



1) Innenfor bestemmelsessone sentrum (sentrumssonen) gjelder egne krav til parkering og uteoppholdsareal, se §§ 2-9 og 2-10.

2) Arkitektur og estetikk

a) Nye bygg, gater og byrom skal utformes med høy kvalitet. Nye bygg skal ha variasjon i farge- og materialbruk, og skal benytte materialer av høy kvalitet. Farge- og materialpalett skal være tilpasset bybildet i Larvik sentrum. Fasadene skal ha et vertikalt uttrykk gjennom bruk av brudd i farge- og materialvalg. Bruddene skal strekke seg i bygningens fulle høyde.

b) Balkonger skal ikke krage ut over offentlig gate eller byrom. Innglassing av balkonger tillates kun i eller innenfor fasadeliv. Dersom det ønskes innglassing skal dette omtales og redegjøres for i den estetiske redegjørelsen, som beskrevet i pkt. c) under.

c) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal forslagsstiller utarbeide en estetisk redegjørelse, som viser hvordan byggetiltak i planen er tilpasset bybildet med en farge- og materialpalett for prosjektet. Farge- og materialpaletten skal følge planen og ligge til grunn ved etterfølgende rammesøknad.

Ved søknad om nybygg på mer enn 400 m<sup>2</sup> BRA der det ikke utløses plankrav skal det til rammesøknad følge en estetisk redegjørelse.

d) Estetisk redegjørelse til bruk i plan- og byggesaker skal utarbeides av forslagsstiller, og skal som et minimum inneholde følgende:

- en enkel analyse av estetisk uttrykk, material- og fargebruk i tiltakets omkringliggende kvartaler
- en redegjørelse for tiltakets arkitektur, materialbruk og fargesetting i prosjektet med tilhørende beskrivelse av hvordan dette er tilpasset omkringliggende bebyggelse.

3) I bygg med krav om besøksintensiv virksomhet i 1.etasje skal fasaden i 1. etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater, og med farge- og materialbruk som danner en kontrast eller tydeliggjøring mot øvrig fasade. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. I bygg med besøksintensiv virksomhet i 1.etasje tillates ikke foliering eller tildekking av mer enn 1/3 av vindusflaten pr. vindu i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom.

4) Det tillates ikke garasjeanlegg på bakkeplan i fasade mot offentlig fortau, gate eller byrom og uteoppholdsarealer.

5) Uteservering og gatesalg

a) For forretninger, service- og/eller serveringssteder kan gatesalg og uteservering tillates inntil 3 meter ut fra fasaden dersom krav om fortau/gangsbredde på minimum 2 meter, areal for kollektivholdeplass, varelevering og utrykning er ivaretatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

b) For forretninger, service- og/eller serveringssteder med fasade ut mot torget, Sigurds gt. mellom torget og Lilletorget, samt Nansetgata mellom torget og Lilletorget, tillates frittstående serveringsområder uten direkte tilknytning til fasade. Plassering, utstrekning og avgrensning må godkjennes av kommunen.

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

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

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) *Utviklinga av Larvik sentrum skal bidra til å nå kommunens bærekraftsmål, og til å gjøre det enklere for flere å leve miljøvennlig i hverdagen. Handels- og servicetilbud, kontor og offentlige arbeidsplasser skal som hovedregel lokaliseres i sentrumssonen, og det skal tilrettelegges for etablering av flere besøksintensive virksomheter. Det er et mål å utvikle flere boliger i sentrumssonen, slik at flere har gangavstand til butikk- og tjenestetilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser fra egen bolig. Sentrumssonen avgrenses «10-minuttersbyen», som tar utgangspunkt i at det er maksimalt ti minutters gangavstand til sentrumskjernen rundt Torget. For sentrumssonen gjelder det egne krav til parkering og uteoppholdsarealer.*
- b) *Sentrumstrategien, datert 05.02.2025, skal være retningsgivende og legges til grunn for alle utviklingsprosjekter i sentrumssonen.*
- c) *Formingsveileder for Larvik sentrum, datert 02.09.2011, skal være retningsgivende for utforming i sentrumssonen.*
- d) *Med materialer av høy kvalitet menes eksempelvis naturstein, murpuss og tegl i ulike farger. Ordinær panelkledning bør ikke brukes som hovedelement i fasader, med mindre det dreier seg om frittliggende småhusbebyggelse, nye bygg og tilbygg i områder som domineres av trekledning.*
- e) *Detaljerings bør brukes for å skape variasjon og liv i fasadene. Detaljering kan være gesimsbånd, vertikale eller horisontale fasadebånd, karnapper og risalitter, inntrukne vinduer, vindusomramming eller lignende.*
- f) *Avstanden mellom brudd i fasader bør være kortere enn avstanden fra bakkeplan til gesims.*

## § 9-4 Bestemmelsesområde transformasjon (pbl § 11-9)

### 1) Fellesbestemmelse for bestemmelsessonene for transformasjon

Innenfor sonene kan det fortettes og bygges med høyere utnyttelse enn i omkringliggende områder.

Ved plassering av ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og vegetasjon, og bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige topografi. Vesentlige terrenginngrep i form av sprengningsarbeider eller masseuttak for å oppnå høyere utnyttelse eller mønehøyde tillates ikke.

Bebyggelsen skal utformes som bymessig kvartalsbebyggelse, og skal videreføre eksisterende kvartalsstruktur og gateløp. Med kvartalsbebyggelse menes her kvartaler hvor bygninger som hovedregel ligger vegg i vegg med byggelinje langs fortau, danner en tydelig gatestruktur og med gårdsrom/uteoppholdsareal i midten.

Sammenhengende bygningsvolum skal utformes med vertikalitet, slik at bygningene oppleves som oppbrutt i fasade og gesims gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk.

Balkonger skal ikke krage ut over offentlig gate eller byrom. Innglassing av balkonger tillates kun i eller innenfor fasadeliv.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal forslagsstiller utarbeide en estetisk redegjørelse, som viser hvordan byggetiltak i planen er tilpasset omgivelsene med en farge- og materialpalett for prosjektet. Farge- og materialpaletten skal følge planen og ligge til grunn ved etterfølgende rammesøknad.

# Egenerklæring

Gårdsbakken 21A, 3256 LARVIK

13 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Gårdsbakken 21A

**Postadresse**

Gårdsbakken 21A

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

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

Ifra sommer 2014

Bolig ble renovert frem til det.

**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

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Herum, Jan

**Selger**

Herum, Renate Miriam

## Forbehold

---

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



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

#### Beskriv feilen og omfanget

##### Toalettrom

Det er observert at vann i rørføringen til toalettrommet kan fryse i perioder med lave temperaturer, noe som kan medføre manglende vanntilførsel til servant og toalett.

Det er ikke etablert strømtilførsel til vannfordelerskap.

Det er ikke strøm inn i vannfordeler skapet. Da jeg bygde det rommet, viste jeg ikke at det skulle strøm ditt.

##### Bad

Badekarets slangesystem er defekt. Ved full påfylling av badekaret forekommer vannlekkasje. Sirkulasjonspumpe tilknyttet badekaret fungerer ikke.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2024

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Nye rør og alt av rørleggerseneret på skotta.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggersenteret.

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2014

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Strøm og varme

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faugstad

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja  Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2014

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Fliser og membran. Egeninnstats. (Fikk hjelp av en kompass som jobber med dette, men var på dugnad og har ingen papirer på det selvklart.)

## 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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Undertak og takstein byttet. Innbygging av terrasse til soverom og nybygge større terrasse.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Villabygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2017

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Bytte alle vinduer

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Provindu

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

El-tilsyn har ment at det ikke er jording på hovedrør inn. Dette finner jeg dog selv med kamera inn i luke på vegg vaskerom.

Leilighet A og B deler inntaksaksel. Dette er noe feil med henhold til hovedsikringer og dimensjonering. Jeg har tatt det opp i styremøte. Dersom ikke sameiet samlet fikser dette bør eier fikse dette på egen hånd. Stømskap står på utsiden av kjøkkenvinduet ca 2 meter ifra sikringskap.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2014

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av sikringskap og nytrekke meste av det elektriske anlegget. Varmekabler med mer.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faugstad

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall



2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Installere billader. Ble byttet ut igjen i 2022 eller 2023 til den som er nå. Denne med lastbalanse og lading på 7,2 kw

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektor TT

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Husker ikke helt årstall, men vi måtte koble oss på hoved nettet og fjerne septiktank. Dette ble gjort i en felles greie med alle som var koblet til. Jeg har ikke hatt noe direkte med saken å gjøre. Det ble da lagt nye rør av kommunen ned hele gårdsbakken samtidig. Husker ikke hvilket firma som utførte dette.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen eller endringen

Pipe / skorstein

I forbindelse med omtekking av taket ble pipen innkledd og avsluttet med pipehatt. Pipen har, etter hva selger er opplyst, ikke vært i bruk i perioden etter dette. Tiltaket er utført for å hindre vanninntrengning. Det er ikke etablert ildsteder i boligen.

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

HAR noen ganger hørt mus i etasjeskille. Vi har montert museband/ musebørste rundt huset. Har også brukt noe muse fuging rundt inngangsdør, da det er der vi tror dem kommer inn. Vi har fanget mus med musefelle under trapp inngangsdør. ( Vi kan ikke huske hvor lande det er siden vi har hørt mus nå.)

Vi har også fått Sturle Lindberg til å spraye noe i forhold til sølvkre for mange år siden.

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

### Skriv opplysningene her:

Garasje

Garasjen er ikke definert som våtrom. Gulvet er overflatebehandlet med epoxy. Det må påregnes risiko for vanninntrengning til underliggende boenhet ved søl av større mengder vann i garasjen.

Elektrisk anlegg / strømtilførsel

Bygget er forsynt med felles hovedtilførsel på ca. 63 A, som internt er fordelt mellom øvre og nedre boenhet. Denne løsningen er tilsvarende utført for øvrige boliger i rekken. Hovedkabelen frem til fordelingspunktet forsyner begge boenheter.

Det har vært dialog med sameiet om mulig helhetlig løsning knyttet til strømtilførselen. Det er også vurdert etablering av separat strømtilførsel til denne boenheten. Aktuell løsning som er opplyst, innebærer ny kabel fra eksisterende strømskap, nedlagt i bakken og ført inn til boligens sikringskap. Det foreligger tidligere innhentet pristilbud, men dette anses som foreldet. Eventuell gjennomføring av tiltak bør avklares i samarbeid med underliggende boenhet og sameiet.

## 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 95749357

# Egenerklærings skjema

Name  
Herum, Jan

Date  
2026-01-13

Name  
Herum, Renate Miriam

Date  
2026-01-15

Identification  
 **bankID** Herum, Jan

Identification  
 **bankID** Herum, Renate Miriam



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Herum, Jan

Herum, Renate Miriam

13/01-2026

22:22:11

15/01-2026

08:54:59

BANKID

BANKID

- a) Transformasjonssonene er sentralt beliggende områder som er dårlig utnyttet og/eller har en bruk som ikke lenger er ønsket. Transformasjon kan beskrives som omforming og forvandling av eksisterende bebyggelse og/eller arealer innenfor den utbygde delen av byen til en høyere utnyttelse og/eller med nye funksjoner.
- b) Undersbo gård tillates flyttet. Flytting krever godkjenning etter kulturminneloven.
- c) Det må forventes en ombygging av Øyakrysset, det må derfor settes av tilstrekkelig med areal til dette i framtidige reguleringsplaner.
- d) For å sikre tilstrekkelig lysinnslipp i arealer innenfor skrå takflater tillates arker/oppløft.

### § 9-5 Bestemmelsesområde Eplehagebyen (HAG\_1)

Bebyggelsesstruktur og bygninger skal bevares. Det kan tillates å fortette med 1 boenhet på disse eiendommene, dersom ny bebyggelse samsvarer eller underordnes eksisterende bebyggelse - det vil si med hensyn til høyde, lengde/bredde/grunnflate, volumoppbygging, takform, farge og materialbruk. Gjeldende byggelinje skal opprettholdes.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg i områdene, skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket, som skal beskrive hvordan man ivaretar eksisterende og ønsket estetikk.

Nye tiltak skal samsvare eller underordnes eksisterende bebyggelse - dvs. høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, farge- og materialbruk.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg i villaområder skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket, som skal beskrive hvordan man ivaretar eksisterende og ønsket estetikk.

Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volum og gateløp
- Fasadeuttrykk

Struktur, utearealer og gatebilde skal opprettholdes i disse områdene. Fradeling og fortetting er som hovedregel ikke ønskelig.

Boform til flermannsbolig kan vurderes såfremt særpreget på boligen ikke utfordres.

### § 9-6 Bestemmelsesområde Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH\_1)

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

### § 9-7 Bestemmelsesområde Siktlinje over jernbanen (SIKT\_1)

*Innsigelse. Bestemmelsen er vedtatt, men trer ikke i kraft før mekling er gjennomført og innsigelsen avklart.*

I bestemmelsesområdet tillates det ikke oppført nye bygninger eller større konstruksjoner som kommer i konflikt med siktlinjer mellom Bøkkerbakken/Romberggata/Schultzes gate/Prinsegata og Larviksfjorden. Teknisk infrastruktur i tilknytning til jernbanen, inkl. master og andre installasjoner til kjøreledninger, er tillatt.

## § 10 HENSYNSSONER

### § 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

#### 1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 1 (Farris)

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 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.

### § 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

#### 1) Naturfare

I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse., jf. teknisk forskrift TEK 17.

Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker er iverksatt.

I områder hvor det er påvist naturfare, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes.

#### 2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 1:

I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

#### 3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 2:

I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen.

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng

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, steinskrud, jordskrud, flomskred og sørpeskrud) 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.

### § 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410 1.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by, skal ny bygningsmasse større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA og hovedombygging over 1000 m<sup>2</sup> BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget.

### § 10-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinjer – Ikke juridisk bindende:

a) Grønnstruktur- H5401

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

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

b) Hensyn friluftsliv – H5301.

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 H5601:

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.

Nasjonalt 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.



## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	2594	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse:</b>	Gårdsbakken 21A, 3256 LARVIK								

### Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Rekkehus Ferdigattest 1986	1986	176 m <sup>2</sup>	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Tilbygg Ferdigattest 2017	2017	9,5 m <sup>2</sup>		<input checked="" type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
<b>Kommentarer</b>				

### Andre opplysninger

**FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/fostrnr) ev. parsellnr		
Gårdsbakken 13		20 - 2591		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler
Byggherre		Adresse		Tlf.
Thorstein Hansen A/S		Hotvedtmoen, Sandefjord		034/70193
Anmelder		Adresse		Tlf.
Arkitektene T.Mehl, J.T:Mehl, I:Vedeld		Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		034/82569
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Th.Hansen		Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSSJEFEN

Sted og dato	Stempel
Larvik	I for <b>LARVIK</b> <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin Underskrift
24.2.1986	

Sendes til

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Byggeløyvemyndighet

**FERDIGATTEST**

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Gårdsbakken 15		Registernr (Gnr/bnr/festemr) ev. parsellnr 20 - 2592		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 14.3.83 m/fler	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 26.4.83 m/fler	Sak nr 116/83 m/fler
Byggherre Thorstein Hansen A/S		Adresse Høtvedtmoen Sandefjord.		Tlf. 034/70193
Anmelder Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Adresse Mellom Bøkeligate 2 3250 Larvik		Tlf. 034/82569
Ansvarshavende Th.Hansen		Adresse Thorstein Hansen A/S Sandefjord		Tlf. 034/70193

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

**BYGNINGSSJEFEN**

Sted og dato Larvik	Stempel LARVIK for <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin Underskrift
------------------------	---

Sendes til

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Byggeløyvemyndighet

**FERDIGATTEST**

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festernr) ev. parselnr		
Gårdsbakken 17		20 - 2593		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler
Byggherre		Adresse		Tlf.
Thorstein Hansen A/S		Hotvedtmoen Sandefjord		034/70193
Anmelder		Adresse		Tlf.
Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Mellom Bøkeligate 2 3250 Larvik		034/82569
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Th.Hansen		Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

**BYGNINGSSJEFEN**

Sted og dato	Stempel for
Larvik	LARVIK <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin
24.2.1986	Underskrift

Sendes til
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet <input type="checkbox"/>

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

**FERDIGATTEST**

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/feestnr) ev. parseltnr		
Gårdsbakken 19 A		20 - 2594		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (byggn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Thorstein Hansen A/S	Hotvedtmoen Sandefjord		034/70193	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld	Mellom Bøkeligate 2 3250 Larvik		034/82569	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Th:Hansen	Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

**BYGNINGSSJEFEN**

Sted og dato	Stempel
Larvik	for <b>LARVIK</b> <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin
24.2.1986	Underskrift

Sendes til
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggesøknademyndighet <input type="checkbox"/>

Nr 2129 Forlag: Sem & Sørensen A/S, Oslo 10-81

**FERDIGATTEST**

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Gårdsbakken 19 B			Registernr (Gnr/bnr/sectors) og parsellnr	20 - 2594
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr		
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler		
Byggherre		Adresse		Tif.		
Thorstein Hansen A/S		Hotvedtmoen Sandefjord		034/70193		
Anmelder		Adresse		Tif.		
Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Mellom Bøkeligate 2 3250 Larvik		034/82569		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.		
Th.Hansen		Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

**BYGNINGSSJEFEN**

Sted og dato	Stempel
Larvik	LABVIK for <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin Underskrift
24.2.1986	

Sendes til

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Byggeløyvemyndighet

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festernr) ev. parsellnr		
Gårdsbakken 21 A		20 - 2594		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler
Byggherre		Adresse		Tlf.
Thorstein Hansen A/S		Hotvedtmoen Sandefjord		034/70193
Anmelder		Adresse		Tlf.
Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		034/82569
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Th.Hansen		Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99. -

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSSJEFEN

Sted og dato	Stempel
Larvik	for <i>Karl TH. Wallin</i> Karl TH. Wallin
24.2.1986	Underskrift

Sendes til

Byggherre  
  Anmelder  
  Ansvarshavende  
  Byggeløyvemyndighet

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/ <del>festnr</del> ) ev. parsellnr		
Gårdsbakken 21 B		20 - 2594		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Thorstein Hansen A/S	Hotvedtmoen Sandefjord		034/70193	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld	Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		034/82569	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Th.Hansen	Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSJEFFEN

I

Sted og dato	Stempel
Larvik	for <i>Karl Th. Wallin</i> Karl TH.Wallin Underskrift
24.2.1986	

Sendes til

Byggherre
  Anmelder
  Ansvarshavende
  Byggeløyvemyndighet

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/lostenr) ev. parcellnr		
Gårdsbakken 23 A		20 - 2594		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Thorstein Hansen A/S	Høtvedtmoen Sandefjord		034/70193	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld	Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		034/82569	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Th.Hansen	Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193	

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSSJEFEN

Sted og dato	Stempel
Larvik	for <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin Underskrift
24.2.1986	

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/tegnr) ev. parsetillr		
Gårdsbakken 23 B		20 - 2594		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler
Byggherre	Adresse		Tif.	
Thorstein Hansen A/S	Høtvedtmoen Sandefjord		034/70193	
Anmelder	Adresse		Tif.	
Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld	Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		034/82569	
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Th.Hansen	Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSJEFEN

Sted og dato	Stempel
Larvik	I LARVIK for <i>Karl Th.Wallin</i> Karl Th.Wallin Underskrift
24.2.1986	

Sendes til

Byggherre
  Anmelder
  Ansvarshavende
  Byggeløyvernmyndighet

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/losteier) ev. parcellnr		
Gårdsbakken 27 <sup>4</sup>		20 - 2596		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler
Byggherre		Adresse		Tif.
Thorstein Hansen A/S		Hotvedtmoen, Sandefjord		034/70193
Anmelder		Adresse		Tif.
Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		034/82569
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Th. Hansen		Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSJEFEN

Sted og dato	Stempel for
Larvik   18.11.86	LARVIK <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin Underskrift

Sendes til
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet <input type="checkbox"/>

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/tektar) ev. parcellar		
Gårdsbakken 27 <sup>B</sup>		20 - 2596		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler
Byggherre		Adresse		Tif.
Thorstein Hansen A/S		Hotvedtmoen, Sandefjord		034/70193
Anmelder		Adresse		Tif.
Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		034/82569
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Th.Hansen		Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSSJEFEN

Sted og dato	Stempel for
Larvik   18.11.86	LARVIK <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin Underskrift

Sendes til

Byggherre    Anmelder    Ansvarshavende    Byggeløyvemyndighet  

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Gårdsbakken 29 <sup>A</sup>		Registrernr (Gnr/bnr/testenr) ev. parselnr 20-2596		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 14.3.83 m/fler	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 26.4.83 m/fler	Sak nr 116/83 m/fler
Byggherre Thorstein Hansen A/S		Adresse Hotvedtmoen, Sandefjord		Tlf. 034/70193
Anmelder Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Adresse Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		Tlf. 034/82569
Ansvarshavende Th.Hansen		Adresse Thorstein Hansen A/S Sandefjord		Tlf. 034/70193

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGS-SJEFEN

I

Sted og dato Larvik	Stempel for LARVI	<i>Karl Th Wallin</i>
18.11.86	Karl Th. Wallin	Underskrift

Sendes til

Byggherre
  Anmelder
  Ansvarshavende
  Byggeløyvemyndighet

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Gårdsbakken 29 <sup>B</sup>		Registrernr (Gnr/bnr/tektett) ev. persellnr 20-2596		
Arbeids art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 14.3.83 m/fler	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 26.4.83 m/fler	Sak nr 116/83 m/fler
Byggherre Thorstein Hansen A/S		Adresse Hotvedtmoen, Sandefjord		Tlf. 034/70193
Anmelder Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Adresse Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		Tlf. 034/82569
Ansvarshavende Th.Hansen		Adresse Thorstein Hansen A/S Sandefjord		Tlf. 034/70193

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSJEFFEN

I

Sted og dato Larvik	Stempel for LARVI	<i>Karl Th Wallin</i>
18.11.86	Karl Th. Wallin	Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesjefmyndighet	<input type="checkbox"/>

**FERDIGATTEST**

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Gårdsbakken 31 A		Registernr (Gnr/bnr/festernr) ev. parsethnr 20 - 2596		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 14.3.83 m/fler	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 26.4.83 m/fler	Sak nr 116/83 m/fler
Byggherre Thorstein Hansen A/S		Adresse Hotvedtmoen Sandefjord		Tlf. 034/70193
Anmelder Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Adresse Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		Tlf. 034/82569
Ansvarshavende Th.Hansen		Adresse Thorstein Hansen A/S Sandefjord		Tlf. 034/70193

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

**BYGNINGSJEFEN**

Sted og dato Larvik   24.2.1986	Stempel for LARVIK <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin Underskrift
------------------------------------	---

Sendes til

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Byggeløyvernmyndighet

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festern) <u>ev. parceller</u>		
Gårdsbakken 31 B		20 - 2596		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler
Byggherre		Adresse		Tif.
Thorstein Hansen A/S		Hotvedtmoen Sandefjord		034/70193
Anmelder		Adresse		Tif.
Arkitektene T.Mehl, J:T.Mehl, I.Vedeld		Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		034/82569
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Th.Hansen		Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSSJEFEN

I

Sted og dato	Stempel
Larvik   24.2.1986	for <i>Karl Th.Wallin</i> Karl Th.Wallin Underskrift

Sendes til

Byggherre
  Anmelder
  Ansvarshavende
  Byggeløyvemyndighet

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festen) ev. parselnr		
Gårdsbakken 33 A		20 - 2596		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83 m/fler	26.4.83 m/fler	116/83 m/fler
Byggherre		Adresse		Tlf.
Thorstein Hansen A/S		Hotvedtmoen Sandefjord		034/70193
Anmelder		Adresse		Tlf.
Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		034/82569
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Th.Hansen		Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSJEFEN

Sted og dato	Stempel
Larvik	for <b>LARVIK</b> <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin
24.2.1986	Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesjef	<input type="checkbox"/> Byggesjef

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Gårdsbakken 33 B			Registrernr (Gnr/bnr/	20 - 2596
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr		
Nybygg	Bolig	14.3.83	26.4.83	116/83		
		m/fler	m/fler	m/fler		
Byggherre		Adresse		Tlf.		
Thorstein Hansen A/S		Hotvedtmoen		034/70193		
		Sandefjord				
Anmelder		Adresse		Tlf.		
Arkitektene		Mellom Bøkeligate 2,		034/82569		
T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		3250 Larvik				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.		
Th.Hansen		Thorstein Hansen A/S		034/70193		
		Sandefjord				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSSJEFEN

Sted og dato	Stempel
Larvik	for <i>Karl Th. Wallin</i>
24.2.1986	Karl Th. Wallin
	Underskrift

Sendes til				
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/sectnr) ev. parcellnr		
Gårdsbakken 35 A		20 - 2596		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	14.3.83	26.4.83	116/83
		m/fler	m/fler	m/fler
Byggherre		Adresse		Tlf.
Thorstein Hansen A/S		Hotvedtmoen Sandefjord		034/70193
Anmelder		Adresse		Tlf.
Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		034/82569
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Th.Hansen		Thorstein Hansen A/S Sandefjord		034/70193

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSSJEFEN

Sted og dato	Stempel
Larvik	LARVIK
24.2.1986	for <i>Karl Th. Wallin</i>
	Karl Th. Wallin
	Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvermyndighet	<input type="checkbox"/>

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Gårdsbakken 35 B.		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr. 20 - 2596		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 14.3.83 m/fler	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 26.4.83 m/fler	Sak nr 116/83 m/fler
Byggherre Thorstein Hansen A/S		Adresse Hotvedtmoen Sandefjord		Tlf. 034/70193
Anmelder Arkitektene T.Mehl, J.T.Mehl, I.Vedeld		Adresse Mellom Bøkeligate 2, 3250 Larvik		Tlf. 034/82569
Ansvarshavende Th.Hansen		Adresse Thorstein Hansen A/S Sandefjord		Tlf. 034/70193

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSJEFEN

Sted og dato Larvik	Stempel 24.2.1986	for <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin Underskrift
------------------------	----------------------	---

Sendes til

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Byggeløyvernmyndighet

## Areal og teknikk

Vår saksbehandler:  
Heidi Olsen  
Telefon: 33 17 18 17

Deres ref.:

Vår ref.:  
17/5685

Arkiv:  
GBR -  
3020/2594/0/5

Vår dato:  
18.01.2017

It-Tek As  
Vadskjæret Havnegata 12  
3263 LARVIK



Larvik  
kommune

### Delegert Vedtak

Saksnummer	Utvalg/komite
074/17	Planutvalget

**Møtedato:** 18.01.2017

## Vedtak - Ferdigattest for innbygging av balkong til soverom og utvidelse av veranda i 2.etasje for seksjon 5 - Gårdsbakken 21 A - Gbnr 3020/2594/0/5

Tiltakshaver	Jan Herum	Gårdsbakken 21A	3256	LARVIK
Søker	IT-Tek AS	Havnegata 12	3263	LARVIK

### Ferdigattest er gitt for:

Saksnr  
2014008941

Eiendom/byggested  
Gårdsbakken 21 A, seksjon 5

Bygningsnummer  
8197202-1

Gnr 3020	Bnr 2594	Festenr 0	Seksjonsnr 5
-------------	-------------	--------------	-----------------

#### Vedtak om tillatelse er fattet:

Igansettingstillatelse er gitt

Fylkesmannen stadfestet vedtak i sak 1049/15

PLA- 209/15 ( sak 1049/15) klagebehandling

Rammetillatelse er gitt

#### Vedtak dato:

19.04.2016

03.02.2016

09.12.2015

27.08.2015

#### Delegert saksnr:

427/16

1049/15/PLA -209/15

1049/15

1049/15

### Spesifikasjon

#### Ferdigattesten omfatter:

Hele tiltaket - Bruksendring/innbygging av eksisterende balkong til soverom i 1etasje, BRA

på 9,5 m<sup>2</sup> og innsetting av vindu mot sørvest.  
Utvidelse av veranda i 2.etasje - 4,9 m<sup>2</sup>. Gjelder forlengelse av eksisterende veranda, bredde 3,0 m og dybde 1,7 m.

Merknader:

Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.

**Klage**

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Heidi Olsen  
saksbehandler

*Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur*

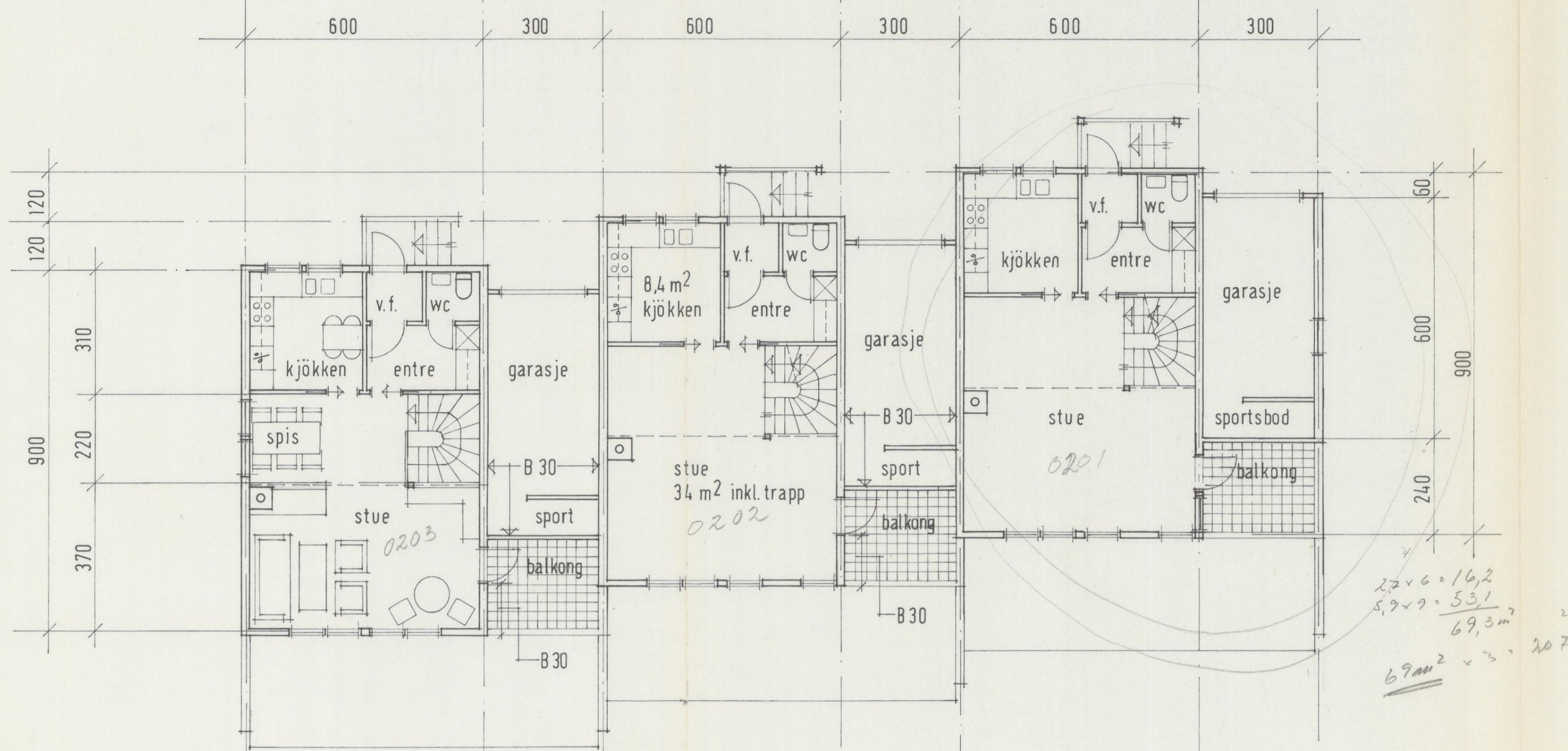
**Kopi til:**

Jan Herum

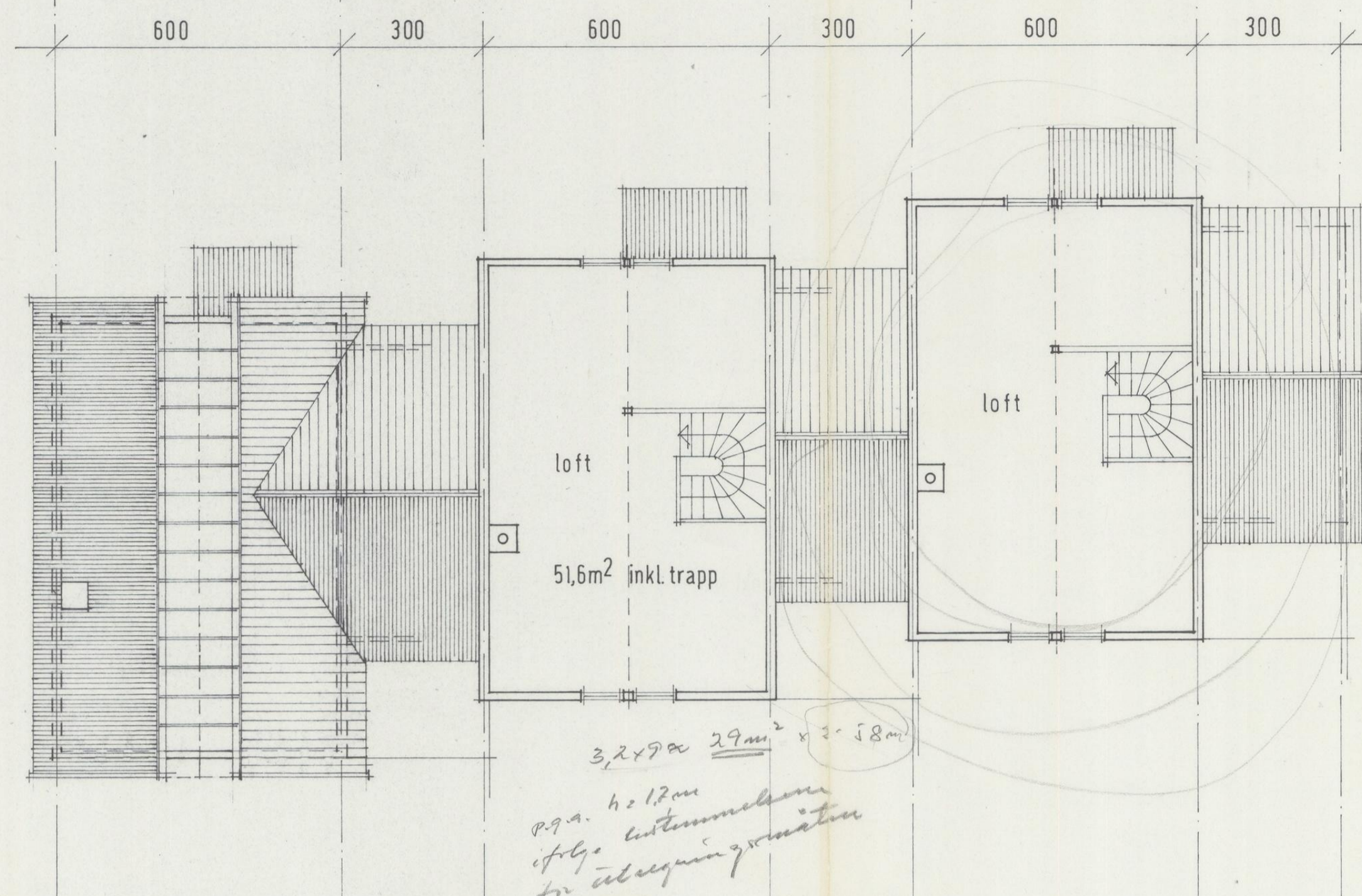
Gårdsbakken 21 A

3256

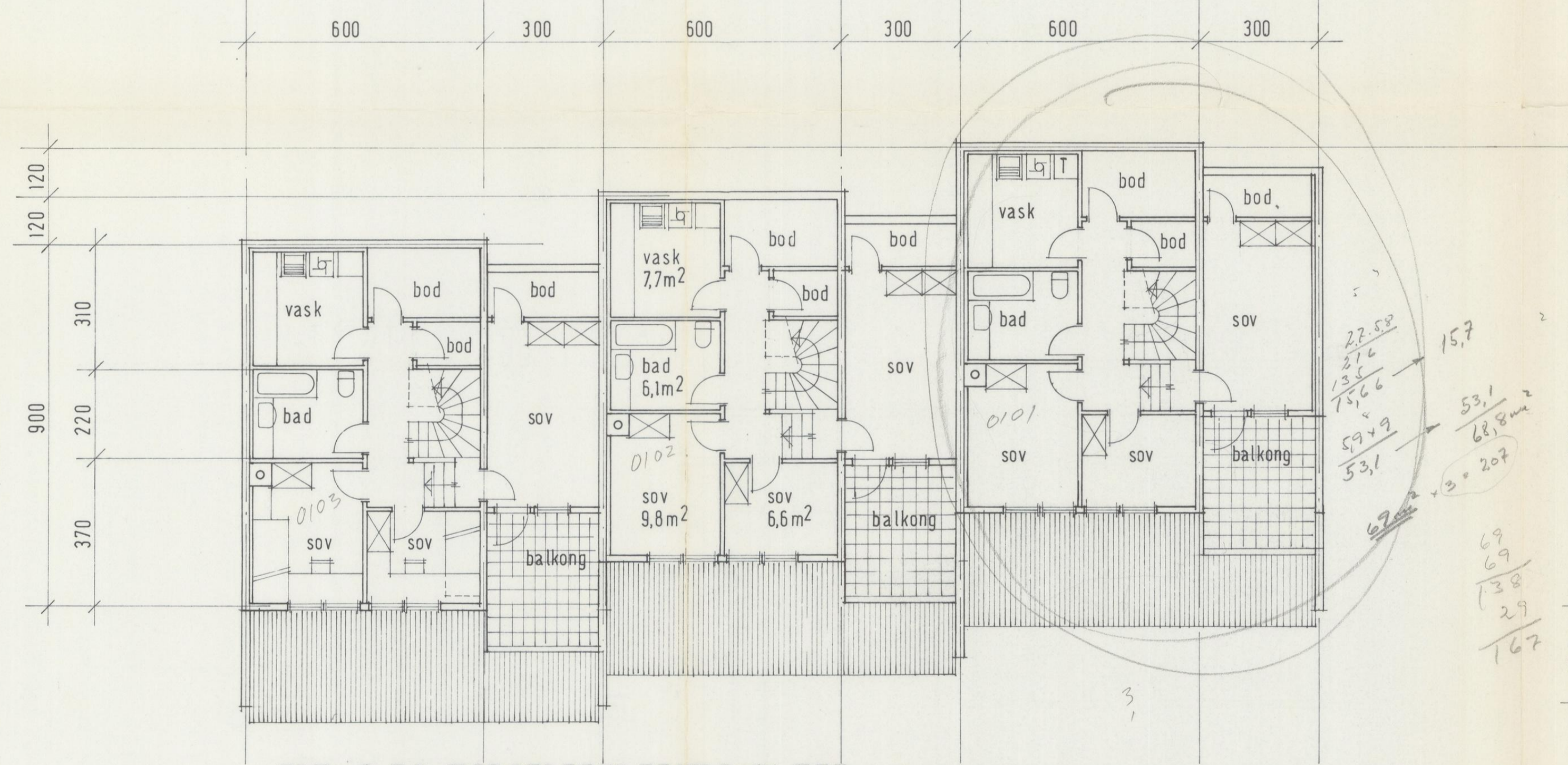
LARVIK



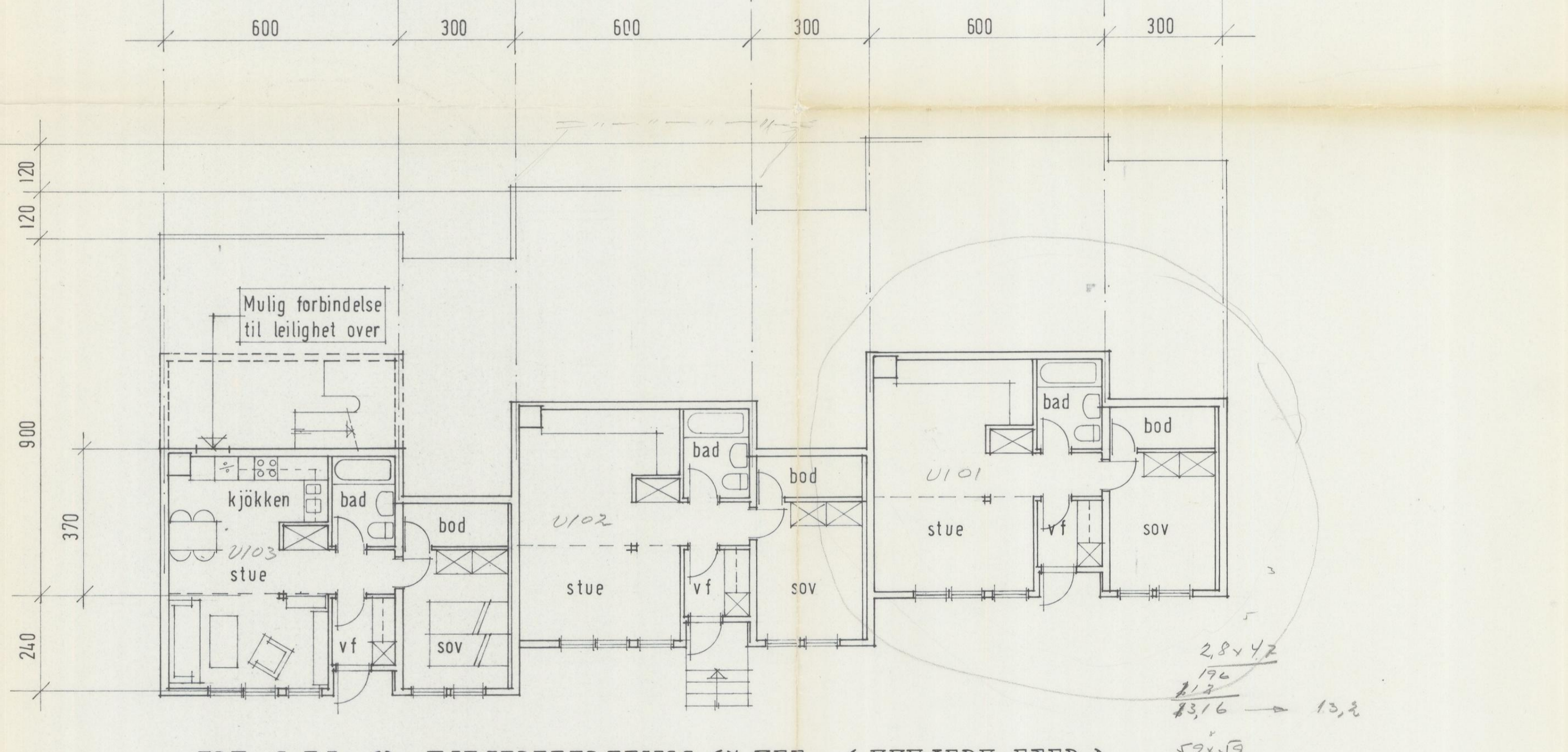
PLAN 1. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN UNDERETASJE

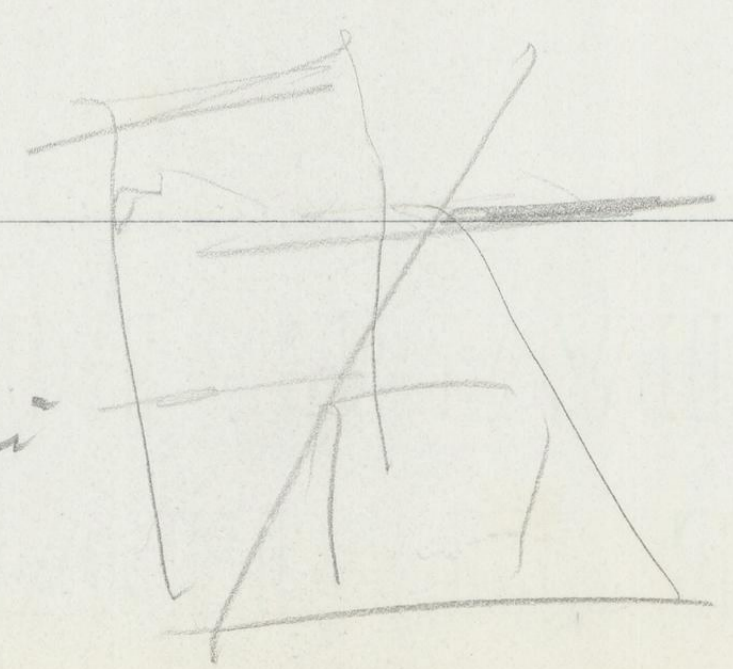


PLAN 2. UNDERETASJE (HYBLER)

LILLE TRUUVANG - BOLIGER  
HUSGRUPPE III - PLANER

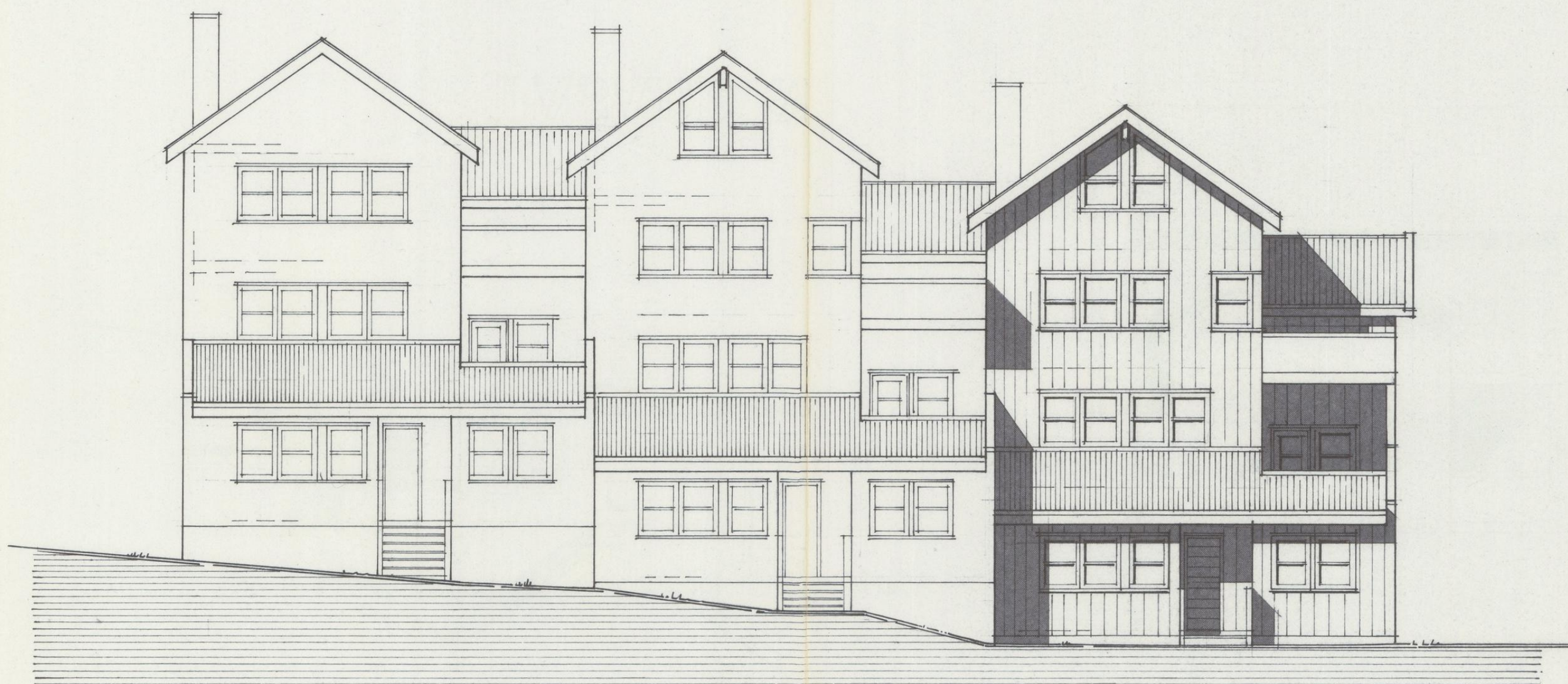
47  
69  
116m<sup>2</sup>

69  
29  
98m<sup>2</sup>

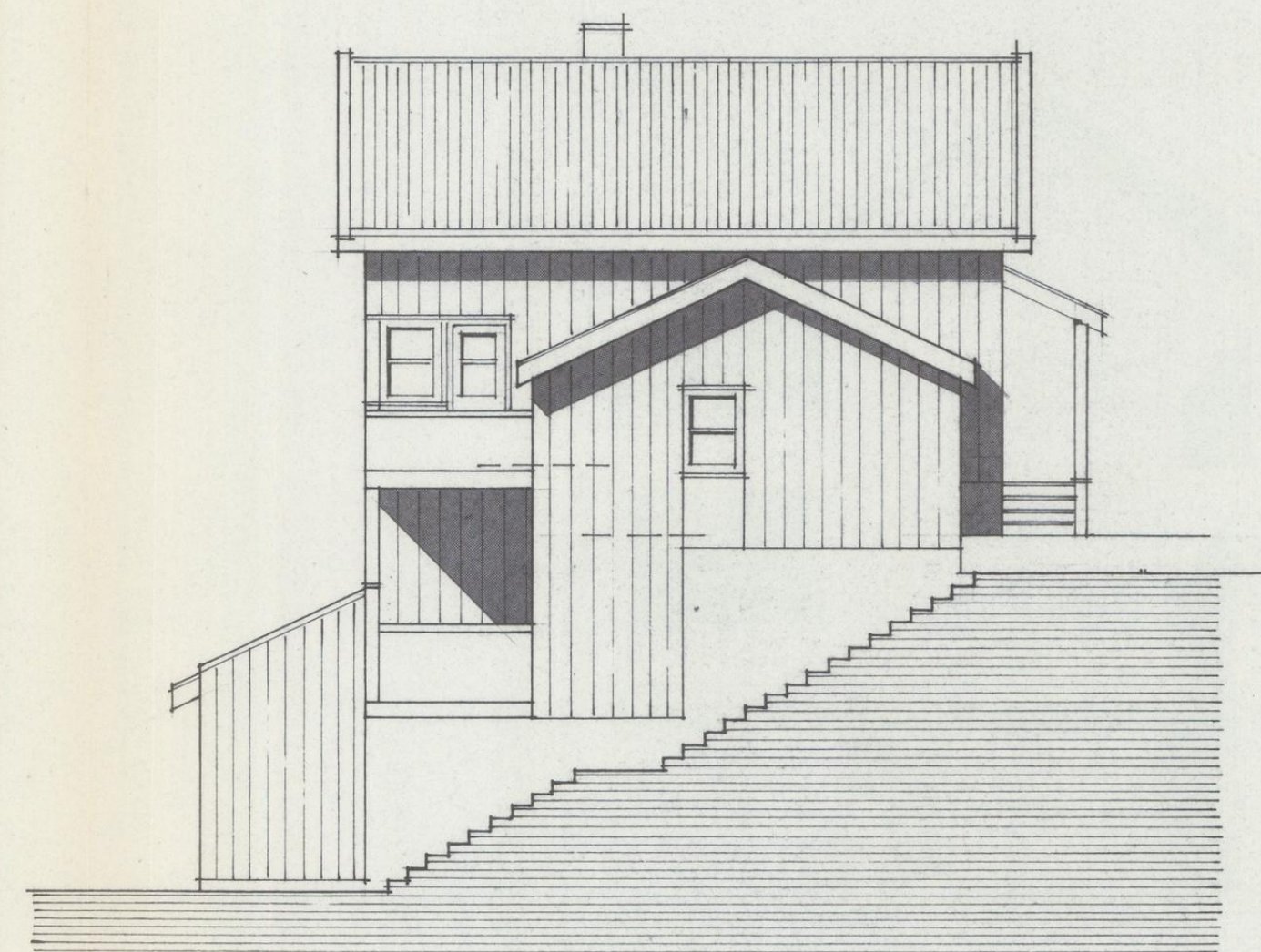


Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 116/83

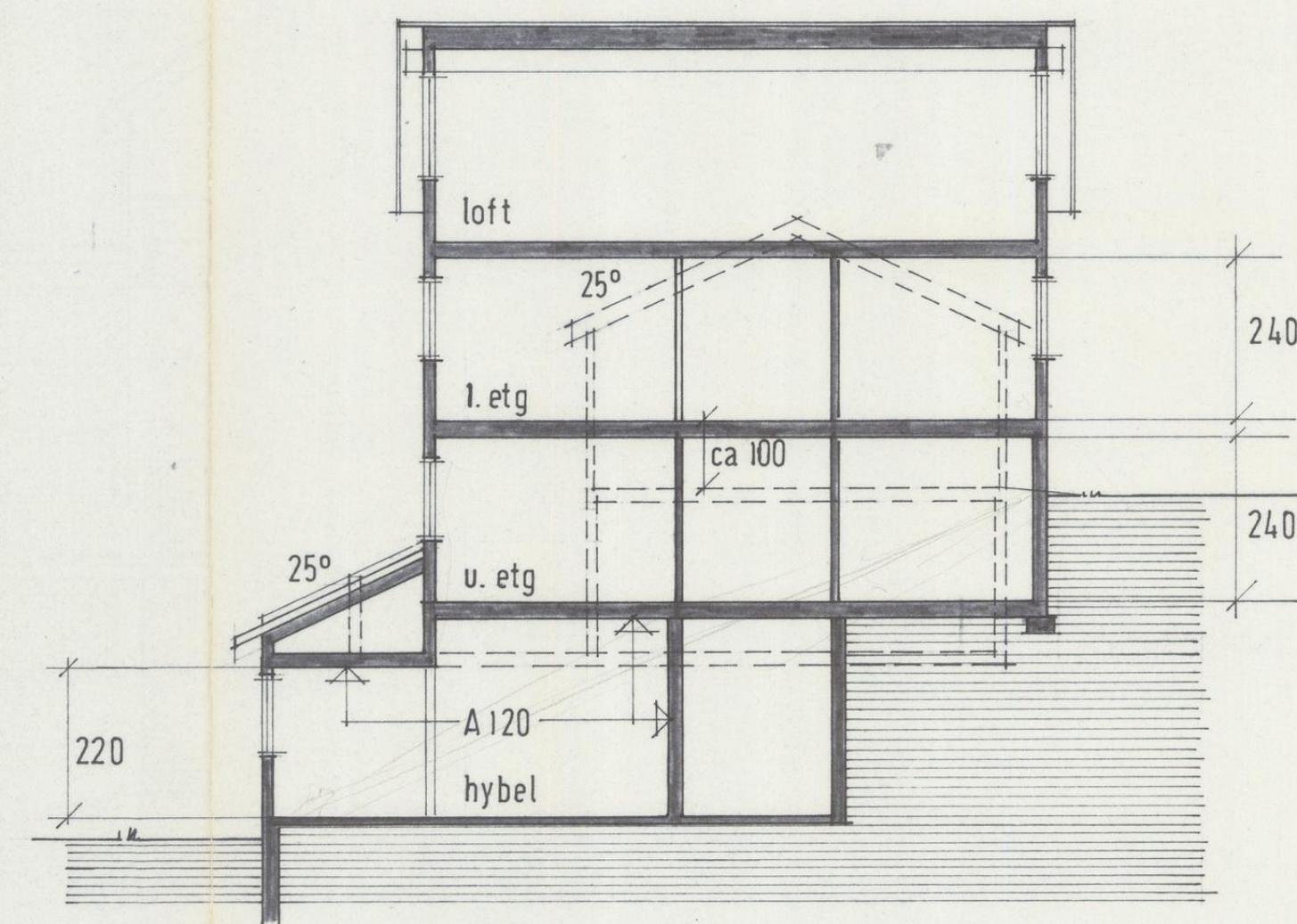
THORSTEIN HANSEN A/S	DAT 3/83	SAK
LILLE TRUUVANG	TEG 06	REV
GRUPPE III - PLANER	MÅL 1:100	SIG MP
thor mehl • jarl fore mehl • ingar vedeld		arkitekter mml
MELLOM BOKELIGATE 2 3250 LARVIK		TLF 034 82569



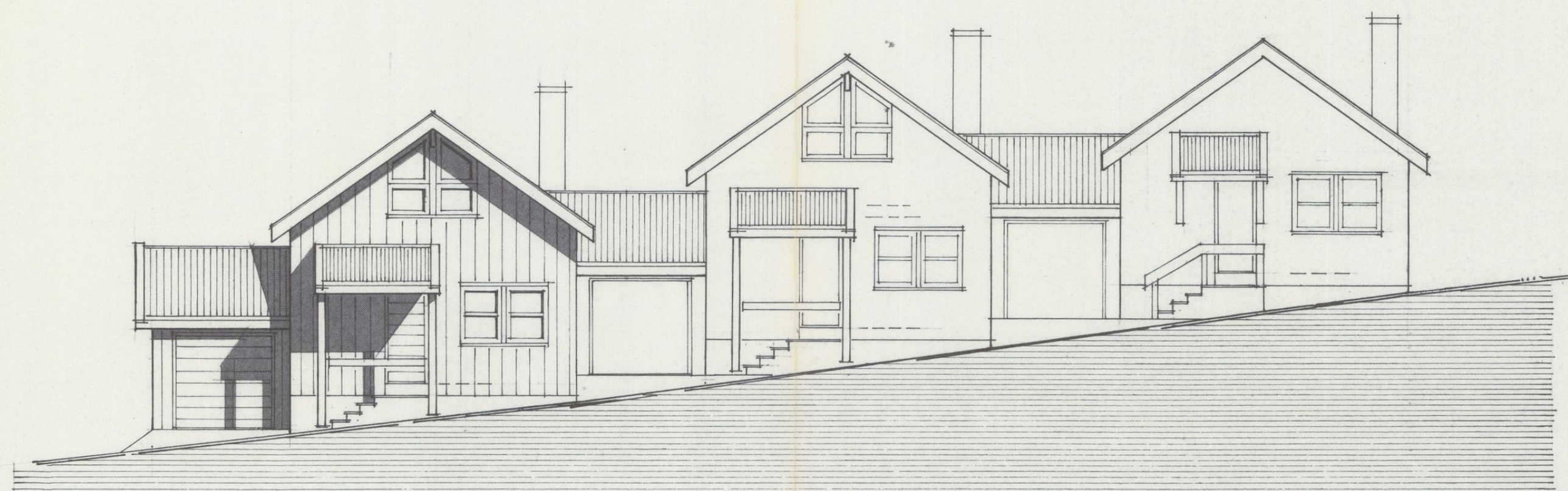
FASADE MOT SÖRVEST



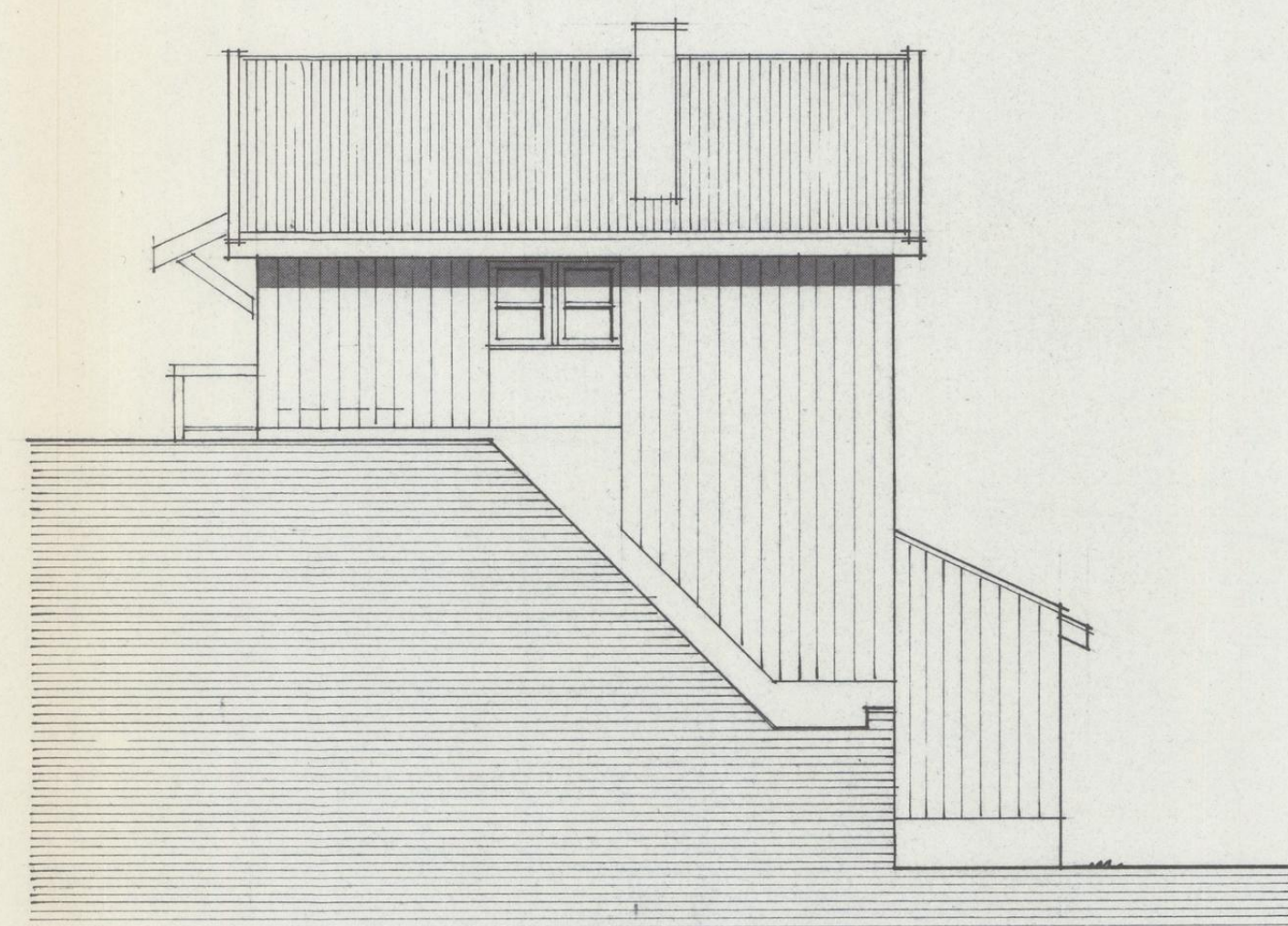
FASADE MOT SÖRÖST



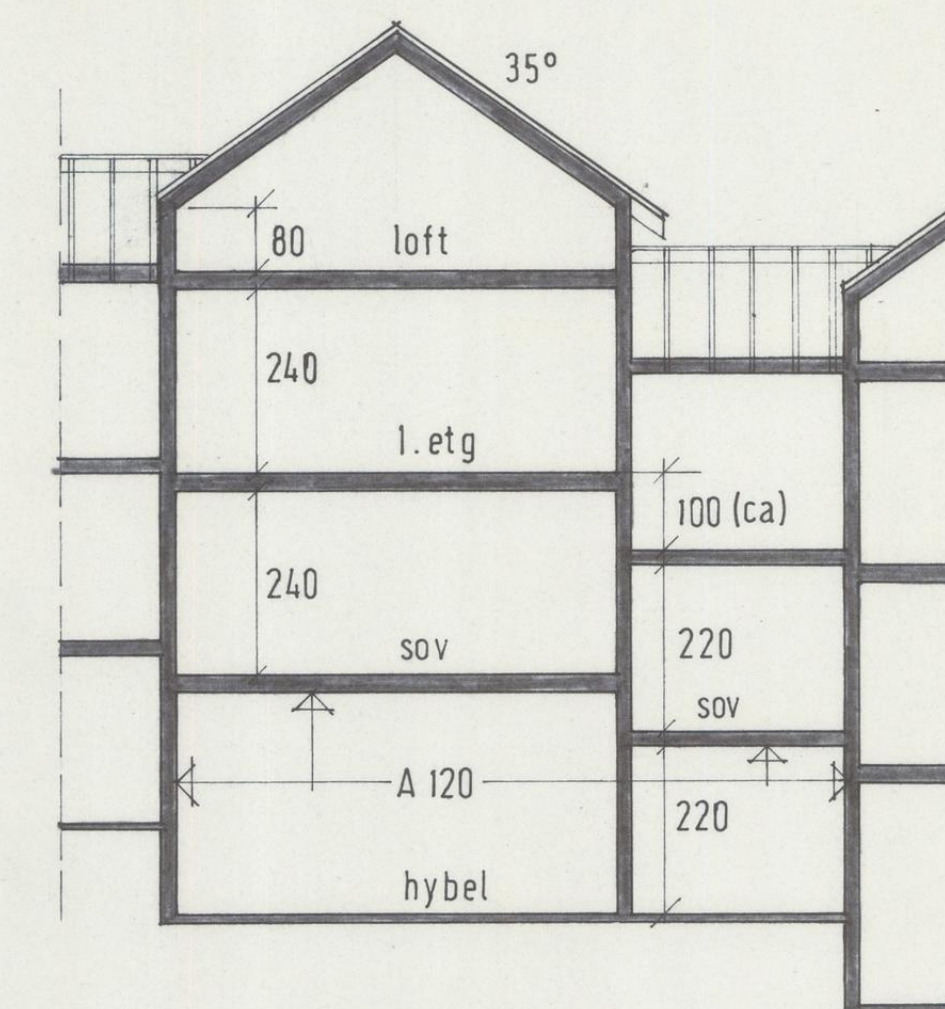
SNITT



FASADE MOT NORDÖST



FASADE MOT NORDVEST

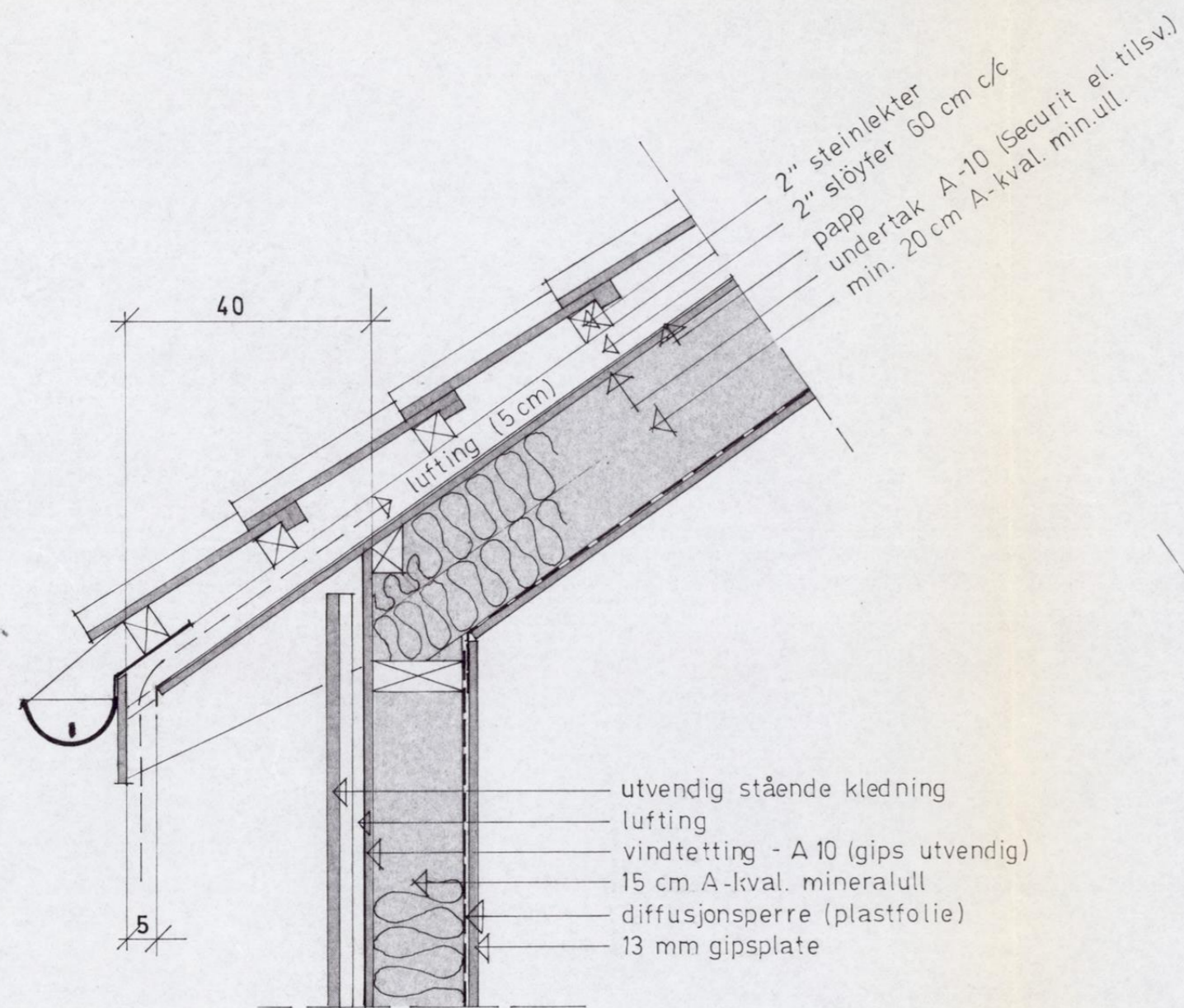


SNITT

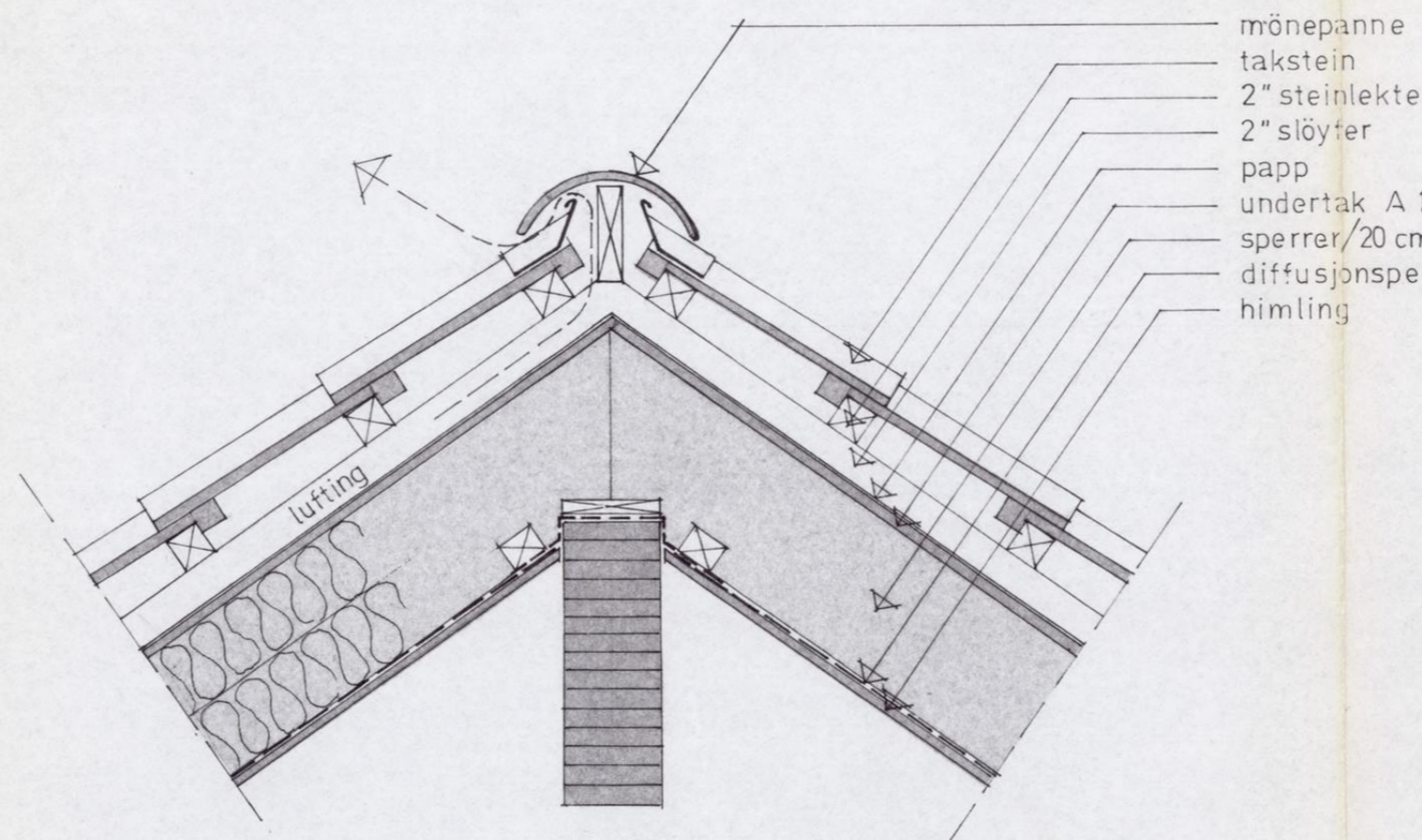
LILLE TRUUVANG - BOLIGER  
HUSGRUPPE III - FASADER OG SNITT

Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 116/83

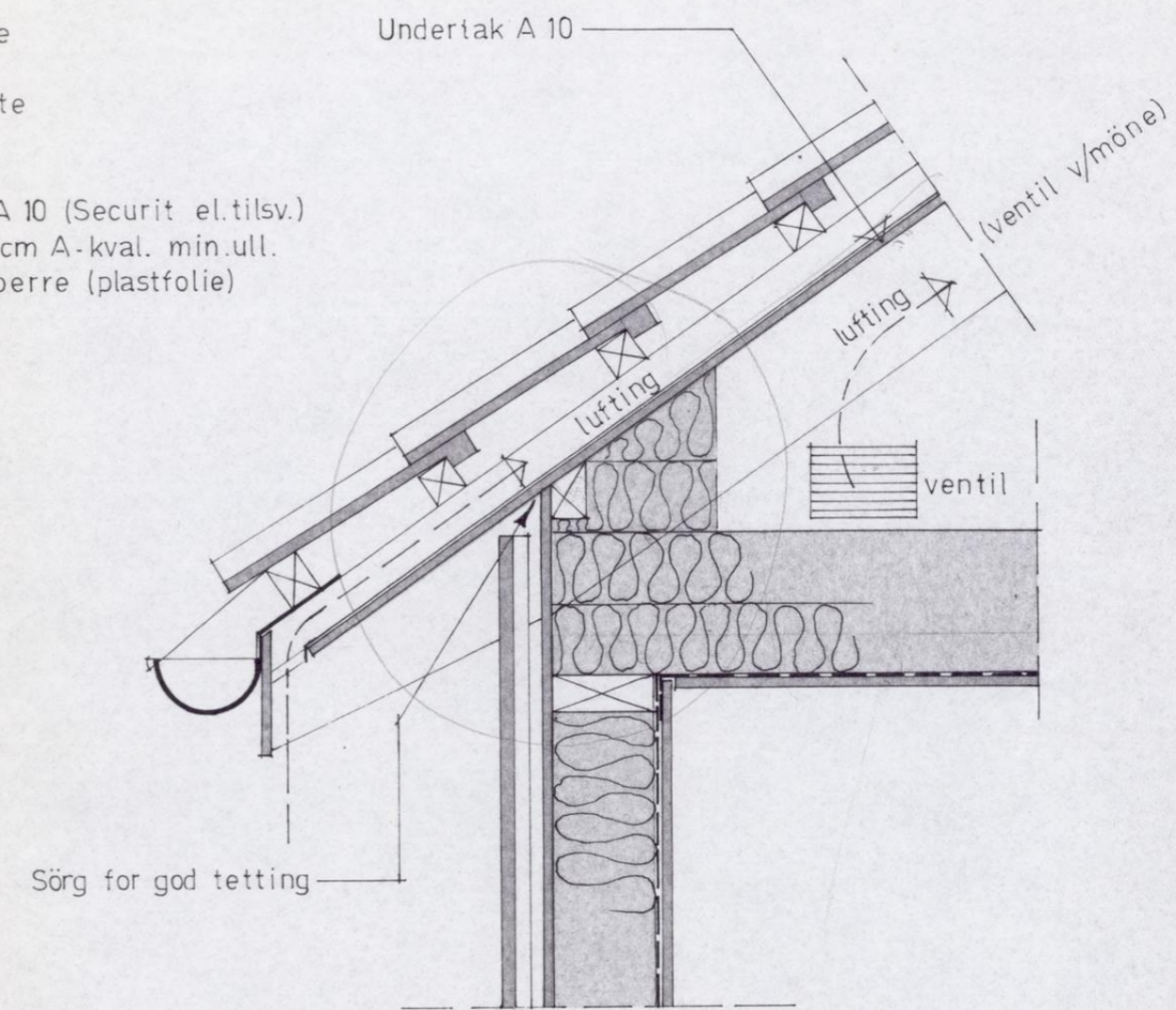
THORSTEIN HANSEN A/S	DAT 3/83	SAK
LILLE TRUUVANG	TEG 07	REV
GRUPPE III - FASADER OG SNITT	MÅL 1:100	SIG MP
thor mehl · jarl tore mehl · ingar vedeld		arkitekter mml
MELLOM BOKELIGATE 2 3250 LARVIK		TLF 034 82569



Detalj takfot  
B 30 yttervegg / skrå himling



Detalj möne



Detalj takfot  
B 30 yttervegg / kaldt loft

HENV. NBI A 525.100

THORSTEIN HANSEN A/S

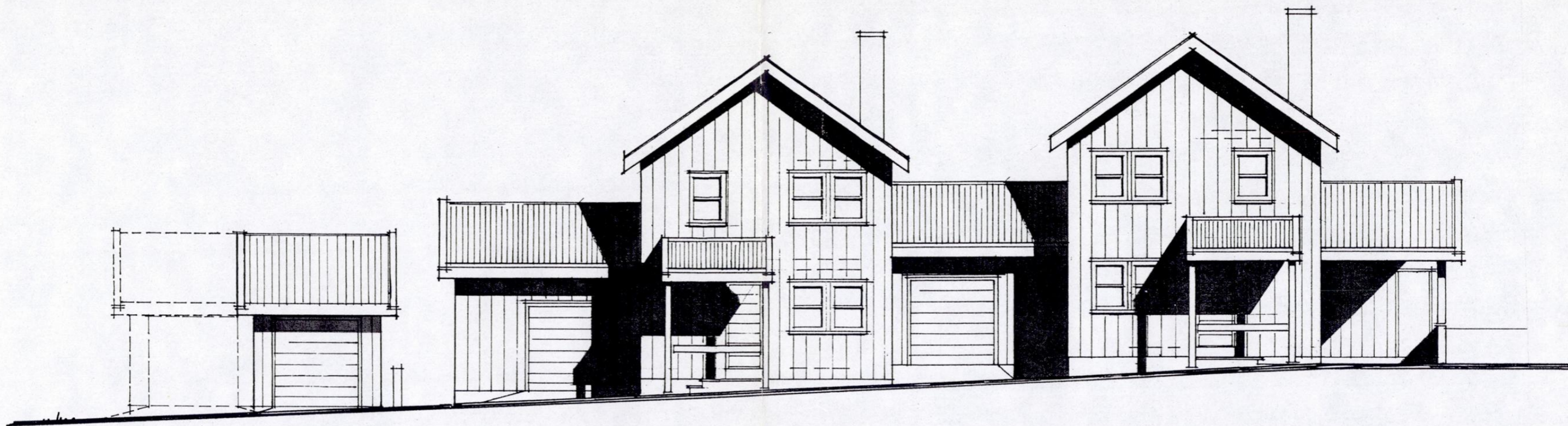
DATE 26.10.83

LILLE TRUDVANG

DETALJER - TAK

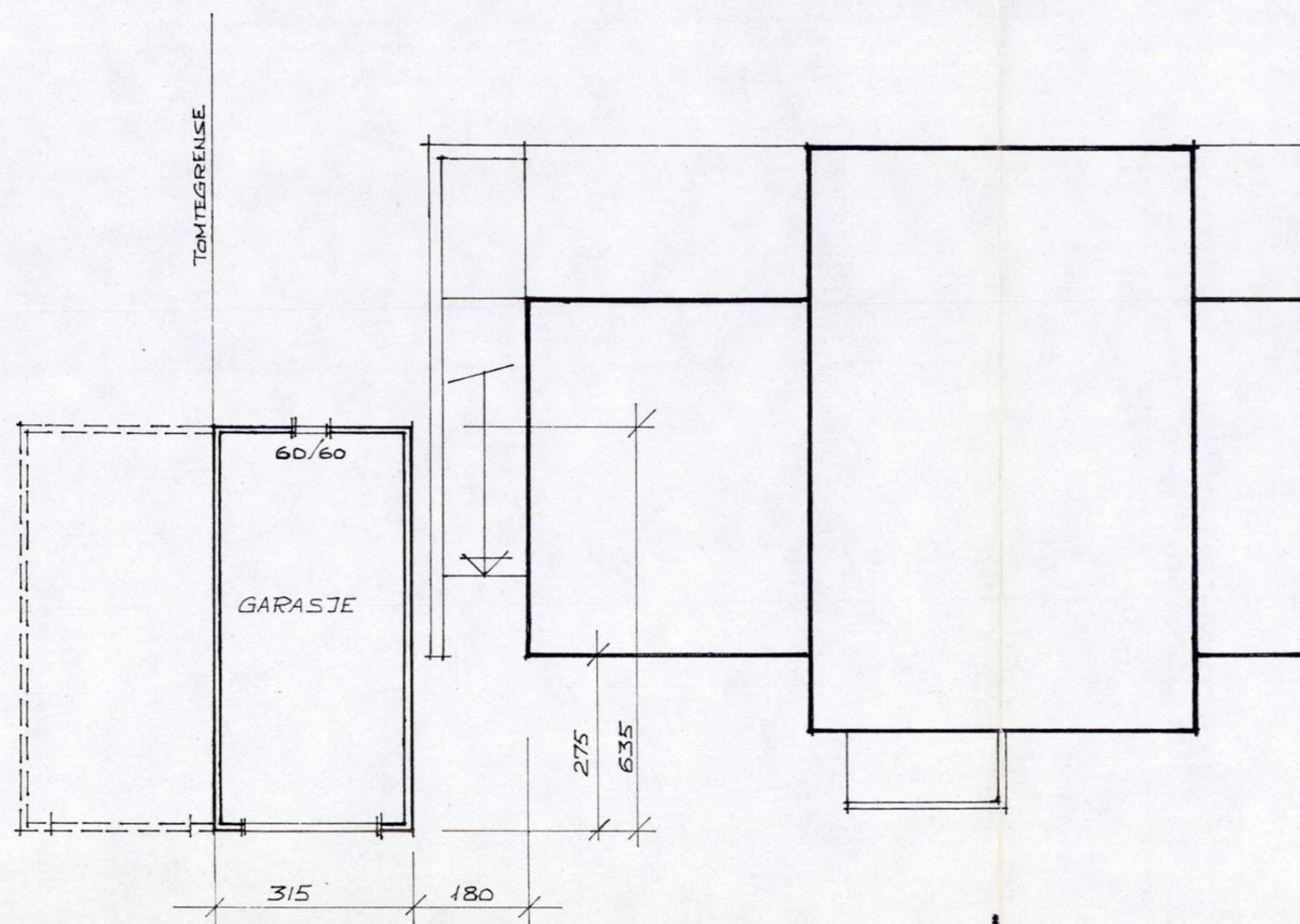
MÅL 1:10

ARK MNAL MORTEN PETTERSEN

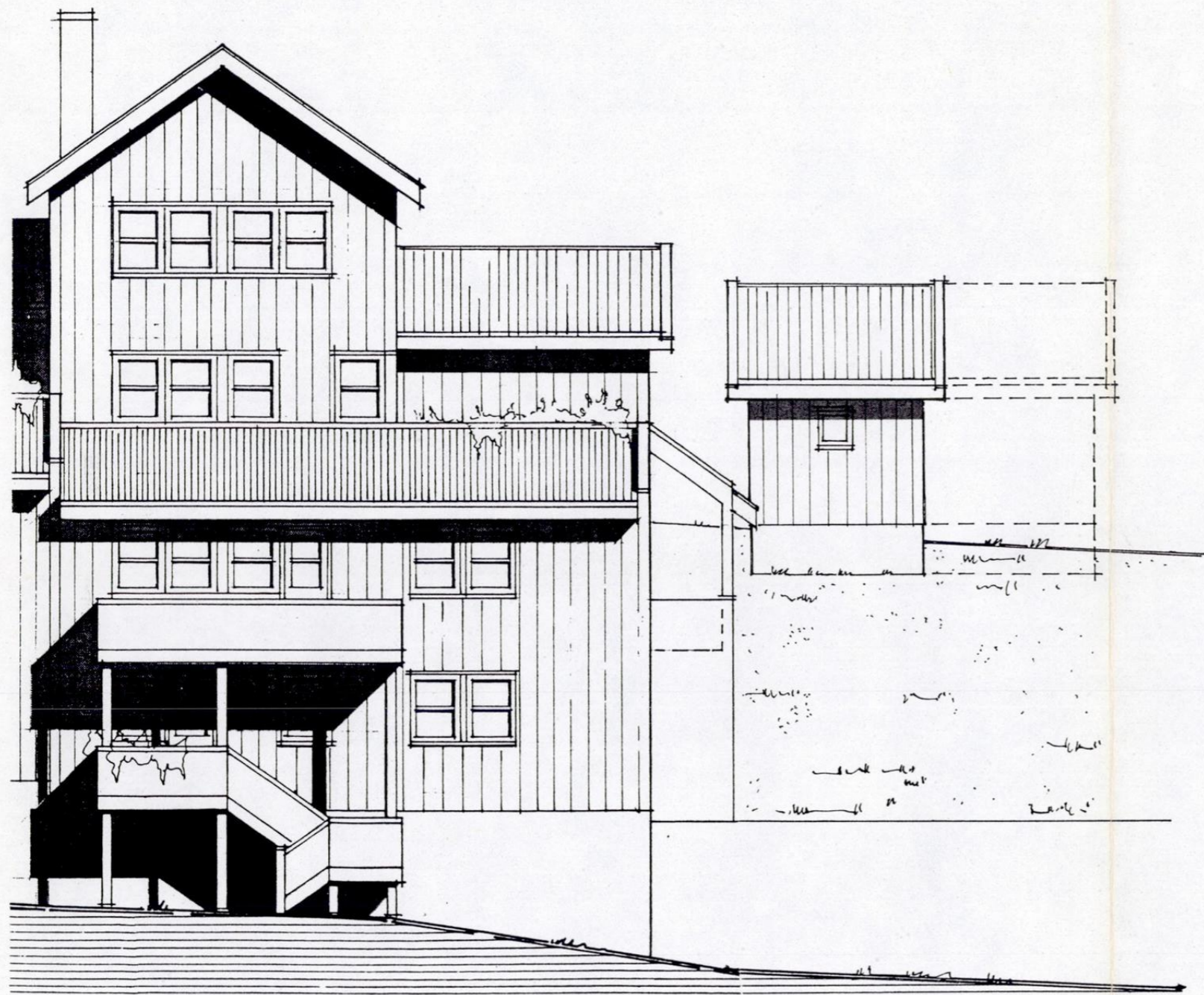


NY GARASJE

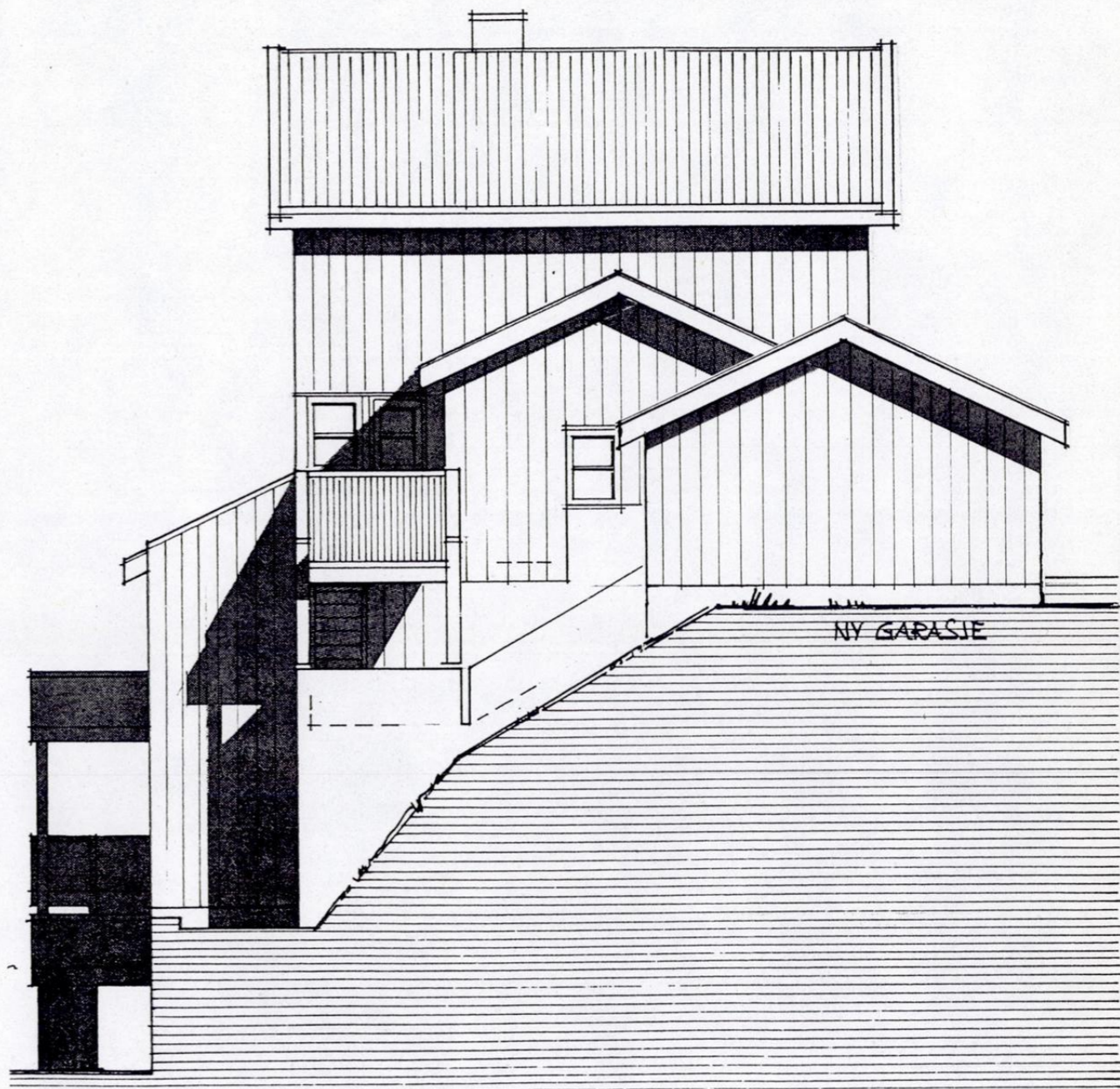
HUSGRUPPE II, MOT NORDØST.



THORSTEIN HANSEN A/S  
 GÅRDSBAKKEN 3/5      okt.-86  
 GARASJE V/HUSGRUPPE II, MÅL 1:100



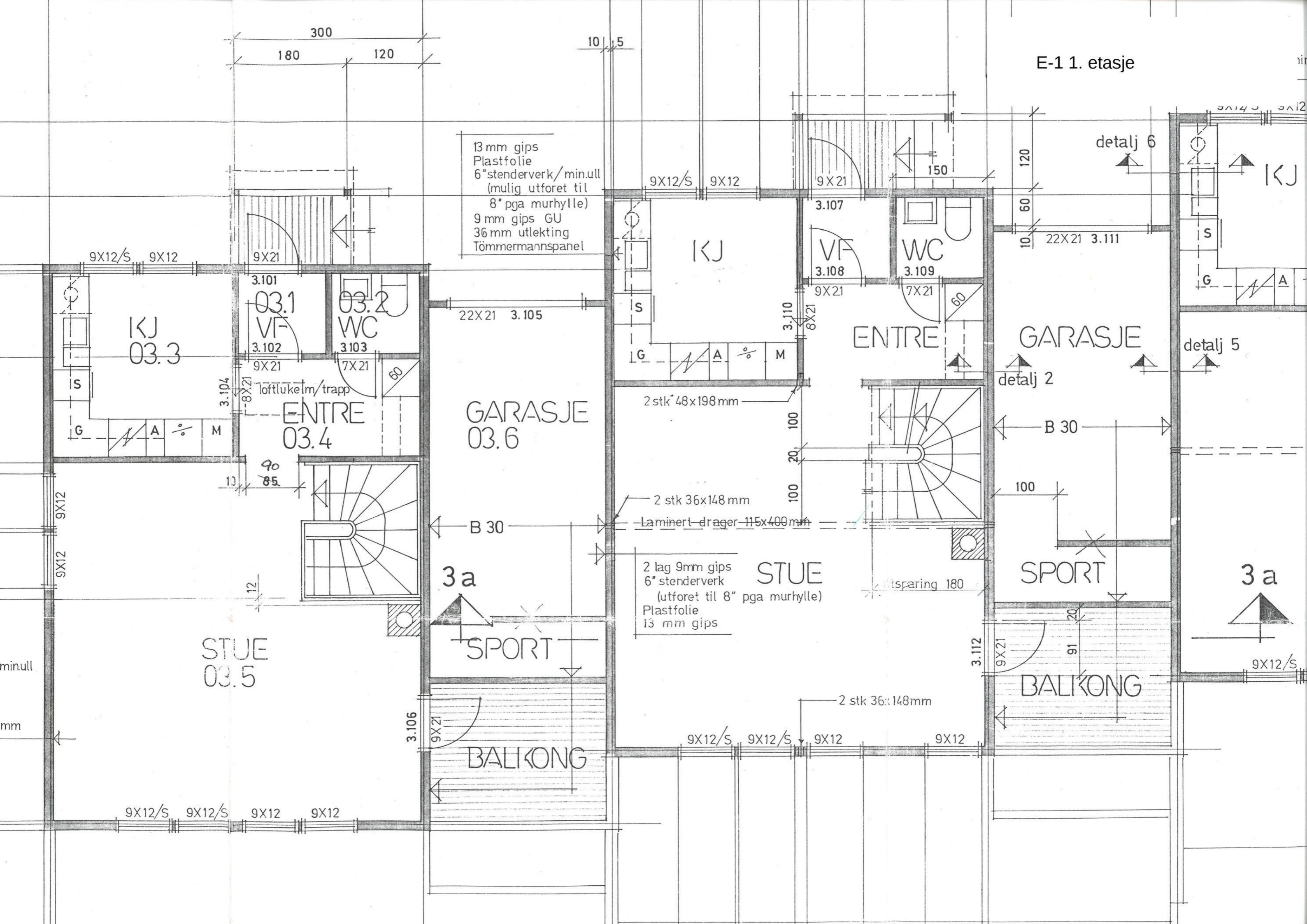
HUSGRUPPE II, MOT SØRVEST



HUSGRUPPE II, MOT SØRØST

THORSTEIN HANSEN A/S  
 GÅRDSBAKKEN 3/5      okt.-86  
 GARASJE V/HUSGRUPPE II, MÅL 1:100

E-1 1. etasje



13 mm gips  
 Plastfolie  
 6" stenderverk/minull  
 (mulig utforet til  
 8" pga murhylle)  
 9 mm gips GU  
 36 mm utlekting  
 Tømmermannspanel

9X12/S 9X12 9X21 150

120 60 10 22X21 3.111

9X12/S 9X12

3.101 03.1 VF 3.102 9X21 03.2 WC 3.103 7X21 60

22X21 3.105

3.107 9X21 3.108 VF 7X21 60 3.109 WC 7X21

KJ 03.3

ENTRE 03.4

GARASJE 03.6

ENTRE

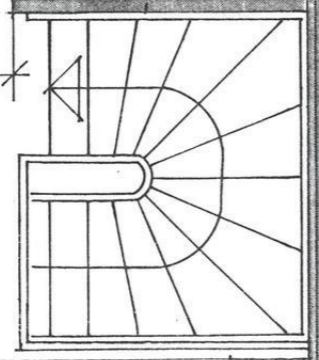
GARASJE

3.104 loftlukem/trapp 8X21 60

2 stk 48x198 mm

detalj 2

90 85



B 30

2 stk 36x148 mm Laminert drager 115x400 mm

B 30

STUE 03.5

3a

SPORT

2 lag 9 mm gips  
 6" stenderverk  
 (utforet til 8" pga murhylle)  
 Plastfolie  
 13 mm gips

STUE

tsparing 180

SPORT

3a

12

3.106

BALIKONG

2 stk 36x148 mm

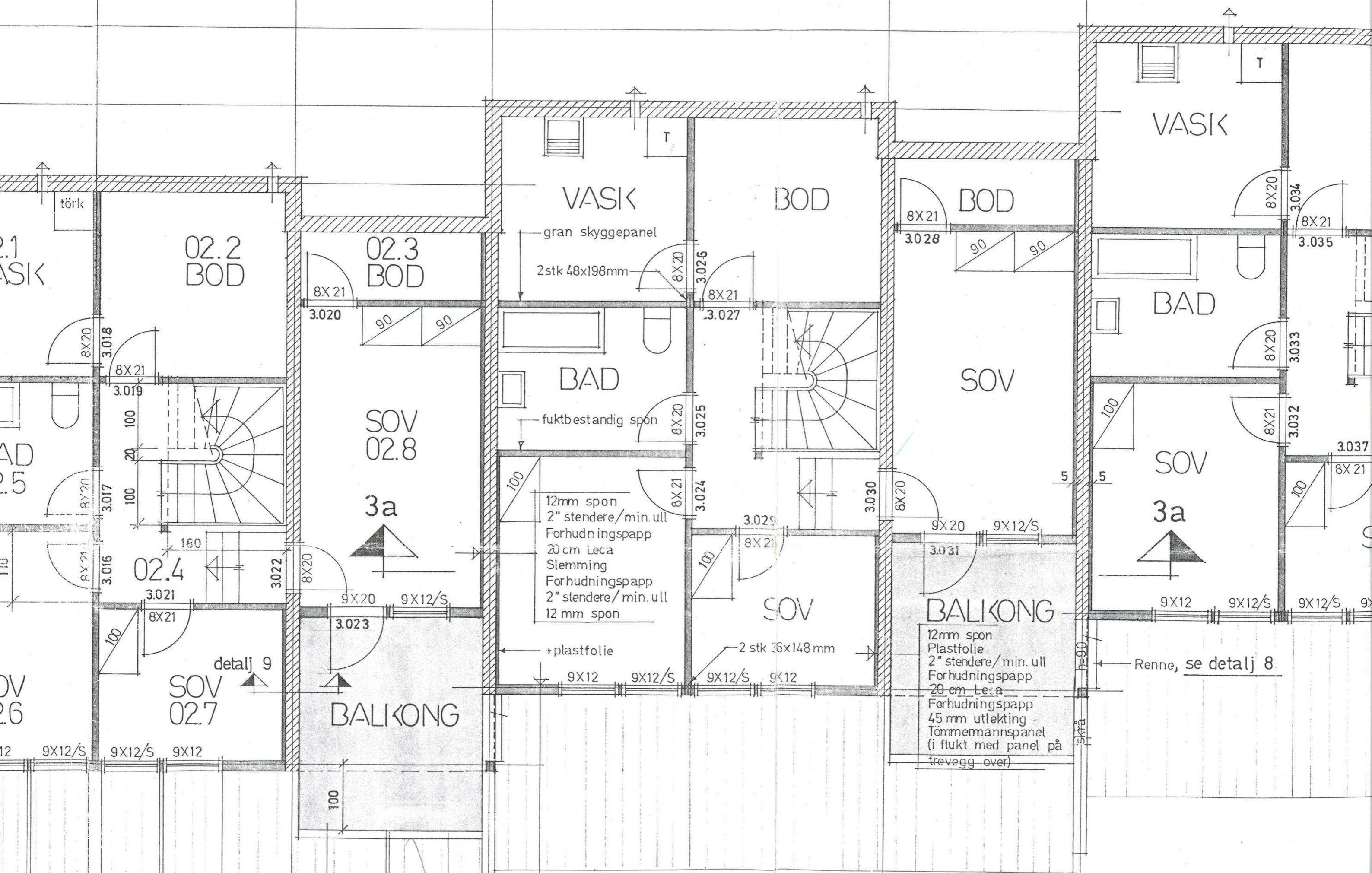
3.112

BALIKONG

9X12/S

9X12/S 9X12/S 9X12 9X12

9X12/S 9X12/S 9X12 9X12



VASK

BOD

BOD

VASK

BAD

SOV

SOV

3a

02.2  
BOD

02.3  
BOD

SOV  
02.8

02.4

SOV  
02.7

BALKONG

SOV

BALKONG

gran skyggepanel

2stk 48x198mm

fuktbestandig spon

12mm spon  
 2" stendere/min.ull  
 Forhudningspapp  
 20cm Leca  
 Slemming  
 Forhudningspapp  
 2" stendere/min.ull  
 12mm spon

+plastfolie

2 stk 36x148mm

12mm spon  
 Plastfolie  
 2" stendere/min.ull  
 Forhudningspapp  
 20cm Leca  
 Forhudningspapp  
 45mm utlekting  
 Tømmermannspanel  
 (i flukt med panel på  
 trevegg over)

Renne, se detalj 8

detalj 9

törk

02.1  
VASK

BAD  
02.5

SOV  
02.6

BAD  
02.5

SOV  
02.6

BAD  
02.7

SOV  
02.8

BAD  
02.9

SOV  
02.10

100

3.018

3.019

3.017

3.016

3.021

3.023

3.020

3.027

3.025

3.024

3.029

3.028

3.030

3.031

3.034

3.035

3.033

3.032

3.037

3.038

3.039

3.040

3.041

3.042

3.043

3.044

3.045

3.046

3.047

3.048

3.049

3.050

3.051

3.052

3.053

3.054

3.055

3.056

3.057

3.058

3.059

3.060

3.061

3.062

3.063

3.064

3.065

3.066

3.067

3.068

3.069

3.070

3.071

3.072

3.073

3.074

3.075

3.076

3.077

3.078

3.079

3.080

3.081

3.082

3.083

3.084

3.085

3.086

3.087

3.088

3.089

3.090

3.091

3.092

3.093

3.094

3.095

3.096

3.097

3.098

3.099

3.100

3.101

3.102

3.103

3.104

3.105

3.106

3.107

3.108

3.109

3.110

3.111

3.112

3.113

3.114

3.115

3.116

3.117

3.118

3.119

3.120

3.121

3.122

3.123

3.124

3.125

3.126

3.127

3.128

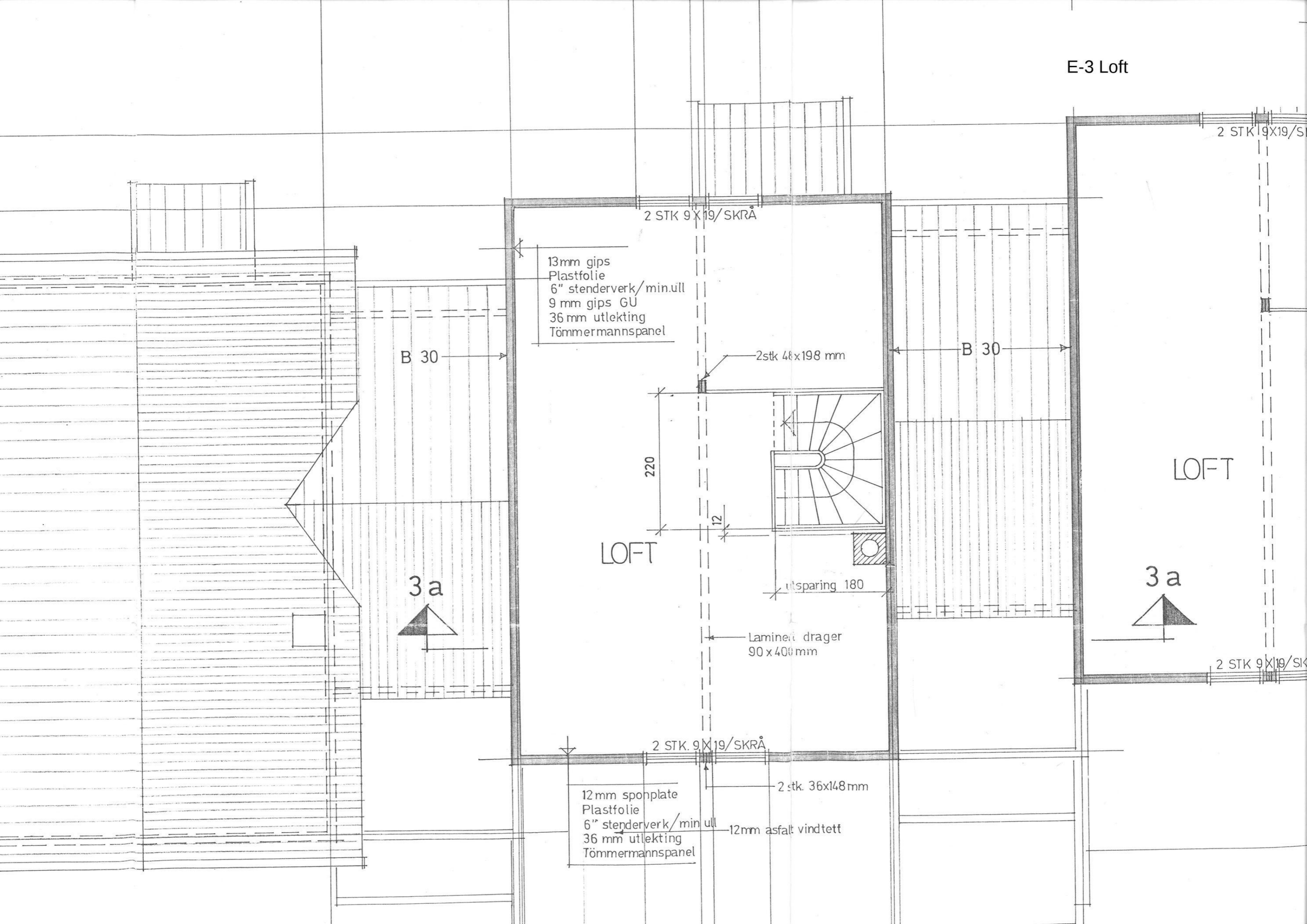
3.129

3.130

3.131

3.132

E-3 Loft



13mm gips  
Plastfolie  
6" stenderverk/min.ull  
9 mm gips GU  
36 mm utlekting  
Tømmermannspanel

2 STK 9x19/SKRÅ

B 30

2stk 48x198 mm

B 30

220

LOFT

12

LOFT

3 a

utsparing 180

3 a

Laminert drager  
90x400 mm

2 STK 9x19/SKRÅ

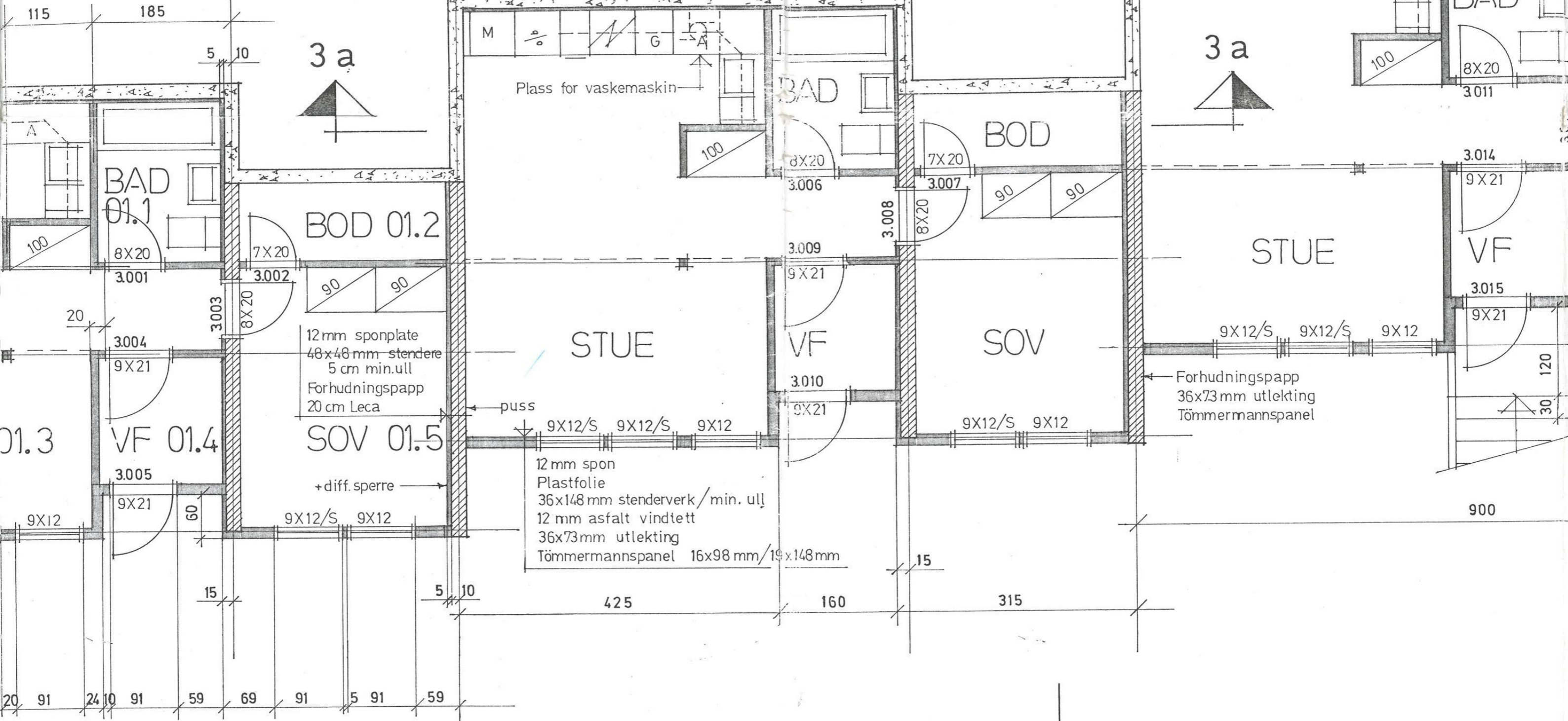
2 STK. 9x19/SKRÅ

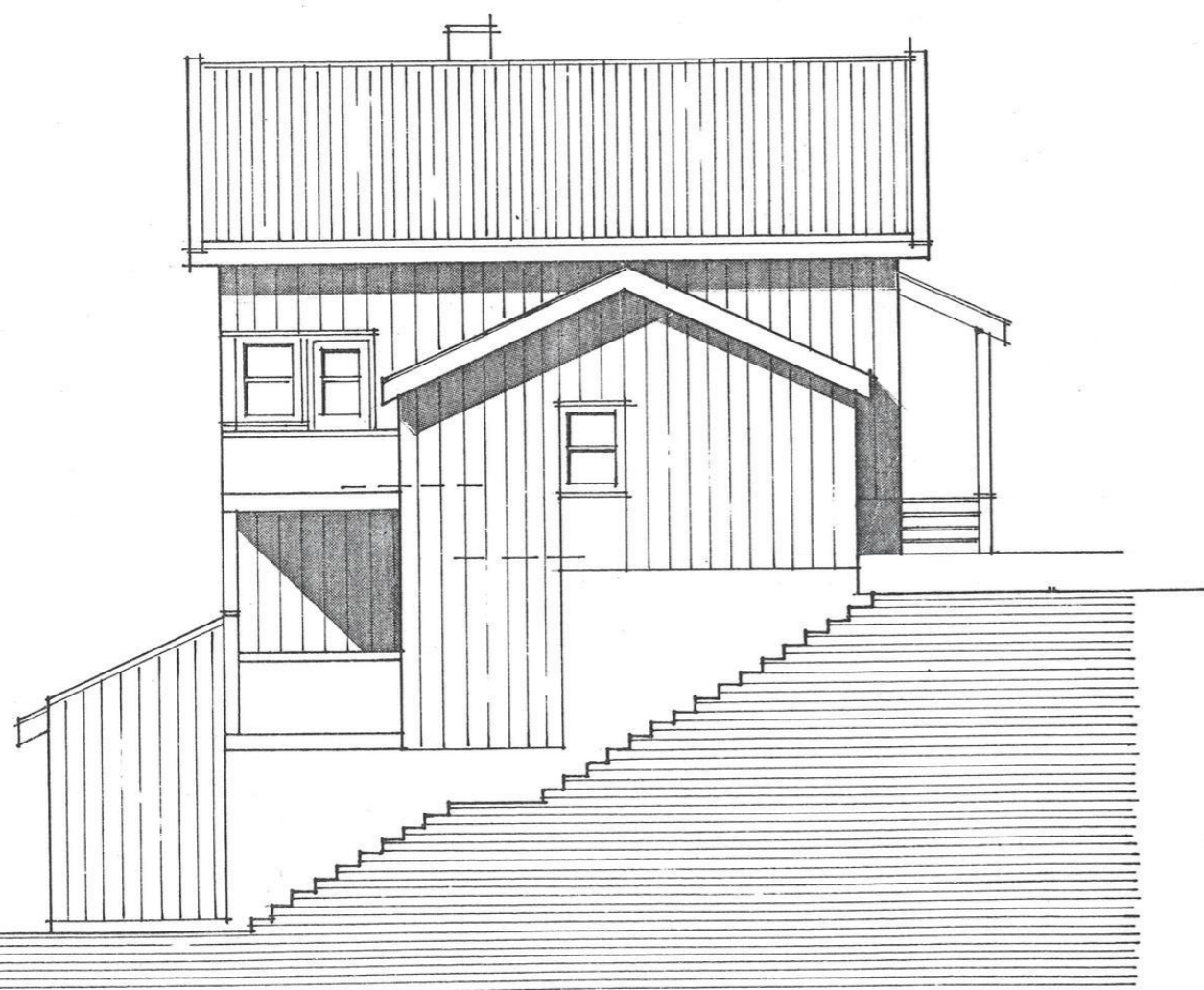
12 mm sponplate  
Plastfolie  
6" stenderverk/min ull  
36 mm utlekting  
Tømmermannspanel

2 stk. 36x148 mm

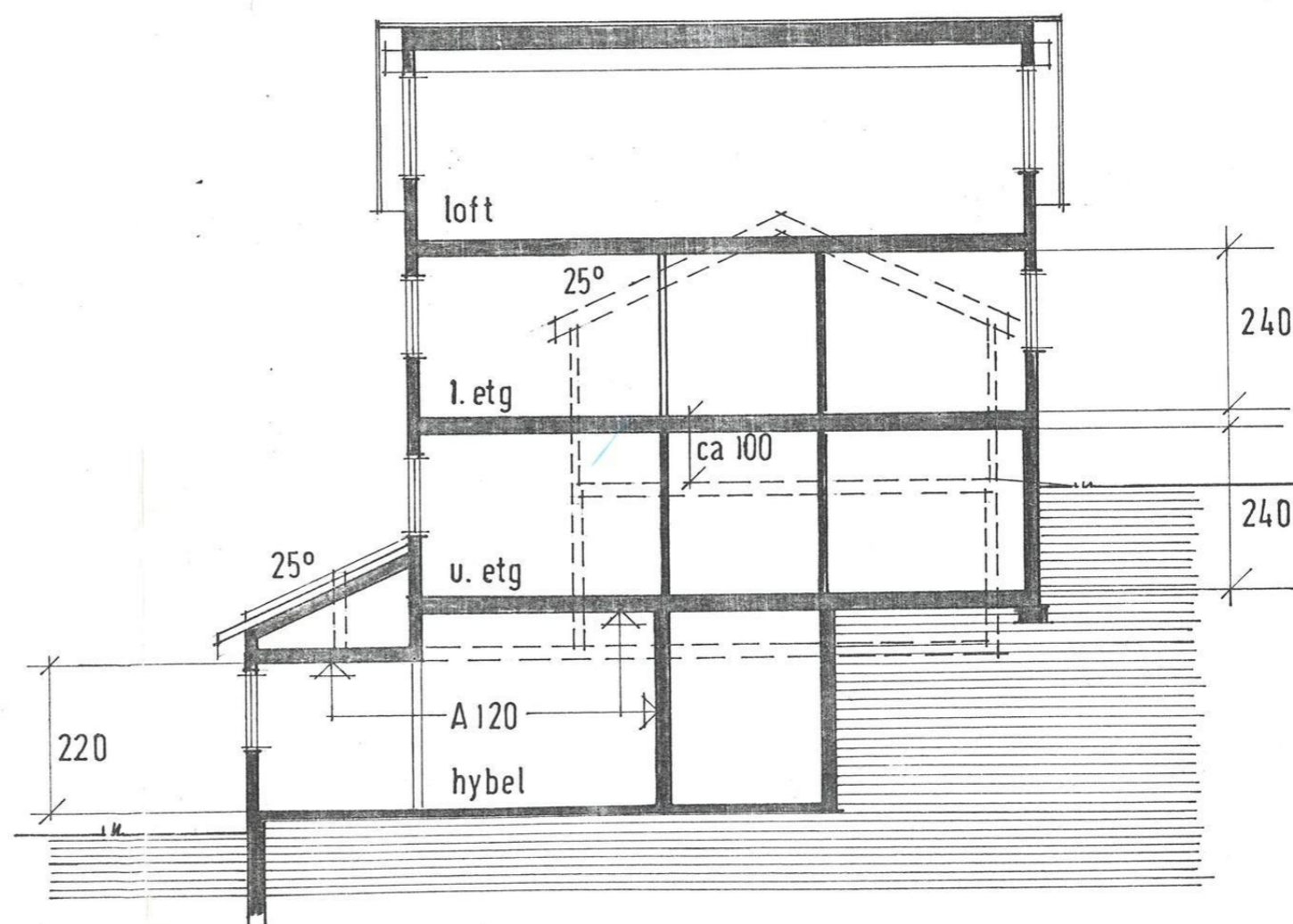
12mm asfalt vindtett

# E-4 Hybel





FASADE MOT SÖRÖST



SNITT

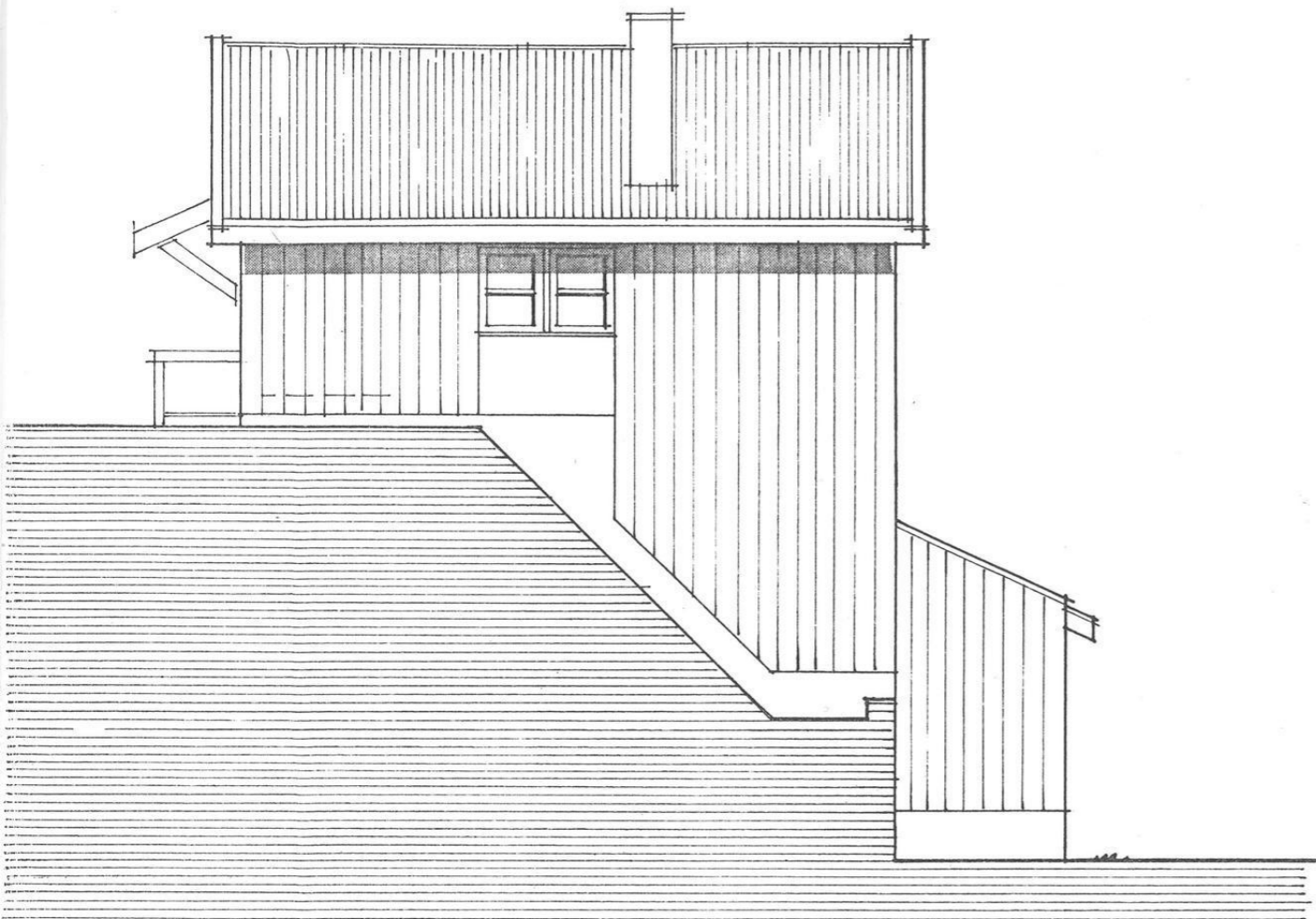


FASADE MOT SÖRVEST

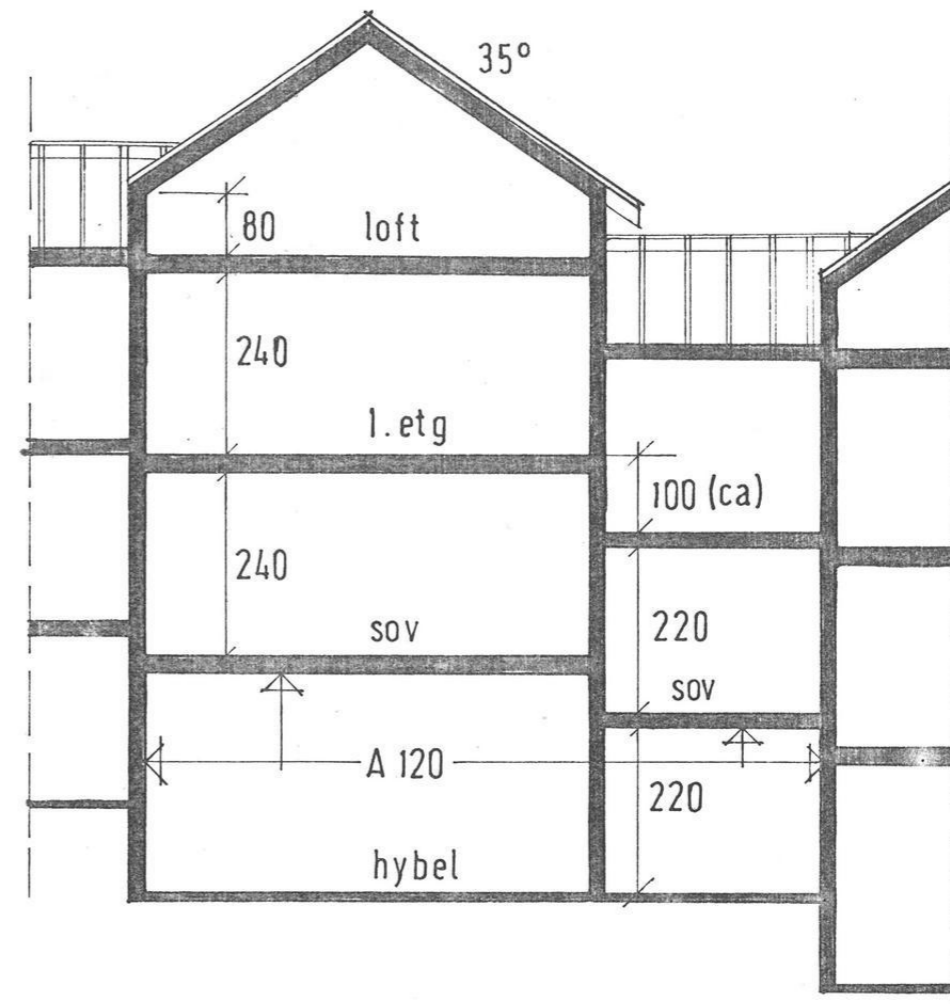


FASADE MOT NORIDÖST

LILLE TRUIDVANG - BOLIGER  
HUSGRUPPE III - FASADER (D



FASADE MOT NORDVÆST



SNITT

G SNITT

THORSTEIN HANSEN A/S

DAT 3/83 SAK

LILLE TRUDVANG

TEG 07 REV

GRUPPE III - FASADER OG SNITT

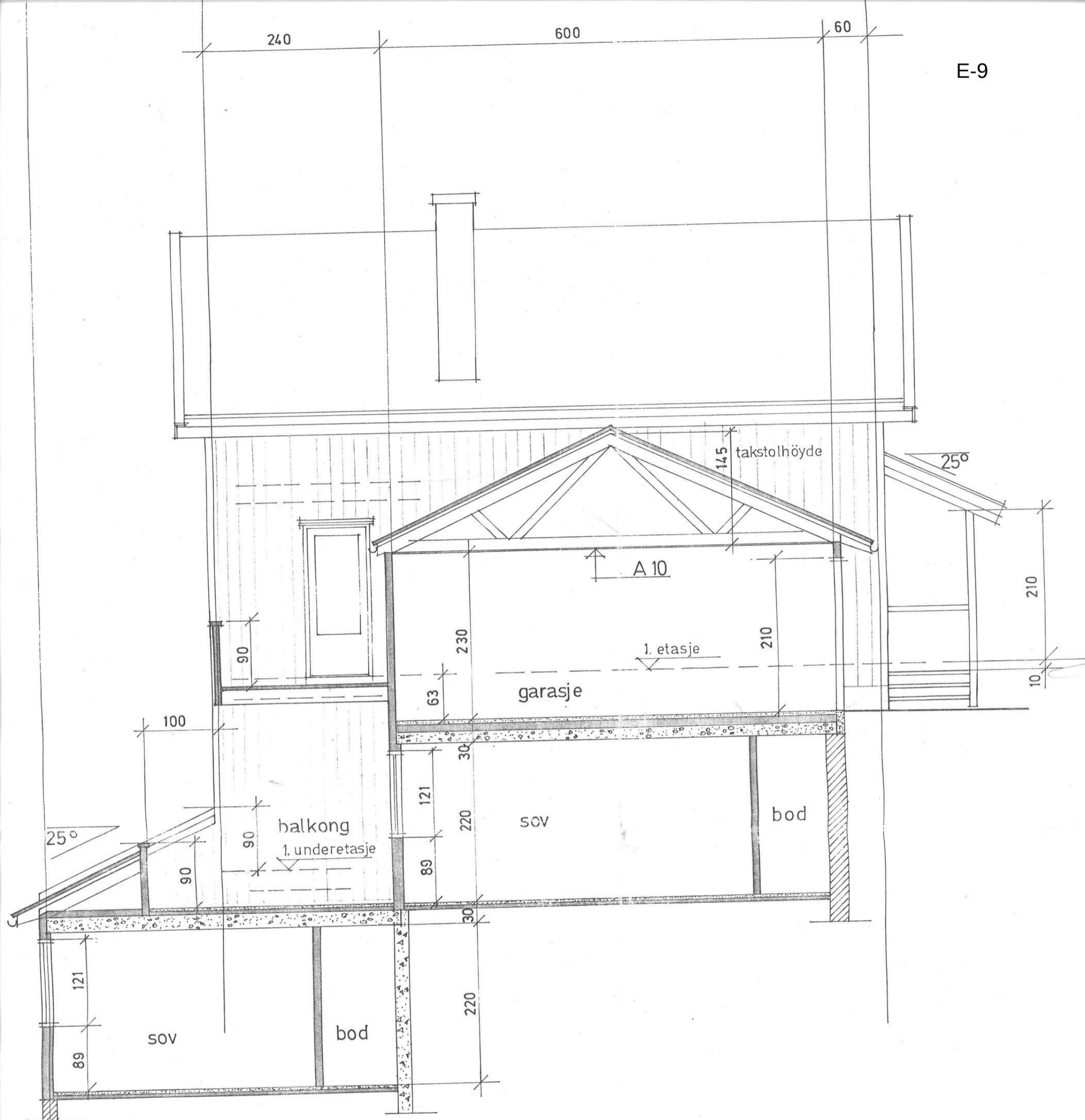
MÅL 1:100 SIG MF

thor mehl • jarl tore mehl • ingar vedeld

arkitekter m.no

MELLOM BØKELIGATE 2 3250 LARVIK

skuff nr. 19 B256  
(12)



Snitt 3 b

Lecavegg mellom leiligheter må pusses/sle  
 på min. 1 side pga lydgjennomgang  
 (uavhengig av utforing/platekledning).

Gulv i 1. underetasje (over annen leilighet  
 må ha mykt teppebelegg

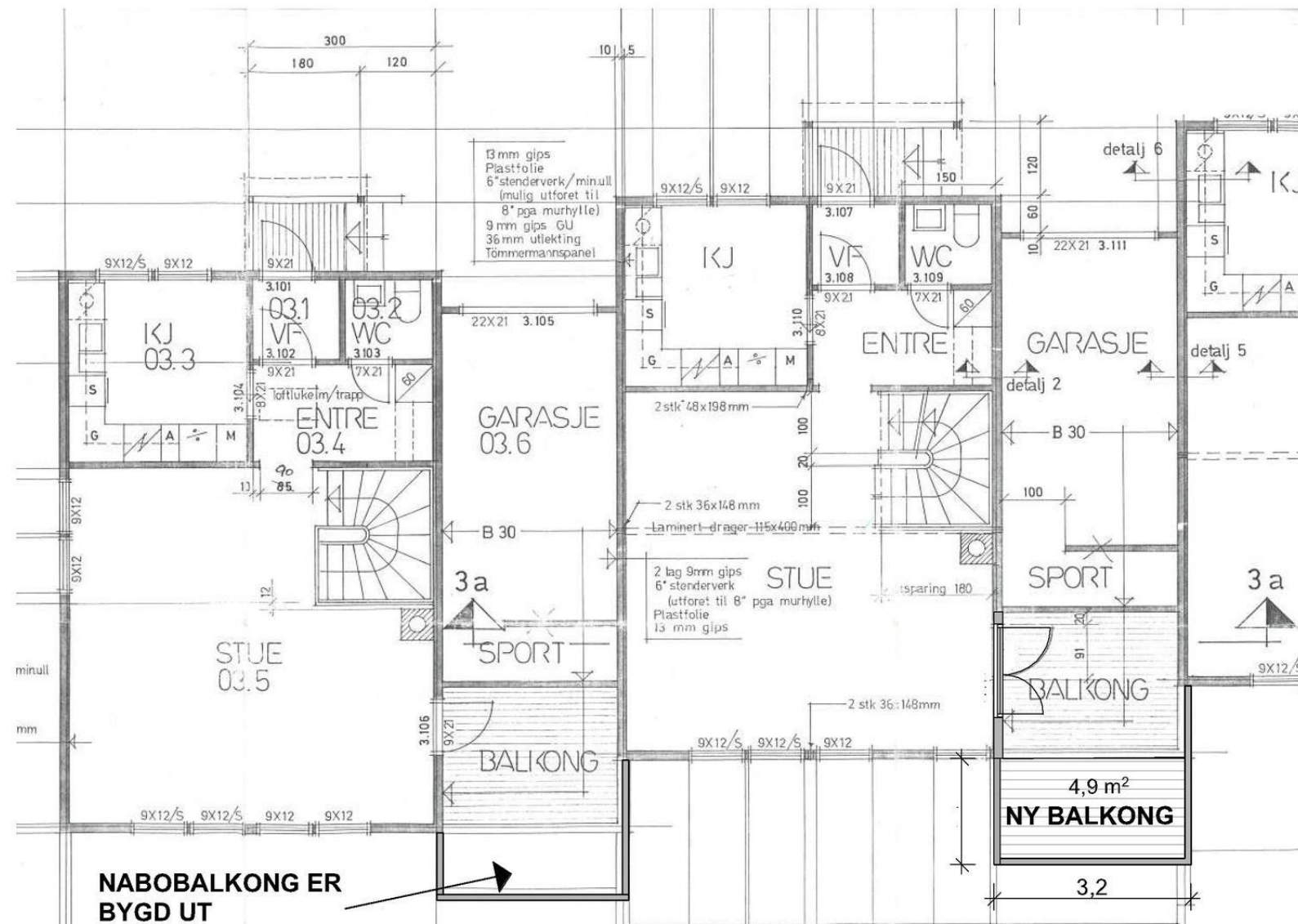












1:100 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjekt:		Veranda og tilbygg	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tiltakshaver:		Jan Herum Gårdsbakken 21 A	Tegnet av: J.T.O	
Prosjekterende/Arkitekt:		IT-Tek AS Havnegata 12 3263 LARVIK E-post: post@it-teh.no	G/Bnr.: 3020/2594	
Tegning:		Plan 1. Etasje	Dato: 17.10.2014	
IT-teh		Prosjekt nr: 15056	Målestokk: 1:100	
			Tegningsnr.: A20-1	





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 29.12.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	2594	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
-------------------	------	-----------------	------	-----------------	------	-----------------	--	--------------------	---

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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.



## Kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	2594	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse:</b>	Gårdsbakken 21A, 3256 LARVIK								

### Generell informasjon

Det er fire gebyrterminer i året med forfall i februar, mai, august og november. Abonnenter med vannmåler betaler forburksgebyr for målt m<sup>3</sup>. Alle beløp oppgis inklusiv mva.

	Vann	Avløp	Renovasjon	Feie- og tilsynsgebyr	Slam	Kontrollgebyr avløp
Fast forbruk	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>					
Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år:	18 559,-					
Kommentarer						

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

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



## Skyldige kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	2594	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse:</b>	Gårdsbakken 21A, 3256 LARVIK								

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

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

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



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 892

Utskriftsdato: 29.12.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	2594	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse</b>	Gårdsbakken 21A, 3256 LARVIK								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

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

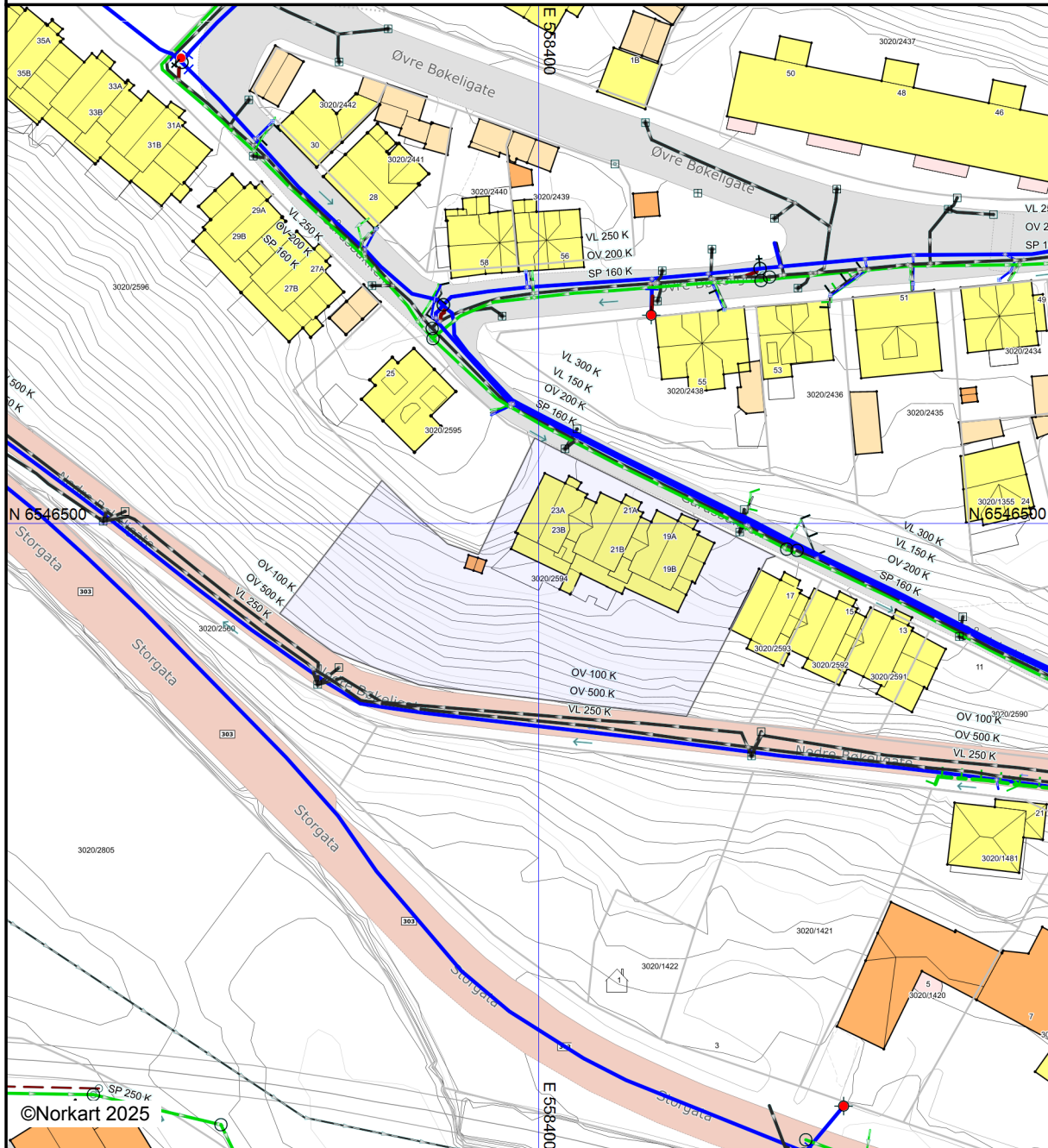
Eiendom: 3020/2594/0/5  
Adresse: Gårdsbakken 21A  
Dato: 29.12.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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

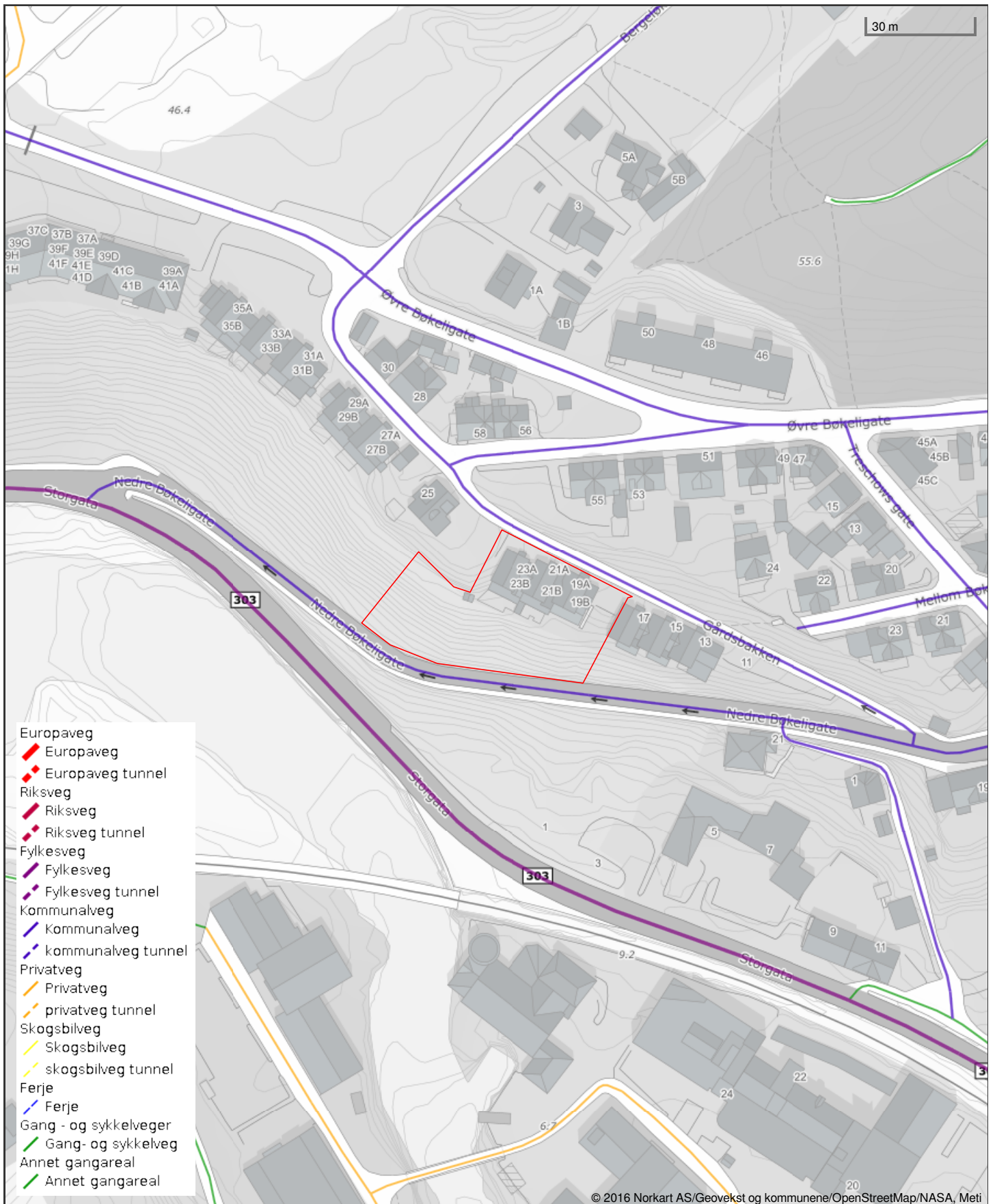


©Norkart 2025

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.



# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/2594//



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

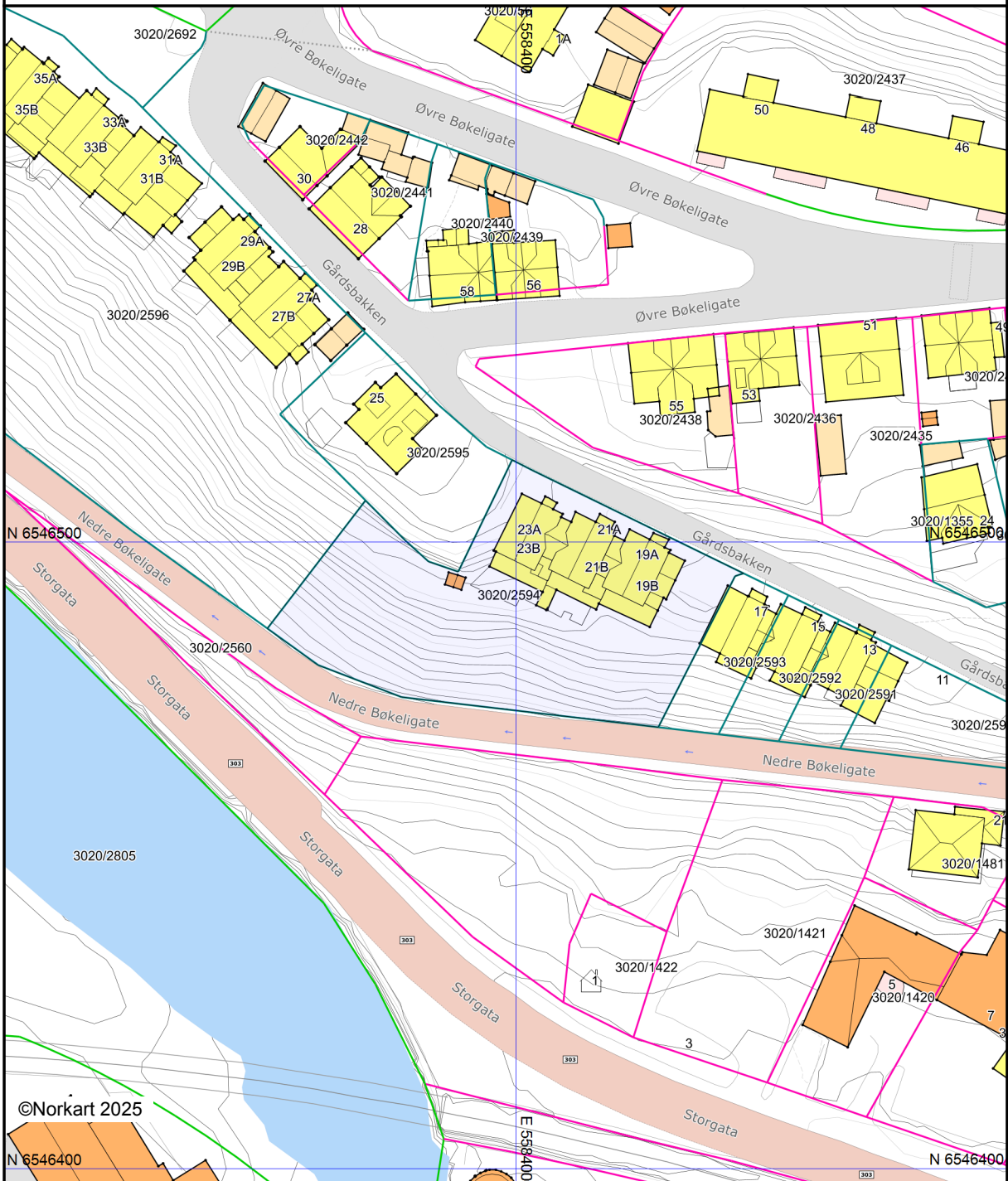
# Grunnkart

Eiendom: 3020/2594/0/5  
Adresse: Gårdsbakken 21A  
Dato: 29.12.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

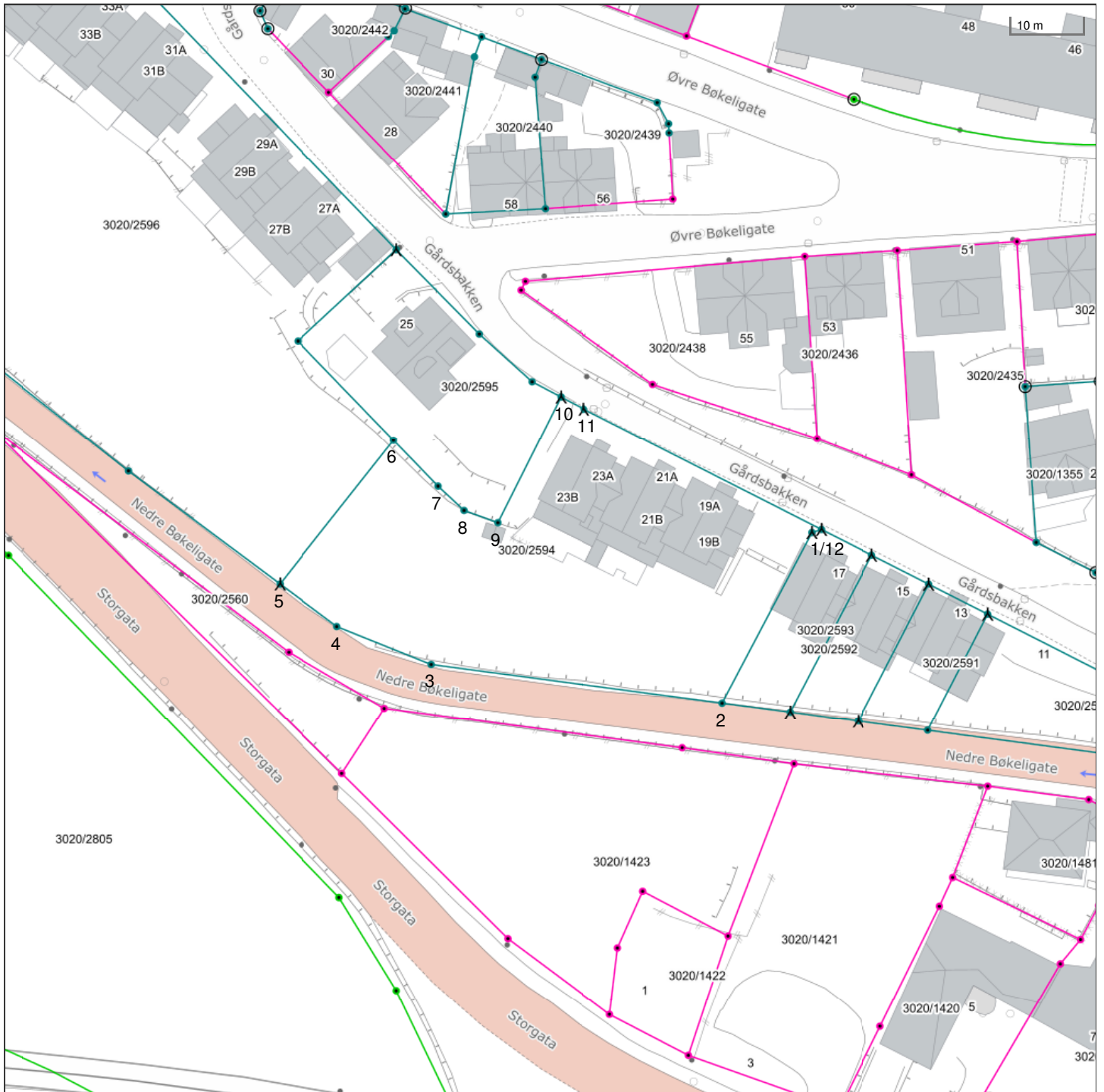
- |   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet            | Hjelpelinje punktbeste |                      |



©Norkart 2025

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

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2594//5



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 891,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6546480,33	<b>Øst</b> 558392,9

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546494,52	558434,94	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,42	
2	6546470,41	558422,69	15 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	27,04	
3	6546475,21	558381,72	15 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	41,25	
4	6546480,33	558368,41	15 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	14,26	
5	6546486,17	558360,3	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,99	
6	6546506,61	558375,96	15 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	25,75	
7	6546500,23	558382,3	15 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	8,99	
8	6546496,87	558386	15 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	5,00	
9	6546495,23	558390,76	15 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	5,03	
10	6546513,07	558399,35	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,80	
11	6546511,41	558402,6	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,65	
12	6546494,97	558436,29	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	37,49	



# Oversiktskart for eiendom 3909 - 3020/2594//





## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	2594	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse</b>	Gårdsbakken 21A, 3256 LARVIK								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- 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.

<b>Id</b>	202402
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.07.2025
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 891 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H120_1 <b>KPSikring</b> Område for grunnvannsforsyning
	<b>Delareal</b> 15 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 235 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

**Delareal** 1 189 m<sup>2</sup>  
**KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur  
**KPHensynsonenavn** H540\_1

**Delareal** 650 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** ENH\_1  
**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

**Delareal** 1 891 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** Fjernvarme  
**KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

**Delareal** 1 891 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** Sentrumssone  
**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

**Delareal** 641 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse, Nåværende

**Delareal** 1 891 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H310\_1  
**KPFare** Ras- og skredfare

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202402
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.07.2025
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 235 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Naturområde - grønnstruktur, Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 189 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn grønnstruktur <b>KPHensynsonenavn</b> H540_1
	<b>Delareal</b> 1 891 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> Fjernvarme <b>KPInfrastruktur</b> Krav vedrørende infrastruktur
	<b>Delareal</b> 1 891 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H120_1 <b>KPSikring</b> Område for grunnvannsforsyning
	<b>Delareal</b> 641 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende
	<b>Delareal</b> 15 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg, Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 891 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Sentrumssone <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

---

<b>Delareal</b>	1 891 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_1
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare

---

<b>Delareal</b>	650 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	ENH_1
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	54.01
<b>Navn</b>	Trudvang - Gårdsbakken 3 og 5
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.09.1983
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/812/54.01_Bestemmelser_1635.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/812/54.01_Bestemmelser_1635.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 876 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

---

<b>Id</b>	202404
<b>Navn</b>	Bergeløkka
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering



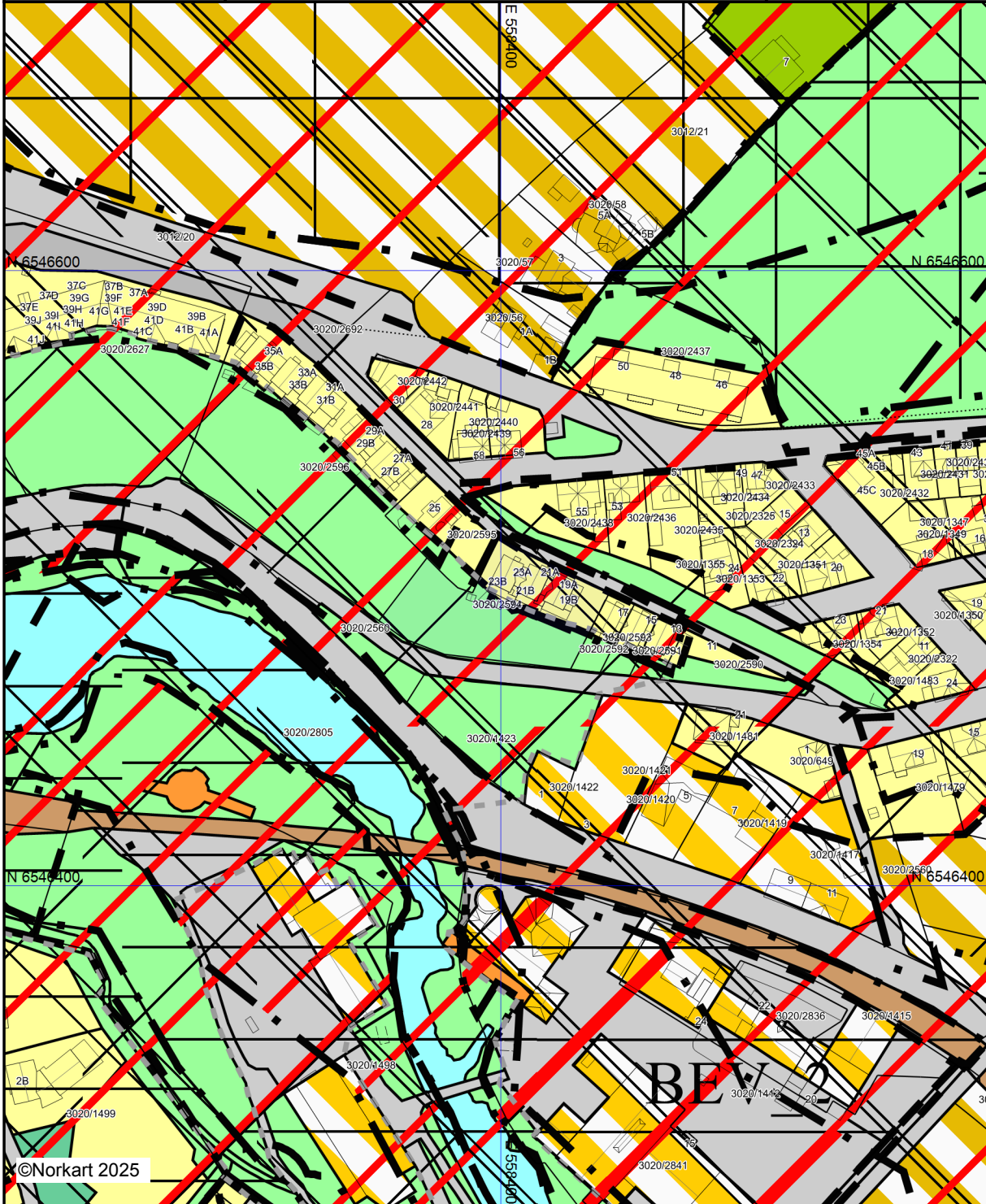
Larvik kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2594/0/5  
Adresse: Gårdsbakken 21A  
Dato: 29.12.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2025




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

## Tegnforklaring

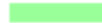


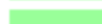
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende
-  Parkering - eksisterende







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

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Park - eksisterende


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

-  Friluftsområde - eksisterende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Angitthensynsoner - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsoner - Bevaring naturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt




### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)*

-  Bestemmelseområde


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

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense
-  Kraftledning, energinett - eksisterende

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift areal

### *Bygningsmessige anlegg*






-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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



## Tegnforklaring

	Område for boliger med tilhørende anlegg		Bygningslinje
	Område for industri/lager		Taksprang
			Mønelinje


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §)

	Parkbelte i industristøk
---	--------------------------


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §)

	Felles avkjørsel
---	------------------


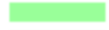

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Boligbebyggelse, blokker
	Energianlegg
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
	Næring/kontor/tjenesteyting

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

	Kjøreveg
	Torg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Trase for jernbane





### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

	Naturområde
	Turveg
	Grønnstruktur kombinert med andre angitte


### Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

	Naturområde i sjø og vassdrag
---	-------------------------------

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

	Angitthensyngrense
---	--------------------

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Eksisterende tre som skal bevares

Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift




### Bygninger

	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda



## Tegnforklaring

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

-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kombinert bolig og tjenesteyting

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntarea

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

- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt

### *Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)*

- Bestemmelseområde

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

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

- Abc Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk spere
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LILLE TRUDVANG,  
GÅRDSBAKKEN 3/5, LARVIK.

LARVIK KOMMUNE



REGULERINGSBESTEMMELSER  
ORIGINAL

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne er arealet regulert til byggeområde for boliger.

§ 2.

Utnyttelsesgraden U skal ikke overstige 0,35.

§ 3.

Eksisterende bebyggelse innenfor byggegrensen inngår i planen som frittliggende bolig. Øvrig bebyggelse oppføres som boliger i rekke/kjede. Bebyggelsen skal ligge innenfor viste byggegrense. Boligene kan oppføres i inntil 2 etg. m. loft over ferdig planert terreng mot Nord/Gårdsbakken. Hvor terrenget ligger tilrette for det, innredes uavhengig bolig i u.etg. innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4.

Høyden fra mønet til ferdig planert terreng mot Gårdsbakken skal ikke overstige 8,5 m, samt at bebyggelsen sør-øst for Lille Trudvang underordnes fri siktlinjer mot sjøen fra Lille Trudvang og øvrig bebyggelse på nordsiden i nedre del av Gårdsbakken.

§ 5.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkel på bolig og garasje skal være 30-35 grader.

§ 6.

Det beregnes min. 1,25 biloppstillingsplasser for hver bolig innenfor reguleringsgrensen.

§ 7.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolig, og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farve. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. For bebyggelsen i nedre del av Gårdsbakken avsettes biloppstillingsplasser til vinterbruk på eiendommens øvre del.

§ 8.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Materialbruk, detaljering, utforming og fargesetting av gjerder skal gi prosjektet et ensartet preg og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

Om måling av trafikkstøy skulle tilsi at bygningsmessige støyreduksjonstiltak er nødvendig, kan bygningsrådet kreve at bygningene gis en fasadeisolering slik at støynivået innendørs ikke overstiger 35 dB (A) som er middelvei over døgnet.

§ 11.

Biloppstillingsplasser og lekearealer m/adkomstarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

§ 12.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

Fylkesmannen i Vestfold  
Tønsberg 27.09.83

Etter fullmakt

*Bjørn Torkildsen*  
Bjørn Torkildsen



Larvik  
kommune

Arealplan

Vedtatt med innsigelser 02.07.25, KST-152/25 og stadfestet 10.12.25, KST-251/25

# Kommunedelplan for Larvik by 2025–2037

Bestemmelser og retningslinjer



# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LARVIK BY 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.



Larvik  
kommune

## Innhold

<b>§ 1 PLANENS HENSIKT</b>	<b>4</b>
<b>§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER</b>	<b>5</b>
§ 2-1 Arealnøytralitet	5
§ 2-2 Plankartet	5
§ 2-3 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1)	5
§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037) og andre kommune(del)planer	7
§ 2-5 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037) og eldre reguleringsplaner	7
§ 2-6 Rekkefølgekrav	10
§ 2-7 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2)	11
§ 2-8 Vei, vann- og avløpsanlegg, renovasjon og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)	11
§ 2-9 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)	12
§ 2-10 Krav til minste uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)	13
§ 2-11 Krav til etablering av møte-/lekeplass	15
§ 2-12 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):	17
§ 2-13 Landskap og terrenginngrep (pbl § 11-9, pkt. 6)	18
§ 2-14 Rekreasjon (pbl § 11-9, pkt. 6)	19
§ 2-15 Krav til bevaring av bygg med antikvarisk verdi (pbl § 11-9, pkt. 7)	19
<b>§ 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA</b>	<b>19</b>
§ 3-1 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)	19
§ 3-2 Vannforvaltning (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	23
§ 3-3 Klima og samfunnssikkerhet (Miljøoppfølging) (pbl §11-9 pkt. 6 og 8)	25
§ 3-4 Energi	26
<b>§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>	<b>27</b>
§ 4-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)	27
§ 4-2 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2)	28
§ 4-3 Kjøpesenter (pbl § 11-10 nr. 2)	29
§ 4-4 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)	29
§ 4-5 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1)	29
§ 4-6 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)	29
§ 4-7 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3)	30
§ 4-8 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)	30
§ 4-9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)	30
<b>§ 5 SAMFERDSELSANLEGG</b>	<b>32</b>
<b>§ 6 GRØNNSTRUKTUR</b>	<b>33</b>
<b>§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL</b>	<b>33</b>

<b>§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE</b>	<b>33</b>
§ 8-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6)	33
§ 8-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)	34
§ 8-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)	34
§ 8-4 Fiske- og låssettingsplasser (pbl § 11-11 nr. 3)	35
<b>§ 9 BESTEMMELSESMRÅDER</b>	<b>35</b>
§ 9-1 Bestemmelsesområde - #1 Byggeforbudsone langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)	35
§ 9-2 Bestemmelsesområde bevaring - #2 (BEV_1-11) (pbl § 11-9)	36
§ 9-3 Bestemmelsesområde (Sentrumsområde) (pbl § 11-9)	38
§ 9-4 Bestemmelsesområde transformasjon (pbl § 11-9)	40
§ 9-5 Bestemmelsesområde Eplehagebyen (HAG_1)	46
§ 9-6 Bestemmelsesområde Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1)	46
§ 9-7 Bestemmelsesområde Siktlinje over jernbanen (SIKT_1)	46
<b>§ 10 HENSYNSSONER</b>	<b>47</b>
§ 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6	47
§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6	47
§ 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6	48
§ 10-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6	48
§ 10-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6	49

## § 1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplan for Larvik by 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 gjennom å legge til rette for:**

- at Larvik by skal være attraktivt og urbant tyngdepunkt i kommunen hvor 70 % av framtidig boligbehov dekkes i Larvik by. Handel- og kontorarbeidsplasser lokaliseres som hovedregel i Larvik sentrum. Knutepunktutvikling skal utvikles rundt jernbanestasjonen på indre havn.
- et bærekraftig og konkurransedyktig næringsliv. Det skal videreutvikles en næringsakse fra Larvik havn via Hegdal og Bommestad til Danebu.

### **Planen skal ta vare på det uerstattelige ved å:**

- ha en 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

### **Planen skal motvirke det utenkelige ved å:**

- 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 kommunedelplanen:

- Bestemmelsesområde sentrumssonen
- Bestemmelsesområde transformasjon
- Antikvariske bygg
- Lekeplasser
- Bylivsgater (krav om publikumsretta virksomhet på bakkeplan)
- Boligsoner - Enhetlig bebyggelsesstruktur og Eplehagebyen
- Oversikt over nasjonale, regionale og lokale kulturmiljøer

### § 2-3 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1)

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

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

2) Følgende tiltak er unntatt fra plankravene i § 2-3 pkt. 1:

- Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål og forretninger, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m<sup>2</sup>-BRA, og gesims- eller mønehøyde er mindre enn 16 meter.
- Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, idrettsformål, grav og urnelund, kombinert bebyggelse og anleggsformål og

offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m<sup>2</sup>-BRA, og gesims- eller mønehøyde er mindre enn 16 meter.

- 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 boligbebyggelse.
- Bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, når endringen utgjør inntil 1000 m<sup>2</sup>-BRA. Det forutsettes at kravene i gjeldende arealplan til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold, tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, at trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt, og at bruksendringen ikke berører kulturminner eller naturverdier. Listen er ikke uttømmende. Sikkerhet mot naturfare skal utredes i henhold til NVEs veiledere 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred) og 3/2022 (Sikkerhet mot flom).
- 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.

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

Dette unntaket gjelder ikke innenfor områder i Eplehagebyen (HAG\_1), Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH\_1) eller Sone med særlige hensyn - grønnstruktur.

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) Innenfor Eplehagebyen (HAG\_1) og Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH\_1) er følgende tiltak unntatt fra plankravene i § 2-32 pkt. 1, forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, bl.a slik at kravet til uteoppholds- og lekeareal, parkeringsforhold, sikkerhet mot naturfare, trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er ikke uttømmende):
- Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m<sup>2</sup>. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m<sup>2</sup> etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m<sup>2</sup> dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.
  - På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at:
    - o eiendommen er minst 1200 m<sup>2</sup> stor, og

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

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 detalj regulering.

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

- a) *Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.*
- b) *Med enebolig menes: Frittliggende bygning beregnet på én husstand, men som også kan inneholde én sekundærleilighet på maksimalt 70 m<sup>2</sup>-BRA som kan benyttes som en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleiligheten skal være underordnet hovedenheten i størrelse. Bygningen kan ha inntil tre målbare plan med en maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Det kan bygges 50 m<sup>2</sup>x2 som hybel/leilighet.*
- c) *I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner for området inngår i en reguleringsplan. Dette plankravet følger av bestemmelsenes § 8-3.*

## **§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037) og andre kommune(del)planer**

Ved motstrid mellom Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037), Kommuneplanens arealdel (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.

## **§ 2-5 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037) og eldre reguleringsplaner**

- 1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:  
Ved motstrid skal Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037) gjelde foran eldre reguleringsplaner, jf. pbl § 1-5. Der det ikke er motstrid mellom planene skal de utfylle hverandre.
- 2) Unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer:  
De eldre reguleringsplanene som er listet opp i § 2-5 pkt. 3 skal gjelde foran Kommunedelplan for Larvik by ved motstrid.

**Retningslinje – Ikke juridisk bindende:**

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.

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
63.10	Yttersø gård og friområde
1998.09.01	Johan Sverdrupsgt. – Berggt. – Nedre Bøkeligt. – Treschowsgt.
2000.04.02	Batteritomta - Vestre kvartal
2006.04.01	Kvartal 12, Larvik sentrum
2006.11.01	Bryggeri/meierikvartalet, Kvartal 18 og 19
2007.05.01	Kvartal 8, Larvik sentrum
2007.07.01	Marius Brygge
200941	Hammerdalen – Verneplan
201011	Prinsekvartalet, deler av
201011	Torstvedt syd
201017	Mesterfjellet skole- og familiesenter
201109	Kvartal 9, Larvik sentrum
201111	Ny 1-7 skole på Fagerli/Torstvedt
201113	Strandgata 30b og Fiskeriveien 1,3 og 5
201206	Områdeplan for Faret-Nordby
201301	Sanden, felt G
201302	Frostvedtveien 92, gbnr. 2005/508
201304	Kvartal 33, gamle brannstasjon
201305	Grandkvartalet
201401	Nansetgata 65, gbnr. 2011/58 og 2011/1

201403	Stubberudfeltet – Sikirngstiltak mot Kvikkleireskred
201404	Kverken 1
201407	Øvre Verksgård, gbnr. 3020/2817
201408	Langesgate, gbnr. 3020/1497
201501	G/s-vei Yttersø - Kråkelund
201617	Vestre Fagerli
201703	Borgejordet
201714	Storefjellhagen
201709	Elveveien 8 og 10
201802	Storgata 49
201816	Øvre Nanset, gbnr. 2011/3 og 2011/687
201819	Gamle Nanset skole, gbnr. 2005/18, 33, samt del av 2005/2
201820	Yttersøveien 21
201901	Storgata 47
201911	Vestre Fjellheim
202007	Farris Bad/Fritzøe Brygge- flomsikringsmolo
202011	Torstvedt syd
202012	Nansetgata 95 m. fl. - Gbnr. 2005/873
202210	Reidar Teigens vei 10 og 12
202307	Bøkestredet
202308	Elveveien 4
202318	Frankendalsveien 101

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommunedelplan for Larvik by.

## § 2-6 Rekkefølgekrav

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

Retningslinje a-b): Ikke juridisk bindende:

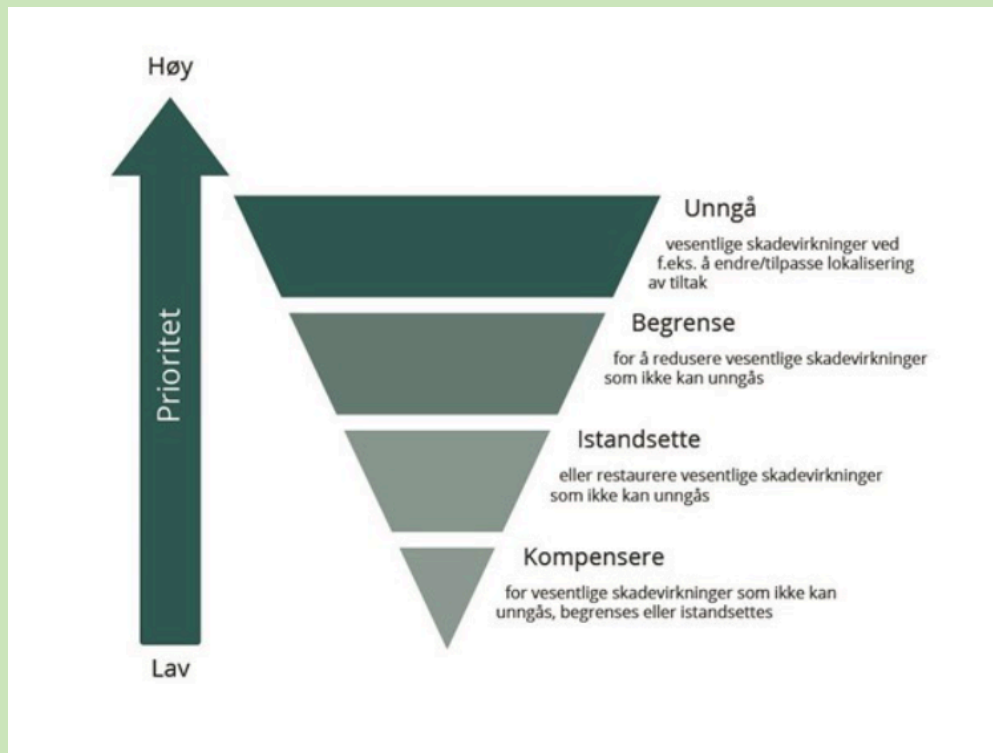
a) Det skal utføres kartlegginger etter NIN metoden - Miljødirektoratets instruks (land og sjø) og vurderes om det skal utføres kartlegginger etter DN håndbok 13.

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

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.



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	
		Innenfor sentrumssonen	Utenfor sentrumssonen
<b>Bolig</b>	Pr. boenhet	Bil: Min 0,2/maks 1 Sykkel: Min 1	Bil: Min 0,5 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2
<b>Barnehage</b>	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
<b>Skole</b>	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
<b>Småbåthavn</b>	Pr. båtplass	-	0,2
<b>Næring</b> - Lager/produksjon - Kontor - Forretning/ tjenesteyting  Kravet til parkering knyttet til lager/produksjon kan reduseres ved utarbeidning av reguleringsplan.	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA  Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes uten tillegg for tenkte plan.	<b>Lager/produksjon:</b> Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 <b>Kontor:</b> Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 <b>Forretning/ tjenesteyting:</b> Bil: maks 1,5 Sykkel: min 1,5	<b>Lager/produksjon:</b> Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 <b>Kontor:</b> Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 <b>Forretning/ tjenesteyting:</b> Bil: min 0,5/maks 2 Sykkel: min 1,5

- Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares i reguleringsplan eller byggesøknad.
- Ved etablering av boliger i bevaringsverdig bebyggelse (ref. temakart Antikvariske bygg) er det ikke krav til etablering av parkeringsplasser.
- I reguleringsplaner som omfatter holdeplass for ekspressbuss og trafikknutepunkt skal det avsettes arealer til innfartsparkering.

- Parkeringsplass for bil på terreng skal inngå med 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass ved beregning av bebygd areal (BYA).
- Parkeringsplass for sykkel regnes ikke med i bebygd areal (BYA)
- Kravet til antall parkeringsplasser gjelder for hver eiendom. Kravet til parkering til bil, gjesteparkering og sykkelparkering skal summeres og rundes av til nærmeste hele tall hver for seg. Dersom kravet blir mindre enn 0,5 plasser blir det ikke krav til parkering.
- For nybygg i sentrum skal bilparkering fortrinnsvis etableres under terreng.

*Retningslinje a-b) Ikke juridisk bindende:*

- Ved etablering av felles parkeringsanlegg bør minst 50% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og det skal fortrinnsvis etableres et felles smartladesystem.*
- Kravet til parkering skal som hovedregel dekkes innenfor omsøkt tiltak. Dersom etablering utenfor omsøkt tiltak er den eneste effektive måten å sikre at kravet om parkeringsplasser kan dekkes, kan dette tillates. For at parkeringskravet skal kunne dekkes ved etablering på nabogrunn forutsettes det at parkeringsløsningen er reell. I dette ligger bl.a. at plassene skal være brukbare, også med tanke på tilgjengelighet og adkomst.*

## § 2-10 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	Innenfor sentrumssonen og i transformasjonsområdene		Utenfor sentrumssonen	
	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 20 m <sup>2</sup>	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.	Minimum 50 m <sup>2</sup>	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.
Sekundærleilighet inntil 50 m <sup>2</sup> BRA			Minimum 15 m <sup>2</sup>	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.
Konsentrert småhusbebyggelse og firemannsboliger	Minimum 15 m <sup>2</sup>	Minst 10 m <sup>2</sup> privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun	Minimum 30 m <sup>2</sup>	Minst 10 m <sup>2</sup> privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun

		for boenheter med direkte utgang.		for boenheter med direkte utgang.
Lavblokk/høyblokk (5 eller flere boenheter)	Minimum 10 m <sup>2</sup>	Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse.	Minimum 15 m <sup>2</sup>	Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse.
Bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg.	Minimum 5 m <sup>2</sup>	Ikke krav til privat uteoppholdsareal.	Minimum 10 m <sup>2</sup>	Ikke krav til privat uteoppholdsareal.

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 på hovedtak

6) Felles 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 eiendommen i henhold til tabellen under.  
Transformasjonsområder med egne bestemmelser for møte/lekeplasser vil gå foran tabellen under.

Antall boenheter	Møteplass/nærlekeplass	Kvartalslekeplass	Nærmiljøpark
<b>Innenfor sentrumssonen</b>			
9-26 boenheter	Minimum 150 m <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
27-100 boenheter	Minimum 300 m <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
> 100 boenheter	Minimum 300 m <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-

Antall boenheter	Møteplass/nærlekeplass	Kvartalslekeplass	Nærmiljøpark
<b>Utenfor sentrumssonen</b>			
9-26 boenheter	Minimum 150 m <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
27-100 boenheter	Minimum 300 m <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	Minimum 1400 m <sup>2</sup>  Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m <sup>2</sup> .  Kvartalslekeplassen skal være innen ca. 500 meter gangavstand fra bolig.	-

		Nærlekeplass kan inngå i kvartalslekeplass dersom begge arealene ligger innenfor planområdet.	
> 100 boenheter	Minimum 300 m <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor prosjektet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	Minimum 1400 m <sup>2</sup>  Der areal egnet for ballspill ikke finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m <sup>2</sup> .  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-/lekeplasser skal ha trygg trafikkikker 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. Lekeklassene 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 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-/lekeplass.
- 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 skal ikke plasseres i frisisiktsoner og på ledelinjer.
- 5) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.
- 6) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade. Kommunen kan gjøre unntak dersom fasaden i seg selv er spesifikt utformet for å romme flere enn ett uthengs- eller fasadeskilt.
- 7) Ved tiltak som omfatter skilt og/eller reklameinnretninger på eller ved bygninger med flere virksomheter skal det utarbeides en skiltplan – dvs. en oversikt som viser innretningenes plassering, utforming, størrelse, materialbruk, belysning etc. Dette gjelder også frittstående skilt og reklameinnretninger (pylon o.l.). Frittstående skilt uten direkte tilknytning (maks avstand 4m) til virksomheten tillates ikke i sentrumssonen.
- 8) Følgende skilt og reklameinnretninger tillates ikke:
  - Plassering av skilt og reklameinnretninger på stolper, lysmaster o.l.
  - Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet
  - Lyskasser med tekst på gjennomlyst frontplate
  - Reklame på skoler, kirker, bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
  - Sammenhengene bånd på fasade eller gesims med skilt, reklamebudskap eller logofarge
  - Uthengsskilt som går over flere etasjer

Retningslinje a-g) – Ikke juridisk bindende:

- a) Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt.
- b) Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, gatebukker, transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangementer.
- c) Ved arrangementer kan det tillates flagg 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 minimum 2,5 meter fra bakkeplanet og minimum 1 meter fra kantstein.
- e) Skilt og reklame skal fjernes av virksomheten eller grunneier når virksomheten opphører/flytter.
- f) Reklame på markiser tillates ikke med unntak av logo/firmanavn på tilhørende virksomhet.
- g) Statens vegvesen eller Vestfold fylkeskommune 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, landskapsilhouetter 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)

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 utarbeidelse av nye reguleringsplaner som omfatter bygg med antikvarisk verdi skal planprosessen avklare handlingsrommet for disse bygningene.

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 og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

Dersom bygningsdeler ikke lar seg restaurere på en forsvarlig måte som følge av bygningsdelenes tilstand, kan det vurderes at nytt identisk materiale kan benyttes.

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

## § 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA

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

#### 1) Utvalgte naturtyper

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

#### Retningslinje - Ikke juridisk bindende

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

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

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

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

#### 2) Gammelskog

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

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

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

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

- 3) **Økologiske funksjonsområder for arter i tematkart 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 tematkart for økologiske funksjonsområder for arter i eldre naturskog og i våtmark jf. [temakart I i KDP 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 tematkart for vilt jf. [temakart III KDP naturmangfold, kartlag 1](#).

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

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.

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

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

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

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.

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

### 10) Parker og naturområder

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

**11) Store trær**

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

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

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

Drift- og vedlikeholdstiltak i tilknytning til samfunnskritisk infrastruktur er unntatt denne bestemmelsen. Dersom eiketruer 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-d) - 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 arts databanken.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 naturmangfold, kartlag 3.](#)

**13) Anadrome vassdrag**

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Definisjon av anadrome vassdrag: Vassdrag med laks og sjørret.

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 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 buffersoner mellom byggegrense og skog og minimum 10 meter mellom byggegrense og dyrka/dyrkbar mark.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Med buffersoner 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 grønnstruktur-formål.

### § 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.

Foringelse 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

Matjordplan skal utformes i tråd med Veileder til matjordplan, sist revidert november 2019, som er utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

## 4) Kotehøyde mot sjø og vassdrag

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og i byggesaker ved sjø og vassdrag skal ny bebyggelse plasseres slik at den er sikret mot flom. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og bølgepåvirkning. Overkant gulv 1. etg. og teknisk infrastruktur i bygningen skal ikke settes lavere enn en kotehøyde på 2,5 m eller den til enhver tid gjeldende høydereferanse fra NVE.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

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

## 5) Støyfølsom bebyggelse

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

Fritidsbebyggelse, skoler og barnehager skal ikke plasseres i rød støysone. Støydempende tiltak må gjennomføres dersom boenheter etableres i rød støysone.

Utrednings- og kvalitetskravene skal også gjelde i enkeltsaker.

## 6) Luftkvalitet

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for arealplanlegging.

Ved arealplanlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

#### 7) Antennemaster

Antennemaster skal ikke plasseres i 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 beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponering mot omgivelsene reduseres. Teknisk rom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.
- c) I nye utbyggingsområder bør eksisterende og nye høyspentledninger legges som jordkabel.
- d) Gjennom fremtidige reguleringer skal det søkes å fjerne virksomhet som kan være til fare eller sjenanse for omkringliggende boligområder.

### § 3-4 Energi

- 1) All ny bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk. Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.
- 2) Solcellepanel på tak og/eller på fasade kan tillates. For bolig- og fritidsbebyggelse skal solcellepanel ikke være reflekterende, og ha samme farge som eksisterende takstekking. Solcellepanelet må også følge vinkelen på taket. I bevaringsområder tillates kun ikke-reflekterende solcelletakstein med samme farge som eksisterende takstein.

##### Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Når det planlegges større utbyggingsområder skal det vurderes om det kan produseres fornybar energi på området.

## § 4 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.

Dette gjelder ikke for områder avsatt til bestemmelsesområde transformasjon.

Fortetting skal skje med kvalitet. Innebygd trappehus/heis bør tillates, jf. livsløpsboliger med heis

#### 2) Boligtyper

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

#### 3) 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 følgende avsatte og framtidige bolig områder:

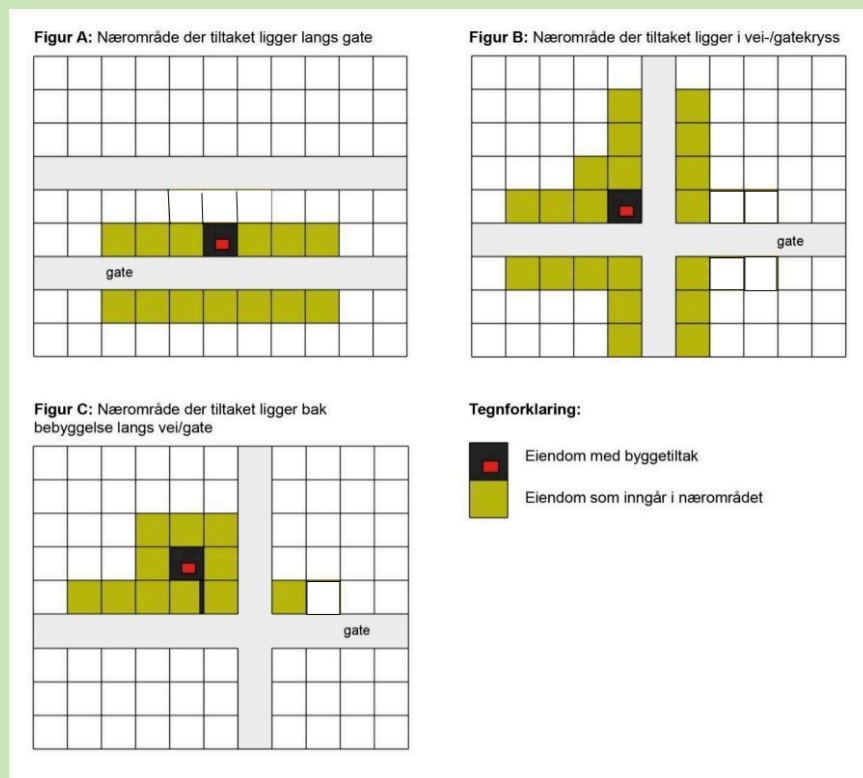
Navn/område:	Antall boenheter:
B2 Hagalia vestre del, gbnr. 2009/339	2-4 boenheter pr. daa.
B3 Nordbylia, gbnr. 2005/10 og 2008/127	4 boenheter pr. daa.
B4 Nordbylia, gbnr. 2005/10 og 2008/127	4 boenheter pr. daa.
B5 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1 boenheter pr. daa.
B6 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1-2 boenheter pr. daa.
B7 Frostvedt, gbnr. 2004/1 og 2004/123	2-4 boenheter pr. daa.
B8 Jerpeveien, gbnr. 2011/46	1 boenhet
B9 Thor Heyerdahl veien	?

#### 5) Beregning av antall boenheter ved regulering:

Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.

##### Retningslinje a-e) – Ikke juridisk bindende:

- Minste tomtestørrelse for frittliggende småhusbebyggelse er 600 m<sup>2</sup>. Kravet gjelder for både avgivertomt og ny tomt.
- Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset terrenget (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende og ny bebyggelse. Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.
- For definisjon av nærområde, se figur A, B, C og D.



- d) For at nærområdet skal defineres som dominert av frittliggende småhusbebyggelse skal minimum  $\frac{3}{4}$  av bebyggelsen i nærområdet (til tomten som skal bebygges) bestå av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsboliger.
- e) For at bebyggelsen i et nærområde skal anses å ha en eller flere dominerende egenskaper må minst  $\frac{3}{4}$  av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha denne/disse egenskapene.

####   4-2 Sentrumsformål (pbl   11-7 nr.1 og pbl   11-10 nr.1 og 2)

- 1) I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, bevertning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og/eller boligbebyggelse. Mindre håndverksbedrifter tilknyttet eget utsalg kan tillates såfremt det ikke medfører vesentlig sjenanse for omgivelsene. I 1.etasje skal det etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting.
- 2) Nye bygg skal videreføre kvartalsstrukturen med byggelinje mot fortau. Sammenhengende bygningsvolum skal utformes med vertikalitet, slik at bygningen oppleves som oppbrutt i fasade og gesims gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk. Første etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom skal utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. Det tillates ikke bilparkering i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom samt uteoppholdsarealer.
- 3) Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene skal utformes med høy kvalitet, underordnes og tilpasses bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, materialer og farger.

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

- 1) Kjøpesenter tillates innenfor sentrumssonen.
- 2) Nordbyen kjøpesenter tillates ikke utvidet.

### § 4-4 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

#### Øya:

For tiltak som legger til rette for annen virksomhet enn plasskrevende varegrupper skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Kravet gjelder ikke i områder som omfattes av hensynssone H910\_1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

#### Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Innenfor hele Øya-området skal det utarbeides en områderegulering som fastsetter prinsipper for fremtidig utvikling.

#### Områdereguleringen skal:

- legge til rette for 3000 m<sup>2</sup> nye arealer for handel med plasskrevende varegrupper. Minste areal pr. forretning skal være 1500 m<sup>2</sup>. Det skal ikke legges til rette for detaljhandel som ikke er omfattet av definisjonen av plasskrevende varegrupper innenfor området.
- legge til rette for sikker trafikkløsning med god flyt på internveier og parkering. Krav til størrelse og antall parkeringsplasser skal vurderes konkret ved områdereguleringen, uavhengig av fellesbestemmelsene for parkering i KDP.
- avklare maksimal utnyttelsesgrad og maksimale byggehøyder.

#### Plasskrevende varegrupper menes:

- 47523 Butikkhandel med fargevarer
- 47531 Butikkhandel med tapeter, gulvbelegg
- 47532 Butikkhandel med tepper
- 4754 Butikkhandel med elektriske husholdningsapparater
- 47591 Butikkhandel med møbler
- 47599 Innredningsartikler ikke nevnt annet sted
- 45320 Detaljhandel med deler og utstyr til motorvogner, unntatt motorsykler
- 45402 Detaljhandel med motorsykler, deler og utstyr
- 47521 Butikker med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer
- 47524 Butikker med trelast
- 47529 Byggevarer ikke nevnt annet sted
- 47761 Butikkhandel med blomster og planter

### § 4-5 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1)

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

### § 4-6 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)

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

### § 4-7 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3)

Innenfor områder avsatt til uteoppholdsareal er formålet å sikre tilstrekkelig fellesareal for lek og opphold for alle aldre i tilknytning til boligbebyggelsen. Områdene skal lokaliseres og utformes slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle, jf. T-5/99.

### § 4-8 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.

### § 4-9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)

Tillatte formål i nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom stadfestet reguleringsplan. For uregulerte områder er tillatt formål begrenset til lovlig etablert arealbruk og omfang.

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

Nummer	Områdenavn	Arealformål	Bestemmelse/retningslinje
KB5	3020/1416, 2763, 2318	Bolig, næring (kontor) og offentlig og privat tjenesteyting	
KB6	Kongegata 1	Bolig, næring (kontor) og offentlig og privat tjenesteyting	
KB7	Tollboden	Næring, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning	
KB8	Jegersborg barnehage m.m.	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB9	Munken med p-plass	Offentlig og privat tjenesteyting, næring (kontor), bevertning	
KB10	Badeparken 11	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB11	Nansetgata 43	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.	
KB12	Nansetgata 42 og Dr. Holms vei 3, 5, 7	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.	
KB13	Greveveien 42	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB14	Hanna Winsnesvei 5	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB15	Borgejordet	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	

KB16	Ulåsveien 18, gbnr. 3020/2362	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	1-3 boenheter pr. daa.
KB17	Torstrand barnehage	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB18	Torstrand Grendehus og huset bak	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB19	Vadskjæret	Bolig, næring og tjenesteyting. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det skal være publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Bebyggelsen skal ha en utforming og materialbruk som er tilpasset kulturmiljøet på Tollerodden. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.	<i>Maksimal tillatt mønehøyde i det kombinerte bebyggelses- og anleggsformålet på Vadskjæret er 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.</i>
KB20	Gbnr. 3020/1071, 1073, 1074	Havn og industri-havnerelatert virksomhet	
KB21	Kanalgata 14, Skiringsalsgata 25, 30, 32 og 34	Havn og industri-havnerelatert virksomhet	
KB22	Skiringsalsgata 35 og Lågaveien 11 (Sikatomta):	Næring, offentlig og privat tjenesteyting og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jernbane).	

## § 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.

På torget og i gågatene Nansetgata, Sigurds gate og Feyers gate tillates ikke ledelinjer plassert i fortaussonen. Her skal ledelinjer legges så sentralt i gatene som mulig slik at de ikke kommer i konflikt med næringsinteressene i byrommet.

Gatetrær tillates ikke fjernet med mindre treets tilstand gjør det nødvendig. Ved eventuell fjerning av gatetrær skal disse erstattes med nye trær med tilnærmet samme plassering og antall, med mindre det velges trær av en annen størrelse som betinger et annet antall.

- 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 – Parker

Områder som er avsatt til grønnstruktur – Park er offentlige parker og kvartalslekeplasser. I en park kan arealet opparbeides og i høy grad tilrettelegges. Det kan etableres kvartalslekeplasser innenfor områder avsatt til grønnstruktur – Park samt stier og utsiktspunkter, grillplass, benker og bord.

## § 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

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

## § 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

### **§ 8-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6)**

- 1) Det tillates bygge- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel, enklere tilrettelegging for friluftsliv. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv, viktige landskapstrekk og drikkevannsbeskyttelse.
- 2) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor arealformålet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.
- 3) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen.
- 4) Utfylling, mudring og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.

- 5) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med moringer.
- 6) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det i en bredde av 10 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, ved nydyrking, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende:

- a) Det kan vurderes nye brygger og andre innretninger i friluftsområde i sjø når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel etter friluftsløven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.
- b) Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvensutredes.
- c) Påfylling/etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø, vil være tiltak etter pbl § 1-6. Slike tiltak vil i de fleste tilfeller i strandsonen i Larvik kommune være å anse som vesentlige terrenginngrep, som ikke kan gjennomføres uten etter søknad.
- d) Ved søknadspåtlige 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) Utvidelse av eksisterende småbåthavner og etablering av nye småbåthavner kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land, og antall båtplasser.

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

- 2) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring innenfor et område avsatt til småbåthavn kan tillates. Før tillatelse til vedlikeholdsmudring kan gis må det dokumenteres at det foreligger en lovlig førstegangsmudring, og at den nåværende miljøtilstanden i området fortsatt er forringet sammenlignet med den opprinnelige naturtilstanden. Vedlikeholdsmudring tillates ikke dersom det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.
- 3) Ved regulering av nye anlegg, utvidelser av brygger og moloer eller mudring skal landskapsendring, biologisk mangfold, gyte- og oppvekstsvilkår for fisk, endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning, og mudderdannelse konsekvensutredes.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

- a) Ved anleggelse av nye småbåthavner skal eksisterende brygger og moringer innenfor foreslått reguleringsplan fjernes/saneres samtidig. Det er ikke tillatt med båter på svai i områder der det etableres nye småbåthavner eller ved utvidelse av eksisterende småbåthavner.
- b) Konsekvensene av vedlikeholdsmudringen belyses i søknaden, blant annet om tiltaket er bærekraftig og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.
- c) Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det om mulig også tilrettelegges for parkering til rekreasjons- og friluftsmål.

## § 8-4 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, fortøyningsinnretninger 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 - #1 Byggeforbudzone langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)

- 1) I bestemmelsesområdene # 1 gjelder forbud mot tiltak, jf. pbl § 1-8, 2. ledd.

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.

- 2) 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.

- 3) 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 bevaring - #2 (BEV\_1-11) (pbl § 11-9)

- 1) Fellesbestemmelser for bestemmelsesområdene for bevaring:

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Bygninger med tilhørende objekter og anlegg som har bevaringsverdi skal bevares. 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 landskapsilhuett, 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.

- 2) Utfyllende krav for de enkelte bevaringsområdene merket BEV\_ 1-11 på plankartet:

BEV1 - Langestrand

Kulturmiljøet på Langestrand, som har historie tilbake til industrisamfunnet og arbeiderhistorien på 1600-tallet skal bevares. Bebyggelsesstruktur, gateløp og plasser inngår som en del av det helhetlige kulturmiljøet og skal bevares. Gatebelegg som er særpreget for området skal bevares.

BEV2 - Hammerdalen

Kulturmiljøet Hammerdalen har industrihistorie som skal bevares. Eksisterende bygninger, veier/stier, terreng, murer, rester av anlegg på land og i elva, tekniske installasjoner og sammenhengen mellom disse elementene utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer områdets industrielle historie og skal bevares.

Konstruksjoner, kulturlag og gjenstander under bakken fra tidlig jernverkshistorie skal sikres som kilde for kunnskap og opplevelse. Tiltak i grunnen kan tillates dersom det kan dokumenteres at verneverdige kulturlag, historiske spor og gjenstander ikke går tapt.

### BEV3 - Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet

Kulturmiljøet i Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet dokumenterer grevskapet og kjøpstedets historie tilbake til 1600-tallet, som skal bevares. Bygningene i delområdene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø.

Patrisierbebyggelsen langs Storgata med tilhørende terrasserte hager, og de "hengende hagene" skal bevares. Byggelinjen mot Storgata skal videreføres.

I Steinane er det viktig å bevare særpreget med de smale, bratte gatene hvor den eldre bebyggelsen ligger vendt mot gatene, men med hager i bakkant. Det er viktig å bevare trehusbebyggelse med eksisterende skala og volum.

Den visuelle opplevelsen av Bøkkerfjellet fra sjøfronten skal ivaretas. Bøkkerfjellet kan videreutvikles som sentrumspark med tilhørende funksjoner inkludert heis som forbindelse til Sanden/Indre havn.

### BEV4 - Herregården og Tollerodden

Eksisterende bygninger, parkanlegg, hager med vegetasjon, landskapsformasjoner, trapper, murer, gjerder, porter, gateløp og småbåthavna Skottebrygga utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer grevskapshistorien og den maritime historien tilbake til 1600-tallet, og skal bevares. Larvik kirke og Herregården skal være områdets dominerende og monumentale bygninger.

### BEV 5- Torstrand

Eksisterende gateløp og bebyggelsesstruktur med bygninger vendt mot gatene og hager i bakkant, utgjør et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

### BEV 6 – Svaleveien

Det helhetlige kulturmiljøet med trehus, gateløp og hager er eksempel på et boligområde planlagt under ett, med en tidstypisk 1970-tallsarkitektur og bebyggelsesstruktur som skal bevares. Bygningene har enkle og tydelige former og knappe detaljer som er sårbare for inngrep og ombygging. Det helhetlige preget må videreføres ved vedlikehold og oppgradering.

### BEV7 – Bøkeli

Nye tiltak skal innordnes områdets helhetlige preg, med bebyggelsesstruktur med bygninger vendt mot gatene og hager i bakkant. Det skal ikke fortettes i hagene, men mot gateløpene.

Traséen til gamle Sørlandske hovedvei med brostein, høye murer og smijernsgelendre skal bevares.

Sør for Nedre Bøkeliggate skal bygninger utformes i murpuss eller tegl. Nord for Nedre Bøkeligate skal bygninger utformes i tre.

### BEV8 – Torget

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

### BEV9 Nanset

Bebyggelsesstruktur og bygninger og hager fra 1900-1938 skal bevares. Gjeldende byggelinje mot Nansetgata skal opprettholdes. Hagene skal ikke fortettes.

### BEV10 Hovland gård

Hovedbygningen på Hovland er fredet etter kulturminneloven og har egne fredningsbestemmelser. Utenfor selve gårdstunet kan det tillates nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses



2) Arkitektur og estetikk

- a) Nye bygg, gater og byrom skal utformes med høy kvalitet. Nye bygg skal ha variasjon i farge- og materialbruk, og skal benytte materialer av høy kvalitet. Farge- og materialpalett skal være tilpasset bybildet i Larvik sentrum. Fasadene skal ha et vertikalt uttrykk gjennom bruk av brudd i farge- og materialvalg. Bruddene skal strekke seg i bygningens fulle høyde.
- b) Balkonger skal ikke krage ut over offentlig gate eller byrom. Innglassing av balkonger tillates kun i eller innenfor fasadeliv. Dersom det ønskes innglassing skal dette omtales og redegjøres for i den estetiske redegjørelsen, som beskrevet i pkt. c) under.
- c) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal forslagsstiller utarbeide en estetisk redegjørelse, som viser hvordan byggetiltak i planen er tilpasset bybildet med en farge- og materialpalett for prosjektet. Farge- og materialpaletten skal følge planen og ligge til grunn ved etterfølgende rammesøknad.

Ved søknad om nybygg på mer enn 400 m<sup>2</sup> BRA der det ikke utløses plankrav skal det til rammesøknad følge en estetisk redegjørelse.

- d) Estetisk redegjørelse til bruk i plan- og byggesaker skal utarbeides av forslagsstiller, og skal som et minimum inneholde følgende:
    - en enkel analyse av estetisk uttrykk, material- og fargebruk i tiltakets omkringliggende kvartaler
    - en redegjørelse for tiltakets arkitektur, materialbruk og fargesetting i prosjektet med tilhørende beskrivelse av hvordan dette er tilpasset omkringliggende bebyggelse.
- 3) I bygg med krav om besøksintensiv virksomhet i 1.etasje skal fasaden i 1. etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater, og med farge- og materialbruk som danner en kontrast eller tydeliggjøring mot øvrig fasade. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. I bygg med besøksintensiv virksomhet i 1.etasje tillates ikke foliering eller tildekking av mer enn 1/3 av vindusflaten pr. vindu i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom.
- 4) Det tillates ikke garasjeanlegg på bakkeplan i fasade mot offentlig fortau, gate eller byrom og uteoppholdsarealer.
- 5) Uteservering og gatesalg

- a) For forretninger, service- og/eller serveringssteder kan gatesalg og uteservering tillates inntil 3 meter ut fra fasaden dersom krav om fortau/gangsbredde på minimum 2 meter, areal for kollektivholdeplass, varelevering og utrykning er ivaretatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- b) For forretninger, service- og/eller serveringssteder med fasade ut mot torget, Sigurds gt. mellom torget og Lilletorget, samt Nansetgata mellom torget og Lilletorget, tillates frittstående serveringsområder uten direkte tilknytning til fasade. Plassering, utstrekning og avgrensning må godkjennes av kommunen.
- c) Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklist, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

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

Retningslinje a-f) – Ikke juridisk bindende:

- a) *Utviklinga av Larvik sentrum skal bidra til å nå kommunens bærekraftsmål, og til å gjøre det enklere for flere å leve miljøvennlig i hverdagen. Handels- og servicetilbud, kontor og offentlige arbeidsplasser skal som hovedregel lokaliseres i sentrumssonen, og det skal tilrettelegges for etablering av flere besøksintensive virksomheter. Det er et mål å utvikle flere boliger i sentrumssonen, slik at flere har gangavstand til butikk- og tjenestetilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser fra egen bolig. Sentrumssonen avgrenser «10-minuttersbyen», som tar utgangspunkt i at det er maksimalt ti minutters gangavstand til sentrumskjernen rundt Torget. For sentrumssonen gjelder det egne krav til parkering og uteoppholdsarealer.*
- b) *Sentrumstrategien, datert 05.02.2025, skal være retningsgivende og legges til grunn for alle utviklingsprosjekter i sentrumssonen.*
- c) *Formingsveileder for Larvik sentrum, datert 02.09.2011, skal være retningsgivende for utforming i sentrumssonen.*
- d) *Med materialer av høy kvalitet menes eksempelvis naturstein, murpuss og tegl i ulike farger. Ordinær panelkledning bør ikke brukes som hovedelement i fasader, med mindre det dreier seg om frittliggende småhusbebyggelse, nye bygg og tilbygg i områder som domineres av trekledning.*
- e) *Detaljering bør brukes for å skape variasjon og liv i fasadene. Detaljering kan være gesimsbånd, vertikale eller horisontale fasadebånd, karnapper og risalitter, inntrukne vinduer, vindusomramming eller lignende.*
- f) *Avstanden mellom brudd i fasader bør være kortere enn avstanden fra bakkeplan til gesims.*

## **§ 9-4 Bestemmelsesområde transformasjon (pbl § 11-9)**

### 1) Fellesbestemmelse for bestemmelsessonene for transformasjon

Innenfor sonene kan det fortettes og bygges med høyere utnyttelse enn i omkringliggende områder.

Ved plassering av ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og vegetasjon, og bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige topografi. Vesentlige terrenginngrep i form av sprengningsarbeider eller masseuttak for å oppnå høyere utnyttelse eller mønehøyde tillates ikke.

Bebyggelsen skal utformes som bymessig kvartalsbebyggelse, og skal videreføre eksisterende kvartalsstruktur og gateløp. Med kvartalsbebyggelse menes her kvartaler hvor bygninger som hovedregel ligger vegg i vegg med byggelinje langs fortau, danner en tydelig gatestruktur og med gårdsrom/uteoppholdsareal i midten.

Sammenhengende bygningsvolum skal utformes med vertikalitet, slik at bygningene oppleves som oppbrutt i fasade og gesims gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk.

Balkonger skal ikke krage ut over offentlig gate eller byrom. Innglassing av balkonger tillates kun i eller innenfor fasadeliv.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal forslagsstiller utarbeide en estetisk redegjørelse, som viser hvordan byggetiltak i planen er tilpasset omgivelsene med en farge- og materialpalett for prosjektet. Farge- og materialpaletten skal følge planen og ligge til grunn ved etterfølgende rammesøknad.

Estetisk redegjørelse til bruk i plan- og byggesaker skal utarbeides av forslagsstiller, og skal som et minimum inneholde følgende:

- en enkel analyse av estetisk uttrykk, material- og fargebruk i tiltakets omkringliggende kvartaler
- en redegjørelse for tiltakets arkitektur, materialbruk og fargesetting i prosjektet med tilhørende beskrivelse av hvordan dette er tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Det tillates ikke bilparkering i fasade på bakkeplan mot offentlig fortau, gate eller byrom samt uteoppholdsarealer. I nye utbyggingsprosjekter skal parkering søkes lagt til parkeringskjeller.

Siktlinjer fra Bøkeskogen mot fjorden skal bevares, slik at bøkeskogen framstår som en krone eller paraply over bysilhuetten. Viktige siktlinjer mellom byen og sjøen skal opprettholdes.

## 2) Utfyllende krav til bebyggelse, byrom og prosess for områder avsatt til bestemmelsessone transformasjon

Angivelsene av byggehøyder er retningslinjer, og ikke juridisk bindende. Dersom ikke annet er oppgitt angir tallene *maksimalt tillatte* høyder – alle prosjekter skal allikevel ha en variasjon i høyde. Med utgangspunkt i retningslinjene skal endelig tillatte byggehøyder avklares i reguleringsplan, og vurderes i hver enkelt sak opp mot bevaring av viktige siktlinjer mellom byen, fjorden og bøkekrona, og i lys av forhold som estetisk utforming, kvalitet i farge- og materialbruk og kvalitet i eventuelle byrom som opparbeides som en del av tiltaket. I hvor stor grad det tilrettelegges for næringsarealer og publikumsretta virksomhet utover det som kreves i 1. etasje vil også være et forhold som kan medvirke i vurdering av tillatte høyder.

I sentrumssonen skal tiltak bygges med skrå takflate mot gate, eller inntrukket toppetasje 3 meter inn fra øvrig fasadeliv. Dersom det bygges med flatt tak skal øverste etasje trekkes 3 meter inn fra fasadeliv.

Mønehøyder skal i utgangspunktet måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For svært hellende tomter i sentrumssonen kan det tas utgangspunkt i gjennomsnittlig terrenghøyde på delen av gatestrekningen det nye bygget ligger inntil.

## 3) Bestemmelser for hvert enkelt transformasjonsområde

<b>TRANS_1 Saggården</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>Kvartal 47 og 49 (mot jernbanen): 23,5-27,5 meter, 6-7 etasjer med en variasjon</i> <i>Kvartal 48 og 50 (mot Farriselva): 19,5 meter, 5 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> <i>Kvartal 47 og 49: næring, tjenesteyting og forretninger. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke.</i> <i>Kvartal 48 og 50 (kvartalene mot Farriselva): næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke bolig i 1.etasje mot Farriselva.</i>
Området kan realiseres uten ny reguleringsplan, og med økt utnyttelse som angitt. Krav til lek- og uteoppholdsareal for boliger skal vurderes ut fra samla antall boliger innenfor området.

Utformingen av ny bebyggelse skal ivareta og bidra til å tydeliggjøre kulturminnene knyttet til industrihistorien i Hammerdalen, også i og langs elva.

Plasseringen av ny bebyggelse skal sikre gangforbindelse langs Farriselva. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter. Arealene langs Farriselva skal utformes med en grønn parkmessig karakter.

Det skal sikres gangpassasje under nordøstre ende av brua over Stavernsveien.

Det skal sikres en gangforbindelse gjennom området fra Storgata til Farriselva i forlengelsen av Kongegata. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter.

### **TRANS\_2 Farrisfabrikken**

#### **Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:**

*23,5 meter, 4-6 etasjer*

#### **Arealformål:**

Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.

For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele kvartalet.

Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.

Den høyeste bebyggelsen skal ligge langs Storgata og den laveste langs Bøkkerveien og Berggata.

For å skape god tilgjengelighet mellom sentrumskjernen og Hammerdalen skal det sikres en gangforbindelse gjennom kvartalet fra Bøkkerveien til Storgata i forlengelsen av Bredochs gate. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter. Publikumsretta virksomhet skal tilknyttes denne passasjen.

Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.

### **TRANS\_3 Sentrum**

#### **Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:**

*23,5 meter, 4-6 etasjer*

#### **Arealformål:**

Sentrumsformål

Endelig utnyttelse og variasjon i høyder avklares i reguleringsplan.

Bygg med antikvarisk verdi innenfor de enkelte kvartaler er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.

### **TRANS\_4 Sentrum nord**

#### **Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:**

*20,5 meter, 3-5 etasjer*

#### **Arealformål:**

Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.
Endelig utnyttelse og variasjon i høyder avklares i reguleringsplan. Mot Sigurds gate og Haralds gate skal ny bebyggelse trappes ned mot disse gatene.
Bygg med antikvarisk verdi innenfor de enkelte kvartaler er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.

<b>TRANS_5 Bergeløkka</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>13-22 meter, 4-7 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> Næring, tjenesteyting og bolig. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke servering/bevertning o.l. utover det som kan betjene arbeidsplasser og boliger innenfor transformasjonsområdet. Det tillates ikke utviklet bolig mot E18.
Videre planarbeid skal ta utgangspunkt i vedtatt planprogram med prinsipplan for Bergeløkka. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan. Områdets eksponerte beliggenhet som innfallsport til Larvik by, boligområdet Bøkelia og verneområdet for Bøkeskogen skal tas hensyn til i den videre planleggingen. Landskapsvirkning skal tillegges stor vekt ved plassering av ny bebyggelse. Innenfor området skal det etableres en sentral kvartalslekeplass og nærmiljøpark som skal ha naturlige tilknytningsskjerper til eksisterende stinett i Bøkeskogen.

<b>TRANS_6 Nanset</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>11 meter, 14 meter og 17,5 meter, 3-5 etasjer, med en variasjon innenfor hvert kvartal</i>
<b>Arealformål:</b> Bolig. For felt med kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet. I nevnte felt tillates ikke bolig i bygningenes 1.etasje.
For å sikre en helhetlig og kvartalsvis utvikling skal det før transformasjon av bebyggelsen i hvert enkelt kvartal utarbeides reguleringsplan for hele kvartalet. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan. I kvartalene som ligger inntil Karen Sundts vei skal den laveste bebyggelsen i hovedsak legges øst i kvartalene, av hensyn til småhusbebyggelsen. Dette gjelder ikke de tre nordligste kvartalene i området.

<b>TRANS_7 Hovlandbanen</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>14,5-20,5 meter, 4-6 etasjer med en variasjon innenfor området</i>
<b>Arealformål:</b> Boligformål. For felt med kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.
Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet.  På delen av området som ligger nærmest den fredede hovedbygningen på Hovland gård skal ny bebyggelse tilpasses denne.  Det skal sikres gang-/og sykkelforbindelser over eiendommen fra Yttersøveien til Frøystadveien og fra Nansetgata til Frankendalsveien.  Det skal etableres kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor området.

<b>TRANS 8 Storgata 84-86 m.fl.</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>14,5 meter, 4 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> Bolig
Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand.  Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.

<b>TRANS 9 Bakehuset</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>14,5 meter, 4 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> Bolig
For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Reguleringsplanen skal omfatte tilbakeføring av strand langs sjøfronten, slik at Karistranda og Smiistranda kobles sammen, samt strandpromenade langs sjøfronten.  Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand.  Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.

<b>TRANS_10 Hoff's gate</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>14,5 meter, 4 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> Bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting. Offentlig og privat tjenesteyting omfatter her virksomhet knyttet til idrett som innkvartering, stevnekontor ol. og forsamlingslokale/annen religionsutøvelse. Det kan utvikles inntil 200 m <sup>2</sup> -BRA til religionsutøvelse.

<b>TRANS_11 Furuholt (Alfr. Andersen-tomta og Lerkelundveien)</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>12 meter, 15 meter og 18 meter, 4-6 etasjer, med en variasjon i høyder innenfor området</i>
<b>Arealformål:</b> Bolig, næring, tjenesteyting og forretning. Mot Elveveien skal det etableres havnerelatert næring. Bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet. Minimum 50 % av samla BRA i området skal utvikles som bolig.  Det tillates en utvikling med stor variasjon, men det kreves grundige prosesser i den videre planleggingen i forhold til type virksomhet. Det kan åpnes for ulike kombinasjoner, men det må særlig vurderes hva som er hensiktsmessig å kombinere med boligutvikling.  Det er ikke planens hensikt å hindre mindre tilbygg og påbygg av eksisterende boligbebyggelse samt frittliggende boder og garasjer som ikke skal benyttes til beboelse. Dette gjelder også rivning og oppføring etter brann.
Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.  Det skal etableres kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor området.  Det skal sikres gang-/og sykkelforbindelser over eiendommen som knytter området til omkringliggende by.  Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.  Det skal tas vare på bygninger/elementer av industrihistorisk verdi.

<b>TRANS_12 Skottebrygga</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>14,5 meter, 4 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> Næring, tjenesteyting og forretning. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet i 1.etasje mot sjøen.
Det tillates en forsiktig utvikling innenfor området basert på bryggebebyggelsen som lå her tidligere. Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet ved Skottebrygga og Tollerodden, og skal ha en variasjon i 31 mønehøyde. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) Transformasjonssonene er sentralt beliggende områder som er dårlig utnyttet og/eller har en bruk som ikke lenger er ønsket. Transformasjon kan beskrives som omforming og forvandling av eksisterende bebyggelse og/eller arealer innenfor den utbygde delen av byen til en høyere utnyttelse og/eller med nye funksjoner.
- b) Undersbo gård tillates flyttet. Flytting krever godkjenning etter kulturminneloven.
- c) Det må forventes en ombygging av Øyakrysset, det må derfor settes av tilstrekkelig med areal til dette i framtidige reguleringsplaner.
- d) For å sikre tilstrekkelig lysinnslipp i arealer innenfor skrå takflater tillates arker/oppløft.

### **§ 9-5 Bestemmelsesområde Eplehagebyen (HAG\_1)**

Bebyggelsesstruktur og bygninger skal bevares. Det kan tillates å fortette med 1 boenhet på disse eiendommene, dersom ny bebyggelse samsvarer eller underordnes eksisterende bebyggelse – det vil si med hensyn til høyde, lengde/bredde/grunnflate, volumoppbygging, takform, farge og materialbruk. Gjeldende byggelinje skal opprettholdes.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg i områdene, skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket, som skal beskrive hvordan man ivaretar eksisterende og ønsket estetikk.

Nye tiltak skal samsvare eller underordnes eksisterende bebyggelse – dvs. høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, farge- og materialbruk.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg i villaområder skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket, som skal beskrive hvordan man ivaretar eksisterende og ønsket estetikk.

Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volum og gateløp
- Fasadeuttrykk

Struktur, utearealer og gatebilde skal opprettholdes i disse områdene. Fradeling og fortetting er som hovedregel ikke ønskelig.

Boform til flermannsbolig kan vurderes såfremt særpreget på boligen ikke utfordres.

### **§ 9-6 Bestemmelsesområde Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH\_1)**

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

### **§ 9-7 Bestemmelsesområde Siktlinje over jernbanen (SIKT\_1)**

I bestemmelsesområdet tillates det ikke oppført nye bygninger eller større konstruksjoner som kommer i konflikt med siktlinjer mellom Bøkkerbakken/Romberggata/Schultzes gate/Prinsegata og Larviksfjorden. Teknisk infrastruktur i tilknytning til jernbanen, inkl. master og andre installasjoner til kjøreledninger, er tillatt.

## § 10 HENSYNSSONER

### § 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 1 (Farris)

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 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.

### § 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare

I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse., jf. teknisk forskrift TEK 17.

Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker er iverksatt.

I områder hvor det er påvist naturfare, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes.

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 1:

I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 2:

I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen.

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310\_3, H310\_4 og H310\_5:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310\_3, Steinsprang - H310\_4 og Jord- og flomskred - H310\_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

5) Flomfare - H320\_1:

I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom før tiltak kan iverksettes.

### § 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410\_1.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by, skal ny bygningsmasse større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA og hovedombygging over 1000 m<sup>2</sup> BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget.

### § 10-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinjer a-d) – Ikke juridisk bindende:

a) Grønnstruktur- H5401

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

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

b) Hensyn friluftsliv – H5301.

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 H5601:

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.

Nasjonalt 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).

Tareskog H560 9

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert tareskog.

d) Hensynssone H910 1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 jf. liste i § 2-5 pkt. 3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Larvik by 2025-2037 og eldre reguleringsplaner.

## § 10-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720 1

Områder som er vernet etter naturmangfoldloven kapittel V (nasjonalparker, naturreservater mv.), regnes som verneområder. Skjøtselstiltak innenfor verneområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor verneområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.

2) Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 1

Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/ fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-15.

3) Båndlegging etter andre lover – H740 1

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

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

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

4) Båndlegging etter andre lover – H740 2

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



**Larvik  
kommune**

[larvik.kommune.no](http://larvik.kommune.no)

# Generelle opplysninger om arealplaner

## Automatisert planrapport

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

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

## Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

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

- KDP Larvik by – sone H710\_1, H710\_2 og H710\_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710\_1 og H710\_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

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

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

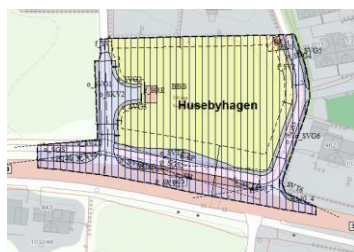
## Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024



Larvik 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](http://oljefri.no)

# Gårdsbakken 21A

Nabolaget Bøkeskogen - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



## Offentlig transport

🚶 Fritzøe Brygge	7 min 🚶
Linje 01, 03, 04, 206, 208	0.6 km
🚶 Larvik stasjon	12 min 🚶
Linje RE11, RX11	1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	17 min 🚶

## Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
93 elever, 6 klasser	1.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	20 min 🚶
507 elever, 37 klasser	1.7 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
323 elever, 26 klasser	2.7 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
388 elever, 24 klasser	3.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole	7 min 🚶
1620 elever	3.1 km
Sandefjord videregående skole	15 min 🚶
1880 elever	15.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Hammerdalen	5 min 🚶
🚗 Bøkkerfjellet, Larvik	6 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 79/100

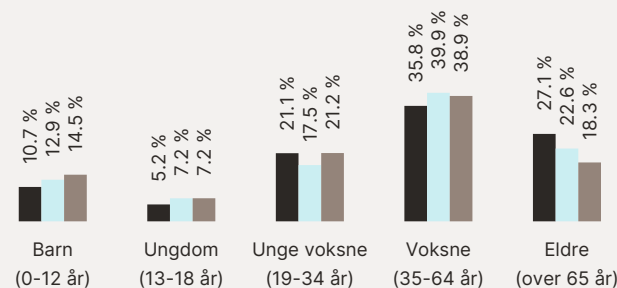


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100



Naboskapet  
Høflige 55/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bøkeskogen	1 071	652
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Leikvang barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
28 barn	0.8 km
Jegersborg barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
36 barn	0.9 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
20 barn	1.1 km

## Dagligvare

Kiwi Hammerdalen	6 min 🚶
Kiwi Farriseidet	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud  
Veldig bra 80/100

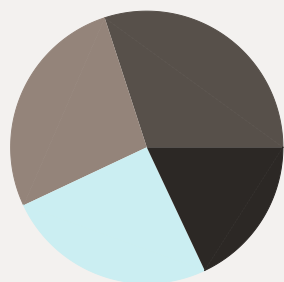


Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 75/100

## Sport

⚽ Bergeløkka Balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
⚽ Høysteinane Ballbinge Ballspill	13 min 🚶 1 km
🥋 Mudo Larvik	6 min 🚶
🥋 Family Sports Club Langestrand	9 min 🚶

## Boligmasse



- 18% enebolig
- 25% rekkehus
- 27% blokk
- 30% annet

«Kort vei til sentrum og kort vei til Bøkeskogen.»

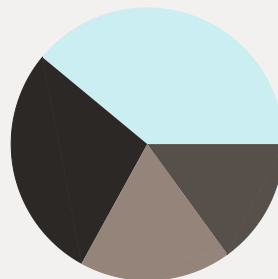
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📖 Bøkestredet	6 min 🚶
📖 Vitusapotek Svanen - Larvik	8 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

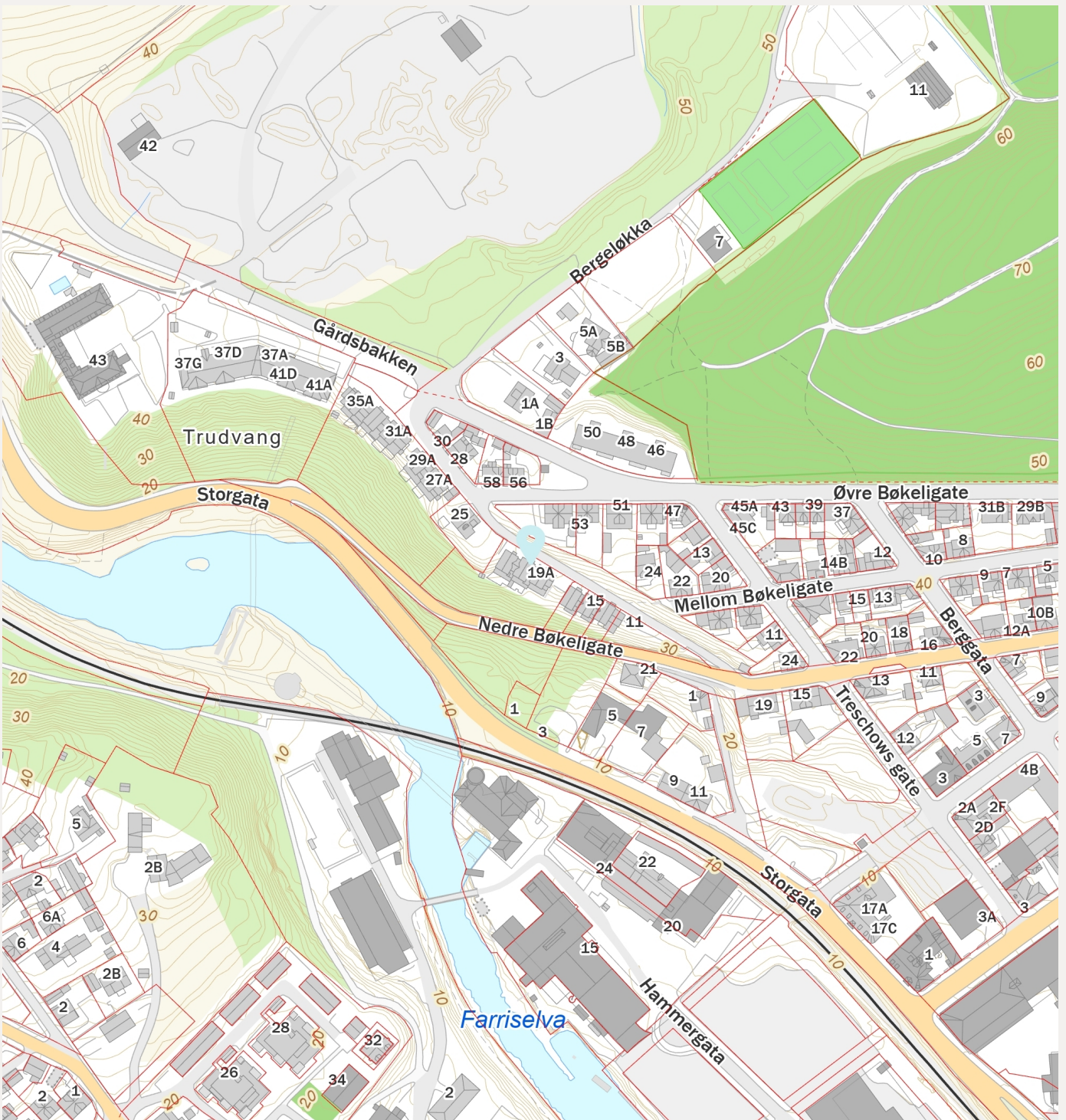
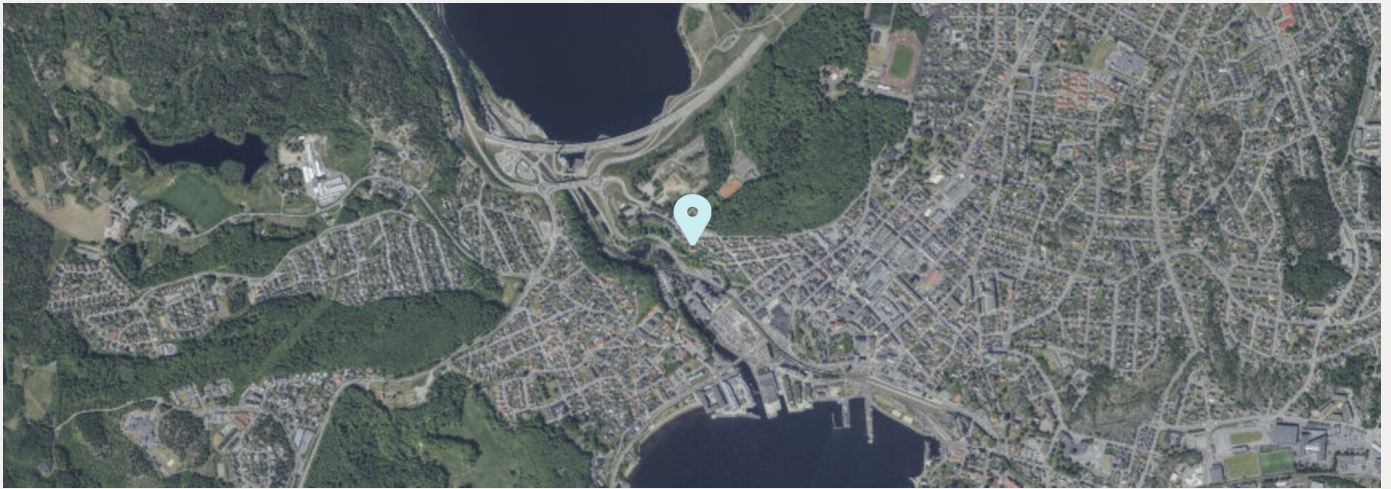


0% 61%

- Bøkeskogen
- Larvik
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



# **SAMEIEAVTALE FOR DET TINGRETTLIGE SAMEIET GÅRDSBAKKEN 19-23**

## **§ 1 Lagets navn**

Lagets navn er: Det tingrettslige sameiet Gårdsbakken 19-23.  
Forretningskontor er i Larvik kommune.

## **§ 2 Selskapsform**

Det tingrettslige sameiet Gårdsbakken 19-23 er et samvirke bestående av 6 enheter (sameiere).  
Sameierne er ovenfor tredjemannikke personlig ansvarlig for lagets forpliktelser, men svarer bare for sin andel.

## **§ 3 Formål**

Sameiets formål er å forestå evnt. vedlikehold og drift av lagets eiendom, som fellesareal for sameierne, og har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private felles vann- og avløpsledninger som er anlagt. Formålet ellers er å tegne og betale felles forsikring for bygningsmassen. Betaling av forsikring skjer etter fordeling på leilighetenes størrelse ut ifra brøk. Utgifter til fellesareal betales likt per enhet.  
Kart over eiendommen med boligeer vedlegges sameieavtalen.

## **§ 4 Medlemsskap**

Alle sameiere innen det tingrettslige sameiet Gårdsbakken 19-23 har rett og plikt til medlemskap i samvirket. Medlemsskapet kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom innen det tingrettslige sameiet.

## **§ 5 Det tingrettslige sameiets vedtak**

Samvirkets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styret innenfor lagets sameieavtale.

## **§ 6 Styret**

Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer som velges blant sameierne. Styret, bestående av leder/kontaktperson og to medlemmer, velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen. Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmene er tilstede.  
Hver sameier er forpliktet til å motta valg til styre, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de alledere sitter i styret.  
Kontaktperson leder samvirkets virksomhet og representerer det utad, men viktige saker drøftes i styret.  
Leder/kontaktperson tegner lagets bankkonto med fullmakt fra styremedlemmene.

## **§ 7 Revisjon**

Det tingrettslige sameiets regnskap revideres av en revisor som velges av generalforsamlingen.

## **§ 8 Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle sameiere hvis adresse er kjent, senest 14 dager før generalforsamling avholdes.

Saker som sameierne ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 2 uker før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 3 sameiere skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det innkalles på samme måte som ved ordinær generalforsamling, men med 8 dagers varsel.

Bare de saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

## **§ 9 Saker for ordinær generalforsamling**

På ordinær generalforsamling skal følgende behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Anvendelse av evt. overskudd eller dekning av tap.
3. Budsjettforslag og evt. fastsettelse av medlemskontigent/innbetalinger.
4. Valg av styre og kontaktperson, jfr. § 6.
5. Valg av revisor.
6. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

## **§ 10 Stemmerett**

På generalforsamlingen har hver sameier én stemme.

Sameier kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen sameier. Sameier kan bare møte med én fullmakt.

Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av § 11 og 12.

Ved stemmelikhet har leder/kontaktperson dobbeltstemme. Votering skal skje skriftlig hvis én eller flere stemmeberettigede forlanger det.

## **§ 11 Kontingent m.v.**

Sameierne betaler ikke kontingent, men avtaler påløpne utgifter ved behov og deltar i nødvendig finansiering av samvirkets oppgaver. Disse fastsettes av styret.

Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp som skal betales av medlemmene når dette er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til vedtak innenfor formålets ramme.

## **§ 12 Endring av vedtektene**

Endring i sameieavtalen kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

### § 13 Oppløsning

Det tingrettslige sameiet kan ikke oppløses uten at det pga. endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to påfølgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst 2/3 av de avgitte stemmer er for oppløsning.

Sameieavtalen signeres av samtlige sameiere.

**Kommentar:** Sameieavtalen ble signert av alle sameiere mellom 3. og 9. desember 2009. Kun én av de oppriinnelige sameierne er fremdeles del av sameiet (Per Keim Olsen i 19A).

Spørsmålet blir om vi i neste generalforsamling skal foreta en liten revisjon av sameieavtalen og få signaturene til de som de facto er sameiere på det tidspunktet.

Jeg har i ovenstående kopiert sameieavtalen med de skrivefeil og unødvendigheter som er der. Ved en revisjon kunne vi i alle fall rette opp disse skrivefeilene og unødvendighetene.



Kartverket

MEGLERHUSET LEINÆS AS  
POSTBOKS 27  
3251 LARVIK

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Camilla Bjaaland 22240162  
Vår referanse: 3472282/23935469  
Bestilling: C3 2024-05-07 (6) 150

Dato  
07.05.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
6881	30	13.8.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

## Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3909 LARVIK	3020	2594	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Tinglysingsstempel

Det bekreftes at denne kopi er i overensstemmelse med originaldokumentet

*[Handwritten signature]*

### Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

+ Hj. ddk . DAGBOKFØRT  
85 6881  
13 AUG 05 06881

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

SORENSKRIVEREN I LARVIK

1. Eiendom	Gnr. 20	Bnr. 2594	Fnr.	Kommune Larvik
2. Eier	Navn Hotvedtmoen Eiendomsselskap A/S			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder <del>prosjekt bygg</del> bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

**6. Fordelingsliste**

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
		750			
1	2	3	1	2	3
1	B	47	21		
2	B	47	22		
3	B	47	23		
4	B	171	24		
5	B	219	24		
6	B	219	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

 Sum teller  
 skal stemme med nevner

750

 Sum teller  
 skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk  
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Til sikkerhet for den enkeltessameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr 5.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av første tinglyste overdragelsespris.

Dato

26/7-85

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Hotvedtmoen Eiendomsselskap A/S

Sted

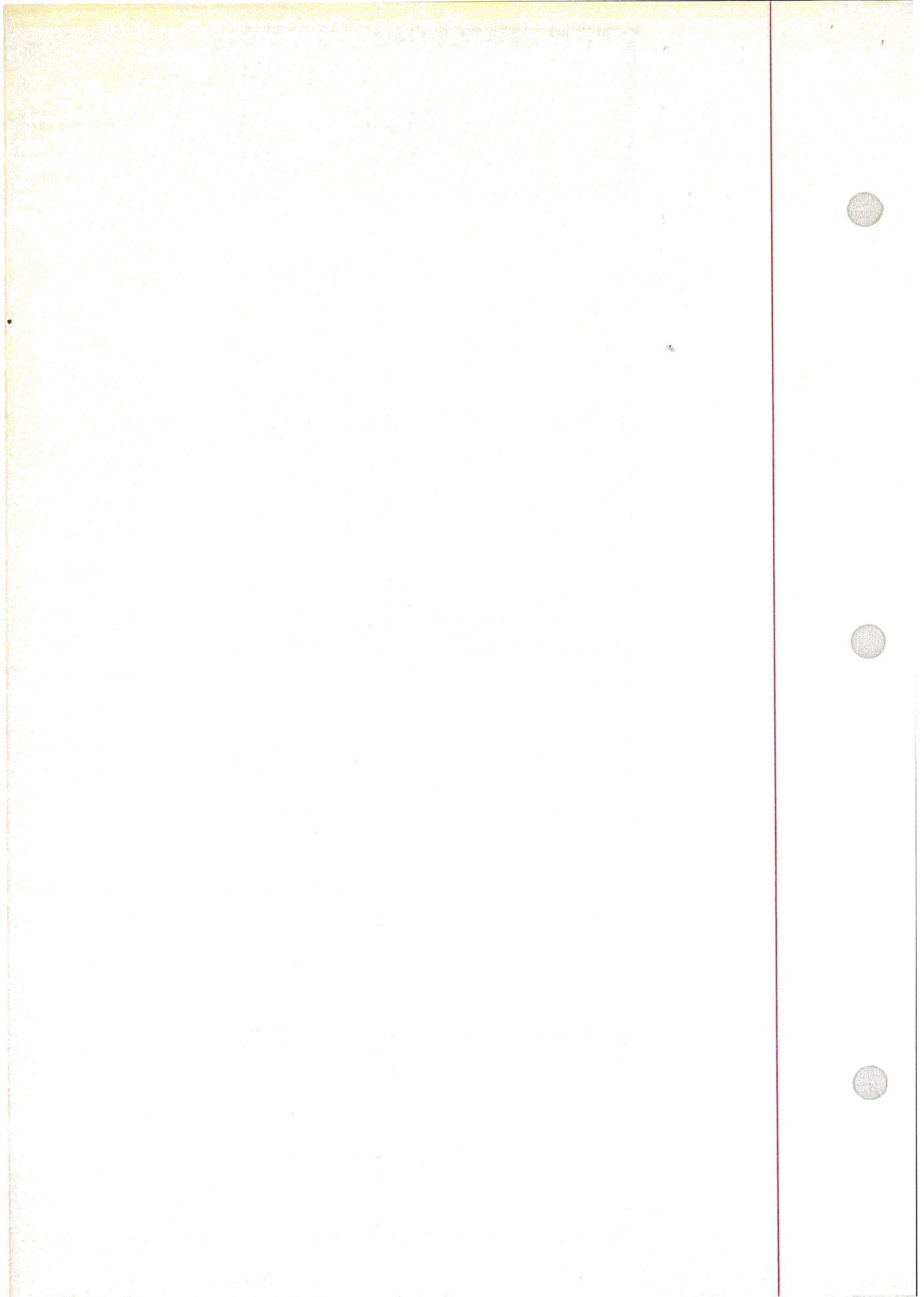
Sandefjord

Thorbjørn Hansen

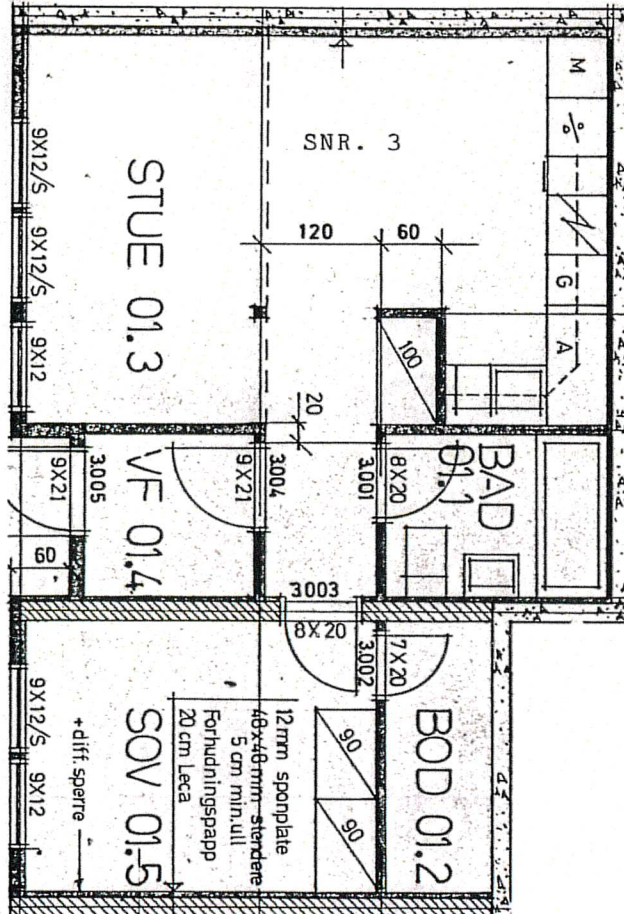
**Dokumentet returneres til:**

Navn	Sparebanken Vestfold Eiendomskontor A/S	Adresse	Jegersborggt.4, Larvik 85 620	Telefon	
------	--	---------	-------------------------------	---------	--





Det bekreftes at denne kopi er i over-  
ensstemmelse med originaldokumentet.

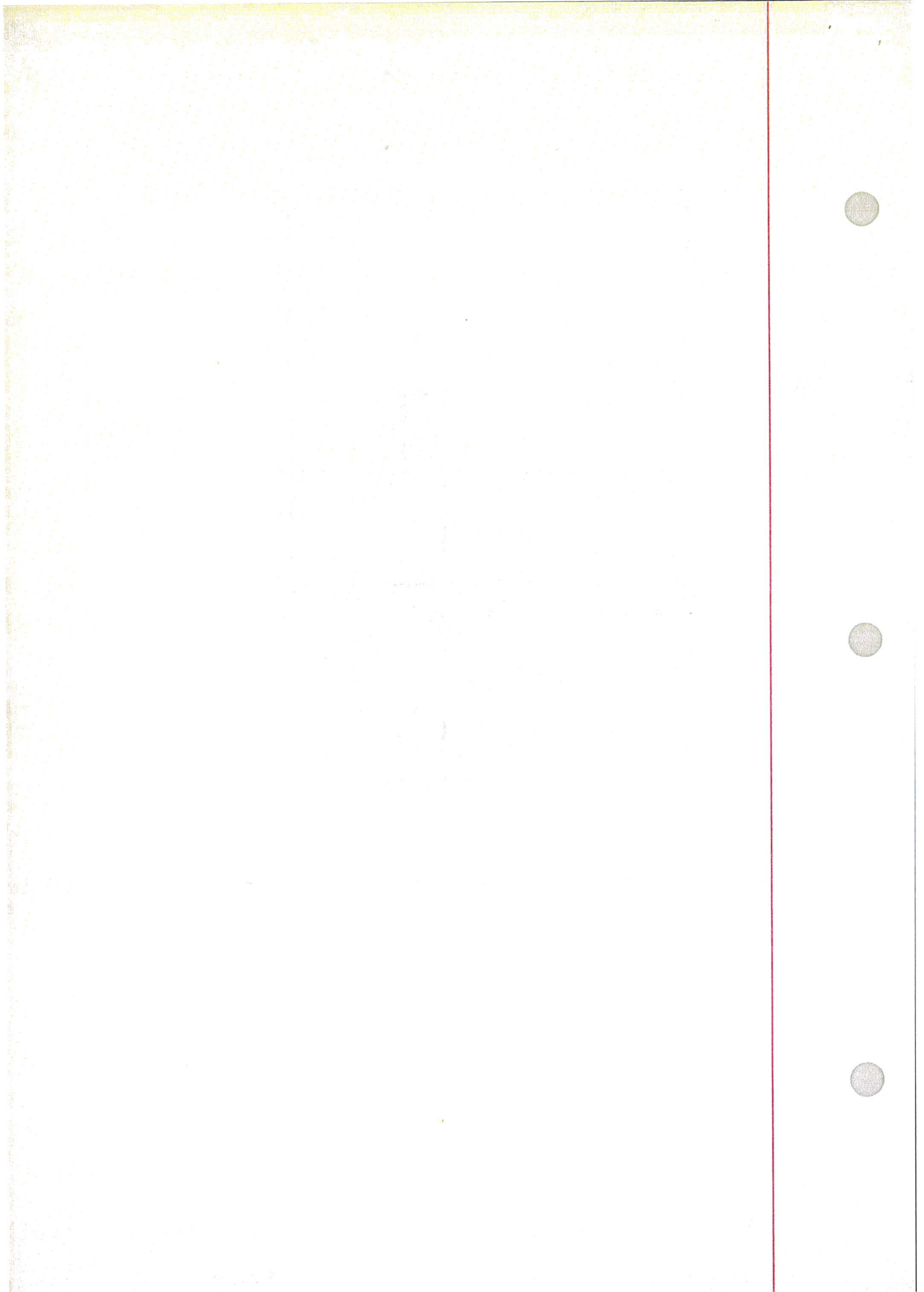


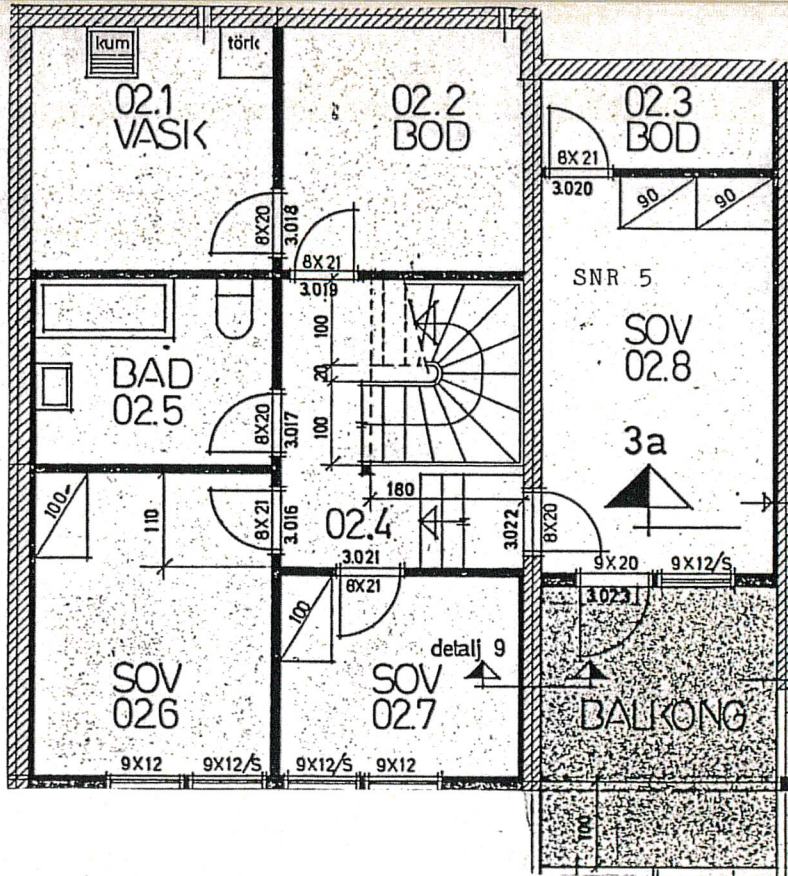
Side 2

Situasjonsplan u. etg.  
- hybelleilighet  
seksjonsnr. 3 av  
Gårdsbakken  
gnr 20 bnr 2594 i  
Larvik.

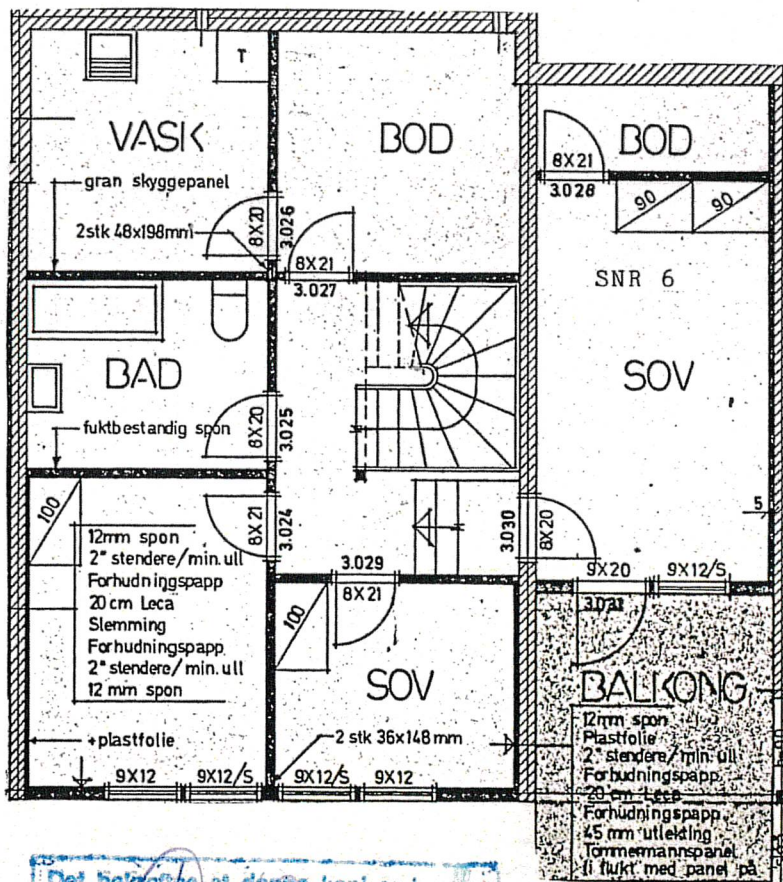
Sandefjord den 26/7-85

Thorbjørn Hansen





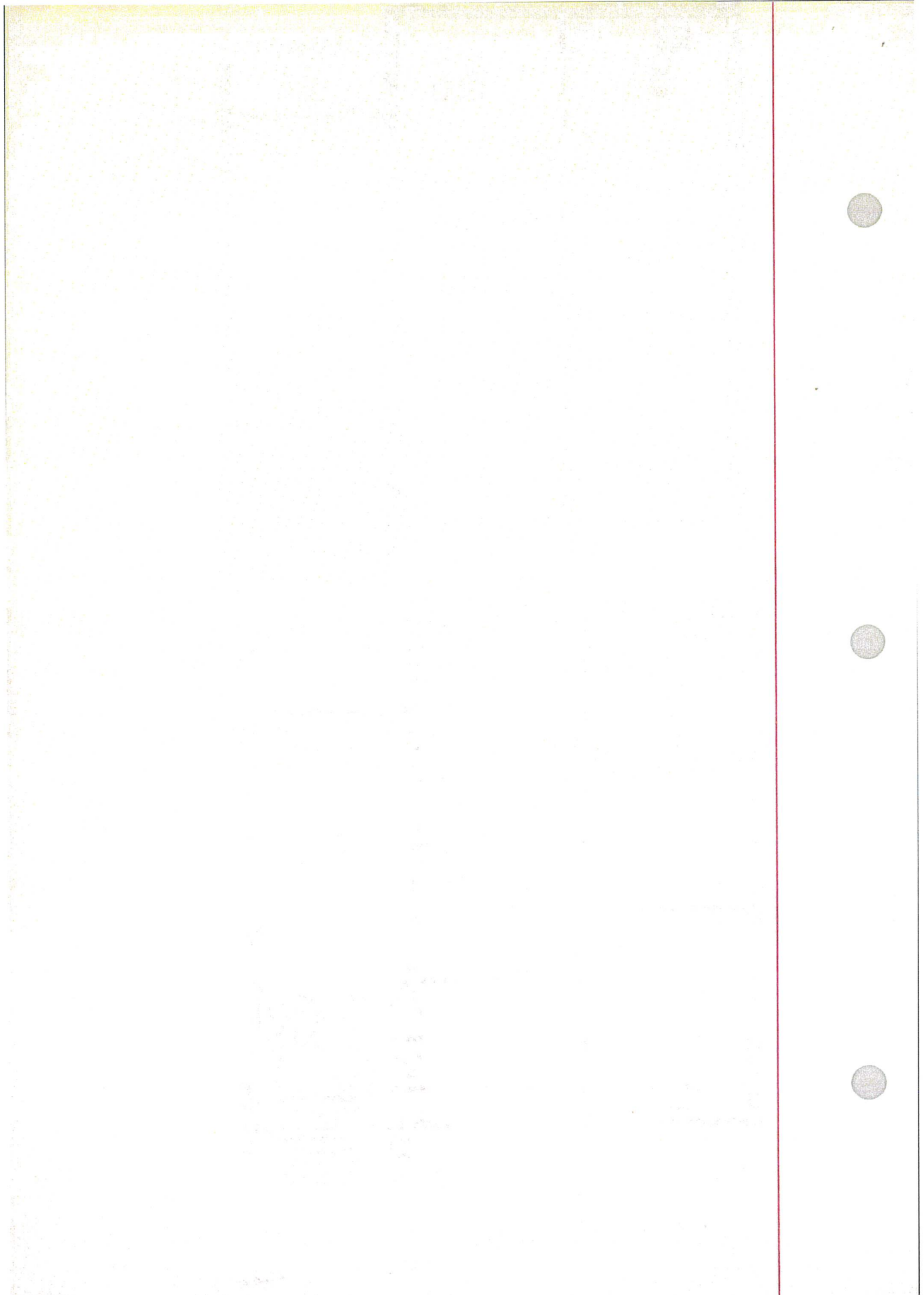
Side 3.  
 Situasjonsplan 1.  
 etg. seksjonsnr.  
 5 og 6 av  
 Gårdsbakken,  
 gnr 20, bnr 2594  
 i Larvik.



Sandefjord den 26/7-85

Thorbjørn Hansen

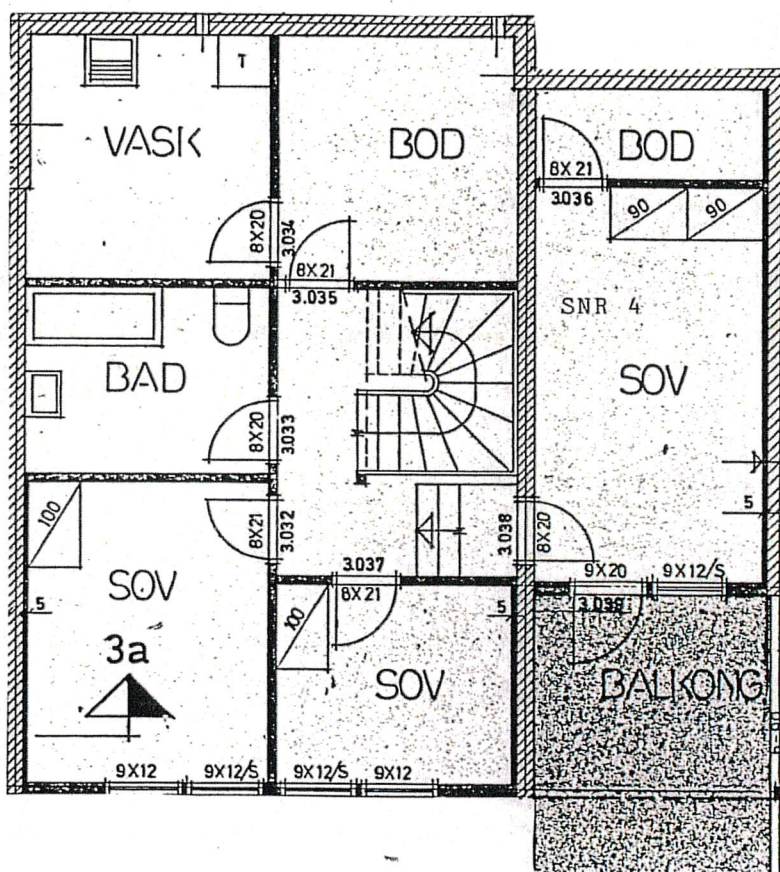
Det bekreftes at denne kopi er i samsvar med originaldokumentet.



Det bekreftes at denne kopi er i over-  
ensstemmelse med originaldokumentet.

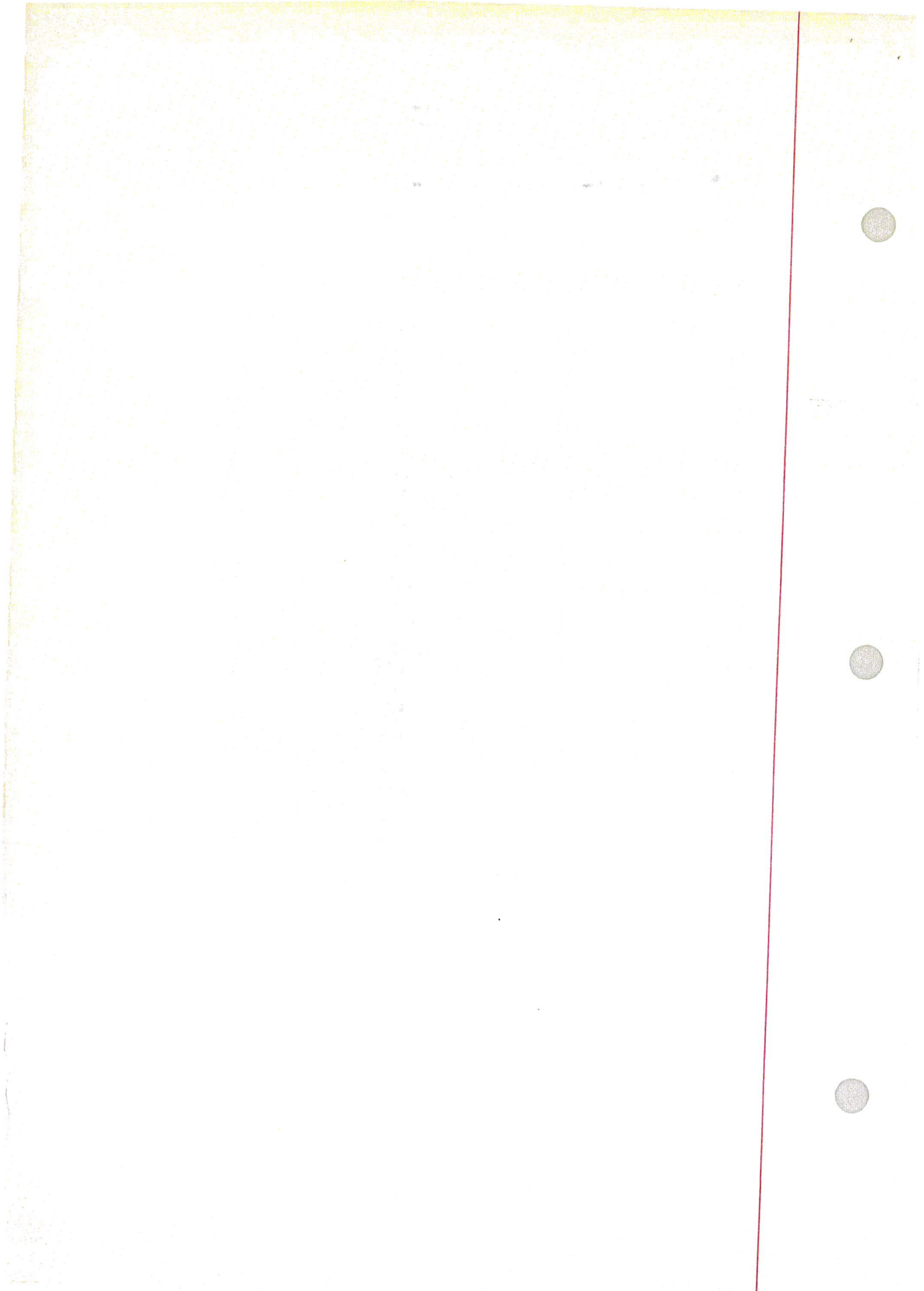
Side 4.

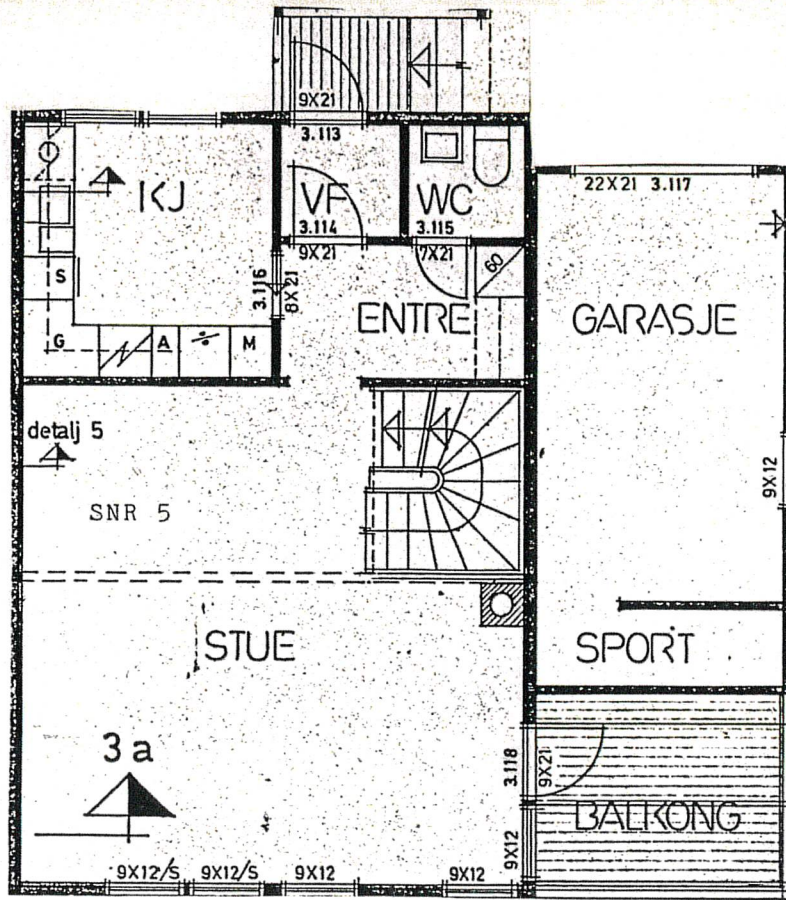
Situasjonsplan 1.  
etg. seksjonsnr. 4  
av Gårdsbakken  
gnr 20, bnr 2594  
i Larvik.



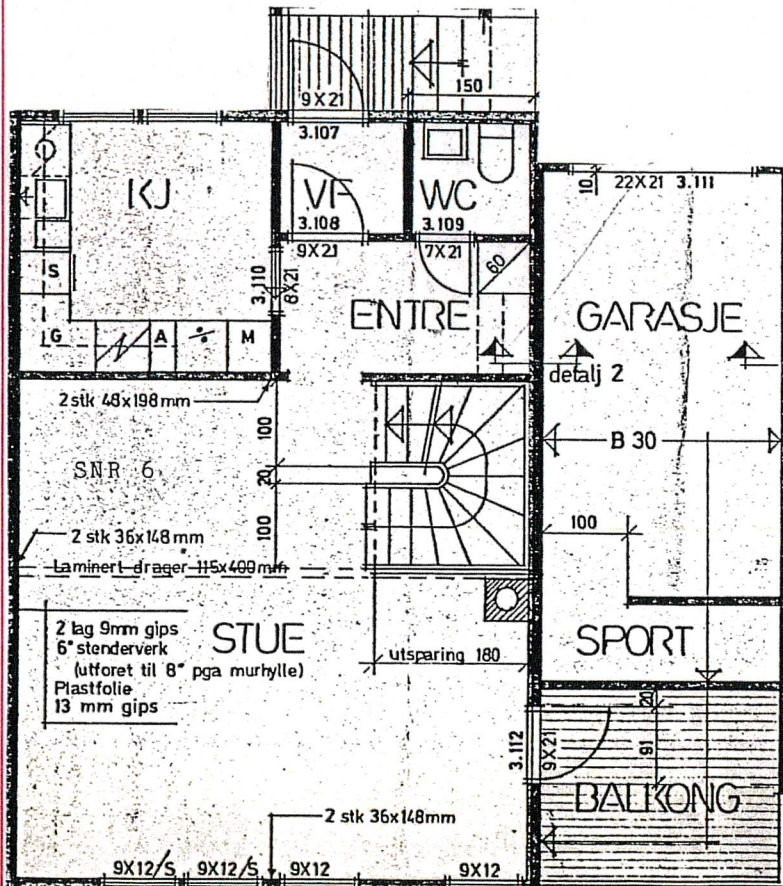
Sandefjord den 26/7-85

Thorbjørn Hansen



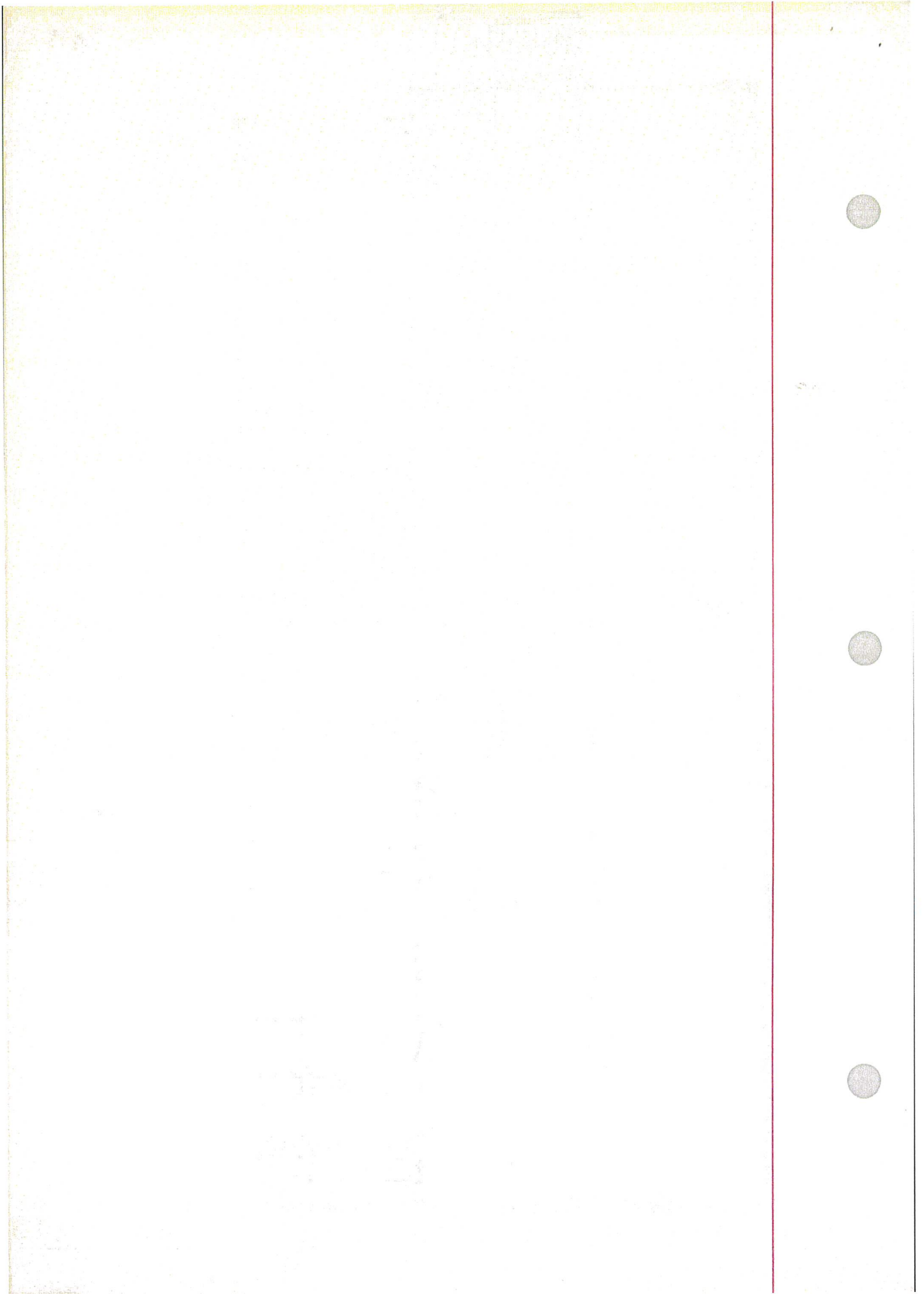


Side 5.  
Situasjonsplan  
2 etg. seksjonsnr.  
5 og 6 i  
Gårdsbakken, gnr  
20, bnr 2594 i  
Larvik



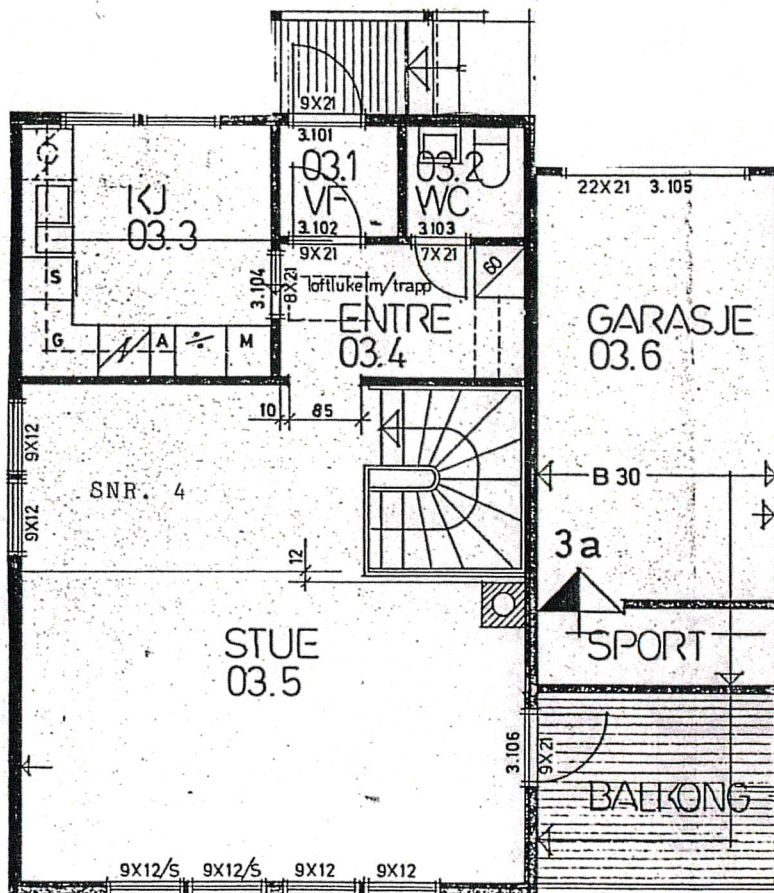
Det bekreftes at denne kopien i ovare  
er utstempet med trykkeskannemerket.

Sandefjord den 26/7  
-85  
Thorbjørn Hansen

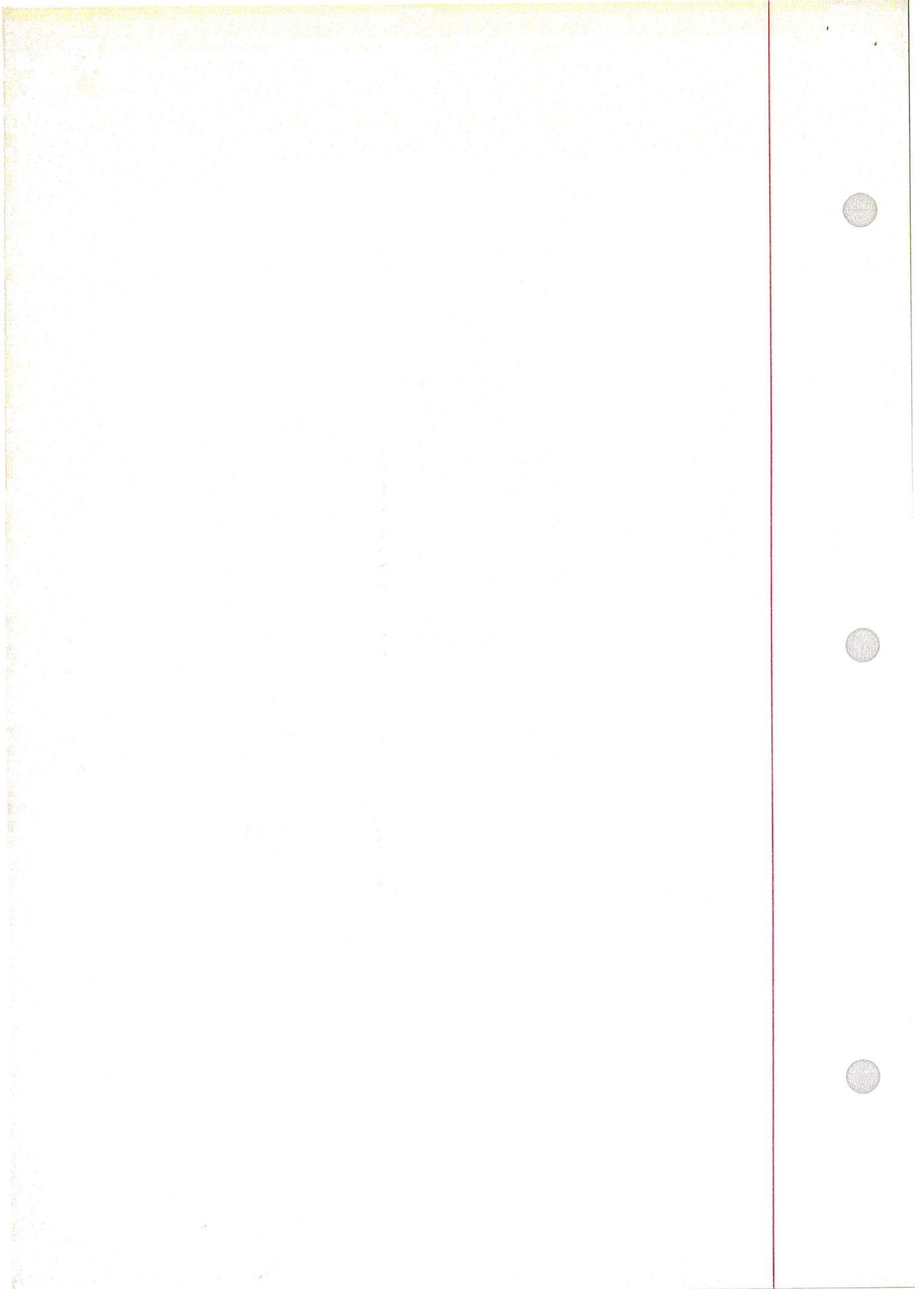


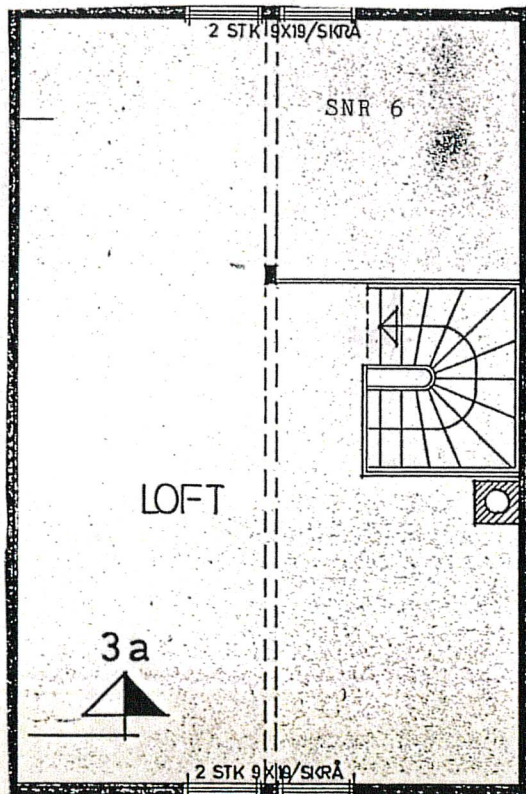
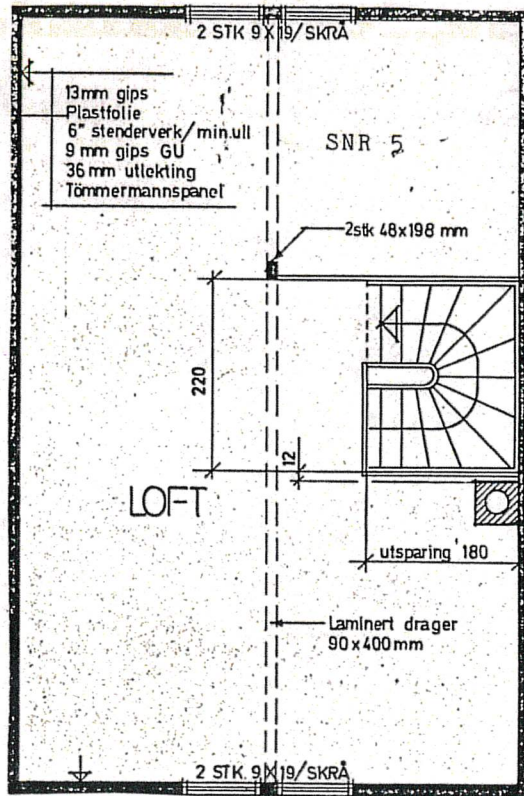
Side 6.

Situasjonsplan  
2 etg. seksjonsnr.  
4 i Gårdsbakken  
gnr 20, bnr 2594  
i Larvik



Sandefjord den  
26/7-85  
Thorbjørn Hansen

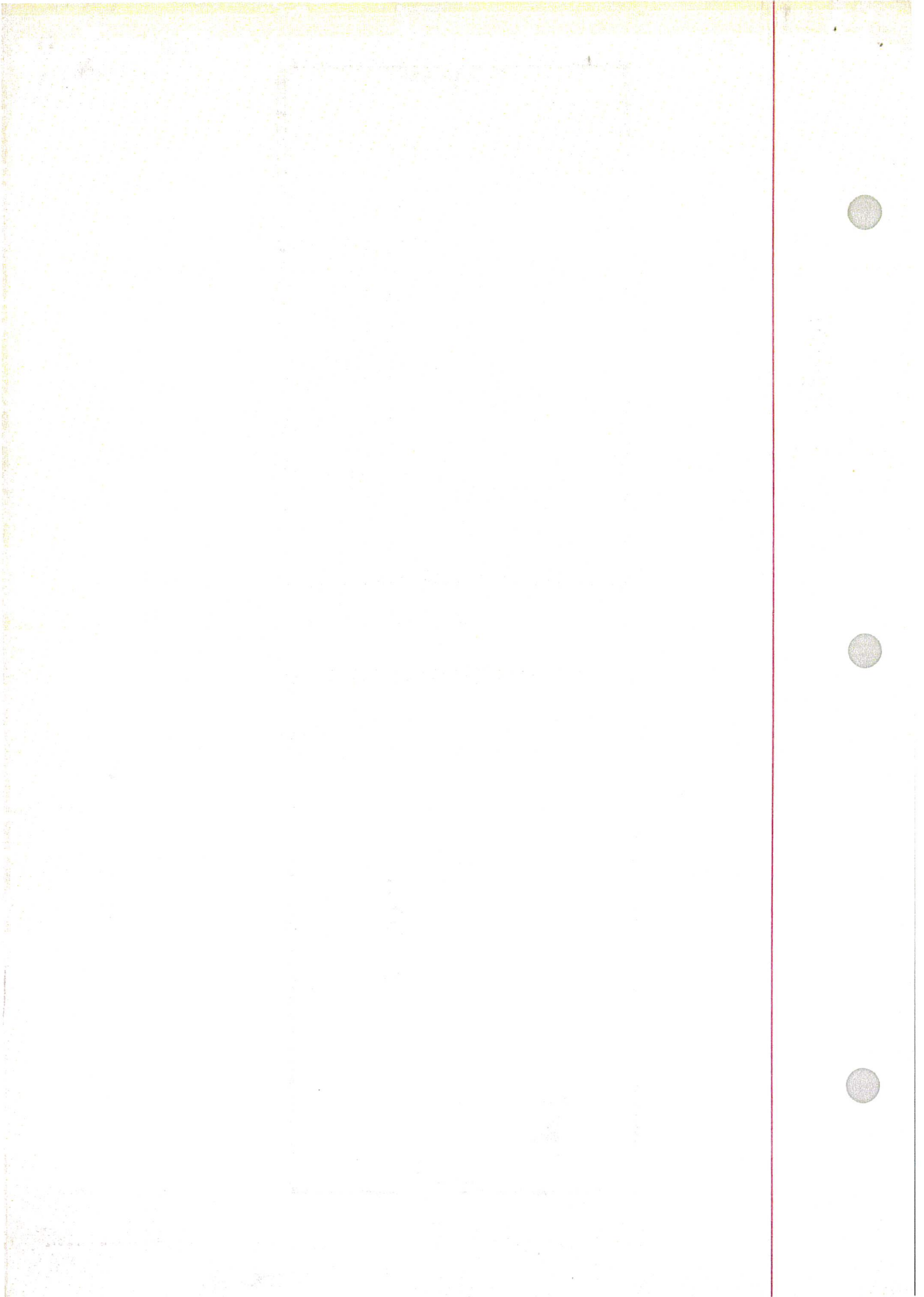


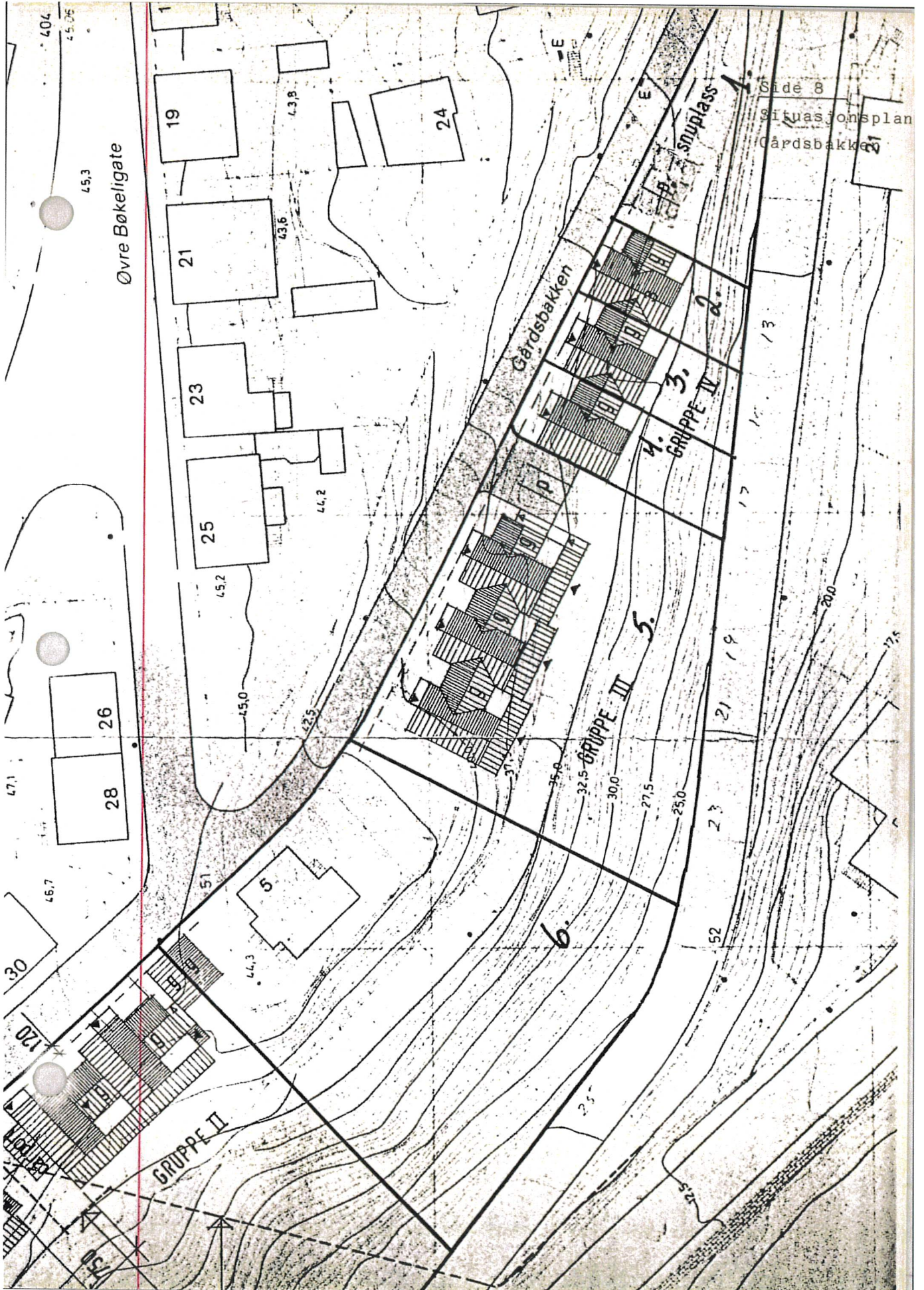


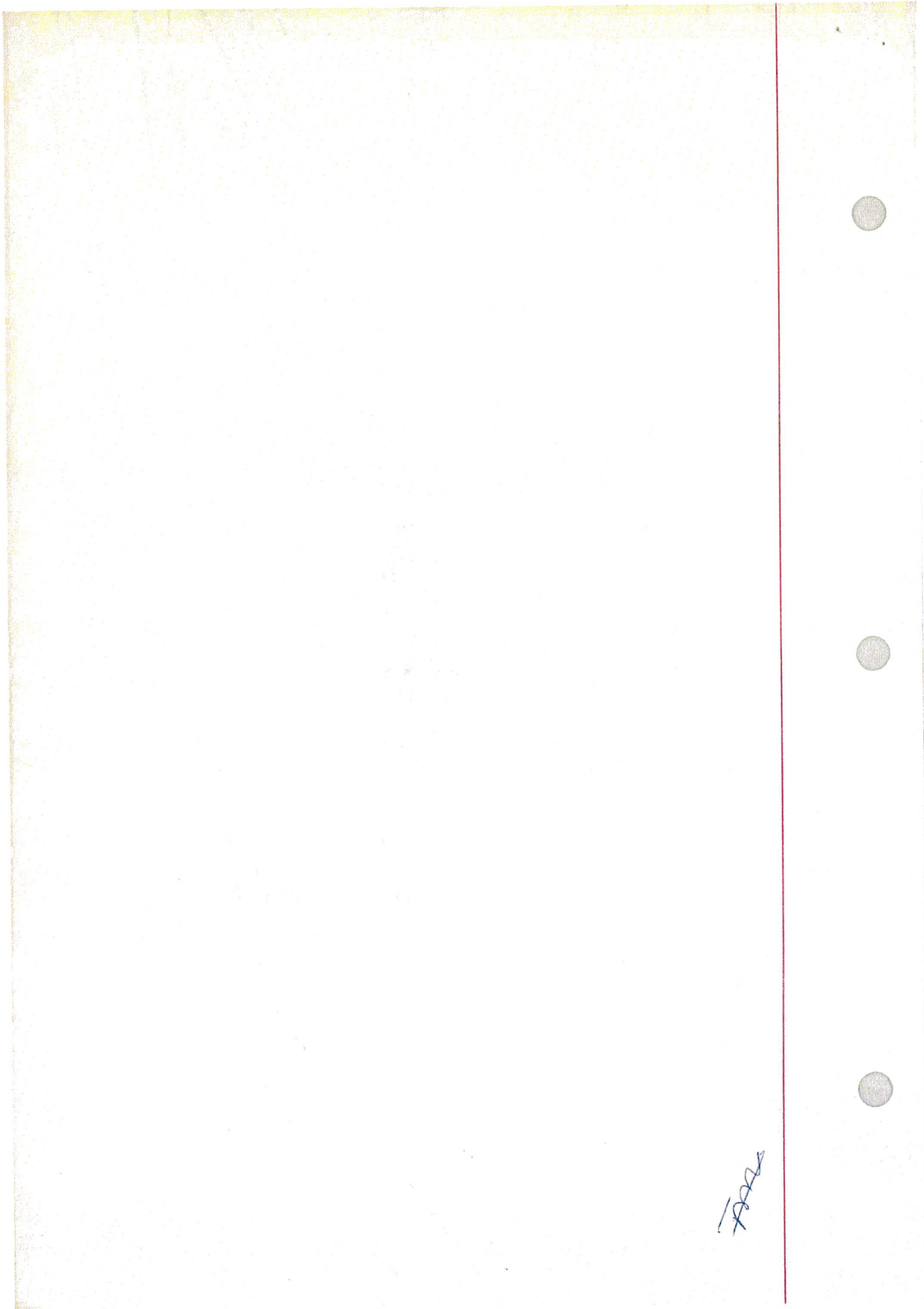
Side 7.  
Situasjonskart  
3 etg. seksjonsnr  
5 og 6 i  
Gårdsbakken  
gnr 20, bnr 2594  
i Larvik.

Det bekreftes at denne kopi er overensstemmende med originaldokumentet.

Sandefjord den  
26/7-85  
Thorbjørn Hansen







*Handwritten signature or initials in blue ink.*



Kartverket

MEGLERHUSET LEINÆS AS  
POSTBOKS 27  
3251 LARVIK

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Camilla Bjaaland 22240162  
Vår referanse: 3472284/23935479  
Bestilling: C3 2024-05-07 (6) 149

Dato  
07.05.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
45098	30	1.11.1965	ERKLÆRING/AVTALE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3909 LARVIK	3020	2590	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

*8. okt. 1965*

Avskrift av *dagbok nr. 4509/1965*  
~~Vederlag til~~  
Larvik Sorenskriverembete 1/11

Avtale  
mellom fru M. Friedmann, Larvik  
og  
Vestfold Kraftselskap, Tønsberg.

Avtale om kryssing av eiendommen Gårdsbakken 3, Larvik, med kabler mellom Bergeløkka transformatorstasjon og Møllegaten transformatorstasjon (Møllegt. 18).

Etter avtale mellom partene har Vestfold Kraftselskap høsten 1964 lagt 4 stk. 10 kV høyspenningskabler og 1 signalkabel over fru M. Friedmanns eiendom, Gårdsbakken 3, Larvik. Som vederlag for ulemper under leggingen av kablene og for å ha kablene liggende over eiendommen, har Vestfold Kraftselskap satt opp nytt plankegjerdet mot Gårdsbakken og murt igjen en port i muren mot Skiensveien. Oppsetting av plankegjerdet er et engangs vederlag og reparasjon og vedlikehold av plankegjerdet er Vestfold Kraftselskap uvedkommende. Vestfold Kraftselskap har rett til å foreta nødvendige reparasjoner av kablene, men plikter i slike tilfeller å sette terrenget i den stand det var før reparasjonen.

Fru Friedmann samtykker i at denne avtalen tinglyses som heftelse på hennes eiendom, Gårdsbakken 3, Larvik. Avtalen er underskrevet i to eksemplarer og partene har hver sitt av disse.

Larvik, den 23.9.1965

Margit Friedmann (sign.)

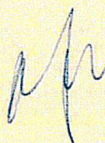
Tønsberg, den 5.10.1965.

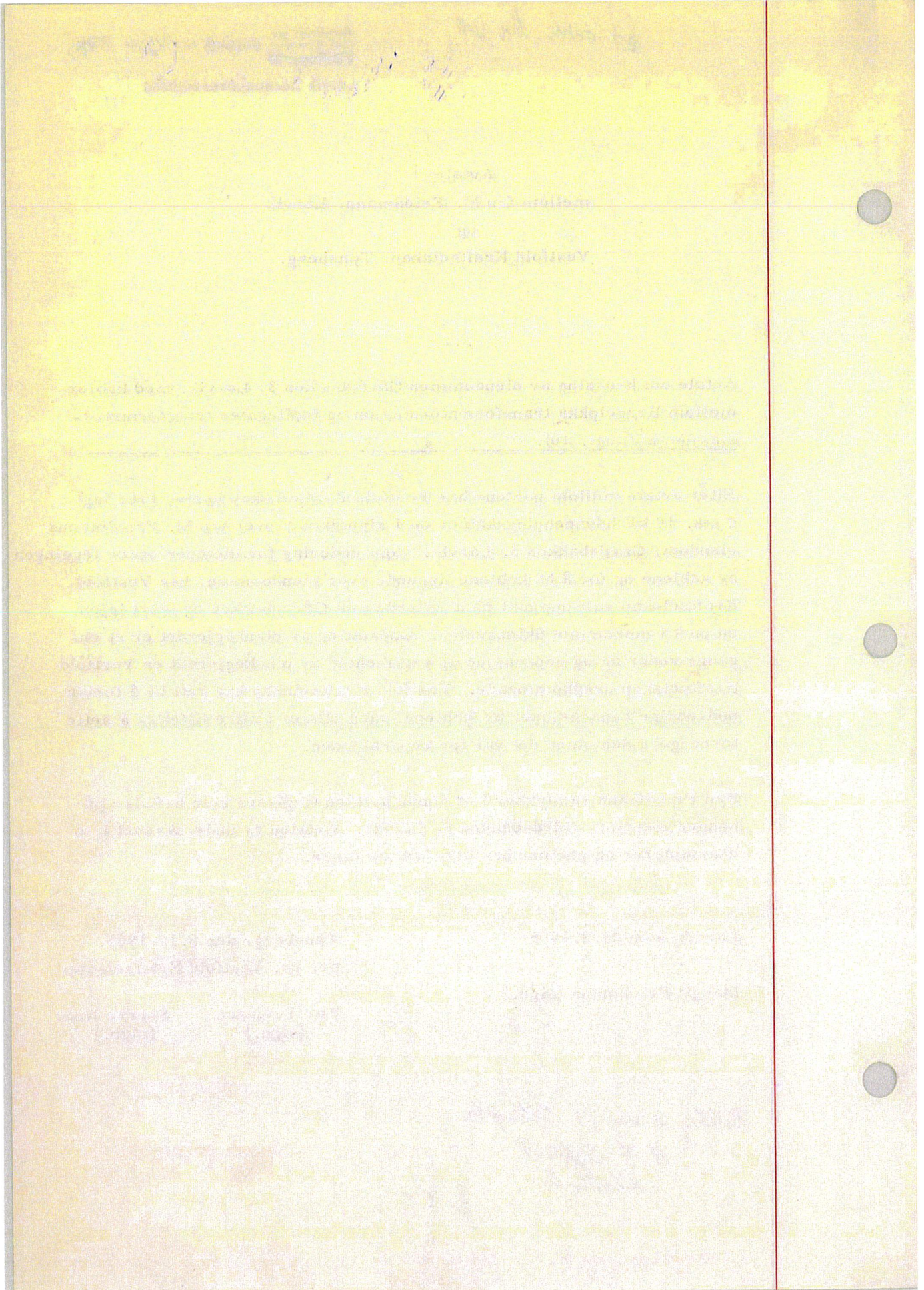
pr. pr. Vestfold Kraftselskap

Tor Terjesen  
(sign.)

Sverre Naas  
(sign.)

*Riktig avskrift bekräftes.  
H. G. Egeberg  
advokat.*






# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Gårdsbakken 21 A, 3256 LARVIK

 LARVIK kommune

 # gnr. 3020, bnr. 2594, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 19959-2408

Referansenummer: YK5819

Autorisert foretak: Ageria AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



**AGERIA**  
TAKST OG RÅDGIVNING



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.

## Ageria AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprettet i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggteknisk utdannede folk til rådighet til enhver tid. Vi har bred erfaring innenfor oppføring av bygg, byggeplass oppfølging, prosjektering, energi rådgivning, HMS, KS og taksering. Vår visjon er å levere kvalitet, trygghet og verdi til kundene – enten det gjelder boliger, næringsseiendom eller andre type oppdrag. Vi kombinerer solid fagkunnskap med moderne løsninger. Vi skal ha gode relasjoner og nær tilknytning til underentreprenører, samarbeidspartnere, håndverkere, banker, forsikringsselskaper, meglerkontorer og privat kunder.

Ageria skal være et komplett kompetansesenter, derav vårt slagord - AGERIA – Ditt kompetansesenter for taksering, bygg og rådgivning.

### Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@ageria.no

414 91 855



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TILSTAND:

Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført lite oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår.

2022 - Ny luft-luft varmepumpe

2017 - Nye vinduer

2017 - Tilbygg (bygget inn terrasse i underetasjen)

2016/2017 - Nye ytterdører

2016 - Ny takteking

2014 - Ny garasjeport og el-åpner i garasje

2014 - Pusset opp bad

2014 - Pusset opp bad/vaskerom

2014 - Pusset opp kjøkken

2014 - Pusset opp toalettrom

2014 - For det meste nytt røropplegg

2014 - Nye sikringer i el-skap og en del nytt el-opplegg

\* Nyere vv-tank

## BYGGEMETODE:

Grunnmur antas å være av støpt betong. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som teking.

## OPPVARMING:

\* Elektriske varmekabler i diverse rom

\* Luft-luft varmepumpe i stue 1 etg.

\* Panelovn

## BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

\* Det er kommentarer/avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

## Rekkehus - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er benyttet teking med enkelt krummet glassert teglstein. Det ble ikke utført besiktigelse av takteking pga. snø på befaringsdagen. TG settes ut fra alder.

Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig alder. Det er nytt pipebeslag og en del nye deler i 2016 iht. takteking. Det må sies at det var snø på befaringsdagen, besiktigelse var derfor begrenset.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning av ukjent alder. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger da konstruksjonen er lukket.

Det er ikke loft i boligen. Ingen mulighet for besiktigelse av konstruksjon. Ingen synlige tegn til fukt i himlinger i 2 etg.

Det ble observert vinduer fra 2017. Normal slitasje.

Det ble observert dører fra 2016 og 2017. For det meste normal slitasje. Noe merker på hev/skyvedør settes for seg til TG2.

Terrasse på ca. 14 m<sup>2</sup> ble ikke besiktiget pga. snø og er derfor ikke beskrevet i rapport. Det settes ingen TG på dette.

Trapp av stein/betong og m/rekkverk av trevirke til inngangsparti. Normal slitasje.

Det er bygget en garasje på ca. 16,5 m<sup>2</sup> i tilknytning til boligens fasade mot øst og 1 etg. Det er støpt plate og det er samme utførelse på fasader og takteking som på boligen. Det er gips plater på vegger og himling. Det er montert stål/aluminium leddport og elektrisk portåpner (dette er nytt i 2014), på baksiden av garasje mot terrasse er det montert en dør. Selger opplyser at gulv i garasje er overflatebehandlet med Epoxy.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte flater, tapet, panel

Himling: Malte flater, tak-ess plater og panel

Bjelkelag av trevirke og betongdekke som etasjeskille/gulv på grunn.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feiluke ble observert i stue 1 etg. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Malt heltre trapp.

Dører av forskjellig type.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra gang i underetasjen. Det er pusset opp i 2014. Det er flis og våtromstapet på vegger, og malt himling. Det er fliser på gulv m/varmekabler. Fall på gulv mot dusjkabinett. Høy oppkant v/dør, ukjent iht. membran oppkant på 15 mm og 25 mm høydeforskjell. Det er benyttet egeninnsats på flislegging. Ukjent sluk og membran da det ikke ble foretatt noe besiktigelse av sluk pga. manglende tilkomst. Sluk ligger under dusjkabinett og det var vanskelig å komme til sluk. Selger opplyser at der lagt ny membran i 2014 v/bruk av egeninnsats. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjkabinett, skap og innredning m/dobbel vask. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra bod i underetasjen. Det er pusset opp i 2014. Det er flis på vegger og malt himling. Det er fliser på gulv m/varmekabler. Fall på gulv mot sluk. Høy oppkant v/dør, ukjent iht. membran oppkant på 15 mm og 25 mm høydeforskjell. Det er benyttet egeninnsats på flislegging. Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Selger opplyser at der lagt ny membran i 2014 v/bruk av egeninnsats. Av installasjoner finnes boblebadekar, opplegg for vaskemaskin, skap, vv-tank og rør i rør skap. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking siden det er åpning mot yttervegg v/hovedkran.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger i 1 etg. Det er pusset opp i 2014. Det er fliser på gulv m/varmekabler, fliser og malte vegger, og tak-ess plater i himling. Innredning fra Norema av MDF/spon/kryssfiner og med profilerte fronter. Det er innebygde hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn,

# Beskrivelse av eiendommen

kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert en vifte på kjøkken.  
Den har avtrekk ut av rommet.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er pusset opp i 2014 i følge selger.

Gulv: Fliser  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Malte flater  
Himling: Tak-ess plater  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, speilskap og innredning/vask. Det er elektrisk avtrekk og det er tilluft v/dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert på bad/vaskerom. Røropplegg er for det meste fra 2014. Avløpsrør av plast av forskjellig alder. Noe nytt røropplegg i 2014. Eldre røropplegg settes for seg til TG2. Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg. HØIAX VV-tank på 300 liter av nyere dato. Den står plassert på vaskerom.

El-skap:  
Plassering: Vindfang  
Alder: Nye sikringer i 2014  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Ja  
Skru sikringer: Nei  
Hovedsikring: 40A  
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:  
I diverse rom

Downlights:  
Nei

El-opplegg:  
Er av forskjellig alder. En del nytt i 2014.  
Montert el-bil lader i nyere tid.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.  
Det ble delvis observert fuksikring på grunnmur (nord fasade). Det må sies at det ble observert svakt fuktutslag og saltutslag på yttervegger i underetasjen.  
Det antas at boligen har grunnmur av støpt betong og det er støpt plate i underetasjen. Grunnmur er pusset og malt utvendig. Det ble ikke observert noen form for sprekker eller setningsskader.  
Skråning fra vest. Overflatevann føres for det meste bort fra bygning på utsatte områder.  
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

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

[Gå til side](#)

Terrasse:  
Det er målt under 100 cm på rekkverk.

Innvendig trapp:  
Det er lavere rekkverk enn 90 cm.  
Det er større åpning mellom trinn enn 10 cm.  
Det mangler håndløper på en side i trappeløp.

Radon:  
Det er ikke radonsperre under boligen og det er ikke utført radonmålinger.

Brannteknisk:  
Det mangler røykvarsler i 2 etg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

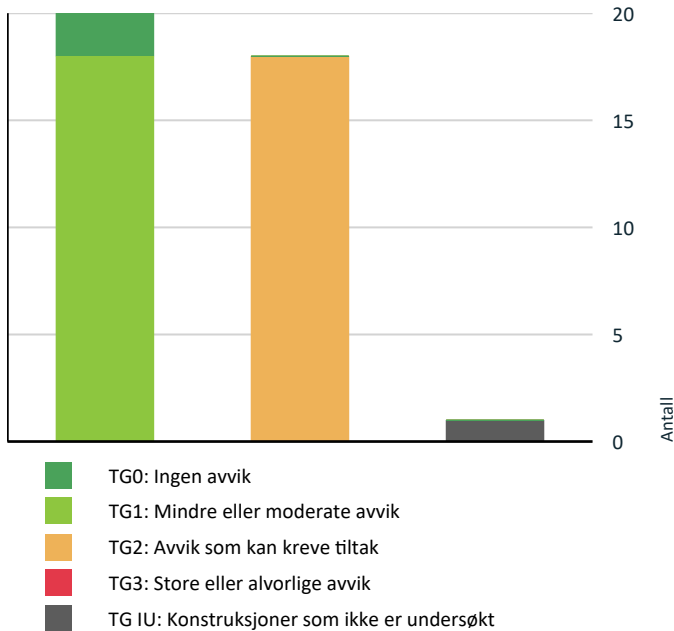
2 etg:  
\* Det er tegnet stue. I dag er det stue og soverom, og det er skillevegg mellom rommene.

U etg:  
\* Det er tegnet bod og lager under garasje. Det er i dag deler av soverom og for det meste omkleddingsrom.  
\* Det er laget større soverom enn det som er tegnet.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)

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

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Beregning ut fra byggeår, TEK/krav og installasjoner (oppvarmingsmetoder)

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

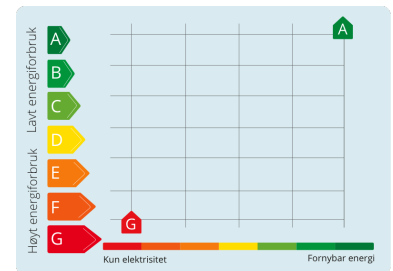
### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1986

### Kommentar

Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune

### Anvendelse

Rekkehus på 3 etasjer

### Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Ferdigattest
------	---------	--------------

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Det er benyttet teking med enkelt krummet glassert tegl stein. Det ble ikke utført besiktigelse av takteking pga. snø på befaringsdagen. TG settes ut fra alder.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig alder. Det er nytt pipebeslag og en del nye deler i 2016 iht. takteking. Det må sies at det var snø på befaringsdagen, besiktigelse var derfor begrenset.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det må sies at det ikke er montert ildsted i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

Monteres v/behov iht. montering av ildsted.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning av ukjent alder. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger da konstruksjonen er lukket.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Noe råte på kledningsbord over vindu stue 1 etg. mot sør.

### Andre avvik er:

Noen løse spiker på kledning sør fasade

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

### Konsekvens/tiltak på andre avvik:

Ytterligere løse spiker og kledningsbord. Overvann og fukt kan komme inn i kledning og i konstruksjoner. Feste spiker hvor dette er et behov.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Det er ikke loft i boligen. Ingen mulighet for besiktigelse av konstruksjon. Ingen synlige tegn til fukt i himlinger i 2 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble ikke observert luftespalte i gesims/utstikk utvendig

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

### TG 2 Vinduer

Det ble observert vinduer fra 2017. Normal slitasje.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Stor avstand mellom kledning og vannbrett. Dette er fuget igjen m/tetningsmasse.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedre kledning og løsning rundt noen vannbrett med bedre tetting og beslagsløsning

### TG 1 Dører

Det ble observert dører fra 2016 og 2017. For det meste normal slitasje. Noe merker på hev/skyvedør settes for seg til TG2.

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 14 m2 ble ikke besiktiget pga. snø og er derfor ikke beskrevet i rapport. Det settes ingen TG på dette.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## TG 1 Utvendige trapper

Trapp av stein/betong og m/rekkverk av trevirke til inngangsparti. Normal slitasje.



## TG 2 Andre utvendige forhold

Det er bygget en garasje på ca. 16,5 m<sup>2</sup> i tilknytning til boligens fasade mot øst og 1 etg. Det er støpt plate og det er samme utførelse på fasader og takteking som på boligen. Det er gips plater på vegger og himling. Det er montert stål/aluminium leddport og elektrisk portåpner (dette er nytt i 2014), på baksiden av garasje mot terrasse er det montert en dør. Selger opplyser at gulv i garasje er overflatebehandlet med Epoxy.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kan foreligge en risiko iht. vanninntrenging mot underliggende rom ved større mengder av vann i garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Konsekvens/tiltak:

Vannskader i underliggende og nærliggende konstruksjoner. Bør utbedre gulv mot vanninntrenging.



garasje

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte flater, tapet, panel

Himling: Malte flater, tak-ess plater og panel

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker på himlinger og yttervegg i soverom og omklingsrom i underetasje (under garasje).

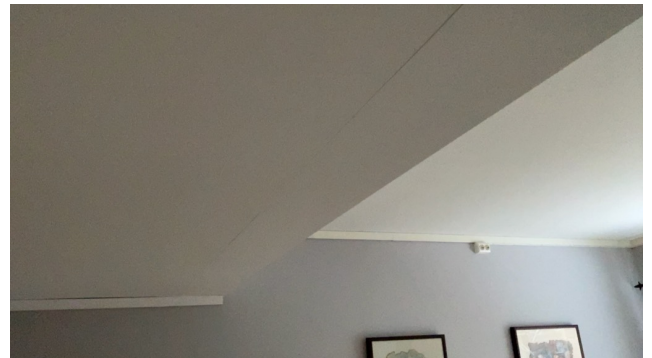
Noe slitasje på gulv i stue 1 etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak på andre avvik:

Ytterligere sprekker/riss og slitasje. Bør vedlikeholdes (slipe/lakke gulv og sparkle/male sprekker).



sprekker



sprekker

# Tilstandsrapport



slitasje gulv

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke og betongdekke som etasjeskille/gulv på grunn.

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i stue 1 etg. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Noe synlig saltutslag i skap i bod og i åpning v/hovedkran bad/vaskerom. Svake fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg i bod og omkleddingsrom.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Utbedre drenering/fuktsikring og overflater i kjeller på sikt



bod



bad

## TG 2 Innvendige trapper

Malt heltre trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:  
Noe slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere slitasje, vedlikehold bør utføres.

## TG 2 Innvendige dører

Dører av forskjellig type.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:  
Stedvis slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere slitasje, bør vedlikeholdes.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang i underetasjen. Det er pusset opp i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis og våtromstapet på vegger, og malt himling.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv m/varmekabler. Fall på gulv mot dusjkabinett. Høy oppkant v/dør, ukjent iht. membran oppkant på 15 mm og 25 mm høydeforskjell. Det er benyttet egeninnsats på flis legging.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk og membran da det ikke ble foretatt noe besiktigelse av sluk pga. manglende tilkomst. Sluk ligger under dusjkabinett og det var vanskelig å komme til sluk. Selger opplyser at der lagt ny membran i 2014 v/bruk av egeninnsats.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Membran er utført v/egeninnsats

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens/tiltak på andre avvik:

Ikke dokumentasjon på faglært arbeid. Bør utføres jevnlig kontroll av sluk for å påse at det ikke er lekkasje iht. membran løsning.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjkabinett, skap og innredning m/dobbel vask.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede takstingeniør

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra bod i underetasjen. Det er pusset opp i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malt himling.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Åpninger i vegg mot yttervegg og himling

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

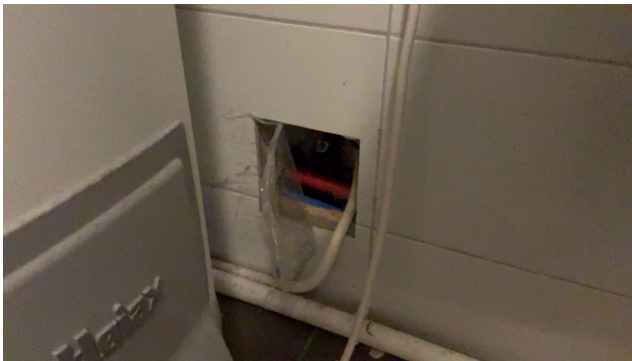
Konsekvens/tiltak:

Fukt inn i konstruksjonen via åpninger. Bør tettes og monteres inspeksjonsluke for hovedkran.

# Tilstandsrapport



åpninger



åpninger

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv m/varmekabler. Fall på gulv mot sluk. Høy oppkant v/dør, ukjent iht. membran oppkant på 15 mm og 25 mm høydeforskjell. Det er benyttet egeninnsats på flis legging.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Selger opplyser at der lagt ny membran i 2014 v/bruk av egeninnsats.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Membran er utført v/egeninnsats

#### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens/tiltak på andre avvik:

Ikke dokumentasjon på faglært arbeid. Bør utføres jevnlig kontroll av sluk for å påse at det ikke er lekkasje iht. membran løsning.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes boblebadekar, opplegg for vaskemaskin, skap, vv-tank og rør i rør skap.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på skap

Defekt langesystem og sirkulasjonspumpe på boblebadekar. Det forekommer lekkasje v/bruk i følge selger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak på andre avvik:

Ytterligere skader og lekkasje på boblebadekar, og ytterligere slitasje på skap.

Fjerne boblebadekar og skap, eventuelt erstatte dette med nytt.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking siden det er åpning mot yttervegg v/hovedkran.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede takstingeniør

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble observert saltutslag på yttervegg i åpning

Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg i åpning

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedre når bad/vaskerom renoveres.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet ligger i 1 etg. Det er pusset opp i 2014. Det er fliser på gulv m/varmekabler, fliser og malte vegger, og tak-ess plater i himling. Innredning fra Norema av MDF/spon/kryssfiner og med profilerte fronter. Det er innebygde hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Noe slitasje på fronter

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens tiltak på andre avvik:

Ytterligere slitasje. Vedlikehold og montere nye fronter/kjøkkenet på sikt

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkkenet. Den har avtrekk ut av rommet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er pusset opp i 2014 i følge selger.

Gulv: Fliser  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Malte flater  
Himling: Tak-ess plater  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, speilskap og innredning/vask. Det er elektrisk avtrekk og det er tilluft v/dør.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert på bad/vaskerom. Rørpropplegg er for det meste fra 2014.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Rørpropplegg i yttervegg på toalett kan fryse v/kuldegrader

Andre avvik er:

Ikke lagt strøm inn til rør i rør skap

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak:

Rørpropplegg kan sprekke/gå i stykker og det kan bli vannlekkasje og vannskader på toalettrom (nærliggende konstruksjoner og overflater). Isolere og eventuelt flytte rørpropplegg i vegg slik at de ikke fryser v/kuldegrader.

Legge inn strøm i rør i rør skap.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast av forskjellig alder. Noe nytt røropplegg i 2014. Eldre røropplegg settes for seg til TG2.

## TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

## TG 0 Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

## TG 1 Varmtvannstank

HØIAX VV-tank på 300 liter av nyere dato. Den står plassert på vaskerom.



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-skap:

Plassering: Vindfang

Alder: Nye sikringer i 2014

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

I diverse rom

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder. En del nytt i 2014.

Montert el-bil lader i nyere tid.

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 eltilsynsrapport 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.  
**Nye sikringer i 2014**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

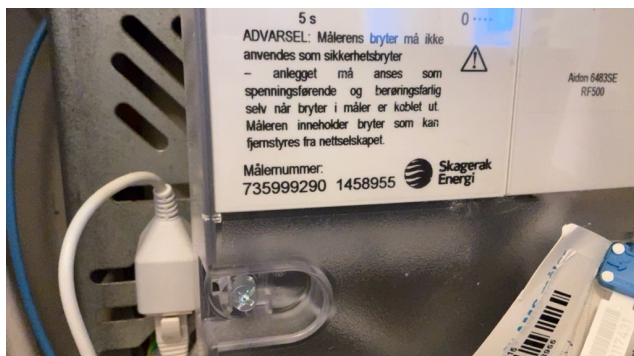
Ja

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

Nei

## Generell kommentar

NB! Det er felles inntakskabel for nr 21A og 21B. Dette er satt som et avvik og det må utbedres på sikt med eget inntak til hver boenhet.



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

## TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det ble delvis observert fuksikring på grunnmur (nord fasade). Det må sies at det ble observert svakt fuktutslag og saltutslag på yttervegger i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Mangler klemlist

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens/tiltak på andre avvik:

Ytterligere fukt i konstruksjonen pga. overvann kommer inn bak fuksikring. Montere klemlist. Det kan være at drenering bør utbedres på sikt iht. alder.



mangler klemlist

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det antas at boligen har grunnmur av støpt betong og det er støpt plate i underetasjen. Grunnmur er pusset og malt utvendig. Det ble ikke observert noen form for sprekker eller setningskader.

## TG 0 Terrengforhold

Skråning fra vest. Overflatevann føres for det meste bort fra bygning på utsatte områder.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Montere røykvarsler i 2 etg.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## 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 bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Terrasse:

Det er målt under 100 cm på rekkverk.

Innvendig trapp:

Det er lavere rekkverk enn 90 cm.

Det er større åpning mellom trinn enn 10 cm.

Det mangler håndløper på en side i trappeløp.

Radon:

Det er ikke radonsperre under boligen og det er ikke utført radonmålinger.

Brannteknisk:

Det mangler røykvarsler i 2 etg.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Mangler røykvarsler i 2 etg.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

# 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

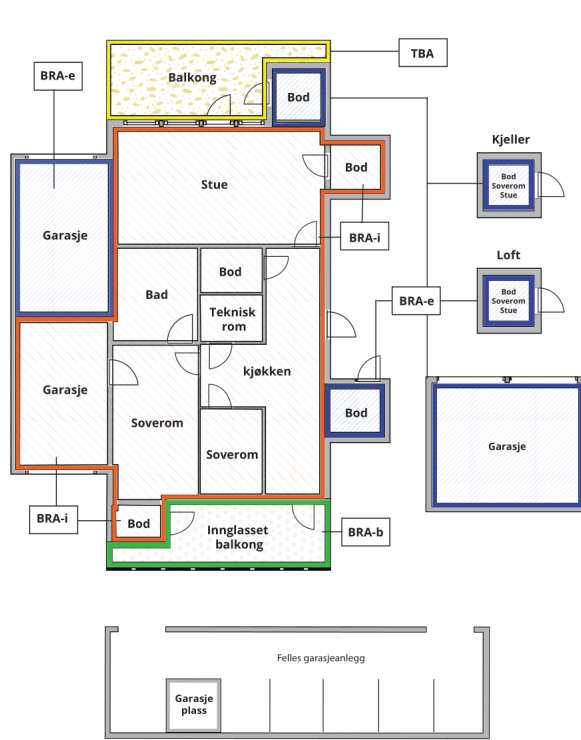
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	36			36	
1 Etasje	52	18		70	14
Underetasje	77			77	
<b>SUM</b>	<b>165</b>	<b>18</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>183</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, soverom		
1 Etasje	Vindfang, entré, toalettrom, kjøkken, stue	Garasje	
Underetasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bad/vaskerom, omkleddningsrom		

### Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:  
Stue: 23,9  
Soverom: 11,9

1 ETG:  
Vindfang: 1,8  
Entre: 4,4  
Toalettrom: 1,4  
Kjøkken: 8,2  
Stue: 34,1  
Garasje: 16,5 (S-rom og BRA-e)

UNDERETASJE:  
Gang m/trapp: 9,9  
Bad: 5,8  
Bod: 8,1 (s-rom)  
Bad/vaskerom: 6,9  
Soverom 1: 6,3  
Soverom 2: 9,9  
Soverom 3: 13,8  
Omkleddningsrom: 11,3

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 etg:

\* Det er tegnet stue. I dag er det stue og soverom, og det er skillevegg mellom rommene.

U etg:

\* Det er tegnet bod og lager under garasje. Det er i dag deler av soverom og for det meste omkleddingsrom.

\* Det er laget større soverom enn det som er tegnet.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Se rapport for nærmere beskrivelse

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Rekkehus</b>	156	27

#### Kommentar

Rekkehus

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:

Garasje: 16,5 (S-rom og BRA-e)

UNDERETASJE:

Bod: 8,1 (s-rom)

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Jan Herum	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2594		5	1892 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Ikke relevant

#### Adresse

Gårdsbakken 21 A

#### Hjemmelshaver

Herum Jan, Herum Renate Miriam

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bolig i rekke fra 1986, med tilbygg fra 2017. Den ligger i et rolig område i Larvik sentrum/Trudvang, med ca. 0-3 km avstand til bl.a. barnehage, skoler, dagligvare, offentlig transport, butikker, restauranter, kafeer, idrettsanlegg, indre havn m/kulturhus, strender og fine naturområder v/indre havn og i Bøkeskogen/Farris. Det er gode solforhold på terrasse og det er fin utsikt mot Larviksfjorden (sørvest) fra boligen.

### Adkomstvei

Tilkomst fra Gårdsbakken. Det er gode parkeringsmuligheter i garasje på bygningen og v/inngangsparti.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt. Det er asfaltert innkjøring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	08.01.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	08.01.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.01.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.01.2026	Fra Ageria AS	Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	12.01.2026	
3	12.01.2026	
4	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

# 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YK5819>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse

**Gårdsbakken 21A, 3256 LARVIK**

Dato for energimerking  
**12.01.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-245346**

Bygningskategori  
**Småhus**

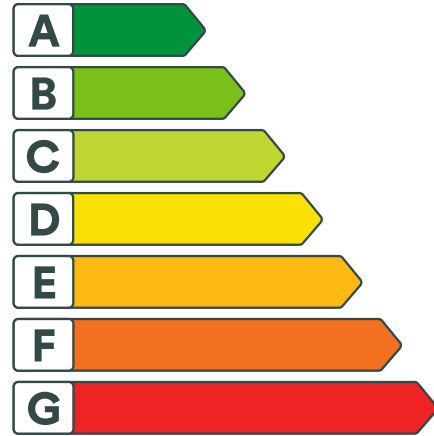
Bygningsnummer  
**8197202**

Gårdsnummer  
**3020**

Bruksnummer  
**2594**

Seksjonsnummer  
**5**

Bruksenhetsnummer  
**H0201**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1986**

Bygningstype  
**Rekkehus**

Bruksareal  
**183 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**156 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**3**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**152.98 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**154.64 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**24124 kWh**



## Gårdsbakken 21A, 3256 LARVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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