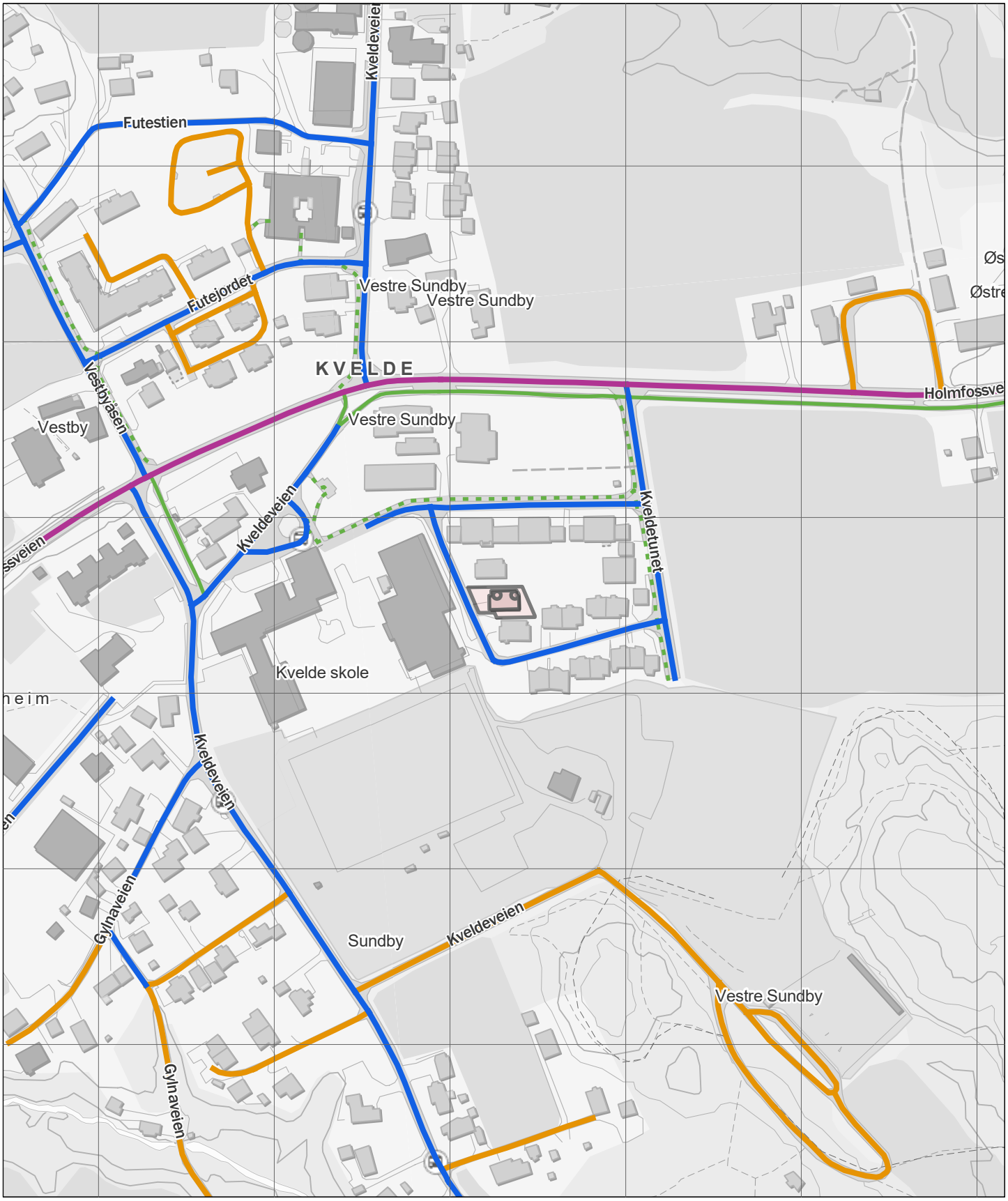


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2091/64/0/4
Adresse: Kveldetunet 27, 3282 KVELDE

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/01/2026



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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

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

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

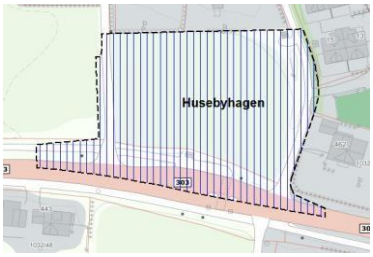
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

Utskriftsdato: 29.01.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2091	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Kveldetunet 27, 3282 KVELDE								

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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 516 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 516 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 516 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 516 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201102
Navn	Hvidsten Sag, Kvelde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3296/201102_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 516 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB3

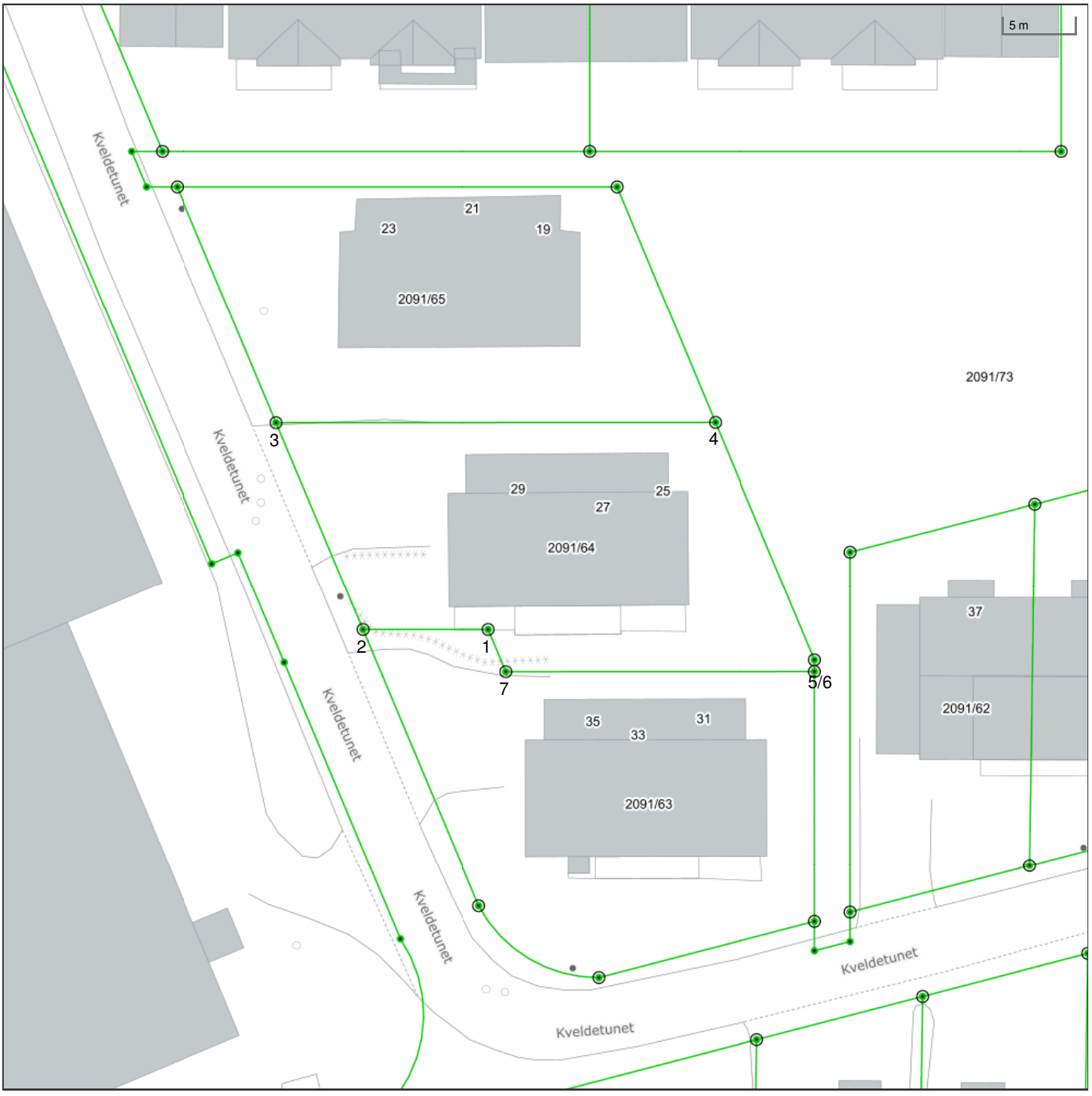
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201912
Navn	Kveldetunet 2 - 4, gbnr 2091/74 m.fl.
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 29.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2091/64//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	516,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6561745	**Øst**	555433,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6561745,84	555425,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,22	
2	6561745,71	555416,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,83	
3	6561760,19	555410,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,80	
4	6561760,66	555441,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,94	
5	6561744,04	555448,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,12	
6	6561743,22	555448,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,82	
7	6561742,89	555426,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,74	

Bestemmelser til detaljplan for Hvidsten sag og tilliggende arealer i Kvelde sentrum

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: 13.02.13
Bestemmelsene er sist revidert: 21.01.13

§ 1 PLANENS FORMÅL

Hovedformålet med planleggingen er å legge til rette for oppføring av ny bebyggelse og anlegg, forretninger og boligbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg på området til Hvidsten sag og arealene inn til Holmfossvegen.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 21.01.13.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
  BB1: 1506 m2, BB2: 2849 m2, BB3: 1580 m2, BB4: 2363 m2, BB5: 1164 m2, BB6: 1095 m2 – Til sammen: 10 577 m2
- Bolig/ Forretning
  BOF1: 1784 m2, BOF2: 1006 m2 – Til sammen: 1890 m2
- Lekeplass
  LEK1: 1356 m2, LEK2: 230 m2 – Til sammen: 1586 m2
- Energianlegg
  E1: 41 m2
- Renovasjonsanlegg
  REA1: 15 m2, REA2: 15 m2 – Til sammen: 30 m2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg – offentlig
  KV1: 64 m2, KV2: 1122 m2, KV3 701 m2, KV4: 571 m2, KV5: 289 m2 – Til sammen: 2747 m2
- Kjøreveg – privat
  KV6: 101 m2
- Gang- og sykkelveg – offentlig
  GS1: 429 m2, GS2: 16 m2 – Til sammen: 445 m2
- Fortau – offentlig
  FTA1: 84 m2, FTA2: 57 m2, FTA3: 294 m2, FTA4: 122m2, FTA5: 208 m2, FTA6: 376 m2, FTA7: 41 m2 – Til sammen: 1182 m2
- Fortau – privat
  FTA8: 45 m2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel
  VT: 2154 m2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg – atkomst Kvelde skole
  VT1: 541 m2
- Annen veggrunn – grøntareal
  VG1: 35 m2, VG2: 176 m2, VG3: 187 m2 – Til sammen: 398 m2
- Parkeringsplass på grunnen
  PP1: 1344 m2, PP2: 352 m2, PP3: 738 m2 – Til sammen: 2434 m2

Hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § (11-8) 12-6:

Siktsone:

- Frisikt



Faresone:

- Høyspenningsanlegg – trafo
-

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

a) Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b) Vann- og avløpsløsning

Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene BB1-6 og BOF1-2, må godkjent løsning for vann og avløp være etablert.

c) Stabil byggegrunn

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket med etablering av nye leilighetsbygg og forretning innenfor byggområdene, skal følgende være dokumentert:
Byggegrunnen må være stabil.

d) Område for renovasjon

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområde BOF2, må renovasjonsområde/ miljøstasjon REA1 være ferdig etablert.
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BB5-6, må renovasjonsområde/ miljøstasjon REA2 være ferdig etablert.

e) Lekeområde – LEK1-2

Lekplassområdene skal etableres i samsvar med landskapsplanen.

§ 4.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen, det vises samtidig til vedlagte illustrasjonsplan dat 21.01.13.

1. Landskapsplan for hele eller deler av planområdet i målstokk 1:500. Denne skal vise:
   - Gater, avkjøringer og atkomst for gående og syklende
   - Parkeringsplasser med rabatter og vegetasjon.
   - Eksisterende og ny bebyggelse (garasjebygg og leilighetsbygg)
   - Belysning, og andre konstruksjoner
   - Materialvalg
   - Nye og eksisterende kotehøyder
   - Eksisterende og ny vegetasjon
   - Snitt av ny og eksisterende bebyggelse med eksisterende og nytt terreng, vegetasjon med mer
   - Hvordan universell utforming er i varetatt
   - Sykkelparkering
   - Miljøstasjon
   - Skilt

2. Brannsikringsplan som viser:
   - Brannvannskummer med tilgjengelighet for brannvannsforsyningen
   - Utrykningsveger
   - Plasser for brannbiler
   - Tilgjengelig mengde brannvann - inn til 50 liter/ sekund
   - Eventuelle fareområder ved bruk av gass

3. Teknisk plan som viser:
   - Veger og vann- og avløpsledninger i området
   - Inndeling av trafikkområder i fortau, busslommer, gang- og sykkelveger, kjørearealer, rabatter, m.m.

4. Radon - Tiltaksplan som viser:
   - Eventuelt forebyggende tiltak mot radoninntrenging.

5. Dårlig byggegrunn – Tiltaksplan som viser:
   - Eventuelt stabilisering av byggegrunnen.

§ 4.3 Vegetasjon.
Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som i følge landskapsplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 4.4 Kabler og ledninger
Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.5 Utforming av bygninger og anlegg
Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.
Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming og av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.
Bygninger/anlegg i samme delfelt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

§ 4.6 Tilgjengelighet
Utforming av planløsning skal baseres på universell utforming.

§ 4.7 Tiltak mot radon
Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under maksimumsverdi på 100 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft, dersom det ikke ved målinger/beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under maksimumsverdien.

§ 4.8 Avkjørsler
Der avkjørselpil er vist på plankartet, skal avkjørsler anlegges. Øvrige avkjørsler skal anlegges der det er mest hensiktsmessig for den enkelte tomt og i forhold til byggets inngangsparti. Avkjørselen skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til byggeområdene er 6 m, med unntak av avkjørsel til 4-doblet garasje i område BB1, og til p-plasser for område BB3. I tilknytning til avkjørselen skal det være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles atkomst.

§ 4.9 Interne kjøreveger
Interne kjøreveger skal anlegges i samsvar med landskapsplan.

§ 4.10 Kulturminner.
Varsling
Viser det seg først når arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanse, i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.

Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest inne 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

§ 4.11 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede, og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse – BB1-6

Det vises til vedlagte illustrasjonsplan av 21.01.13 med påført boligtyper for felt BB1-BB4.
I felt BB5 og BB6 skal det være 8-manns boliger.

a) Arealbruk
Områdene BB1-6 skal være områder for leilighetsbygg i 2 etasjer.

b) Høyder - takvinkel
I områdene BB1-4 skal bygningers totale bygghøyde ikke overstige 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
I områdene BB5-6 skal bygningers totale bygghøyde ikke overstige 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Det tillates mulighet for beboelse på innredet loft.
Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med vinkel mellom 10-35 grader.

c) Grad av utnytting - byggegrenser
Maks BYA for område BB1-6 er 50 %. Byggegrenser går fram av plankartet.

d) Garasjebygg for områdene BB1-4
Front garasjer skal ha min. 5,0 m avstand til formålsgrense. Garasjene Garasjene/ skal tilpasses leilighetsbyggene når det gjelder farge og materialbruk. Parallelt med veg tillates 1 meters avstand til formålsgrense mot veg. Mot nabogrense forøvrig kan avstanden tillates å være 1 m.
Garasjer skal vises på landskapsplan samtidig med leilighetsbyggene.

e) Parkeringskrav
1,0 bilplasser pr 1 roms leilighet
1,0 bilplasser pr 2-3 roms leilighet
1,5 bilplasser pr 4 roms leilighet

f) Sykkelparkering
1,0 sykkelplass pr boenhet.

g) Uteoppholdsareal
I områdene BB1-4 skal det avsettes min 50 m2 pr. leilighet til felles uteoppholdsareal innenfor planområdet.
I områdene BB5-6 skal det avsettes min 20 m2 pr. leilighet til felles uteoppholdsareal innenfor planområdet.

§ 5.2 Bolig/ Forretning – område BOF1-2

a) Arealbruk
Områdene BOF1-2 skal være områder for bolig/ forretningsbygg i 2 etasjer, med forretning i 1. etasje og boliger i 2. etasje. I område BOF1 skal det etableres 8 leiligheter i 2. etasje.

Garasjeanlegg knyttet til disse 8 leilighetene skal etableres i byggets 1. etasje med atkomst knyttet til område PP1 og PP2.
Innenfor område BOF1 skal det etableres sykkelparkering, område for varemottak, og grøntanlegg mot Holmfossvegen.
Innenfor område BOF2 skal det etableres sykkelparkering og grøntanlegg mot Holmfossvegen.

b) Høyder - takvinkel
Bygningers totale bygghøyde innenfor område BOF1 skal ikke overstige 11,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Bygningers totale bygghøyde innenfor område BOF2 skal ikke overstige 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 18-27 grader.

c) Grad av utnytting - byggegrenser
Maks BYA for område BOF1 er 80 %, og BOF2 60 %. Byggegrenser går fram av plankartet.

d) Parkeringsplasser
Parkeringsplasser for leilighetene i område BOF1 skal knyttes til garasjeanlegget i byggets 1. etasje. Parkeringsplasser for område BOF2 er regulert til områdene: PP1 vestre del, PP2 og PP3.

e) Parkeringskrav
1,0 bilplasser pr 1 roms leilighet
1,0 bilplasser pr 2-3 roms leilighet
1,5 bilplasser pr 4 roms leilighet
For forretnings- og kontordelen skal parkeringskravet være 2 plasser pr. 100 m2 bruksareal.

f) Sykkelparkering
Det skal anlegges plass for sykler ved forretningsbyggenes inngangsparti.

g) Uteoppholdsareal
Det skal avsettes min 20 m2 pr. leilighet til felles uteoppholdsareal innenfor planområdet. 12 m2 skal befinne seg på balkong/ veranda.

§ 5.3 Lekeplass – LEK1-2
a) Arealbruk
Lekeplassene skal være felles for alle beboere innenfor planområdet og skal opparbeides etter godkjent landskapsplan. Anlegg og utstyr som etableres på plassene, skal tilfredsstille godkjent standard og skal underlegges rutiner for nødvendig etterkontroll.
Atkomstkorridorene til lekearealene skal sikres med «sluse»/ kuport i enden, samt inngjerding av lek 2.

§ 5.4 Energianlegg/ trafo – E1
a) Arealbruk
Trafokiosken skal forsyne strøm til bebyggelsen innenfor planområdet. Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 5 kvm. Bygget skal gis en god estetisk utforming.

§ 5.5 Renovasjonsanlegg – miljøstasjon – område REA1-2
a) Plassering og utforming av innretninger for renovasjon
Områdene REA1 viser renovasjonsanlegg – miljøstasjon for område BOF2, og REA2 for BB5-6. Renovasjon fra områdene BB1-4 skal skje fra avkjørslene ved område KV2, KV3, KV4 og KV5.
For leilighetene og forretningen i område BOF1 skal renovasjonsområde integreres i selve bygget.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg – område KV1-2

a) Formål

KV1-2 er offentlig kjøreveg og hovedatkomstveg til planområde. Områdene skal også være atkomst til Kvelde Idrettspark og fremtidig barnehage sør for planområdet.

§ 6.2 Kjøreveg – område KV3-5

a) Formål

KV3-5 er offentlig veg og atkomst til byggeområdene BB1-4 og Kvelde skole. Veg KV4 har også gjennomgang til idrettsanleggene sør for planområdet.

§ 6.3 Kjøreveg – område KV6

a) Formål

KV6 er privat kjøreareal og atkomst til parkeringsanlegget PP3 som ligger inn til byggeområdene BOF2 og BB5-6.

§ 6.4 Gang- og sykkelveg – område GS1-2

a) Formål

GS1-2 er offentlige gang- og sykkelveger innenfor planområdet.

§ 6.5 Fortau – område FTA1-8

a) Formål

FTA1-7 er offentlig fortau langs offentlige veger innenfor planområdet.
FTA8 er privat fortau som sikrer gangatkomst til forretningsområdene BOF1-2 og parkeringsområdene PP1-2.

§ 6.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft – område VT

a) Formål

VT er tekniske anlegg/ grøfteområde for vegene innenfor planområdet. Dette arealet skal nyttes til grøfter, snøopplag, frisiktsoner, og avkjørsel.

§ 6.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft – område VT1

Formål

VT1 er atkomst til Kvelde skole.

§ 6.8 Annen veggrunn – grøntareal – område VG1-3

a) Formål

VG1-3 er grøntarealer knyttet til kjøreveger og parkeringsplasser innenfor planområdet. Disse skal være parkmessig opparbeidet og kan nyttes til snøopplag vinterstid.

§ 6.9 Parkeringsplass på grunnen - område PP1-3

a) Formål

Områdene PP1 og PP2 er områder for parkeringsplasser knyttet til bolig/ forretningsbygget i område BOF1 og til bolig/ forretningsbygget i område BOF2.
Område PP3 er område for parkeringsplasser knyttet til bolig/ forretningsbygget i område BOF2 til boligbebyggelsen i områdene BB5-6.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssoner – SIKT

a) Frisikt

Avkjørsel – vegen KV1-2, fra Holmfossveien skal ha frisikt 10x60 m – 10 m inn fra kanten av Holmfossveien og 60 m til hver side av avkjørselen langs Holmfossveien. Avkjørsel fra vegen KV3 skal ha frisikt 6x30 m. Langs øvrige veger skal frisikten i avkjørsler være 4x20 m.

Det skal ikke forekomme sikthindring som går 0,5 m over nivå på tilliggende kjøreveg. Enkeltstammer av trær kan aksepteres.

§ 7.2 Faresoner

a) Høyspenningsanlegg - trafo

Det skal være en sikringssone på minst 5 m i horisontalplanet fra transformatorkiosken i område E1.

Larvik kommune, planseksjonen, 20.02.2013

Hege Eick

Hege Eick
leder

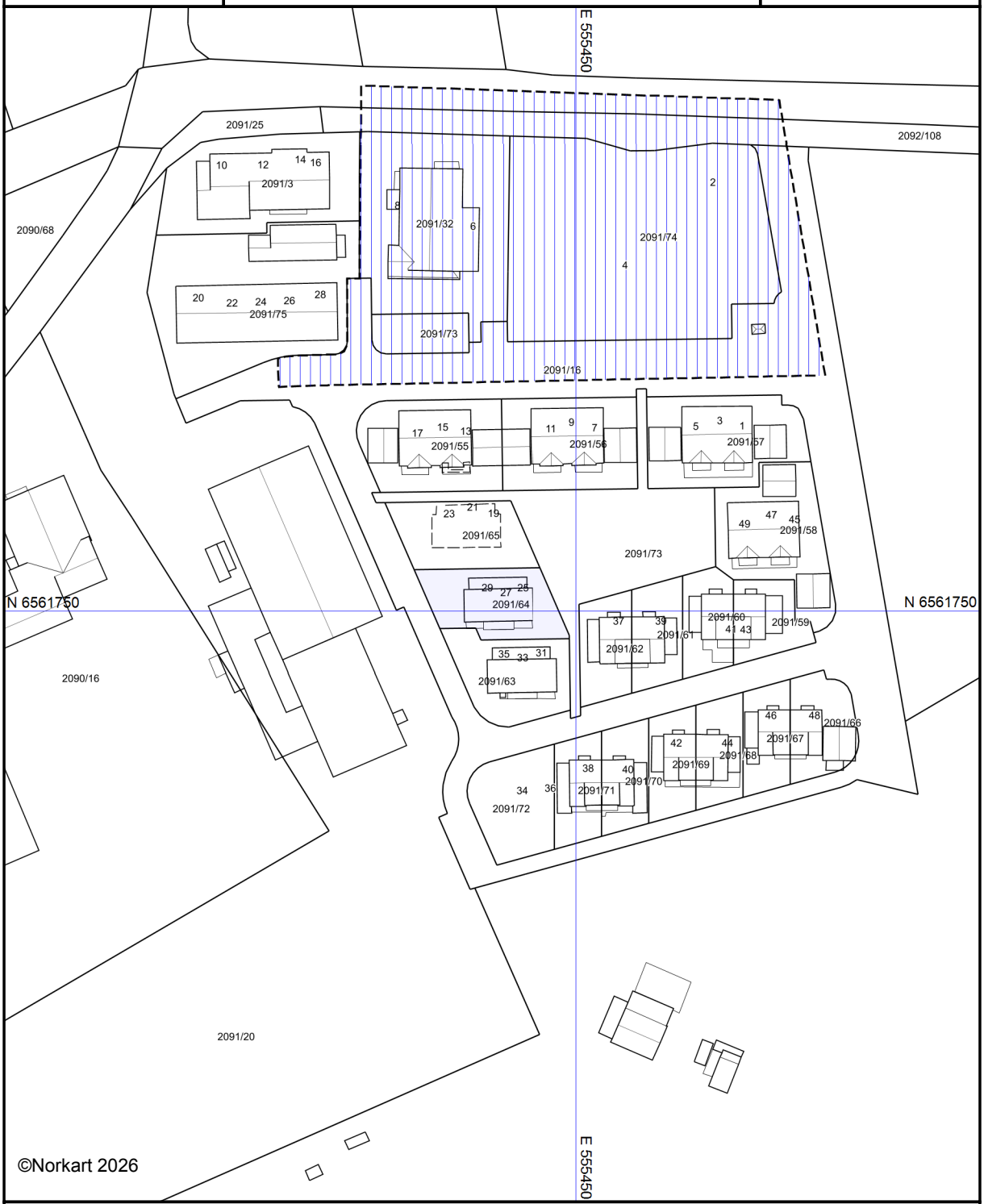
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2091/64/0/4
Adresse: Kveldetunet 27
Dato: 29.01.2026
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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

|Abc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar

Planens begrensning

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

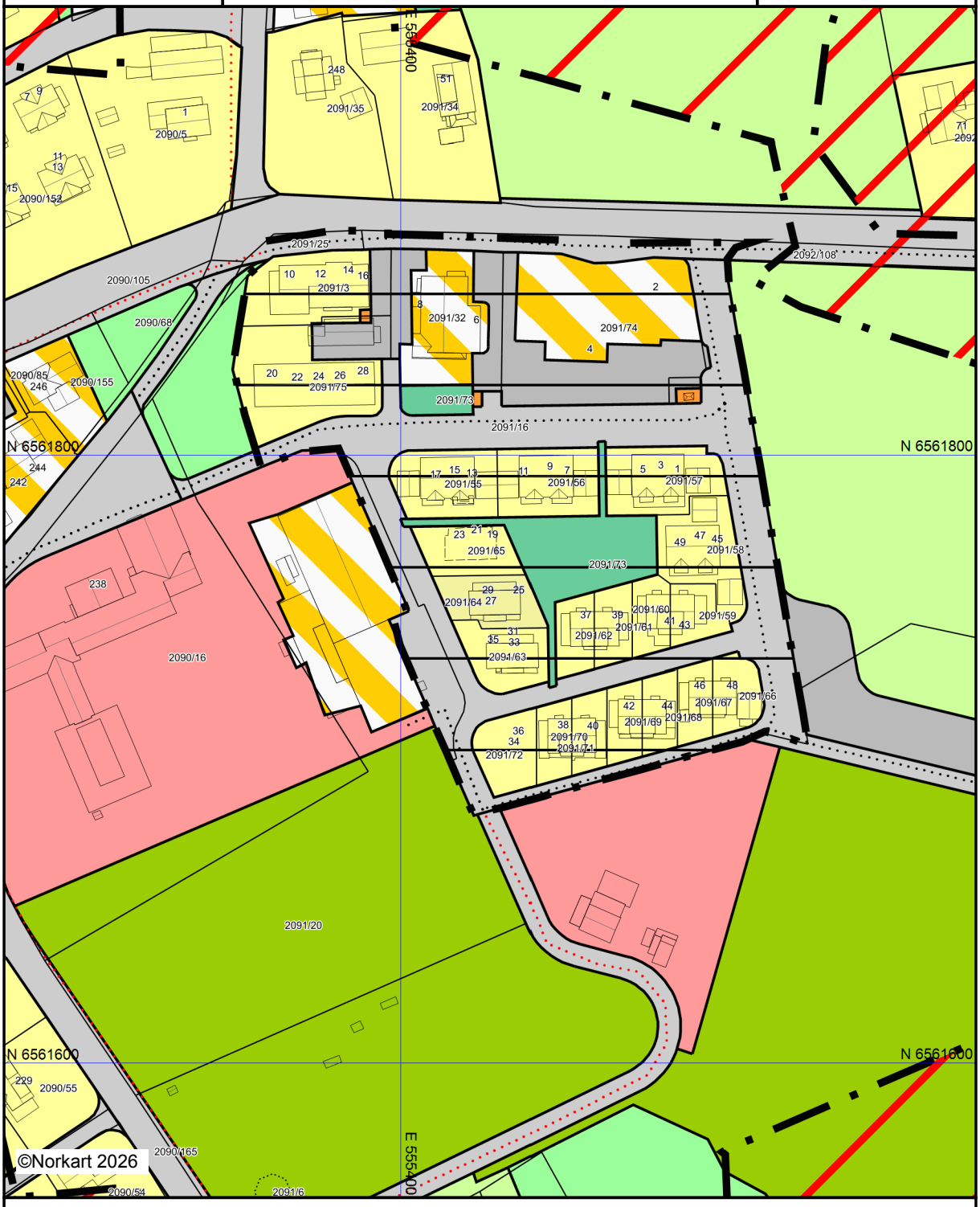
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2091/64/0/4
Adresse: Kveldetunet 27
Dato: 29.01.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - eksisterende
- Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Båndleggingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - nytt
- Abc Påskrift areal

Bygninger

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

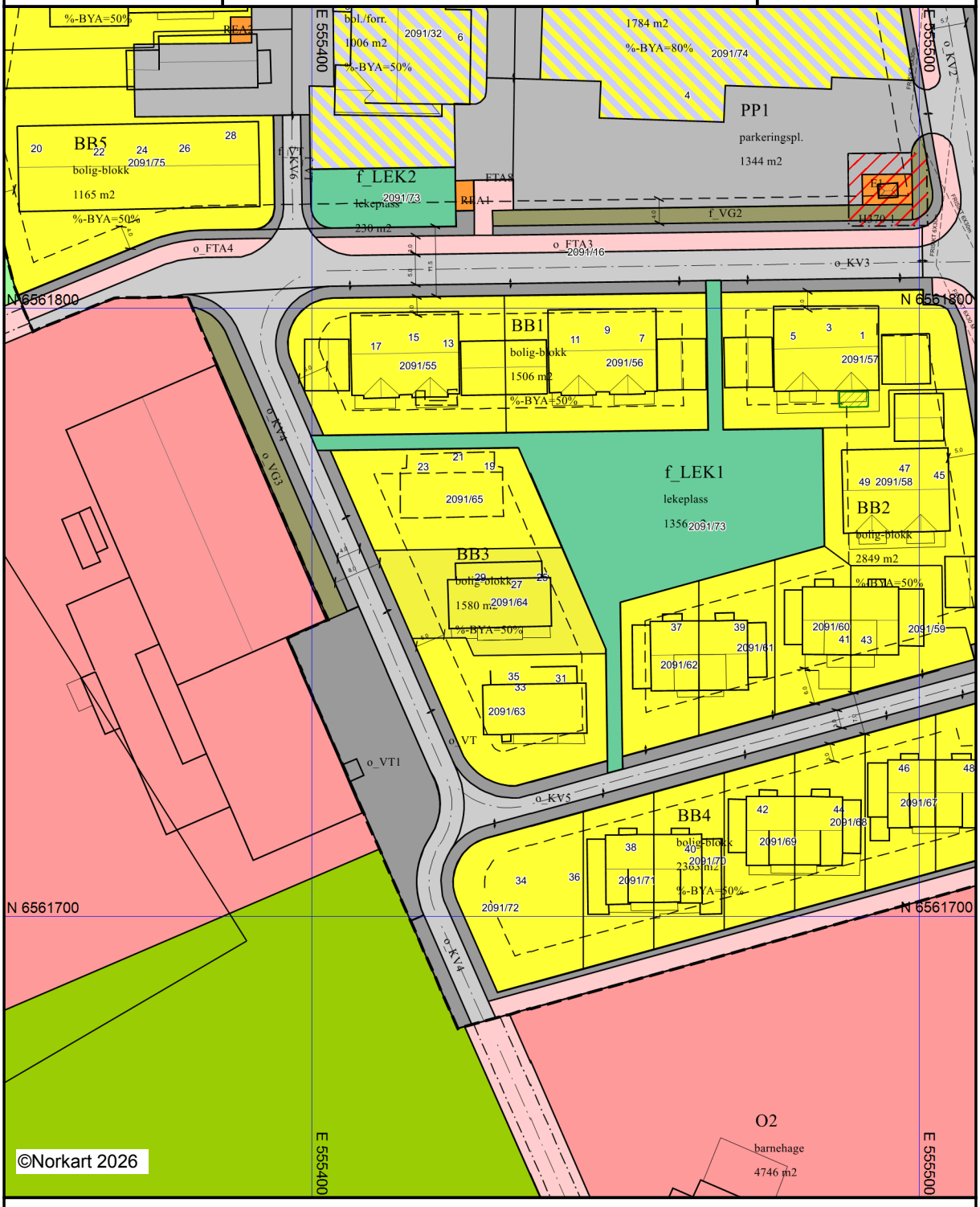
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2091/64/0/4
Adresse: Kveldetunet 27
Dato: 29.01.2026
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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Barnehage
- Undervisning
- Idrettsanlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kombinert bolig og forretning
- Kombinert bolig, forretning og kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Park

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu

- Landbruk

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Tiltak

- BygningTiltak

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Bygningsavgrensning for tiltak
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Larvik kommune

Arealplan

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

Kommuneplanens arealdel 2025–2037

Bestemmelser og retningslinjer



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

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

Innhold

§ 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) 14
§ 2-10 Krav til minste uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5) 16
§ 2-11 Krav til etablering av møte-/lekeplass 17
§ 2-12 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5): 19
§ 2-13 Landskap og terrenginngrep (pbl § 11-9, pkt. 6) 20
§ 2-14 Rekreasjon (pbl § 11-9, pkt. 6) 20
§ 2-15 Krav til bevaring av bygg med antikvarisk verdi (pbl § 11-9, pkt. 7) 20

§ 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 **30**
§ 4-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2) 30
§ 4-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2) 32
Tiltak mellom byggegrense og 100-metersgrensen 32
Tiltak mellom 100-metersgrense og E18 33
Tiltak nord for E18 33
§ 4-3 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1) 35
§ 4-4 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1) 35
§ 4-5 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2) 36
§ 4-6 Grav- og urnelund (pbl §11-10 nr. 2) 36
§ 4-7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2) 37

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG **38**

§ 6 GRØNNSTRUKTUR **38**

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL **39**

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE **39**
§ 8-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6) 39
§ 8-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 40
§ 8-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 40
§ 8-4 Akvakultur 41
§ 8-5 Fiske- og låssettingsplasser (pbl § 11-11 nr. 3) 41

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER **42**
§ 9-1 Bestemmelsesområde byggeforbud langs sjø og vassdrag #1 (pbl § 1-8) 42
§ 9-2 Bestemmelsesområde for bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø, (pbl § 11-9, pkt. 3, 5, 6 og 7) 42
§ 9-3 Bestemmelsesområde for boliger og fritidsbebyggelse i LNF (pbl § 11-11, nr. 2) 43

§ 10 HENSYNSSONER **45**
§ 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6 46
§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6 47
§ 10-3 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6 48
§ 10-4 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6 50

§ 1 PLANENS HENSIKT

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

Planen skal utvikle det vekstkraftige:

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

Stavern by – attraktiv hele året
- 20 % av boligbehovet skal dekkes her
- Handel lokaliseres i sentrum

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

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

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

Motvirke det utenkelige:
- Planlegge for å minimere skade av klimaendringer og andre uønskede hendelser

- 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 a-c) - Ikke juridisk bindende:

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

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

c) *I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner før området inngår i en reguleringsplan. Dette plankravet følger av bestemmelsenes § 8-3.*

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

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

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

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

1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:
Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel gjelde foran eldre reguleringsplaner, jf. pbl § 1-5. Der det ikke er motstrid mellom planene skal de utfylle hverandre.

2) Unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer:
De eldre reguleringsplanene som er listet opp i § 2-5 pkt. 3 skal gjelde foran Kommuneplanens arealdel ved motstrid.

Retningslinje a-b) - ikke juridisk bindende:

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

b) Detaljer i en reguleringsplan, dvs. internveier, lekeplasser og renovasjon er ikke i strid med at det er vist som boligformål i kommuneplanens arealdel.

3) Liste over eldre reguleringsplaner som skal ha forrang

Planident	**Plannavn**
28	Lågendalen Friluftsmuseum
29	Kjærra Friluftsområde
32	Et bebygd areal på Landset
25	Berganmoen
34	Siljuvannsåsen vest
44	Breivann hyttefelt
45	Hyttefelt ved Svarstad Skisenter
92.02	Rekkeviksgate 24
93.02	Reguleringsendring av Holtefjell hytteområde
112.01	Kjerringbergområdet
151.01	Eidsten hytteområde
2000.05.03	Torpefeltet B11 og B12
2000.06.01	Mølen
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
202204	Ødegården F30-1
202212	Rakkeveien hyttefelt
202213	Bakke hyttefelt
202214	Lillevik renseanlegg
202301	Områdeplan for Danebuåsen
202302	Solum næringsområde
202305	Eidsten fritidsbebyggelse
202309	Mellomåsen hyttefelt F40-1
202312	Rød Vardås fritidsbebyggelse, del av gbnr. 1095/1
202314	Skoleveien 9-11
202316	Malerød pukkverk

4) Der hvor eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i pkt. 3 setter 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 a-b): Ikke juridisk bindende

a) Det skal utføres kartlegginger etter NIN metoden - Miljødirektoratets instruks (land og sjø) og vurderes om det skal utføres kartlegginger etter DN håndbok 13.

b) Naturkartleggingene må foretas på egnet årstid avhengig av hva som skal kartlegges.

2) Dersom kartleggingene viser at det er viktig naturmangfold innenfor området, skal disse ivaretas i plankart og bestemmelser.

3) I alle plansaker, byggesaker og utbyggingsprosjekter der naturmangfoldet kan bli berørt, skal det legges vekt på gode og helhetlige løsninger for ivaretakelse av naturen og dens økosystemer.

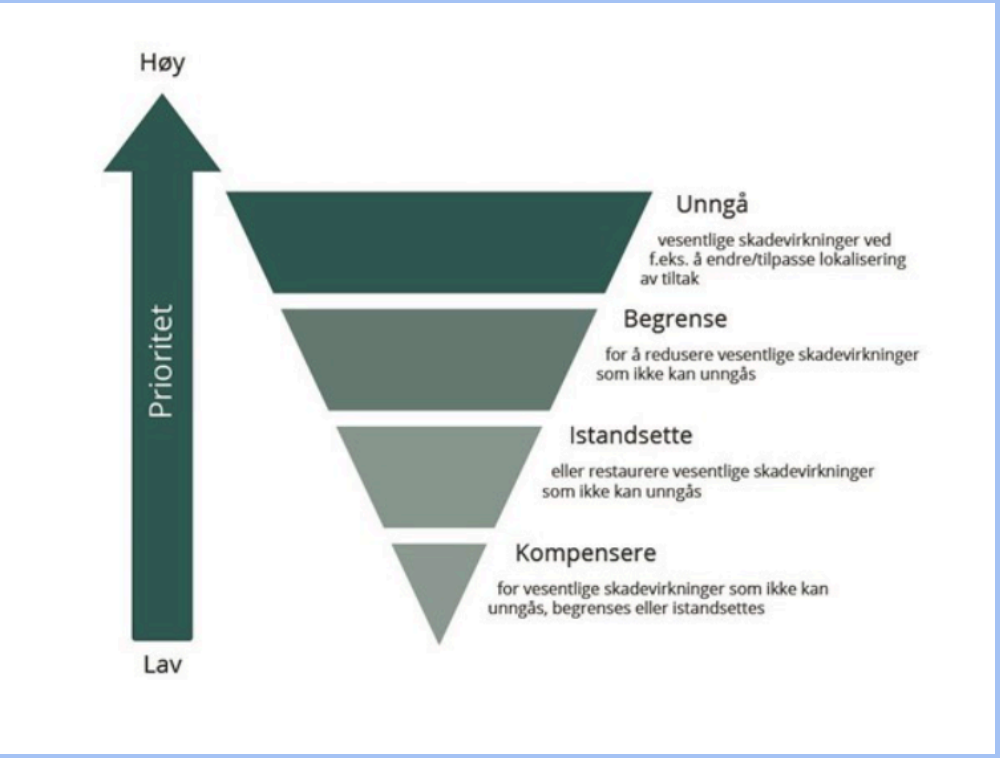
4) I reguleringsplaner nær viktige økologiske funksjonsområder, skal det innarbeides grønne passasjer inn/ut av området. Der det er hensiktsmessig kan planområdet utvides slik at viktige økologiske funksjonsområder utenfor planområdet sikres.

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.

§ 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 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2	Bil: Min 1 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: min 1
Barnehage	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Min 4	Min 5
Skole	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Min 4	Min 5
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,2	0,2
Næring: • **Lager/ produksjon** • **Kontor** • **Forretning/ tjenesteyting** Kravet til parkering knyttet til lager/produksjon kan reduseres ved utarbeiding av reguleringsplan.	Pr. 100 m² BRA Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes uten tillegg for tenkte plan.	**Lager/produksjon:** Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 **Kontor:** Bil: min 0.5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 **Forretning/ tjenesteyting:** Bil: min 0,5/maks 2 Sykkel: min 1,5	**Lager/produksjon:** Bil: 0,5 min Sykkel: min 0,5 **Kontor:** Bil: min 1,5 Sykkel: min 0,5 **Forretning/ tjenesteyting:** Bil: Min 1,5 Sykkel: min 0,5

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

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

5) Følgende arealer kan ikke medregnes i MUA:

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

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

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

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

Antall boenheter	Møteplass/nærlekeplass	Kvartalslekeplass	Nærmiljøpark
9-26 boenheter	Minimum 300 m² Arealet skal være innenfor utbyggings- området og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
27-100 boenheter	Minimum 300m² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	Minimum 1400 m² Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m². Kvartalslekeplassen skal være innenfor ca. 500 meter gangavstand fra bolig. Nærlekeplass kan inngå i kvartalslekeplass dersom begge arealene ligger innenfor planområdet.	-
>100 boenheter	Minimum 300 m². Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	Minimum 1400 m² Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m² Kvartalslekeplassen skal være innen ca. 500 meter gangavstand fra bolig. Nærlekeplass kan inngå i kvartalslekeplass dersom begge arealene ligger innenfor planområdet.	Minimum 2,5 daa Nærmiljøparker kan være bydelsanlegg, parker, skoler el. Kvartalslekeplass kan inngå i nærmiljøpark, og kommer ikke som et tillegg. Dersom alle lekearealene ligger innenfor planområdet, kan både nærlekeplass og kvartalslekeplass inngå i nærmiljøpark, og kommer ikke som et tillegg.

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

2) Krav til funksjoner og fysisk utforming skal være i hht. til Landskapsnormalen for Larvik kommune.

3) Møte-/lekeplasser skal avsettes først i utbyggingsprosjekter og lokaliseres til arealer som har god kvalitet med tanke på sol-, lys-, støy- og andre miljøforhold. Støynivå må ikke overstige 55 dB(A) på lekeområdet.

4) Møte-/lekeplasser skal ha universell utforming og være egnet for lek og opphold for innbyggere i alle aldre.

5) Møte-/lekeplass skal ha trygg 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) Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1 etg. og 2 etg./gesims.

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

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

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

7) Følgende skilt og reklameinnretninger tillates ikke:

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

Retningslinje a-g - Ikke juridisk bindende

a) Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt.

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

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

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

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

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

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

§ 2-13 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. kjær

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende

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

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

7) **Nasjonalt og regionalt viktige naturtyper**
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert nasjonalt og regionalt viktige naturtyper.

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

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

b) Nasjonalt og regionalt viktige naturtyper er hentet fra Miljødirektoratets naturbase ("Naturtyper - Miljødirektoratets instruks" og "Naturtyper - DN håndbok 13") jf. temakart I i KDP for Naturmangfold, kartlag 6.

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

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

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

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende

a) Lokalt viktige naturtyper er vist i figuren i retningslinjen som tilhører §2.8. De lokalt viktige naturtypene er under rød strek.

b) *Med større terrenginngrep menes søknadspliktige terrenginngrep, jf. SAK10 §4.1, bokstav f, nr.6 eller den til enhver tid gjeldende forskrift.*

c) Lokalt viktige naturtyper er hentet fra Miljødirektoratets naturbase ("Naturtyper - Miljødirektoratets instruks" og "Naturtyper - DN håndbok 13") jf. temakart II i KDP for Naturmangfold, kartlag 1.

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Kartlaget er sammenstilt på bakgrunn av ulike medvirkningsprosesser jf. temakart II i KDP for Naturmangfold, kartlag 2.

10) Parker og naturområder
Områder avsatt til grønnstruktur - park og grønnstruktur - naturområder skal opprettholdes/videreføres, og eventuelt forbedres.

11) Store trær

Store edelløvtrær/varmekjære lauvtrær, eksempelvis eik, 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.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende

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

b) Hule eiker har en egen bestemmelse jf. §2.2.

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

d) Fremmedartlista finnes i artsdatabanken.no

12) Marine naturtyper

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

§ 3-3 Klima og samfunnssikkerhet (Miljøoppfølging) (pbl §11-9 pkt. 6 og 8)

1) **Klima**
For å nå nasjonale klimamål, må arealplanleggingen legge til rette for utslippsfrie, arealeffektive, energieffektive og ressurseffektive løsninger.

All planlegging skal legge til rette for arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslipp, opprettholde arealenes evne til karbonopptak og tilpasses forventede klimaendringer.

Det skal i alle reguleringsforslag gjøres rede for den forventede påvirkningen klimagassutslipp og klimatilpasning vil ha på tiltaket.

Retningslinje a-d): ikke juridisk bindende

a) Med forventede klimaendringer menes økt sannsynlighet for ekstrem nedbør, regnflom, jord-, flom- og sørpeskred, stormflo, tørke og vind.

b) Det skal utarbeides arealregnskap ved rullering av kommuneplanens arealdel.

c) I alle reguleringsplaner med utbyggingsformål skal det utarbeides klimagassregnskap etter gjeldende kartverktøy (helst Nibios klimagasskalkulator eller tilsvarende).

d) Det bør gjennomføres en "Ombrukskartlegging", for å forsøke å gjenbruke materialer i byggeprosjekter.

e) Det bør legges fram et klimaregnskap før riving tillates og nytt bygges.

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

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

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

Retningslinje – Ikke juridisk bindende
atjordplan skal utformes i tråd med Veileder til matjordplan, sist revidert november 2019, som er utarbeidet 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 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

3) **Utforming av bebyggelse**
Nye boliger skal samsvare med nærområdets dominerende takform, bygningsvolum (høyde, lengde, bredde, grunnflate) og materialbruk.
Det enkelte utformingskrav gjelder ikke i regulerte områder som har reguleringsbestemmelser om samme forhold.

4) **Krav til antall boenheter ved regulering i avsatte og framtidige boligområder:**

Navn/område:	**Antall boenheter:**
B11 Søbakken	2-3 boenheter pr.daa
B12 Søndersrød – Strandbakken, gbnr. 4093/14	1-3 boenheter pr. daa 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. 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 I reguleringsplanen skal må det tas særskilt hensyn til "Oppsalelva".
B21 Svarstadtunet 15, gbnr. 31/19 m.fl.	2-4 boenheter pr. daa
B22 Svarstad – Lågaveien 40, gbnr. 31/1	2-4 boenheter pr. daa

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

6) **B24 Solodden, gbnr. 1002/317:**
1 boenhet innenfor eksisterende bygningsvolum.

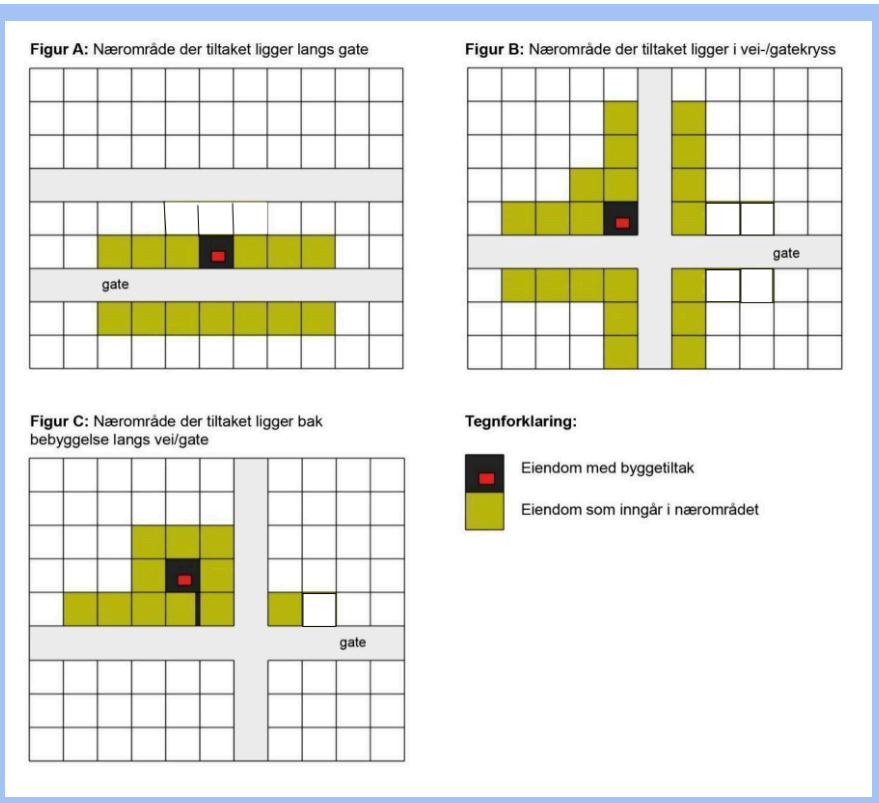
Maksimal utnyttelsesgrad innenfor formålet boligbebyggelse er 100%-BYA.

Retningslinje a-e) – Ikke juridisk bindende

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

b) 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.

c) For definisjon av nærområde, se figur A, B og C .



d) 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.

e) 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. Plassering og størrelse skal være i forhold til tomten og byggene. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tiltak mellom 100-metersgrense og E18

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

4) Det tillates bare én fritidsbolig pr. eiendom. Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 130 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. Plassering og størrelse skal være i forhold til tomten og byggene. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

5) <u>Hummerbakken F34</u>

   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) <u>I nedbørsfelt for drikkevann:</u>
   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. Plassering og størrelse skal være i forhold til tomten og byggene. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinje a-g) - Ikke juridisk bindende:

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

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

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

c) *Uthus/anneks skal som hovedregel ikke plasseres lengre enn 5 meter fra hytta med mindre tomtens naturlige terreng gjør en annen plassering mer egnet.*

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

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

f) *Etablering av ny fritidsbebyggelse tillates ikke dersom den:*

- *er til hinder for allmenn ferdsel og adkomst til eksisterende hytter m.m.*
- *kommer i konflikt med 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.1pbl § 11-7 nr. 1)

1) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område OPT1 Værvågen skal det utarbeides reguleringsplan for hele området, dvs. at unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

OPT1 Værvågen
Ved regulering skal det legges til rette for formidlingssenter knyttet til vikingsatsing og/eller Gea Norvegica Geopark og kulturminnene på Mølen.

Ny bebyggelse skal være stedstilpasset og underordne seg det sårbare landskapet, med høy kvalitet på arkitektur og materialbruk.

Kryssutformingen ved Brunlanesveien skal utredes i forbindelse med reguleringsplanen.

Det skal vurderes behov for en bedre løsning for besøksparkering for Mølenområdet, nærmere Brunlanesveien.

2) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område OPT2 Kleiver omsorgssenter skal det utarbeides reguleringsplan for hele området, inkludert adkomstvei fra fv. 302, dvs. at unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området.

§ 4-4 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1)

Arealbruksformål og andre krav til de avsatte næringsområdene:

N1 Søndersrød	*Området er avsatt til næring (Industri og lager). Unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området*
N2 Bentsrød	Det må utarbeides en reguleringsplan for området, dvs. at unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området. Innenfor området kan det reguleres til næring (Hotell/Overnatting og bevertning). I reguleringsplanarbeidet skal det innarbeides rekkefølgekrav for ny gang- og sykkelveiforbindelse fra Tveteneåsen, samt ny rundkjøring ved eksisterende avkjørsel på Fv. 301.
N3 Grinda	*Innenfor området kan det etableres industri, lager og logistikk. I et framtidig reguleringsplanarbeid kan muligheten for utvidelse nordover mot Hedrum pukkverk utredes.* *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.*

	Områder med forurensning over gjeldende grenseverdier kan ikke bebygges uten nødvendige avbøtende tiltak. *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. Unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området*
N6 Ringdalskogen	*Innenfor området kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette området*
N7 Skinmo	*Innenfor området kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 ikke gjelder for dette 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. 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. 2-4 boenheter pr. daa. Områdeplan for Martineåsen må ta hensyn til gjeldende reguleringsplan for jernbanetrase under Martineåsen. Det må settes av en buffer på mer enn 15 meter mot Veldre naturminne.
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. Det må utarbeides en reguleringsplan for hele området samlet. Området kan ikke tas i bruk til næringsformål før samtlige eksisterende boliger er revet. Inntil det skal området ha funksjon som boligområde. 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.
6) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det i en bredde av 10 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, ved nydyrking, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende:

a) Det kan vurderes nye brygger og andre innretninger i friluftsområde i sjø når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel etter 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 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).

§ 8-5 Fiske- og låssettingsplasser (pbl § 11-11 nr. 3)

I områder som er registrert som fiske- og låssettingsplasser er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, med dette menes kabler, rør, flytebrygger, kaier, plassering av anlegg, 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:
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.

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

Fritidsboliger skal ikke ha kjeller, underbygging eller andre bygningsdeler under hovedetasjen.

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

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende

a) «I tilknytning til» betyr at tiltaket er helt eller delvis innenfor ringen. Dersom tiltaket er helt utenfor ringen er det ikke i «tilknytning til». 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 hensynsonen 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 bevaring naturmiljø*

Utvalgte naturtyper H560 1:
Utvalgte naturtyper, herunder hule eiker, slåttemark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52, jf. bestemmelse om naturmangfold § 3-1 pkt.1 .

Nasjonal laksefjord H560 2.
Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Nasjonalt laksevassdrag (Lågen) H560 3.
Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Gyteområder for fisk H560_4
Innenfor gyteområder for fisk skal man ta vare på ressursgrunnlaget og fiskeinteresser. Innenfor gyteområder er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, det vil si kabler, rør, flytebrygger, kaier, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Fredningsområder for Hummerfiske H560 5
Innenfor hensynssonen er det forbudt å fiske med andre redskaper enn håndsnøre, fiskestang, juksa, dorg eller snurpenot.

Bløtbunnsområder H560 6
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert bløtbunnsområder, jf. § 3-1, pkt. 12).

Skjellsand H560 7
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert skjellsand i sjø, jf. § 3-1, pkt. 12).

Ålegrassamfunn H560 8
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert ålegrassamfunn, jf. § 3-1, pkt. 12).

Tareskog H560 9
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert tareskog, jf. § 3-1, pkt. 12).

d) *Bevaring av nasjonalt og kommunalt viktige kulturlandskap - H570 1.*
I områder avsatt med hensyn kulturlandskap, skal et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner ivaretas. Områder med nasjonal status har benevnelsen NK og områder med kommunal status – KK. Eventuelle tiltak innenfor sonene forelegges kommunen for godkjenning. Det tillates ikke

ny spredt bebyggelse i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder.

e) *Bevaring av nasjonale kulturmiljøer (RPBA kulturmiljøer) - H570 2.*
Hensikten med hensynssonen er å bevare internasjonalt, nasjonalt, regionalt og lokalt viktige kulturhistoriske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø.

Alle områder som er båndlagt etter kulturminneloven, der gjelder vedkommende verneforskrift.

I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø, skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres.

Områdenes særpreg skal bevares og tiltak vurderes strengt. Tiltak som strider mot formålet om å bevare områdets særpreg tillates ikke. I området skal strukturer/ historiske spor som vei- og gateløp, bygninger med utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes og bevares.
Områdets naturlige og landskapsmessige sammenheng samt enkeltelementer som alléer, enkeltstående trær, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, gamle brygger, steingjerder, grensesteiner, bautaer og åkerholmer skal opprettholdes og bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig og positivt. Det samme gjelder tilbakeføring av gamle bygninger. Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 tillates ikke revet.

Eksisterende bygninger i området tillates ikke revet. De bygninger som må rives på grunn av brann eller annen alvorlig skade skal gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer tidligere bebyggelse.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningens karakter m.h.t former, materialer, utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utforming. Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning. Nye tiltak må tilpasses i høyde, skala, volum og plassering i landskapet. Før tillatelse gis skal saken oversendes kulturarv hos Vestfold fylkeskommune for uttalelse.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Nye tiltak må tilpasses i volum og plassering i landskapet. Ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende tun og tilpasses kulturmiljø/kulturlandskapet mht. plassering på tunet, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Innenfor kommuneplanens arealdel ligger 11 slike kulturmiljøer:

- *Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad*
- *Hedrum kirke og gravfelt*
- *Bommestad veiminne*
- *Kaupang, Huseby, Lunde og Gjerstad*
- *Bisjord*
- *Tanum, Aske, Gui og Brunla (Ligger også i Kommunedelplan for Stavern by)*
- *Berg gamle kirke og Manvik*
- *Barkevik*
- *Mølen og Oddane fort*
- *Nevlunghavn*
- *Svenner*

Mer beskrivelse av kulturmiljøene på nettsidene til Vestfold fylkeskommunes nettsider.

f) *Hensynssone 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. § 2-125.

3) Båndlegging etter andre lover – H740_1
   Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet og Dalaelvavassdraget er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. I følge RPR for vernede vassdrag skal man unngå inngrep i selve vannstrengen, dersom det ikke er for å fremme naturmangfoldet i vassdraget. Samt unngå inngrep som endrer landskapet, naturen og/eller kantvegetasjonen langs vannstrengen. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Eksempler på tiltak som kan skade verneverdiene i vassdrag; Veibygging, Masseuttak, vannuttak, flomvern, utbygging, kraftledninger, Oppdyrking, beite, bakkeplanering, bekkelukking, hogst, grøfting, fiskeoppdrett.

4) Båndlegging etter andre lover - H740_2
   Hensynssone for ledningsnettet til Lede og Statsnett er båndlagt etter energiloven. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

Larvik kommune

larvik.kommune.no

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 29.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2091	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Kveldetunet 27, 3282 KVELDE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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

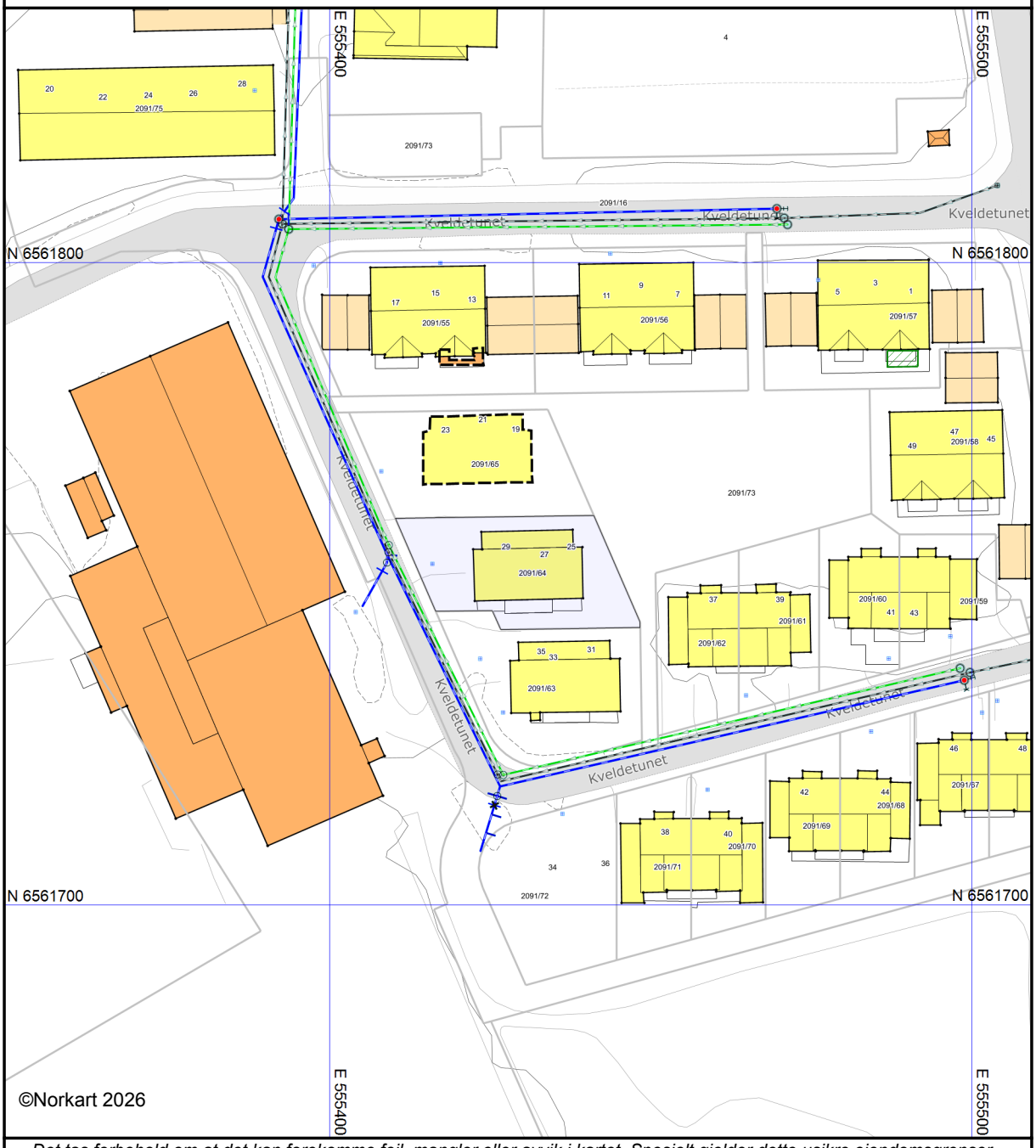
Eiendom: 2091/64/0/4
Adresse: Kveldetunet 27
Dato: 29.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

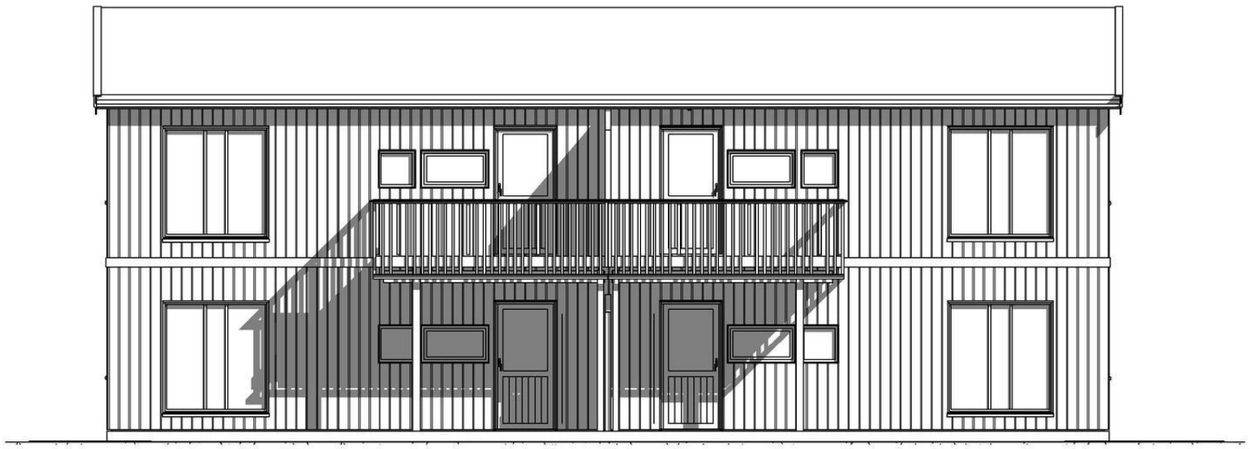
UTM-32

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.

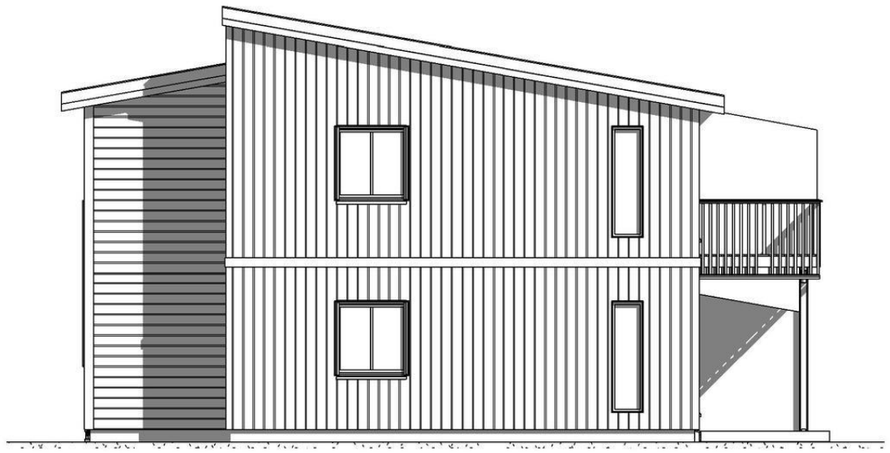


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



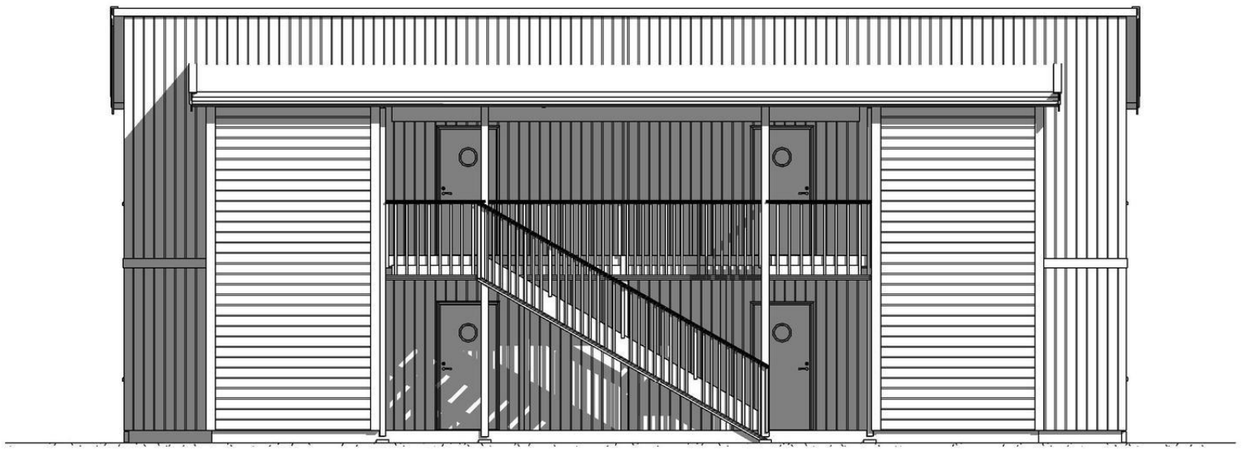
1 Fasade 1

1 : 100



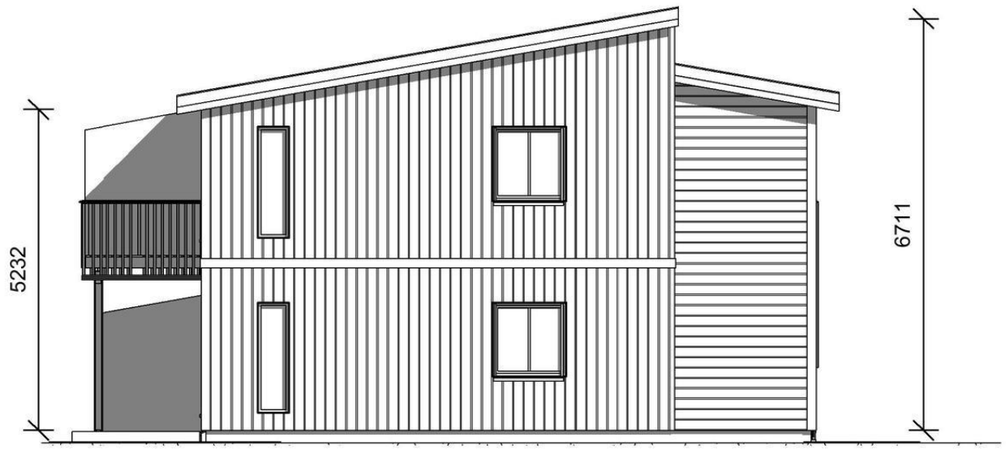
4 Fasade 4

1 : 100



3 Fasade 3

1 : 100



2 Fasade 2

1 : 100

Lågen Bolig as

No.	Description	Date

Kveldetunet

25-27-29

Fasader

Project number	20151
Date	02.11.2015
Tegnet av	OM Svae
GB nr.	2091/64

09.1

Scale 1 : 100

02.11.2015 15:48:57

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 18/10973

Ansvarlig søker:
Lågen Bolig AS
Hedrumveien 2360
3282 KVELDE

Tiltakshaver:
Kvelde Eiendomsutvikling AS
Kveldetunet 8
3282 KVELDE

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kveldetunet 25 – 27 – 29	2091	64		

Tiltakets/byggets art
Gjelder hele tiltaket - Nybygg 4-mannsbolig,Kveldetunet 25-27-29, gbnr 2091/64.
Tillatelse til tiltaket er gitt i sak 1374/15, datert 11.11.2015.
Midlertidigbrukstillatelse for deler av tiltaket er gitt i sak 922/16, datert 21.07.2016.

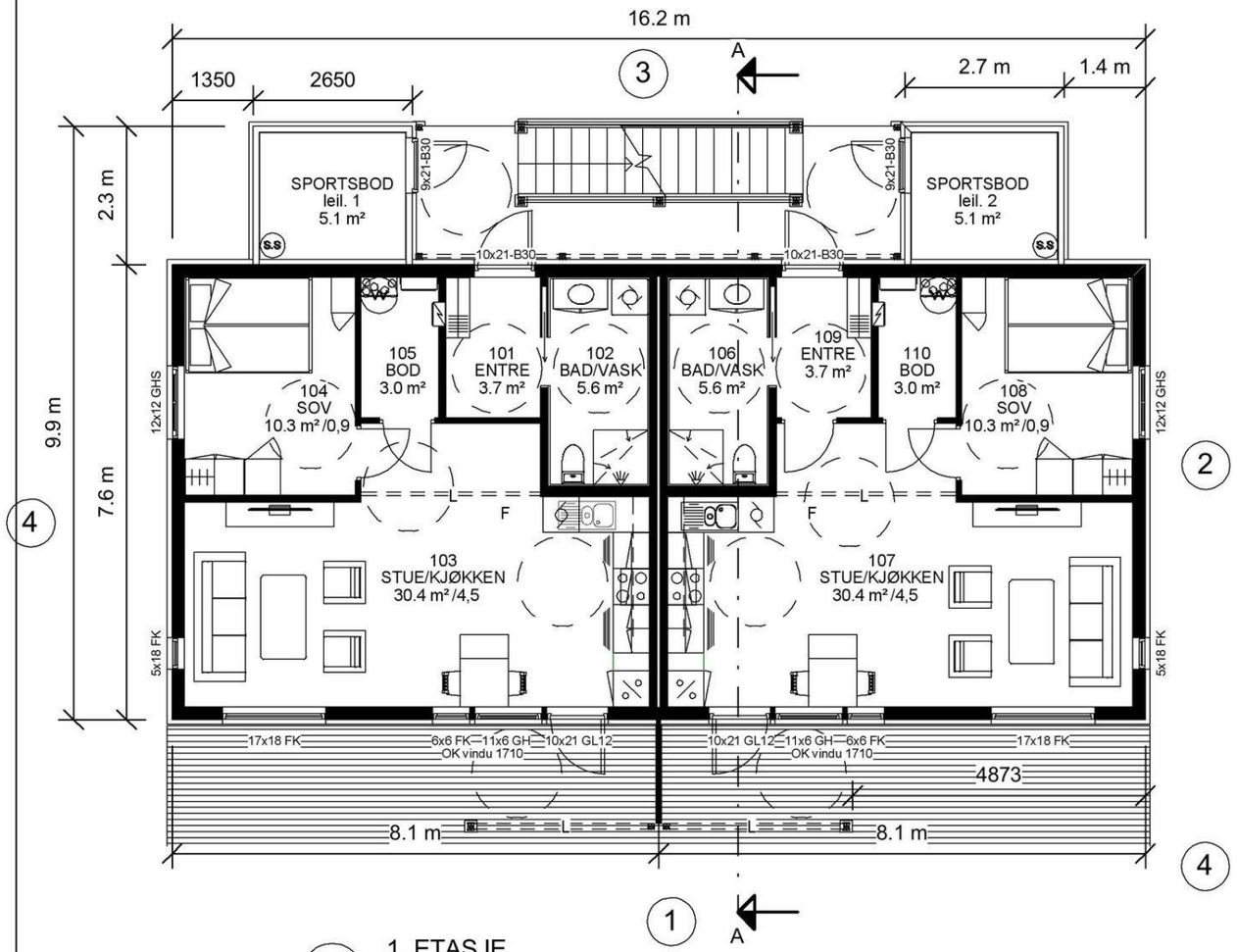
Vedtaksdato	Saksnr
25.01.2018	080/18

Dato for søknad om ferdigattest:	15.01.2018

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-1).

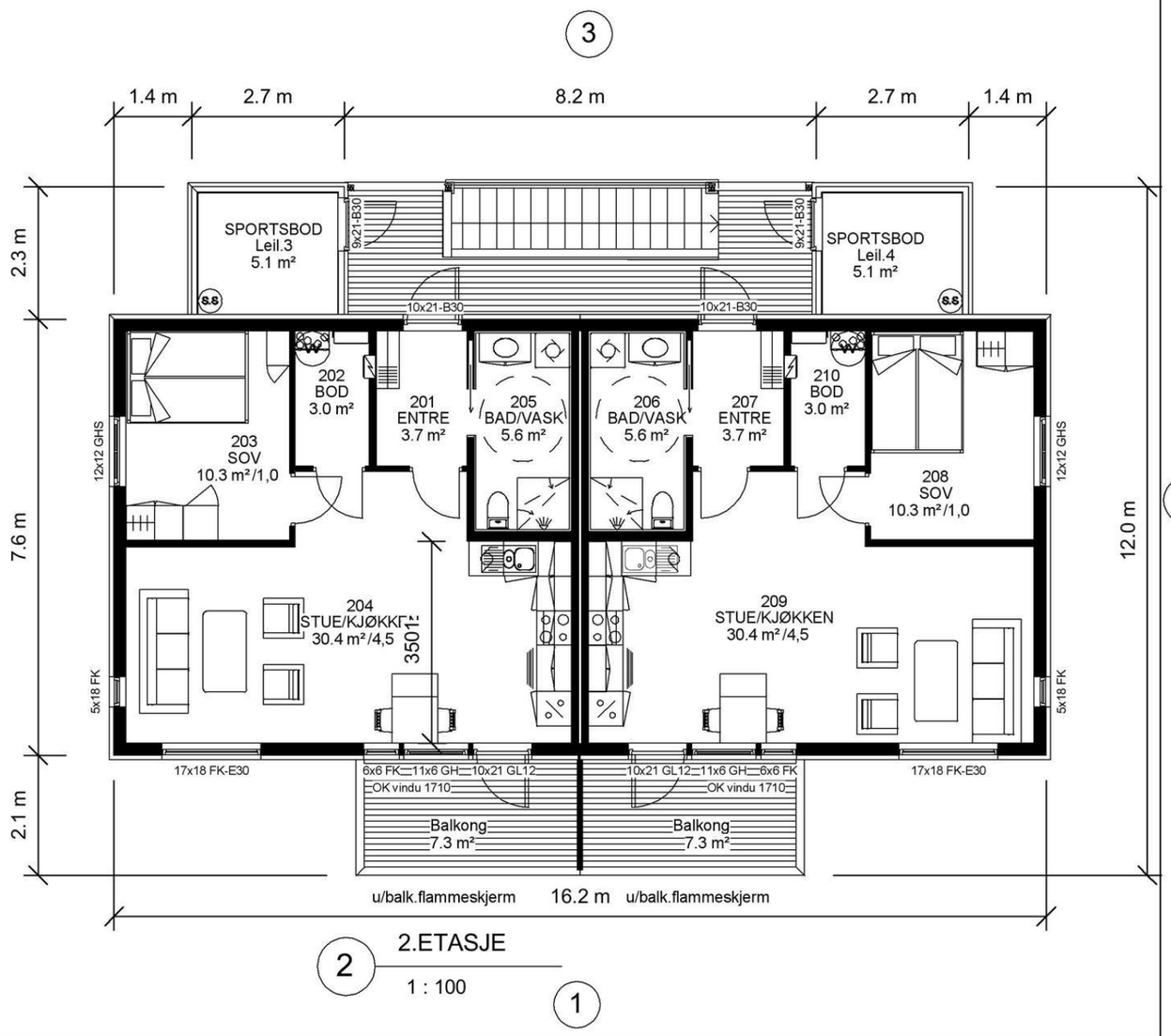
Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Larvik	25.01.2018	Heidi Olsen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



1. ETASJE

1 : 100



2.ETASJE

1 : 100

Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
Pr. leilighet	55.2 m²
Sp.bod	5.1 m²
	60.3 m²

Areal BYA
158 m²

Lågen Bolig as

No.	Description	Date

Kveldetunet

25-27-29

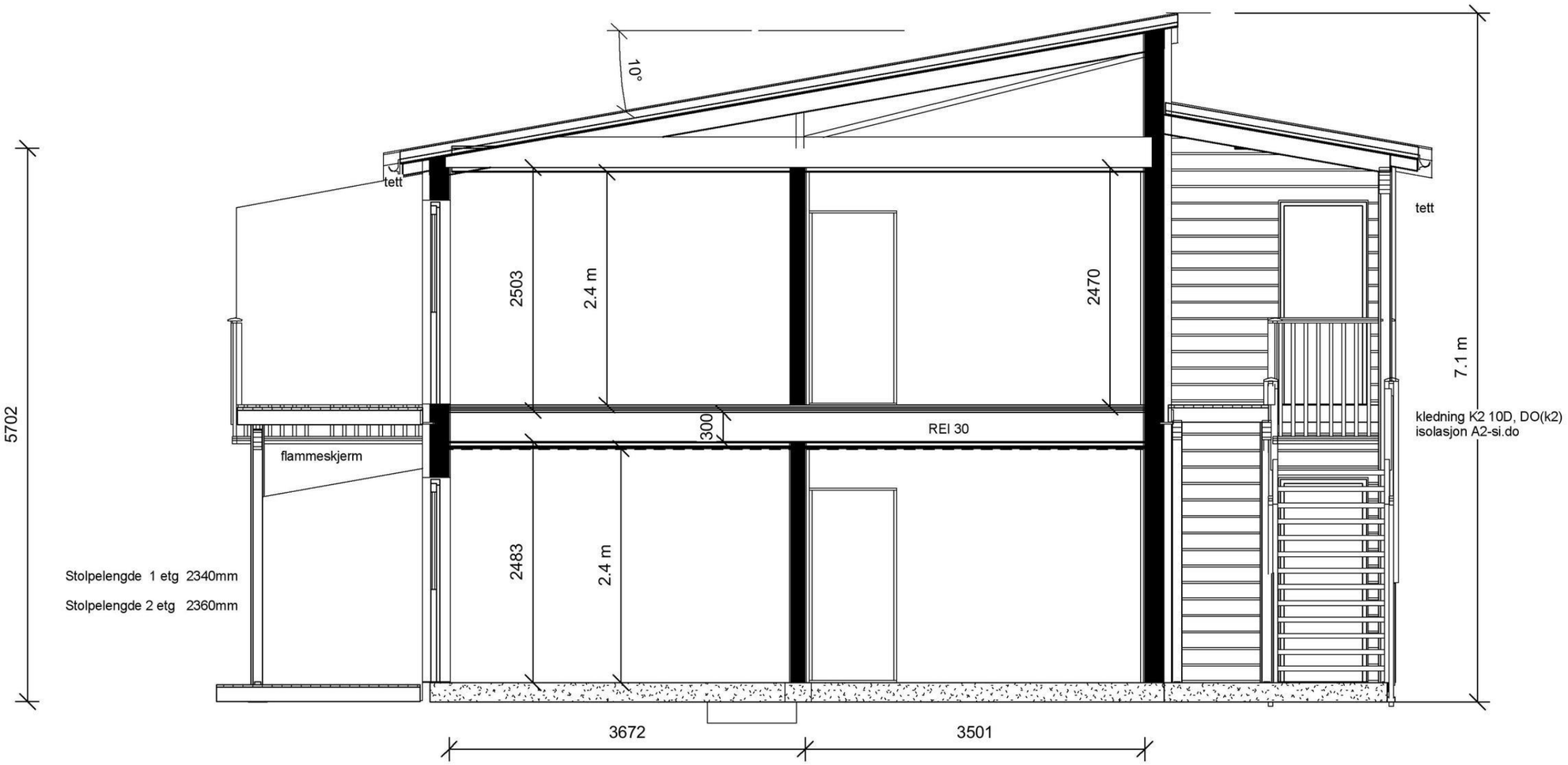
Plan 1 og 2 etg.

Project number	20151
Date	02.11.2015
Tegnet av	OM Svae
GB nr.	2091/64

09.5

Scale 1 : 100

02.11.2015 15:49:39



Lågen Bolig as

No.	Description	Date

Kveldetunet

25-27-29

Snitt

Project number	20151
Date	02.11.2015
Tegnet av	O M Svae
GB nr.	2091/64

09.7

Scale 1 : 50

02.11.2015 15:52:22

Utskriftsdato: 29.01.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2091	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Kveldetunet 27, 3282 KVELDE								

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	6 813,48 kr
Renovasjon	2 750,52 kr
Vann	3 960,06 kr
Sum	**13 524,06 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann <70m^2	15%	1 ab	1407.60	1/1	0 %	1 407,60 kr	117,30 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	231,82 kr
Forbruk Avløp<70m^2	15%	1 ab	1622.65	1/1	0 %	1 622,65 kr	135,22 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	436,71 kr
Mat/plast/papp felles	25%	1 stk	2006.25	1/1	0 %	2 006,25 kr	167,19 kr
Restavfall 360,felles	25%	1 stk	4211.25	1/4	0 %	1 052,81 kr	87,74 kr
					Sum	**14 111,71 kr**	**1 175,98 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: 30.01.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2091	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Kveldetunet 27, 3282 KVELDE								

	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: 30.01.2026

Larvik kommune

Piper og ildsteder

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2091	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Kveldetunet 27, 3282 KVELDE								

Situasjon: Det er ikke registrert fyringsanlegg på denne eiendom.

Røykvarslere	
Slukkeutstyr	

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 29.01.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2091	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Kveldetunet 27, 3282 KVELDE								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Andre småhus med 3 boliger eller fler Ferdigattest 2018	2018	60 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.