TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

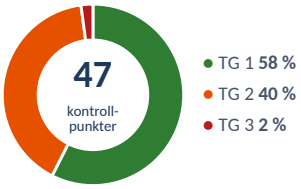
OPPDRAG 260825-001

Børrestadveien 6, Stavern



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Børrestadveien 6 3290 STAVERN Gnr: 4046 Bnr: 162	Rekkehus	1917	145 m²	145 m²	0 m²
	Utebod	2019	7 m²	0 m²	7 m²

Befaring / Rapport	27. august 2026 / 1. september 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens tilstand, men er ikke uttømmende — den skal leses som en kvalifisert veiledning. Forholdene ved en visning kan fremstå annerledes enn ved befaringen, og tilstandsvariasjoner utover det avdekkede kan forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål: Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt brannteknisk forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Dokumentasjonsgrunnlag: Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplagte faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den
Indikatoren viser prosent medgått levetid, alder mot typisk levetid og en horisontal bar. Det lille merket på baren markerer forventet levetid: fyll frem til merket viser medgått andel, mens fyll forbi merket (i mørkere tone) viser hvor langt komponenten har passert forventet levetid. Fargen er en nøytral mørkblå — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %
Når komponenten har passert sin typiske levetid, overstiger prosenten 100 % og baren fylles forbi merket. Det betyr ikke at komponenten må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder
NS 3600:2025 Tillegg C (Tabell C.1–C.7 og punkt C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.

2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.

3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes i tilstandsvurderingene senere i rapporten.

Generelt

Rekkehusbolig over to plan og kjeller beliggende på Agnes i Stavern. Bygget ble opprinnelig oppført i 1917 og bærer med seg konstruksjoner fra sin alder. Det er imidlertid gitt betydelige utvendige oppgraderinger, og dagens eier har foretatt flere oppgraderinger i sitt eierskap siden 2012. Som i et hvert bygg av respektive alder må et løpende vedlikeholdsbehov påregnes, både inn- og utvendig

Spesielle betingelser

Befaringen ble utført etter en relativt tørr periode (8 mm nedbør fordelt på 8 nedbørsdøgn siste 30 dager). Fuktrelaterte forhold ved tak, drenering, rom under terreng og utvendige flater kan være mindre synlige under slike forhold. Fravær av observert fuktinntrengning er derfor ikke i seg selv bevis for at slik svakhet ikke finnes. Fuktmåling anbefales som kompenserende dokumentasjon der forholdene tilsier det.

Planløsning

Kjeller/underetasje inneholder gang, 2x innredet rom, 2x innebod samt innebod/vaskerom. 1.etg har trappegang, mellomgang, baderom, kjøkken og stue. 2.etg består av gang, 3x soverom og toalettrom
Overflatene i flere rom er oppgradert med nye gulv og malte vegg- og himlingsflater etter en generell innvendig oppussing. Arbeidet opplyses utført som en kombinasjon av egeninnsat og fagpersoner. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard — oppussing er foretatt over tid, men det finnes slitasjemerker som i enhver bolig av respektive alder.

Byggemetode

Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Grunnmuren er av steinblokker fra byggeår, uten senere drenering eller fuktsikring
Fasadene inngikk i et større rehabiliteringsprosjekt der eksisterende overflate ble fjernet og et fasadeisolasjonssystem med tilhørende puss ble montert på hele fasadearealet. Arbeidet ble utført i 2021, med tilbudsdokumentasjon fra 2020. Fasadene fremstår dermed vesentlig oppgraderte sammenlignet med opprinnelig utførelse
Vinduer og dører har varierende alder som følge av flere separate utskiftinger over tid
Takkonstruksjonen er tilgjengelig via loftsluke på soverom i 2.etg, med sperrekonstruksjon i tre og bordlagt undertak fra byggeår. Taket er tekket i 2006 og har god forventet restlevetid, mens undertaket av grovbord står i opprinnelig stand. Luftepiper ble montert i 2024 og kobberplater på mønet i 2023.
Balkong utenfor stue med tilhørende terrasseplatting mot hage, hvor terrassen er utvidet og oppgradert i 2025..

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 1.etg med innredning og laminatgulv fra 2012.
Dusjbad i 1.etg ble renovert ca. 2020 og har god forventet restlevetid. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet..
I kjeller finnes en grovbod som er benyttet som vaskerom, dog er ikke dette rommet på noen måte å definere som et våtrom.

Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg, der både vannledninger og avløp er av eldre dato. Badet er rehabilitert med nyere gulvvarmekabel og armatur, og det er utført nyere rørleggerarbeid med installert tilbakeslagsventil. FDV-dokumentasjon og kvitteringer fra fagfolk foreligger for enkelte av de nyere installasjonene. Anlegget består samlet av komponenter med ulik alder og standard, og for de eldste delene er forventet levetid medgått — påregn oppgradering.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert ved flere anledninger. Sikringsskapets innmat ble skiftet i 2012 ved MIAS Elektro AS, og det er senere utført en rekke enkeltarbeider av fagpersoner med samsvarserklæringer fra 2014, 2015 og 2024, samt nye kurser i 2016 og 2018. Varmekabler i to kjellerrom opplyses lagt i 2017 og 2024.

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med varmekabel i flislagte gulv, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk. Pipestokken er fra byggeår, mens blykrave og pipetopp ble skiftet i 2024.

Sidebygninger

7 kvm stor utebod oppført i 2019. Normalt vedlikehold nødvendig. Ikke ytterligere vurdert.

Tiltak utført

Følgende er en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år. Oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er en pekepinn og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet.

- **1986** — Skiftet vannledning fra kommunalt nett og avløpsrør
- **2006** — Montert ny takshingel

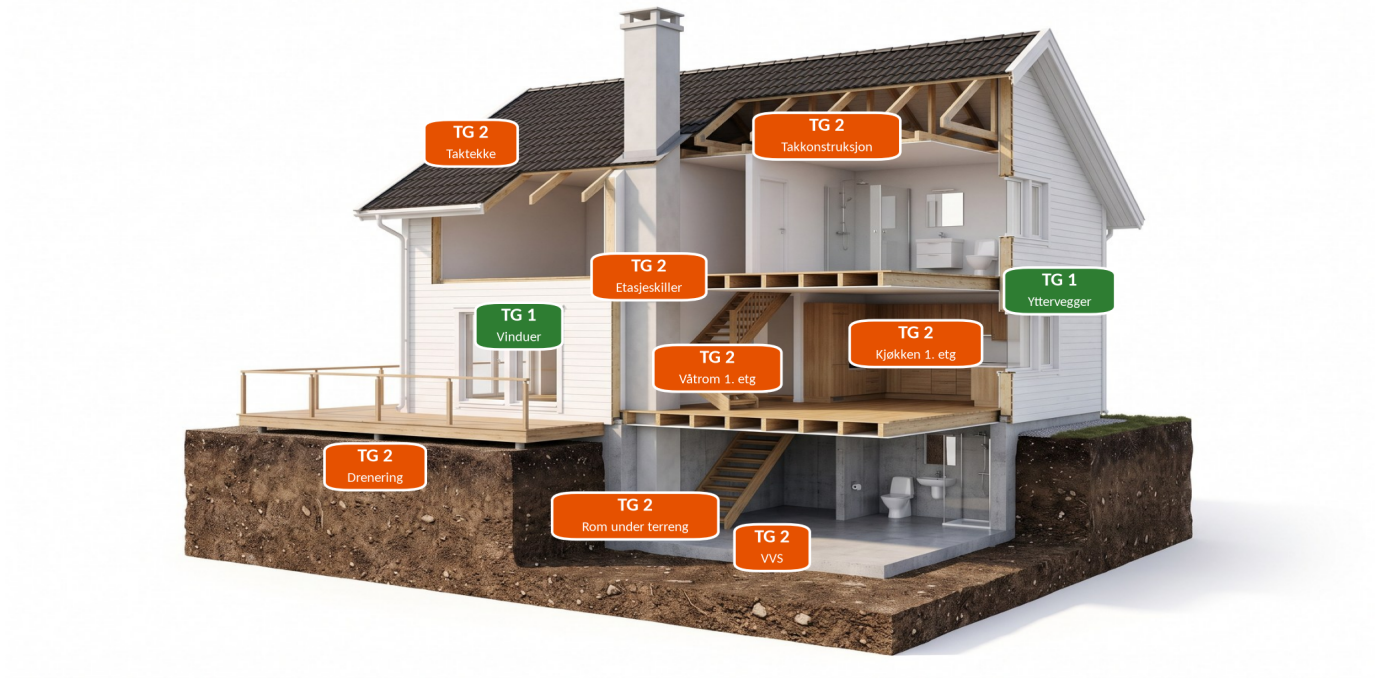
2010	• Skiftet takvinduer
2010	• Montert nye vinduer og verandadør på nordsiden
2012	• Montert nytt sikringsskap
2012	• Skiftet gulv i stue, gang og alle rom i begge etasjer
2012	• Ny peisovn
2012	• Nytt kjøkke
2013	• Montert ny varmtvannstank
2014	• Skiftet vindu til badet
2014	• Montert ny ytterdør
2015	• Skiftet vindu i kjellerbod
2015	• Installert varmekabler og elektrisk anlegg i rom i kjelleren
2017	• Foretatt enkeltendringer i form av nye lamper
2018	• Skiftet veranda, ny platting og levegg
2018	• Malt trapp ned til kjeller, gang i kjeller, to boder og murvegg
2020	• Plugget eksisterende rør og opprettet nytt avløpsoppsett ved baderehabilitering
2021	• Vesentlig oppusset og renovert fasader med ny isolasjonsplate og puss
2022	• Skiftet vindu i kjellerbo
2023	• Kjemisk rens av tak og installert kobberplater på mønet
2024	• Montert to stk luftepiper av blikkenslager Herman Nilsen & Sønner AS
2024	• Avretting av gulv og flislegging i rom i underetasje
2025	• Ny stikkrørledning til kommunalt anlegg
2025	• Utvidet terrasseplatting

TILSTANDSBILDE

Hovedvekt av mindre avvik.

1 × TG 3 | 19 × TG 2 | 27 × TG 1

47 punkter vurdert



Figuren viser et utsnitt av rapportens kontrollpunkter — fullstendig oversikt, med kostnadsanslag for TG 3, følger i tilstandsgradskartet.

Illustrasjonen viser en generisk bolig av tilsvarende type og er ikke en gjengivelse av den aktuelle eiendommen. Markørenes plassering er skjematisk.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Eiendomsopplysninger

Børrestadveien 6, 3290 STAVERN

Gnr 4046 / Bnr 162

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1917	**Rekkehus**	**145 m²**
TOMTEAREAL	OPPVARMING	VENTILASJON
3748 m²	**Vedfyring og strøm**	**Naturlig ventilasjon**
VANN / AVLØP	HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.
Offentlig / Offentlig	**Jan Kristian Andresen (oppgitt)**	**Selger og undertegnede**

BYGGEMÅTE

Fasader kledd med puss.

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav**	● **Lav**	● **Middels**	● **Moderat til lav**	● **Moderat trafikk**
eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	ingen registrert skredfare	området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 25	ÅDT 7400 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	6 moh
TERRENGVURDERING	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra SV. Drenering bør prioriteres på denne siden.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra SV (+5.3m), NV (+1.9m), V (+1.0m)
FALL MOT GRUNNMUR	V-vegg: 3.5%
VÆR VED BEFARING	20.8 °C, delvis skyet, 4.4 m/s (SØ), 79 % luftfuktighet
NEDBØR	48t: 39.7 mm · 30 dager: 8 mm (8 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

LYD- OG STØYFORHOLD

FORVENTET LYDISOLASJON	Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår (1917): Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger.
STØYSONE	Ikke vurdert

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Takstmannen gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

DOKUMENTSTATUS

Selgers egenerklæring	Framlagt
Godkjente bygningstegninger	Ikke framlagt
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2014-06-27.	
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Framlagt
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke.	
Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Framlagt
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt
Utarbeidet av undertegnede	

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 28.08.2026.

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Dokumentgjennomgangen omfatter dokumentene i listen over. Kun dokumenter merket «Framlagt» eller «Delvis framlagt» har vært tilgjengelige for og er gjennomgått av takstmannen — øvrige dokumenter er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

145 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	50 m²	50 m²	—	—	—	—
1. etasje	59 m²	59 m²	—	—	69 m²	—
2. etasje	36 m²	36 m²	—	—	—	—
Sum	**145 m²**	**145 m²**	**—**	**—**	**69 m²**	**—**

***BRA** = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · **BRA-i** = Innvendig bruksareal · **BRA-e** = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · **BRA-b** = Innglasset balkong · **TBA** = Terrasse-/balkongareal (åpent) · **GUA** = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · **ALH** = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023*

Oppgitt BRA: 150 m² · Målt BRA: 145 m² · Avvik: -4.8 m² (-3.2%)

Kjeller/underetasje	m²
Innredet rom	15 m²
Innredet rom 2	15 m²
Innebod / vaskerom	4 m²
Gang	10 m²
Innebod 1	2 m²
Innebod 2	5 m²

2. etasje	m²
Soverom 1	7 m²
Soverom 2	12 m²
Soverom 3	9 m²
Toalettrom	1 m²
Gang	7 m²

Sidebygninger / uthus	m²
Utebod	7 m²

1. etasje	m²
Kjøkken	10 m²
Stue	34 m²
Baderom	4 m²
Trappegang	8 m²
Mellomgang	3 m²

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

● **TG 0** Ingen avvik ● **TG 1** Mindre eller moderate avvik ● **TG 2** Vesentlige avvik ● **TG 3** Store eller alvorlige avvik ● **TG IU** Ikke undersøkt

Tilstand per bygningsdel

Fundament, grunnmur og drenering	s. 9	TG 2	Terrengforhold	s. 10	TG 2	Etasjeskillere	s. 12	TG 2
Innvendige trapper	s. 13	TG 2	Yttervegger / fasade	s. 13	TG 1	Vinduer og dører	s. 14	TG 1
Takkonstruksjon/loft	s. 14	TG 2	Taktekke og beslag	s. 15	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 16	TG 1
Våtrom	s. 17	TG 2	Kjøkken	s. 18	TG 2	Toalettrom	s. 19	TG 2
Andre rom – overflater	s. 20	TG 1	Rom under terreng	s. 20	TG 2	Ildsteder og skorsteiner	s. 21	TG 2
Ventilasjon	s. 22	TG 3	VVS	s. 22	TG 2			

Farge og TG viser høyeste tilstandsgrad blant bygningsdelens vurderte underpunkter. Deler med flere rom (våtrom, kjøkken) er merket «· N rom» — hvert rom er brutt ned enkeltvis i avvikslisten under.

Tilstandsgradoversikt

Alle avvik (TG 2 og TG 3) samlet i én oversikt, sortert etter tilstandsgrad, med kort begrunnelse og kostnadsanslag for TG 3.

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Bør utbedres	**Ventilasjon – Toalett og rom med avtrekk:** Fravær av avtrekkspunkt i toalettrom gir ikke tilstrekkelig ventilering - TG:3 gis med bakgrunn i rammeverk definert i NS3600.	0 – 20 000 kr	TG 3
Vedlikehold	**Dusjbad 1.etg – Gulv:** Gulvet er ikke gjennomgående støpt med fall mot sluk.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Overflater – Gulv:** Vannsøl på laminatoverflaten trekker inn i skjøtene og gir svelling i platekjernen. Svellingen er varig og går ikke tilbake når underlaget tørker.		TG 2
Vedlikehold	**Toalettrom – Innfelte installasjoner mot kald sone:** Utett gjennomføring i himling mot kaldt loft gir mulighet for at fuktig romluft trekker opp i konstruksjonen, der den kan kondensere mot kalde flater.		TG 2
Vedlikehold	**Toalettrom – Vann-/avløp og sanitærutstyr:** Skjulte koblinger inne i veggen bak innebygd sisterne kan ikke kontrolleres visuelt. Tregt nedløp er forenlig med delvis gjenlagring eller redusert fall i eldre avløpsledning.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Vegger og himling:** Saltutslaget er forenlig med kapillærsug — fukt fra grunnen trekkes gjennom murverket og avsetter salter der den fordamper på innsiden. Byggeåret ligger forut for kravet om drenering ved gulv under terreng, og utvendig fuktsikring av grunnmuren fra opprinnelig tid har begrenset gjenværende virkning.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Ventilasjon:** Oppdriftsventilasjon i rom under terreng gir liten drivkraft, og luftskiftet blir utilstrekkelig i forhold til fuktbelastningen fra grunnen.		TG 2
Vedlikehold	**Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller:** Spor etter borebille i konstruksjonstre er forenlig med biologiske skadegjørere i trevirke som har hatt forhøyet fuktbelastning - dog er det ikke kjennskap til aktiv forekomst pr i dag.		TG 2
Vedlikehold	**Innvendige trapper – Trapper – Samlet vurdering:** Trappen er ikke oppgradert med håndløper på begge sider slik dagens sikkerhetskrav forutsetter, jf. TEK17 §12-14.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk:** Begrenset gjennomlufting av kald sone gjør at fuktig inneluft som lekker opp gjennom himlingen kondenserer mot den kalde undertaksflaten. Utett loftsluke registrert under etasjeskiller bidrar til konsentrert luftlekkasje i sonen rundt luken.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon:** Generell elde i form av fuktpåvirkning og materialsvekkelse.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Pipestokken er fra byggeår og har passert forventet levetid for murt pipe.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:** Naturlig ventilasjon drives av oppdrift og vindtrykk, og luftskiftet blir derfor variabelt og lavt i vindstille og milde perioder.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger:** Anlegget har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger (utvendig):** Brorparten av forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger:** Kobberrør brytes ned innenfra ved groptæring, en lokal tæring styrt av vannkvaliteten som gir nålestikkhull uten synlig ytre skade. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon:** Undertakets alder overstiger forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Terrengutformingen leder overflatevann inn mot grunnmuren i stedet for bort fra den. Fallet tilfredsstiller ikke gjeldende anbefaling om de første tre meterne fra vegg.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Uten drensledning og kapillærbrytende sjikt ledes ikke overvann bort fra fundamentet, og fukt trekkes oppover i murverket. Terrengfallet mot bygget fra sørvest øker vanntilførselen mot grunnmuren på denne siden.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og grunnmur:** Mørtelfuger i natursteinsmur brytes gradvis ned av fukt og frostpåkjenning, slik at murverket mister sammenbinding. Terrenget faller mot bygget fra vest og sørvest, noe som gir økt vannbelastning mot grunnmuren på denne siden.		TG 2

Prioritet angir anbefalt rekkefølge for oppfølging, ikke en tidsfrist. Kostnadsestimat oppgis kun for alvorlige avvik (TG3) og er ikke summert; for øvrige avvik bør tilbud innhentes. Full omtale i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak.

UTVENDIG

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

Grunnmur av steinblokker fra byggeår, uten senere drenering eller fuktsikring.

Fundament og grunnmur
TG 2

Grunnmur av steinblokker fra byggeår, besiktiget der den er synlig utvendig og innvendig i kjeller. Forventet levetid er passert, og utførelsen under terreng er ikke undersøkt. Iht. fremlagt dokument ble det i 2020 gitt tilbud på fugereparasjon av granittmur ved inngangspartiet, hvilket indikerer nedbrutte mørtelfuger i denne delen.
Årsak til forhøyet TG: Mørtelfuger i natursteinsmur brytes gradvis ned av fukt og frostpåkjenning, slik at murverket mister sammenbinding. Terrenget faller mot bygget fra vest og sørvest, noe som gir økt vannbelastning mot grunnmuren på denne siden. Vurderingen er i hovedsak aldersbasert.
Konsekvens: Åpne fuger slipper vann inn i murverket, og gjentatt frost kan løse opp murverket ytterligere. Bevegelse i fundamentet kan over tid gi skjevheter i etasjeskillere, trapper og dørblad.

Fuktsikring og drenering
TG 2

Det er ikke registrert drenering eller fuktsikring rundt grunnmuren. Ut fra boligens alder antas det at det ikke er anlagt drensledning eller kapillærbrytende sjikt, i tråd med det som var vanlig for byggeperioden. Kartdata viser at terrenget faller mot bygget fra vest og sørvest. Under rom under terreng er det registrert forhold som indikerer fuktbelastning på grunnmuren innenfra.
Årsak til forhøyet TG: Uten drensledning og kapillærbrytende sjikt ledes ikke overvann bort fra fundamentet, og fukt trekkes oppover i murverket. Terrengfallet mot bygget fra sørvest øker vanntilførselen mot grunnmuren på denne siden. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til bortledning av vann fra grunnen. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra SV og NV — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring.
Konsekvens: Fukt fra grunnen kan fortsette å trenge inn i grunnmuren og gi saltutfellinger og skader på innvendige overflater i kjelleren. Vedvarende fuktbelastning kan over tid gi råteskader i trekonstruksjoner som ligger an mot muren.

Levetid: **436 %** • 109/25 år

Kvikkleirefare: *Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

UTVENDIG

Terrengforhold

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Terrenget rundt bygningskroppen består av naturlig og bearbeidet grunn fra byggeår, med fall mot fasadene på deler av bygningen.

Byggteknisk forskrift: Moderne krav til fuktsikring av grunnmur med drenering og membran ble innført med TEK97. Eldre boliger kan ha mangelfull drenering. Kravet («Utvendig fuktsikring av grunnmur») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

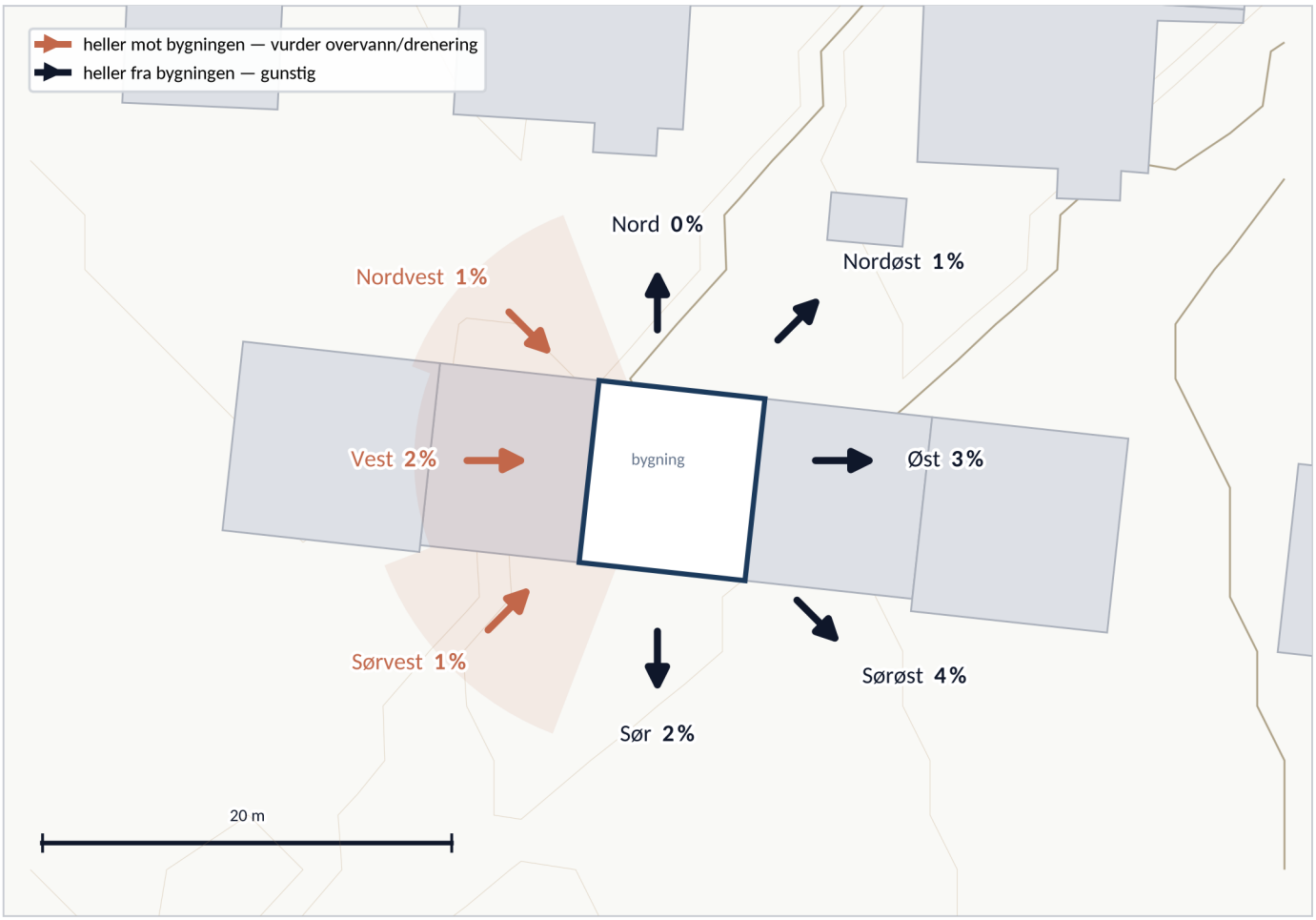
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
TG 2

Terrenget rundt bygningen har naturlig variasjon i fall, og stedvis registreres fall inn mot bygget. Kartverkets høydedata viser fall mot bygningen fra vest, nordvest og sørvest. Under rom under terreng er det registrert fuktforhold som er forenlig med utvendig fuktbelastning. Som kartet viser påvirker ikke denne fallretningen denne boligseksjonen direkte, på grunnmurer, men vann renner under bygget og vil slik også indirekte påvirke sideliggende seksjoner.
Årsak til forhøyet TG: Terrengutformingen leder overflatevann inn mot grunnmuren i stedet for bort fra den. Fallet tilfredsstiller ikke gjeldende anbefaling om 1:50 de første tre meterne fra vegg. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra sørvest og nordvest — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.
Konsekvens: Vann kan bli stående mot grunnmuren og trekke inn i vegger under terreng, med fuktskader i kjellerrom som mulig følge over tid.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

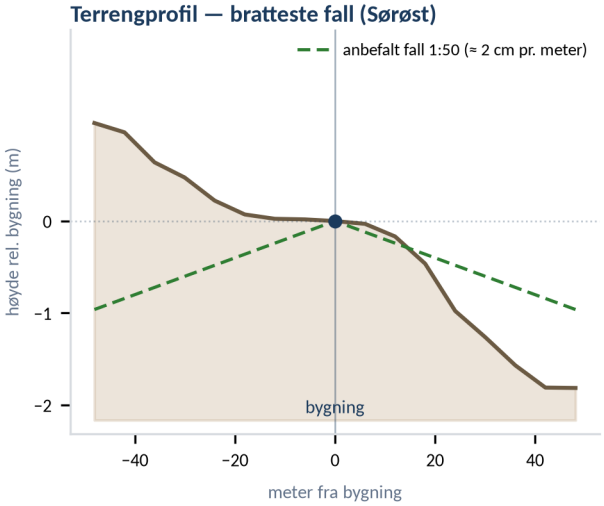
Terrenget faller mot bygningen fra sørvest, vest, nordvest. Fallet er merkbart; overvannshåndtering bør likevel vurderes på disse sidene. Fra de øvrige 5 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Vest	2,4 %	merkbart fall, mot bygningen
Nordvest	1,4 %	svakt fall, mot bygningen
Sørvest	0,7 %	svakt fall, mot bygningen
Sørøst	3,7 %	merkbart fall, fra bygningen
Øst	3,1 %	merkbart fall, fra bygningen
Sør	2,0 %	merkbart fall, fra bygningen
Nordøst	1,4 %	svakt fall, fra bygningen
Nord	0,1 %	tilnærmet flatt, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Sørøst)



Veiledende prinsippskisse basert på offentlige terrengdata — ikke en oppmåling av de nærmeste meterne mot bygningen. Kilder: Kartverket DTM1 · OpenStreetMap-bidragsytere.

INNVENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Boligen har eldre trebjelkelag fra byggeår.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 2

Etasjeskiller av trebjelkelag, delvis synlig fra undersiden ved skade i himlingsplate. Synlige borehull i overflaten på bærende bjelke, forenlig med angrep av borebille. Tilsvarende spor registreres i deler av treverk i himling og bjelker. Aktivitet lar seg ikke fastslå visuelt, og omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen. Selger opplyser at hullene i treverket er holdt under oppsyn, gjennom flere år, i dagens eierskap - ingen utvikling er registert og således er det naturlig å anta at dette er en eldre forekomst. Slike små hull i treverket, som typisk anses å ha borebilleangrep som årsak, er svært vanlig i boliger av denne årsak. Dette gjør ikke forekomst mer eller mindre alvorlig, men det tydeliggjør at dette er typisk hva som må forventes i bygg av respektive alder.

Årsak til forhøyet TG: Spor etter borebille i konstruksjonstre er forenlig med biologiske skadegjørere i trevirke som har hatt forhøyet fuktbelastning. Under rom under terreng er det registrert fuktforhold som kan ha bidratt til at bjelkeender og treverk mot grunnmur har fått gunstige betingelser for angrep.

Konsekvens: Insektangrep i bærende treverk kan over tid redusere bjelkelagets bæreevne, med nedbøyning og bevegelse i gulv og overflater som følge. Ved fortsatt aktivitet kan skadeomfanget øke i deler av konstruksjonen som ikke er synlige i dag.

Tiltak: Omfanget registreres til å være begrenset og anses å ikke påvirke bruksfunksjonen for etasjeskiller.

Levetid: **136 %** • 109/80 år



Bilde 1

INNVENDIG

Innvendige trapper

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Trapper – Samlet vurdering
TG 2

Trapp mellom etasjene med teppebelagte trinn. Rekkverk med håndløper av tre mot trapperommet, mens håndløper langs vegg mangler i hele trappeløpet.
Årsak til forhøyet TG: Trappen er ikke oppgradert med håndløper på begge sider slik dagens sikkerhetskrav forutsetter, jf. TEK17 §12-14.
Konsekvens: Manglende gripemulighet på veggsiden gir økt fallrisiko ved ferdsel i trappen, særlig for barn og eldre.

Levetid: **272 %** • 109/40 år

UTVENDIG

Fasade/yttervegger

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

Fasadene inngikk i et større rehabiliteringsprosjekt der eksisterende overflate ble fjernet og et fasadeisolasjonssystem med tilhørende puss ble montert på hele fasadearealet. Tilbudsdokumentasjon fra 2020 foreligger for arbeidet, som ble utført i 2021. Fasadene fremstår dermed vesentlig oppgraderte sammenlignet med boligens opprinnelige byggeår.

Yttervegg – Konstruksjon
TG 1

Yttervegger med kjernekonstruksjon av teglstein. Konstruksjonen er ikke synlig bak isolasjonsplate og puss, og er vurdert visuelt utenfra. Det registreres ikke skråriss, utbuling eller loddavvik av vesentlighet i fasadeflatene.

Levetid: **6 %** • 5/80 år



Bilde 2

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 1

Vinduer og dører har varierende alder som følge av flere separate utskiftinger over tid. Det pågår også oppgradering av dører, med to dører oppgradert i 2025.

Vinduer
TG 1

Takvindu på soverom i 2.etg ble skiftet ca. 2010 og fremstår i god stand. Tilsvarende takvinduer finnes på de to øvrige soverommene. Vinduer på nordsiden opplyses skiftet i 2016, og vindu i kjellerbod i 2022. Normal funksjon ved befaring, og forventet levetid er i liten grad medgått.

Levetid: **46 %** • 16/35 år

Dører og terrassedører
TG 1

Ytterdør ble ifølge eier skiftet i 2014, og verandadør på nordsiden i 2010. Dørene lar seg åpne, lukke og låse ved funksjonsprøving. Med cirka 12 års alder er under halvparten av forventet levetid medgått.

Levetid: **40 %** • 12/30 år (opplyst)

INNVENDIG

Takkonstruksjon/loft

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Takkonstruksjonen er tilgjengelig via loftsluke på soverom i 2.etg, med sperrekonstruksjon i tre og bordlagt undertak fra byggeår. Loftsflaten har bord/tregulv over hanebjelker.

Konstruksjon
TG 2

Grov sperrekonstruksjon i tre med bordlagt undertak direkte på sperrer, besiktiget fra loftsluke på soverom i 2.etg. Synlige sperrer fremstår tørre uten råte eller tegn til insektangrep, men eldre fuktskjolder er opplagt synlige.
Årsak til forhøyet TG: Generell elde i form av fuktpåvirkning og materialsvekkelse.
Konsekvens: Materialet vil brytes ned, sakte men sikkert over tid.

Levetid: **218 %** • 109/50 år

Lufting av takverk
TG 2

Takkonstruksjonen er begrenset luftet. Svertesopp og kondensskjolder registreres i undertaket, jevnt fordelt ved bordskjøter og spikergjennomføringer, men i begrenset omfang. To nye luftekanaler i kaldloftet opplyses montert i 2024.
Årsak til forhøyet TG: Begrenset gjennomlufting av kald sone gjør at fuktig inneluft som lekker opp gjennom himlingen kondenserer mot den kalde undertaksflaten. Utett loftsluke registrert under etasjeskiller bidrar til konsentrert luftlekkasje i sonen rundt luken.
Konsekvens: Fuktig inneluft kan fortsette å legge seg som kondens på undersiden av taket. Over tid kan dette gi videre soppvekst og på sikt nedbrytning av treverket i undertak og sperrer.



Bilde 3



Bilde 4



Bilde 5



Bilde 6



Bilde 7

UTVENDIG

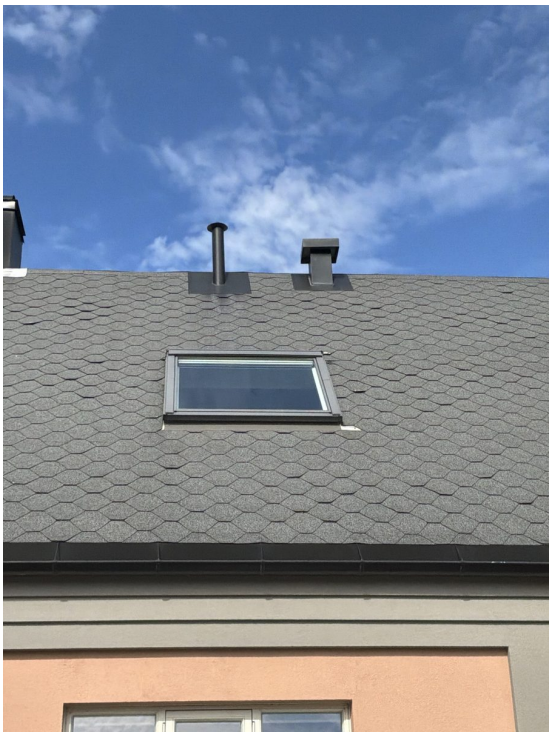
Taktekke og beslag

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker taktekning, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Saltak med taktekking fra 2006, og med undertak av eldre grovbord fra opprinnelig byggeår. Det er gjennomført flere separate arbeider i senere tid, blant annet montering av luftepiper i 2024 og kobberplater på mønet i 2023, hvor dokumentasjon foreligger.

Taktekning/belegg TG 1	Taktekking av shingel lagt i 2006. Kontrollert fra terrengnivå og fra loftssiden — takflaten fremstår jevn uten sprekker eller løse felt. Noe mosegroing registrert på nordvendt takflate. Om lag to tredjedeler av forventet levetid er medgått iht. NS 3600 Tabell C.3. **Levetid:** **67 %** • 20/30 år
Beslag og gjennomføringer TG 1	Beslag ved gjennomføringer og takvindu av mørk metall uten synlige deformasjoner eller korrosjon. Iht. fremlagt dokumentasjon ble to luftepiper montert av blikkenslager i 2024, og kobberplater på mønet i 2023. **Levetid:** **7 %** • 2/30 år (opplyst)
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløp av plastisert stål fra samme år som taktekkingen, uten synlige deformasjoner eller tæring. **Levetid:** **67 %** • 20/30 år
Undertak/ventilasjon TG 2	Undertak av eldre grovbord besiktiget fra loftssiden. Forventet levetid er klart passert iht. NS 3600 Tabell C.4. Begrenset lufting registrert ved møne og takfot. **Årsak til forhøyet TG:** Undertakets alder overstiger forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.4. Begrenset luftskifte over undertaket gir redusert uttørking i kalde perioder. **Konsekvens:** Fukt kan samle seg mot undersiden av undertaket og over tid gi råteskade i bord og bærende trevirke i takkonstruksjonen.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 1	Takutstyr kontrollert fra terrengnivå. Det er ikke registrert skader, deformasjoner eller løse innfestinger på de synlige delene.



Bilde 8

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Balkong utenfor stue med tilhørende terrasseplatting mot hage, hvor terrassen er utvidet og oppgradert i 2025. Veranda ble utvidet og oppgradert i 2018. I forbindelse med tidligere fasadeisolering i 2020 ble verandaer fristilt og tilbakemontert, iht. fremlagt selgerdokumentasjon. Anlegget fremstår som en kombinasjon av nyere og eldre elementer, samt med granittrapp og smijernsrekkverk ved inngangsparti.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 1

Balkong på ca 12 kvm utenfor stue med gulvdekke av impregnerte, beisede bord over bjelkelag, og rekkverk av liggende bordganger i 90 cm høyde. Nedenforliggende terrasseplatting på ca 57 kvm med impregnerte terrassebord med beiset flate, naturlig avsluttet mot hage. Plattingen har en tydelig eldre og en nyere del. Iht. fremlagt dokumentasjon ble veranda og tilhørende terrasse utvidet og oppgradert i 2025, og konstruksjonen fremstår stabil ved visuell kontroll fra oversiden og fra terreng.

Levetid: **30 %** • 6/20 år

INNVENDIG

Dusjbad — 1.etg

TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad i 1.etg ble totalrenovert i 2014, med senere oppgradering av gulv, membran og sluk etter en skade i 2020. Dokumentasjon foreligger i form av tilbud og kvitteringer fra utførende firmaer for rørlegger-, elektro- og flisarbeid, samt for utskifting av badekarsbatteri i 2023.

Vegger og himling TG 1	Vegger av fliser med oppkantflis mot gulv, samt våtromsplater montert med bunnsokkellist av aluminium. Himling av Takess-plater. Overflatene er kontrollert visuelt uten registrerte riss, sprekker eller fuktsymptomer. **Levetid:** **60 %** • 12/20 år (opplyst)
Gulv TG 2	Gulv av keramiske fliser med nedsenket parti under badekar der sluket er plassert. Målt fall i nedsenket parti er 1,9° mot sluk. Senter av gulvet er plant, og ved sluk registreres 0,2° fall inn i rommet. Fallet i disse partiene oppfyller ikke minstekravet på 1:100 (0,573°). **Årsak til forhøyet TG:** Gulvet er ikke gjennomgående støpt med fall mot sluk. **Konsekvens:** Bruksvann kan bli stående på gulvet utenfor det nedsenkede partiet i stedet for å renne til sluk. Over tid gir dette økt fuktbelastning på gulvoverflaten og overgangene mot vegg. **Levetid:** **15 %** • 3/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Sluk med klemring plassert i nedsenket gulvparti under badekar. Membran er synlig inntil rørgjennomføringen. Sluket er vurdert underfra, fra kjeller, og tilstøtende treverk fremstår friskt. Membran og sluk opplyses etablert i 2020 — cirka 6 år gammelt, med begrenset del av forventet levetid medgått. **Levetid:** **33 %** • 6/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Trykkvannsrør av kobber og avløp av plast er ført opp av gulv under servantinnredningen. Gjennomføringene fremstår tettet med membran inntil rørene, men utførelsen er ikke verifisert bak overflaten. Røranlegget opplyses etablert i 2014 og har begrenset del av forventet levetid medgått. Selger opplyser at at rør til servant ikke er skiftet i dagens eierskap. **Levetid:** **24 %** • 12/50 år (opplyst)
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon i form av avtrekksvifte. Viften er ny og fremstår i funksjon ved befaringen.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet har badekar med servantinnredning. Badekarsbatteriet ble iht. fremlagt dokumentasjon skiftet av rørleggerfirma i 2023. Utstyret er kontrollert visuelt uten registrerte sprekker, lekkasjer eller funksjonssvikt. **Levetid:** **40 %** • 6/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte installasjoner omfatter varmekabel med termostat og gulvføler samt takpunkt, etablert ved renoveringen som opplyses utført i 2014. Det registreres ikke varmgangsmerker eller misfarging ved armatur.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2), da konstruksjonen er vurdert tilgjengelig underfra. Som alternativ kontroll er sluk og bjelkelag besiktiget fra kryperom under badet, der tilstøtende treverk og avløpsrør fremstår tørre og uten misfarging eller råteskade. Forhold bak flislagte flater er ikke undersøkt.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Kvitteringsdokumentasjon fra Gjensidige foreligger.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon på diffusjonstett utførelse mot kald sone er ikke fremlagt.*



Bilde 9



Bilde 10



Bilde 11 — Foto viser sluket sett underfra, fra kjeller

INNVENDIG

Kjøkken

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2012, med kvittering som dokumenterer elektrisk rehabilitering av koblingsbokser etc, samt ny innredning montert.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater og himling av Takess-plater malt i 2012. Overflatene fremstår i god stand med normal bruksslitasje.
Overflater – Gulv TG 2	Gulv av laminat fra 2012. Det registreres fuktskjell i enkelte skjøter. **Årsak til forhøyet TG:** Vannsøl på laminatoverflaten trekker inn i skjøtene og gir svelling i platekjernen. Svellingen er varig og går ikke tilbake når underlaget tørker. **Konsekvens:** Skjøtene kan åpne seg videre og gi større oppsvulming og ujevn overflate på gulvet.
Ventilasjon TG 1	Avtrekksventilator over kokesone med utblåsning til det fri. Normal funksjon ved befaring. Komfyrvakt er ikke montert.
Vann-/avløp TG 1	Trykkvannsrør av kobber og plast med avløp av plast under kum. Ingen lekkasjetegn registrert ved visuell kontroll i benkeskapet. Lekkasjestopper er ikke montert.
Innredning og utstyr TG 1	Innredning fra 2012 med fronter av heltre, skrog og benkeplate av foliert spon. Beslag og skuffer fungerer, og benkeplaten fremstår uten svelling. Om lag halvparten av forventet levetid er medgått. **Levetid:** **56 %** • 14/25 år



Bilde 12



Bilde 13

INNVENDIG

Toalettrom

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.3 — Dekker toalettrommet med sanitærutstyr, synlige rør og overflater. Fuktmåling gjennomføres ved mistanke om lekkasje, og ventilasjon med tilluft vurderes.

Separat toalettrom i 2.etasje, med vegger og himling overflatebehandlet i 2012 mens sanitærinstallasjonene er eldre og ikke fornyet ved samme anledning.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av trepanel med malt overflate fra 2012. Normal bruksslitasje uten registrerte skader eller fuktmerker. **Levetid:** **56 %** • 14/25 år (opplyst)
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av vinylbelegg. Overflaten fremstår hel, og det er ikke registrert fuktmerker eller svelling rundt klosettfoten ved visuell kontroll. Om lag halvparten av forventet levetid er medgått. **Levetid:** **56 %** • 14/25 år (opplyst)
Ventilasjon	*Rommet ventileres via ventil i himling som ikke er ført til friluft. Mekanisk avtrekksvifte er ikke montert. (Se punkt «Ventilasjon» for samlet vurdering.).*
Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 2	Toalett med innebygd sisterne, samt servant med synlige avløpsrør og koblinger. Inspeksjonsluke til sisterne er ikke registrert, og rommet har ikke sluk eller lekkasjestopper. Selger opplyser om tidvis tregt nedløp. Installasjonene er ikke skiftet i forbindelse med overflatefornyelsen og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert. **Årsak til forhøyet TG:** Skjulte koblinger inne i veggen bak innebygd sisterne kan ikke kontrolleres visuelt. Tregt nedløp er forenlig med delvis gjenlagring eller redusert fall i eldre avløpsledning. **Konsekvens:** En lekkasje inne i veggen kan pågå over lang tid før den blir synlig, og vann kan trenge ned i etasjeskilleren under. Tregt nedløp kan gi oppstuving av avløpsvann ut på gulvet. **Levetid:** **104 %** • 26/25 år

Innfelte installasjoner mot kald sone
TG 2

Ventil i himling er ikke ført videre til friluft, og gjennomføringen i himlingen mot kald sone fremstår ikke tettet. Vurderingen er visuell; konstruksjonen er ikke åpnet.
Årsak til forhøyet TG: Utett gjennomføring i himling mot kaldt loft gir mulighet for at fuktig romluft trekker opp i konstruksjonen, der den kan kondensere mot kalde flater.
Konsekvens: Fuktig luft fra rommet kan gi kondens og over tid muggvekst i himlingskonstruksjonen og på loftet over.
Tiltak: Gjennomføringen i himlingen tettes, og ventilen føres til friluft. Loftskonstruksjonen over rommet kontrolleres for fuktmerker ved samme anledning.

INNVENDIG

Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

Overflater i tilgjengelige rom i begge etasjer er nylig oppgradert, med nye gulv og malte vegg- og himlingsflater fra en generell innvendig oppussing. Arbeidet er utført som egeninnsats, og dokumentasjon fra fagperson foreligger derfor ikke.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

70 % ● **14/20 år** (opplyst)

Overflater – Vegger og himling
TG 1

Vegger av panel og plater med malt overflate. Himling av malt trepanel. Overflatene fremstår jevne og tørre ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje. Flater bak møbler og innredning er ikke kontrollert.

Overflater – Gulv
TG 1

Gulv av laminat i de fleste rom, lagt som egeninnsats ved innvendig oppussing. Overflatene fremstår jevne uten synlig svelling eller misfarging ved befaringen.

INNVENDIG

Rom under terreng

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

Kjelleren er delvis innredet med rom under terreng, mens deler av arealet står uinnredet. Gulv i de innredede rommene ble avrettet og flislagt av fagfolk i 2024, med dokumentasjon i form av kvittering fremlagt. For øvrig er kjelleren i hovedsak fra byggeår, uten dokumentasjon på løpende vedlikehold av vegg- og himlingsoverflater.

Vegger og himling
TG 2

Vegger av malte steinblokker og panel, samt malte grovhimlinger i de innredede rommene. Punktvis saltutslag registreres i eksponert betong. Ved befaringen fremstår rommene for øvrig tørre, uten synlige fuktskjolder eller misfarging. Enkelte tegn til borebilleangrep registreres i treverk i himling og bjelker.
Årsak til forhøyet TG: Saltutslaget er forenlig med kapillærsug — fukt fra grunnen trekkes gjennom murverket og avsetter salter der den fordamper på innsiden. Byggeåret ligger forut for kravet om drenering ved gulv under terreng, og utvendig fuktsikring av grunnmuren fra opprinnelig tid har begrenset gjenværende virkning. Angrepene i treverket er forenlig med borebille i eldre, ubehandlet konstruksjonsvirke.
Konsekvens: Fukt som trekkes inn gjennom muren kan over tid gi avflassing av maling, nedbryting av puss og fuktbelastning på tilstøtende trekonstruksjoner. Insektangrep i himlingsbjelker kan svekke treverket dersom aktiviteten er pågående.

Gulv
TG 1

Gulv med fliser i de innredede rommene, iht. fremlagt dokument avrettet og flislagt i 2024. Gulvene fremstår tørre og uten registrerte fuktavvik ved befaringen.

Ventilasjon
TG 2

Ventilasjon av kjelleren skjer via få ventiler med naturlig avtrekk. Gjennomstrømningen vurderes som svak.
Årsak til forhøyet TG: Oppdriftsventilasjon i rom under terreng gir liten drivkraft, og luftskiftet blir utilstrekkelig i forhold til fuktbelastningen fra grunnen.
Konsekvens: Luftfuktigheten kan stige over tid og gi kondens samt mugg- og soppvekst på overflater, med dårligere inneklima.
Tiltak: Luftskiftet i kjelleren bedres ved neste vedlikehold, ved å øke ventilarealet eller etablere mekanisk avtrekk.

Innfelte installasjoner mot kald sone —
TG 1

Nedbør siste 30 dager: *8 mm (lav) fordelt på 8 nedbørsdager.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

INNVENDIG

Skadedyr

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

INNVENDIG

Pipe og ildsted

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Pipeløpet i teglstein er fra byggeår, med frittstående ildsted i stue som ble skiftet ut i 2012. Blykrave og pipetopp ble fornyet av blikkenslager i 2024, slik at anlegget samlet sett fremstår med blandet alder mellom opprinnelig pipeløp og nyere toppløsning og ildsted.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Pusset og malt pipestokk med sotluke av støpejern i overgang bod/gang. Overflaten rundt luken fremstår intakt uten synlige fukt- eller sotskjolder. Frittstående ildsted i hjørne i stue står på ildfast plate, med tilsotet glass i brennkammerdør, men uten synlige skader på ovnen. Iht. fremlagt dokument ble ny blykrave og pipetopp montert av blikkenslager i 2024. Pipeløpet innvendig er ikke kontrollert. Feierkontroll med dokumentasjon fra 2023 foreligger - ingen avvik.
Årsak til forhøyet TG: Pipestokken er fra byggeår og har passert forventet levetid for murt pipe.
Konsekvens: Da pipa nylig er kontrollert forventes denne å være OK, men sett i lys av alder må det påregnes oppgraderinger / piperehab på sikt.

Levetid: **20 %** • 14/70 år



Bilde 14



Bilde 15

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 3

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjonsanlegget ble installert i 2020 og består av mekanisk avtrekk med tilhørende kanalføring til boligens våtrom og kjøkken. Anlegget betjener rekkehuset med avtrekksventiler i de aktuelle rommene.

Tilluft og luftskifte
TG 2

Boligen har kun naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og opplufting gjennom vinduer, med ventilator på kjøkken. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder. Iht. fremlagt dokument ble nye lufteventiler montert i 2020.
Årsak til forhøyet TG: Naturlig ventilasjon drives av oppdrift og vindtrykk, og luftskiftet blir derfor variabelt og lavt i vindstille og milde perioder.
Konsekvens: For lite luftskifte kan gi fuktopphopning med kondens og muggvekst på kalde flater, samt dårligere inneklima over tid.

Toalett og rom med avtrekk
TG 3

Det er ikke montert avtrekksvifte på toalettrom.
Årsak til forhøyet TG: Fravær av avtrekkspunkt i toalettrom gir ikke tilstrekkelig bortføring av fuktig luft.
Konsekvens: Fuktig luft blir stående og kan gi kondens, muggvekst og fuktskader på vegger og himling i og utenfor våtrommene.
Tiltak: Avtrekkspunkt med avkast til det fri må etableres i toalettrom.
Kostnadsanslag: 0 – 20 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

VVS-anlegget omfatter innvendige vannledninger og avløpsrør, varmtvannsbereder i grovkjeller, gulvvarmeanlegg på bad samt varmepumper. Vannledning og avløp mot kommunalt nett er av eldre dato, mens badet er rehabilitert med nyere gulvvarmekabel og armatur, og det foreligger nyere rørleggerarbeid med installert tilbakeslagsventil. FDV-dokumentasjon og kvitteringer fra fagfolk foreligger for enkelte av de nyere installasjonene, mens dokumentasjon for eldste deler av anlegget mangler. Anlegget fremstår samlet sett som sammensatt av komponenter med ulik alder og standard.

Vannledninger
TG 2

Innvendige trykkvannsrør av kobber, synlige i himling i kjeller, delvis isolert ved skjøt og med uisolerte strekk. Vannledning fra kommunalt nett opplyses skiftet i ca. 1986 og har en alder på rundt 40 år. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert. Synlige rør og koblinger fremstår tette ved befaringen.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør brytes ned innenfra ved groptæring, en lokal tæring styrt av vannkvaliteten som gir nålestikkhull uten synlig ytre skade. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Konsekvens: Lekkasje kan oppstå uten forvarsel og gi vannskade i tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner. Skjulte rørstrekk kan gi fuktskade som først oppdages når skaden har utviklet seg.
Levetid: **133 %** • 40/30 år

Avløpsledninger
TG 2

Innvendige avløpsrør av grå plast med renselukemuffe, tilsynelatende fagmessig montert. Avløp til kommunalt nett opplyses skiftet i samme periode som vannledningen, ca. 1986, med en alder på rundt 40 år.
Årsak til forhøyet TG: Anlegget har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5.
Konsekvens: Utette skjøter kan over tid gi fuktbelastning på tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner.
Levetid: **133 %** • 40/30 år

Varmtvannsbereder/ varmesentral
TG 1

Varmtvannsbereder OSO Super SE 200 på 200 liter, iht. typeskilt produsert i 2015 og cirka 11 år gammel. Berederen står på gulv i kjeller med avrenning til avløp.

Levetid: **31 %** • 11/35 år

Vannledninger (utvendig)
TG 1

Utvendig stikkledning for forbruksvann fra kommunalt nett opplyses skiftet i ca. 2026 i følge selger. Ledningen ligger i grunnen og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Levetid: **0 %** • 0/40 år

Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Utvendig avløpsledning til kommunalt nett opplyses skiftet i ca. 1986 og har en alder på rundt 40 år. Ledningen ligger i grunnen og er ikke tilgjengelig for besiktigelse. Stakekum eller stakepunkt på stikkledningen er ikke påvist. **Årsak til forhøyet TG:** Brorparten av forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er medgått, og uten stakepunkt lar avløpets funksjon seg ikke kontrolleres. Registrerte setninger i grunnen kan ha påvirket ledningen. **Konsekvens:** Tilstopping eller tilbakeslag kan gi avløpsvann inn i kjeller. Lekkasje på ledning i grunnen kan gi forurensning av grunnen rundt bygget. **Levetid:** **100 %** • 40/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 16



Bilde 17



Bilde 18

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet har innmat skiftet i 2012, med kursfortegnelse utarbeidet av MIAS Elektro AS som viser hovedsikring på 50A fordelt på 14 kurser, blant annet til ovn, kjøkken, stue, soverom og VVT. Kurs 13 og 14 er tilføyd for hånd i fortegnelsen og gjelder kjellerstue/hobbyrom samt VVT, i tråd med opplyst montering av varmekabel i to kjellerrom i 2017 og 2024.

Etter 2012 er det utført en rekke enkeltendringer av fagpersoner: ny installasjon og lysopplegg på bad i 2014 med samsvarserklæring, ny elektrisk gulvvarme med samsvarserklæring utstedt 16.11.2015 og jordfeilbryter (30 mA) bekreftet installert, samt utvidelse av anlegget med ny kurs og opplegg til kjellerstue og hobbyrom i 2015, dokumentert med samsvarserklæring fra NELFO-registrert installatør datert 19.12.2015. I 2016 og 2018 er det trukket nye kurser til VVS-anlegg og kjøleskap i kjeller, samt stikkontakt montert på veranda. Samsvarserklæring fra 2024 foreligger også. Sluttkontroll av elektrisk anlegg er dokumentert både i 2012 (MIAS Elektro AS, godkjent uten anmerkninger) og i forbindelse med senere serviceoppdrag utført av Elektro TT AS, hvor risikovurdering, isolasjonsmåling og kontinuitetsmåling er funnet i orden.

Overspenningsvern er vurdert og montert, og risiko knyttet til utvendig kabelanlegg i jord er vurdert. Anlegget er utstyrt med jordfeilbryter og selvinnmeldende, digital strømmengdemåler. Samsvarserklæringer og sluttkontrollrapporter foreligger samlet for elarbeid utført på kjøkken, bad og i kjeller, utført av flere registrerte elektrovirksomheter.

Basert på den dokumenterte historikken med gjennomgående bruk av autoriserte installatører, samsvarserklæringer og sluttkontroller, fremstår det elektriske anlegget som løpende oppgradert og godt dokumentert.

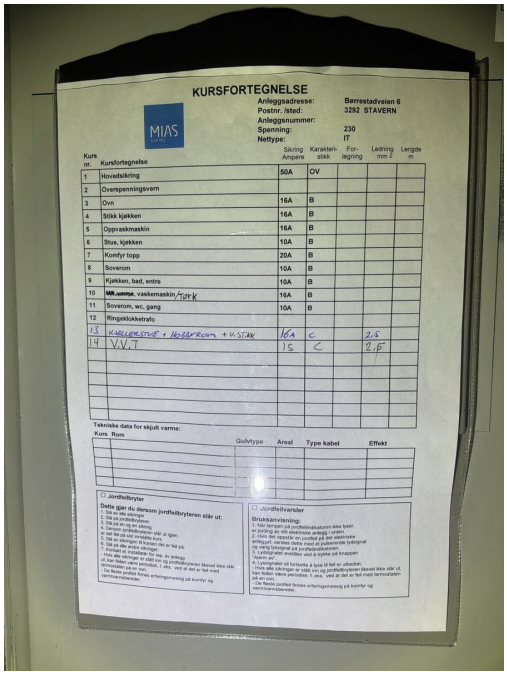
I henhold til NS 3600 (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-18) skal det ved registrerte avvik på elektrisk anlegg gis anbefaling om kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette er en standardisert anbefaling som følger av regelverket, og innebærer ikke i seg selv at takstmannen har vurdert

avviket som alvorlig.

Det elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.



Bilde 19



Bilde 20

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarslere er montert i boligen. Dagens krav om seriekoblede varslere med strømtilkobling er ikke oppfylt, men dette var ikke et krav ved oppføring.*
Slokkeutstyr	*Slokkeutstyr er montert.*
Rømningsveier	*Rømning skjer via vinduer og dører. I 2.etg er det kun takvinduer, og rømningsmuligheten herfra er begrenset.*
Brannceller og brannskille	*Brannskillet mellom boenhetene er ikke teknisk vurdert, og utførelsen kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.*

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløper	*Innvendig trapp mellom etasjene er uten håndløper langs vegg. Trapp mellom veranda og terrasse i forkant av bygget er uten rekkverk. Dette tilfredsstiller ikke gjeldende krav i TEK17 §12-15, som stiller krav om rekkverk med minimum 0,9 m høyde i trapp. Manglende sidesikring gir fallrisiko, særlig for barn og eldre. Montering av rekkverk med håndløper må påregnes.*
Andre HMS-avvik	*Det er ikke registrert ytterligere HMS-avvik ved visuell kontroll utover manglende rekkverk beskrevet over.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring mot grunnen er ikke anlagt, og det var ikke krav til slik sikring ved byggetidspunktet. Radonmåling er ikke fremlagt. Boligen har oppholdsrom under terreng, og under rom under terreng er det registrert utettheter mot grunnen som også utgjør mulige transportveier for radonholdig jordluft. Under ventilasjon er det registrert avvik som kan gi undertrykk og øke inntrekk av jordluft. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonmåling utføres i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Det er ikke krav til radonmåling i eierbenyttet bolig. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ og grenseverdien 200 Bq/m³.

Radon aktsomhet: *Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Fagstoff

Generell byggfaglig bakgrunn for kontrollpunktene i rapporten. Tekstene beskriver hva som er vanlig for bygningsdelene og materialene, og er ikke en vurdering av denne konkrete boligen — de konkrete funnene står under hvert kontrollpunkt.

FAGSTOFF

Hvorfor fukt trekkes oppover i grunnmuren

Betong, lettklinker og pusset murverk er porøse materialer med et fint nettverk av kapillærer. Når grunnmuren står i kontakt med fuktig jord, suger disse porene vann oppover på samme måte som en veke — uavhengig av om drenering rundt bygget fungerer, siden fundamentsålen ofte ligger dypere enn selve drensrøret. Fukttransporten er kontinuerlig, men usynlig innvendig helt til den viser seg som hvite saltutslag (efflorescens) eller mørke fuktmerker nederst på veggen. Et kapillærbrytende sjikt i muren eller under gulvet stopper transporten; mangler det, vil fukten alltid finne veien oppover.

Kilde: SINTEF Byggforsk: Utbedring av fuktskadede kjelleryttervegger. Delrapport 1 – Litteraturundersøkelse og generelle anbefalinger (SINTEF Prosjektrapport 83) (2011)

FAGSTOFF

Slik fungerer drenering

Drenering er et system av perforerte rør lagt langs grunnmurens fot, omgitt av drenerende masser som singel og pukk. Rørene samler grunnvann og regnvann som ellers ville presset mot muren, og leder det bort til drenskum med sandfang, terreng eller kommunalt overvannsnett. Uten fungerende drenering stiger vannspeilet langs muren, og fukt trekkes inn i konstruksjonen gjennom kapillærsug — synlig som saltutslag eller mørke fuktmerker nederst på kjellerveggen. Drensrør av plast har normalt lang teknisk levetid, men kan gå tett av rot, jord eller jernutfelling lenge før den tid. Selve drensrøret ligger nedgravd langs fundamentet, så tilstanden lar seg ikke vurdere direkte ved en befaring — det er tegnene inne i kjelleren og fallet på terrenget ute som forteller om systemet fortsatt fungerer.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 514.221 Fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen (2020)

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

Et etasjeskille av tre fører vekten av mennesker og innbo ned dit bjelkene hviler mot yttervegg eller grunnmur, og nettopp i dette opplegget er bjelkelaget mest utsatt — der møter trevirket en kald og tidvis fuktig konstruksjon, og råte i selve bjelkeenden svekker bæreevnen mest. Et gulv som fjærer, oppleves gjerne som utrygt, men skyldes som regel slanke bjelker eller store spenn og er et komfortspørsmål mer enn et faresignal — selv om svikt i sjeldne tilfeller kan skjule overbelastning eller fuktskade. Trinnlyd mellom etasjene er vanlig i eldre trebjelkelag. Bjelkelaget ligger skjult over himling og under gulv, slik at opplegget unndrar seg direkte visuell vurdering.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 522.351 Trebjelkelag. Dimensjonering og utførelse

FAGSTOFF

Trappen som ble til før dagens sikkerhetskrav

En trapp vurderes ikke bare på utseendet, men på stigningsforholdet mellom opptrinn og inntrinn, fri bredde og fri høyde, og på om håndløperen gir sikkert grep hele veien. En innarbeidet tommelfingerregel er trappeformelen — 2 opptrinn pluss 1 inntrinn bør bli tilnærmet 620 mm — mens TEK17 stiller krav til blant annet inntrinnsdybde, stigning og håndløper. Mange eldre trapper er bygget før dagens krav og er derfor brattere og uten en del sikkerhetsdetaljer. Slitasje og innfesting i trinn og vanger svekkes dessuten gradvis, og siden mye av festet ligger skjult under trinn eller bak kledning, lar tilstanden seg ikke alltid fullt ut avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-14. Trapp (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Slik beskytter luftespalten fasaden mot slagregn

Slagregn er nedbør som vinden driver skrått inn mot veggen, og gir en større fuktbelastning på fasaden enn regn som bare faller rett ned. Moderne kledning løses derfor med totrinnstetting: ytterkledningen tar av det meste av vannet, mens en luftespalte bak kledningen drenerer og tørker ut det som likevel kommer gjennom, før det når vindsperre og bærende konstruksjon. Luftespalten er avhengig av åpninger øverst og nederst på veggen for å fungere. Sprekker i kledning eller puss, eller tette luftespalter, kan la vann trenge inn til trevirket bak og gi råte som utvikler seg skjult, ofte uten synlige tegn på utsiden før skaden har fått stå en tid.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 542.003 Totrinnstetning mot slagregn på fasader. Luftede kledninger og fuger (2013)

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom inneklima, tetting og rutas isolasjonsevne: eldre ruter med svak isolasjonsevne får kald glassflate der fukt lett slår seg ned innvendig, mens nyere og bedre isolerte ruter holder overflaten varmere. Drev og tetningslister styrer trekk og lufttilgang, og former dermed kondensbildet. Selve trevirket er mest utsatt nederst — i bunnstykket, karmens underkant og i overgangen mot vegg — der vann samler seg og gjerne trekker inn bak foringer og listverk. Fordi råte her utvikler seg innenfra og bak dekkende bord, kan deler av en slik skade ligge skjult uten å la seg avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

FAGSTOFF

Hvorfor nedfelte spotlights i taket kan gi fuktskader på loftet

Et kaldt loft er skilt fra den oppvarmede boligen med en dampsperre som skal hindre fuktig inneluft i å trekke opp i den kalde loftskonstruksjonen. Nedfelte spotlights monteres ofte ved å kutte hull i denne dampsperren, og hvert hull som ikke er tettet skikkelig er et brudd hvor varm, fuktig luft kan sive gjennom. På det kalde loftet møter luften kalde flater og kondenserer til dugg eller rim, som over tid kan gi fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen. Riktig montering krever en tett innbygningsboks som klemmes eller limes mot dampsperren, ikke bare et hull med lampen stukket gjennom. Skadene utvikler seg inne i takkonstruksjonen på et kaldloft som ofte bare er delvis tilgjengelig, og er derfor vanskelige å oppdage tidlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 543.615 Montering av innfelte downlight i himlinger (2011)

FAGSTOFF

Hvorfor taket har to tette sjikt

Et skrått tre-tak bygges normalt opp med to uavhengige tettesjikt: selve tekkingen ytterst, som skal stå imot regn og snø, og et undertak innenfor som fanger opp vann som likevel finner veien gjennom skjøter og gjennomføringer. Konstruksjonen skal ha en luftespalte som ventilerer bort fukt — avhengig av undertakstype ligger den rett under tekkingen eller under undertaket, mot vindsperra. Luftingen frakter bort fuktighet innenfra og hindrer at snø smelter av varme nedenfra og fryser til is nederst på taket — en isdemning som kan presse smeltevann inn under tekkingen. Utettheter i undertaket rundt pipe og andre gjennomføringer er typiske svake punkter i konstruksjonen. Undertaket ligger skjult under tekkingen, og en begynnende lekkasje kan pågå en tid før den viser seg som fuktmerker på loftet eller i himlingen under.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 525.101 Skrå, luftede tretak med isolerte takflater (2021)

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

Overgangen der en balkong eller terrasse møter yttervegg og dørterskel er et av de mest utsatte punktene i en bygning. Stedet utsettes for slagregn og bevegelser fra temperatursvingninger, og skal ofte være tilnærmet trinnfritt av hensyn til tilgjengelighet — noe som gjør vanntetting vanskeligere enn ved en høy terskel. Riktig utførelse krever fall bort fra fasaden, et fungerende membranoppbrett ved terskelen og beslag som leder vann utover. Svikter denne detaljen, siger vann inn bak kledningen eller ned i konstruksjonen under, ofte lenge før skaden blir synlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

Et våtrom er avhengig av et sammenhengende vanntett sjikt — en membran av smurt eller banelagt materiale — under flisene på gulv og vegg. Membranen tar opp bevegelser og hindrer at dusjvann trenger inn i konstruksjonen bak. Fordi skader bak flisene ikke er synlige utenfra, er hovedregelen i forskrift til avhendingslova (§ 2-2) at det ved tilstandsanalyse av våtrom bores et hull på minst 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fuktnivået direkte i konstruksjonen. Hullet plasseres der erfaring viser høyest risiko, og plomberes forsvarlig etterpå. Målingen gir et pålitelig bilde av akkurat det punktet, men kan ikke utelukke skjult fukt andre steder i rommet. Nyere våtrom med dokumentert utførelse etter våtromsnormen kan være unntatt fra hulltaking.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

Kjøkken har mange tilkoblinger for vann — til oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenvask — men mangler normalt både sluk og vanntett gulv, siden kjøkkenet ikke regnes som våtrom. En liten lekkasje fra en slange eller kobling renner derfor rett ned i skapbunn og undergulv uten synlig varsel. Forskriftene krever derfor at rom uten sluk og vanntett gulv har en automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen ved fukt. Oppsvulmet sokkel under benken eller bulker i gulvbelegget er ofte de første synlige tegnene på at en skjult lekkasje har pågått en stund.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 15-5. Innvendig vanninstallasjon (TEK17, tidligere § 13-20) (2017)

FAGSTOFF

Toalettrommet uten sluk: vannet har ingen vei ut

Et toalettrom har vanntilkobling til servant og WC, men mangler dusj og sluk — og nettopp fraværet av sluk skiller det fra et våtrom. Der våtrommet har membran med fall til sluk som leder et søl bort, finnes ingen slik nødutgang for vannet i et rom uten sluk. Lekkasjevann fra en tilkobling, pakning eller gjennomføring blir derfor ikke drenert vekk, men kan trekke ned i gulvet og inn i konstruksjonen. Regelverket krever fuktbestandige materialer og at lekkasjer skal bli synlige, men vann som samler seg bak innredning eller under gulvbelegget kan ligge skjult en stund før det gir seg til kjenne. Manglende sluk kan dermed gjøre en skjult lekkasje verre, ikke tryggere.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Rom under terreng — hvorfor fukt gjemmer seg bak overflatene

Rom under terreng ligger med vegger og gulv mot fuktig grunn og er derfor mer fuktutsatt enn rom lenger opp i huset. Når et slikt rom innredes til opphold — med påforede vegger, oppforet gulv eller gulvbelegg rett på betong — legges det gjerne et tett sjikt foran den fuktbelastede konstruksjonen. Fukt som trekker inn gjennom grunnmur eller gulv kan da samle seg bak overflaten uten å vise seg i rommet, og over tid gi grobunn for muggsopp og råte i skjulte materialer. Nettopp fordi den utsatte konstruksjonen er bygget inne, kan tilstanden bak overflatene ikke vurderes ved en visuell befaring — fuktsøk og eventuelt hulltaking gir sikrere holdepunkter enn synlig inntrykk alene.

Kilde: SINTEF Byggforsk: Utbedring av fuktskadede kjelleryttervegger. Delrapport 1 – Litteraturundersøkelse og generelle anbefalinger (SINTEF Prosjektrapport 83) (2011)

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

Ved fyring med ved eller annet fastbrensel dannes sotbelegg i pipeløpet — en blanding av ubrente partikler og tjærestoffer fra ufullstendig forbrenning. Belegget bygger seg opp over tid og er brennbart. Feiing fjerner laget og reduserer risikoen for pipebrann, en brann med så høy temperatur at pipeløpet kan sprekke og skade omkringliggende konstruksjoner. Kommunen har ansvar for at skorsteiner feies etter behov, vurdert ut fra risiko og bruk. Fuger eller sprekker som oppstår etter en pipebrann kan slippe røykgasser inn i boligen og bør alltid undersøkes. Innebygde og innvendige deler av skorsteinen er ikke synlige, og pipeløpets fulle tilstand kan derfor ikke fastslås ved en visuell befaring alene.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

Eldre boliger er ofte bygget for naturlig avtrekk: luft strømmer ut gjennom kanaler drevet av temperaturforskjeller og vind, mens frisk luft kommer inn gjennom utettheter og ventiler. Nyere boliger har oftere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, der vifter styrer luftskiftet og et aggregat kan gjenvinne varme fra den utgående luften. Uansett system er boligen avhengig av at luft kan vandre fritt mellom rommene — under dører eller gjennom overstrømningsventiler — fra oppholdsrom til kjøkken og bad hvor den trekkes ut. Tettes en bolig uten at ventilasjonen oppgraderes tilsvarende, reduseres luftskiftet og fuktigheten kan øke. Selve luftmengden og tilstanden i skjulte kanaler lar seg ikke avlese med øyet, men krever måling for å tallfestes.

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

Vann- og avløpsrør har svært ulik forventet levetid avhengig av materiale og bruksområde. Kaldtvannsrør av kobber eller plast har lang forventet levetid, mens varmtvannsrør og sirkulasjonsrør slites raskere av temperatursvingninger. Eldre soilrør av støpejern korroderer innenfra og har begrenset restlevetid, mens moderne rør-i-rør-systemer fanger opp lekkasjer i et eget varerør før de når konstruksjonen. Fellesnevneren er at rør skjult i vegg eller gulv ikke kan tilstandsvurderes uten å åpne konstruksjonen — alder og materialtype gir derfor de viktigste holdepunktene for forventet gjenværende levetid.

Kilde: Byggforskserien (SINTEF): 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (2023)

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

Elektriske anlegg gis ikke tilstandsgrad i en tilstandsrapport. Årsaken er faglig: å vurdere om et anlegg er forskriftsmessig krever kompetanse og prøveutstyr som ligger utenfor en bygningssakkyndigs fagfelt — det er en jobb for registrert elektrovirksomhet. I stedet kartlegges anlegget gjennom eiers svar om alder, sikringsutløsninger og eventuell varmgang, en visuell sjekk av synlige tegn som svidde kontakter eller løse kabelinnføringer, samt om det finnes samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Avvik i denne kartleggingen fører til en anbefaling om videre kontroll av elektrofaglig person, ikke en gradert konklusjon om anleggets tilstand.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

Boliger skal ha røykvarslere eller brannalarmanlegg som høres tydelig på soverom, og i boliger med flere etasjer bør varslerne være seriekoblet slik at et signal i én etasje utløser alarm i hele boligen. Boligen skal også ha egnet slokkeutstyr — husbrannslange eller pulverapparat — lett tilgjengelig. Minst like viktig er rømningsveiene: etter byggteknisk forskrift skal boliger ha rømningsvei, og for soverom betyr det i praksis dør til det fri eller et vindu stort og lavt nok til å komme seg ut. Fri ferdsel i trapper og ganger er avgjørende i en brannsituasjon.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

Et rekkverk er mer enn en visuell avgrensning; det er en fallsikring som må tåle at noen faller mot det. Åpninger begrenses til maksimalt 0,10 m nettopp fordi et lite barnehode ikke skal kunne presses gjennom, og liggende spiler unngås for at rekkverket ikke skal bli en klatrestige. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være minst 1,0 m høyt (i trapper 0,9 m) — og minst 1,2 m der fallhøyden er over 10 m, og innfestingen skal bære en betydelig horisontal dyttlast. Nettopp styrken i forankringen er avgjørende, men vanskelig å lese utenpå: råte, rust eller løse innfestinger kan ligge skjult bak kledning og beslag. Eldre boliger er dessuten ofte oppført før dagens høyde- og åpningskrav ble innført.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-15. Utforming av rekkverk (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og siver inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i konstruksjoner mot grunnen. Gassen er luktfri og usynlig, og nivået kan variere mye mellom naboeiendommer selv med lik byggemåte — det er derfor ikke mulig å anslå radonnivå ut fra alder, beliggenhet eller synlige forhold alene. Eneste pålitelige metode er måling over minst to måneder i fyringssesongen, gjerne med sporfilm, som gir et årsmiddel å vurdere opp mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA): Slik måler du radon

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbar metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Egenerklæring

Børrestadveien 6, 3290 STAVERN

02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Børrestadveien 6	Børrestadveien 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

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.

Siden juni 2012

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Andresen, Agnes Margrethe

Selger

Andresen, Jan Kristian

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i hovedsluket på badet. Dette ble utbedret av Gjensidige. Doen i 2. etg blir fort delvis tett.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Baderom

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Badet ble totalrenovert i 2014 med varmekabler, vanntett panel på veggene, nytt badekar, servant og skap, ny membran og anlagt fliser på gulvet, samt elektrisk/mekanisk avtrekk. I 2020 var det en vannlekkasje i sluket som gjorde at flisene og veggene måtte byttes ut. Det ble da lagt ny membran og sluket ble byttet ut. Dette ble lagt ut for av Gjensidige, da det var en forsikringssak.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ABC Rør, Gustavsen VVS, Flislegger Per Arne Isaksen, Elektro TT, Espen Staer AS, Polygon

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2012

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Toalettrom i 2. etg ble malt.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Fra pipe, luftekanal til kloakken på kaldtloftet, samt et skråvindu i taket. Alle tre tilfellene ble koblet på borettslagets forsikring og er utbedret av fagmenn.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kledningen til borettslagets to bygg ble byttet. Det ble byttet fra trepanel til Sto Therm Vario fasadeisolasjonssystem 8cm som ble pusset på yttersiden. Det ble også lagt opp lamper på sør/nordsiden.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mur & Fasadearbeider AS, Bettum Elektro

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Luftet og tørket etter vanninntrengning/kondensvann i forbindelse med uisolert lufterør til kloakken på kaldtloftet. Lufterøret ble isolert.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frantzen Rør AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet topp/bunnkave og ny pipetopp i forbindelse med vanninntrengning rundt pipa.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Herman Nilsen & Sønner AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2023

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Reperasjon rundt et vindu hvor det kom inn vann.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tekk AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2016

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet vinduer i bygget på nordsiden.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekker Thoresen

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2015

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet vindu i det ene kjellerrommet

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Tor Willy Eriksen

4.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2014

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet ytterdør

4.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Tor Willy Eriksen

4.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.8.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.8.2 **Årstall**

2023

4.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kjemisk rens av taket på nordsiden. Kobberbånd ble lagt langs hele mønet for å forhindre ny vekst.

4.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Takfornying Telemark AS

4.8.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.9.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.9.2 **Årstall**

2024

4.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Satt inn nytt vindu på et rom i kjelleren.

4.10.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.10.2 **Årstall**

2006

4.10.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nyt tak ble etablert i regi av borettslaget.

4.10.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

n/a

4.10.6 **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

I 2026 var det et lekk vannrør i gata som gav problemer med vann i kjelleren i det nederste bygget. Tidvis har enkelte boenheter rapportert om

Vann/fukt i kjeller. Vi har aldri hatt noe problem med vann/fukt i kjelleren i alle 14 årene vi har bodd her.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet til automatsikringer. Lagt opp nye kurser og helt nytt elektrisk i forbindelse med renovering av kjøkkenet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MIAS Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmekabel og termostat i kjeller. Nye stikk, dimmer og montering av lamper i kjeller.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Reis Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2015

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny kurs, varmekabel m/termostat og gulvføler, stikkontakt og brytere.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro TT

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2016

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Stikk til kjøleskap kjeller, ny kurs til VVT, Ny stikk på veranda

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro TT

10.4.6 **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

Lekkasje i vanntilførsel inn i bygget i gata under asfalten. Dette ble utbedret på forsikring.

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**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny stikkvanledning fra kommunens nett til bygget i forbindelse med sprekk i det gamle røret. Dette ble dekket borettslagets forsikring.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Reis Anlegg, Reis VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2015

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny vannledning til utekrana under veranda

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ABC Rør A/S

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2012

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny, rentbrennende Contura peisovn ble installert.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varmefag AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Diverse sprekker i pussen på muren fra 1917

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet ut gammel peisovn med ny i 2012.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre i boenheter i borettslaget, også her. Pelias utbedret og la ut giftåte.

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

Beskriv omfanget

Noe råte i ikke-bærende trevirke i kjelleren fra 1917. Tegn til sesongbasert skjoldsopp i kaldtloft. Forsvinner ved sommervarmen. Utredet av fagperson og klassifisert som ufarlig.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Lignende som beskrevet hos oss.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

To boder er gjort om til oppholdsrom.

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2015

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Varmekabler, elektrisk anlegg, avretting, flislegging, satt inn vindu.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro TT, Flislegger Per Arne Isaksen, Byggmester Tor Willy Eriksen

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Murt og pusset dørhull. Fuget og malt vegger og tak.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

2024

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Varmekabler, elektrisk anlegg, fliser, satt inn vindu, pusset andre side av murt dørhull.

24.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Reis Elektro, VDS Flis & Bygg a/s

24.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Murt og pusset dørhull. Malt vegger og tak, satt inn nytt vindu.

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Usikker på hvem som har installert lys på kaldtloft og stikk i kjeller.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13862391

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
AGNES MARGRETHE ANDRESEN	2026-09-02	JAN KRISTIAN ANDRESEN	2026-09-02

Identification

AGNES MARGRETHE ANDRESEN

Identification

JAN KRISTIAN ANDRESEN

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Børrestadveien 6, 3290 STAVERN**	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341319**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162897268**
Gårdsnummer **4046**	Bruksnummer **162**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1917**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **203,20**

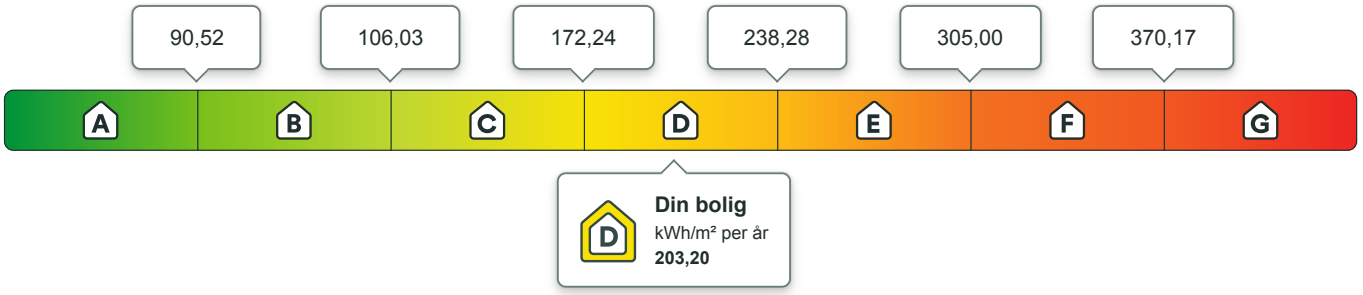
Børrestadveien 6, 3290 STAVERN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
31 493,96	**206,01**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Børrestadveien 6, 3290 STAVERN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Børrestadveien 6, 3290 STAVERN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 5: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 9: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.

Vedtekter for Agnes Borettslag

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Agnes Borettslag. Lagets forretningskontor er i Larvik kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av ti andeler, pålydende kr 100. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

---

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett[4]

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig[5] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[6]

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

---

[4] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

[5] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

[6] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[7]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[8]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker,innvendige dører med karmer, samt veranda og eventuell påbygg i tilknytning til utearealet, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Andelseier står i tillegg ansvarlig for å dekke en eventuell egenandel om denne skaden utløser borettslagets forsikring.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[9]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

---

[7] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

[8] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

[9] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[10] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

[10] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.[11] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

[11] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

AGNES BORETTSLAG

Organisasjonsnummer 954 970 876

Referat GENERALFORSAMLING 2026
tirsdag 9. juni kl. 18:00
Børrestadveien 8.

Til stede:
Jan Kristian Andresen, Petter Sørum-Johansen, Ole Halvard og Ane Gunhild Sveen, Ursula Kindseth, Finn og Elin Folkman, Bjørn Roger Skansen, Anita Korsnes, Sissel Kathrud, Reidun og Birger Holtung, Ingrid Johannessen.

1. **Åpning - velkommen.**

   Styreleder ønsker velkommen.

2. **Godkjenning av innkallelse. Valg av møteleder, referent og to til å signere protokollen**

   Innkallelse godkjennes uten kommentarer.

   Møteleder: Jan Kristian Andresen.
   Referent: Ane Gunhild Sveen.
   Signering av protokoll: Ane Gunhild Sveen og Ingrid Johannessen.

3. **Styrets beretning.**

   Se styreberetning 2025, sendt som vedlegg i innkallingen.
   Ingen kommentarer eller spørsmål til styreberetningen, og den godkjennes som den er.

4. **Årsregnskap og økonomi.**

   Årsregnskapet er sendt som vedlegg i innkallingen. Våre disponible midler per 31.12.2025 var på NOK 189 923,-.

   Årsregnskapet for 2025 godkjennes enstemmig.

5. **Orientering om endring i avtalen med Viken fiber**

   Styreleder gjør rede for den nye avtalen med Viken fiber. I den nye avtalen er internett og tv slått sammen. Utgiftene for dette dekkes av husleia. Den nye avgiften øker utgiftene til borettslaget med 42.400,-.

6. Eventuell økning i husleie

På bakgrunn av økt utgift til Viken fiber og fordi vi, på sikt, må ha penger til å legge nytt tak, ber styret årsmøtet om å vurdere om husleia bør økes.

Overskudd for 2025 var ca 86.000,-. Overskudd 2026 vil bli ca halvparten pga utgiftene til Viken fiber (gitt utgiftene i år er samme som i fjor).

Ved utskiftning av taket vil borettslaget uansett måtte ta opp lån.

Ingrid foreslår at vi forsøker å forhandle ned renta. Hun får tilsendt relevant info av Jan Kristian, og tar kontakt med banken.

Årsmøtet vedtar enstemmig at husleia forblir som den er.

7. Valg av nytt styre og styreleder

Toårstiden for nåværende styre har utløpt og det utlyses valg av nytt styre. Nåværende styre stiller til gjenvalg. En ny vara må velges.

Styreleder:	Jan Kristian Andresen (gjenvalgt)
Styremedl:	Petter S. Johansen (gjenvalgt)
	Ole Halvard Sveen (gjenvalgt)
Varamedl:	1. vara Ingrid Johannessen (gjenvalgt)
	2. vara Anita Korsnes (ny)

8. Eventuelt

Anita Korsnes i nr. 4 har sendt inn en sak vedr. ønske om avklaring av grenseforhold og flytting av bærbusker.

Saken drøftes, uten at årsmøtet kommer til en konklusjon. Det henvises til gjeldende lovverk.

Saken følges videre opp av styret (Ingrid går inn som vara i stedet for Jan Kristian).

Stavern, dato: 15.6.26

Ingrid Johannessen
Ingrid Johannessen

Ane Gunhild A. Sveen
Ane Gunhild A. Sveen

Årsregnskap for

AGNES BORETTSLAG

954970876

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		600 000	574 000
Sum driftsinntekter		**600 000**	**574 000**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-365 642	-389 090
Sum driftskostnader		**-365 642**	**-389 090**
Driftsresultat		**234 358**	**184 910**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		42	38
Annen finansinntekt		7 653	6 904
Sum finansinntekter		**7 695**	**6 942**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-128 779	-132 185
Sum finanskostnader		**-128 779**	**-132 185**
Netto finans		**-121 084**	**-125 243**
Årsresultat	2	**113 274**	**59 667**
Overføringer			
Annen egenkapital	2	113 274	59 667
Sum overføringer		**113 274**	**59 667**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 3, 4	3 332 786	3 332 786
Sum varige driftsmidler		**3 332 786**	**3 332 786**
Sum anleggsmidler		**3 332 786**	**3 332 786**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		81 992	74 153
Sum fordringer		**81 992**	**74 153**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		128 575	63 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**128 575**	**63 323**
Sum omløpsmidler		**210 567**	**137 476**
SUM EIENDELER		**3 543 353**	**3 470 262**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	2	1 000	0
Sum innskutt egenkapital		**1 000**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	586 718	473 444
Sum opptjent egenkapital		**586 718**	**473 444**
Sum egenkapital	2	**587 718**	**473 444**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 3	2 076 991	2 105 402
Øvrig langsiktig gjeld	5	858 000	859 000
Sum annen langsiktig gjeld		**2 934 991**	**2 964 402**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 083	19 824
Annen kortsiktig gjeld		5 561	12 592
Sum kortsiktig gjeld		**20 644**	**32 416**
Sum gjeld		**2 955 635**	**2 996 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 543 353**	**3 470 262**

Larvik,

Jan Kristian Andresen styrets leder	Petter Sørum-Johansen styremedlem	Ole Halvard Sveen styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Arten av virksomhet og hvor virksomhetens drives.
Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget ligger i Larvik kommune

Inntekter
Inntektsføring av innbetalinger fra beboerne, dekker felleskostnader, beløp bestemmes på årsmøtet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	181 558	175 216	187 447	187 367
Rep. og vedlikehold bygg og annet	0	12 731	20 000	30 000
Revisjonshonorar	22 869	18 604	22 320	26 700
Regnskapshonorar	41 556	42 485	41 556	45 000
Programvare (software)	5 355	4 621	6 774	5 890
Bredbånd TV	27 080	25 880	26 280	28 359
Kontingent	2 200	2 130	2 200	2 270
Eiendoms- og festeavgift	0	14 640	0	0
Forsikringspremier	81 607	69 965	74 153	89 448
Bank og kortgebyr	3 417	2 318	2 325	4 510
Andre kostnader	0	20 500	10 000	0
Sum driftskostnader	365 642	389 090	393 055	419 544

Note 2 - Egenkapital og disponible midler

Endring i egenkapital fremkommer slik:

	2025	2024
Egenkapital 01.01	473 444	413 777
Annen innskudd egenkapital	1 000	
+ Årets resultat	113 274	59 667
= Egenkapital 31.12	587 718	473 444

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld

	2025	2024
Omløpsmidler 31.12	210 567	137 476
- Kortsiktig gjeld 31.12	20 644	32 416
= Disponible midler 31.12	189 923	105 060

Endring i disponible midler fremkommer slik

	2025	2024
Omløpsmidler pr. 01.01	137 476	80 477
- Kortsiktig gjeld pr. 01.01	32 416	6 254
= Disponible midler pr. 01.01	105 060	74 223
- Fradrag for avdrag på langsiktig gjeld	28 411	28 530
+ Økning i langsiktig gjeld	0	0
+ Årets resultat	113 274	59 667
= Disponible midler pr. 31.12	189 923	105 060

Note 3 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 886 561
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	2 076 991
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	3 332 786
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld
Gjeld til Larvikbanken, opprinnelig låneår: 2020; Løpetid: 15 år; Restsaldo pr. 31.12.25 er kr. 2 076 991,-. Effektiv rente: 5,9 %. Pantstillelse er kr. 3 000 000,-

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	3 332 786
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**3 332 786**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	**3 332 786**

Note 5 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd utgjør kr. 858 000,- Innskuddene er sikret ved pant i eiendommene pr. 31.12.25. Prioritet etter fellesgjeld.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

BDO AS
Tassebekkveien 354
3160 Stokke

Til generalforsamlingen i Agnes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Agnes Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

Penneo Dokumentnøkkel: 3K0D4-CJLGK-DCZD7-XYNZY-WJSKB-BKYOQ

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3K0D4-CJLGK-DCZD7-XYNZY-WJSKB-BKYOQ

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-28 06:58:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3K0D4-CJLGK-DCZD7-XYNZY-WJSKB-BKYOQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Agnes			46/45	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Rehabilitering	Rekkeleiligheter nr. 1-10	5/1-81	24/2-81	83/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Elvind Jensen Hans Sannes A/S		Romberggt. 2, 3250 Larvik		85750
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Hans Sannes A/S		"	"	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
"		"	"	

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.

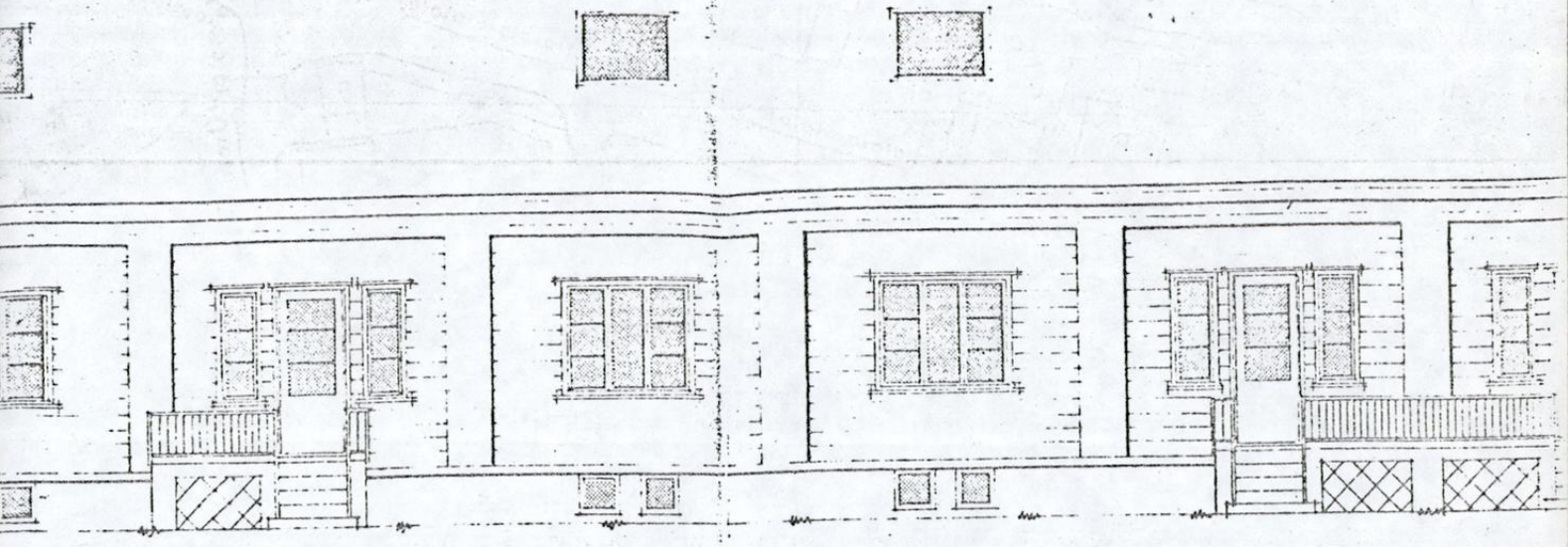
Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Larvik	13/8-1982	etter fullmakt BRUNLANES BYGNINGSRÅD Kåre Willy Bergan, ing.	
			Underskrift

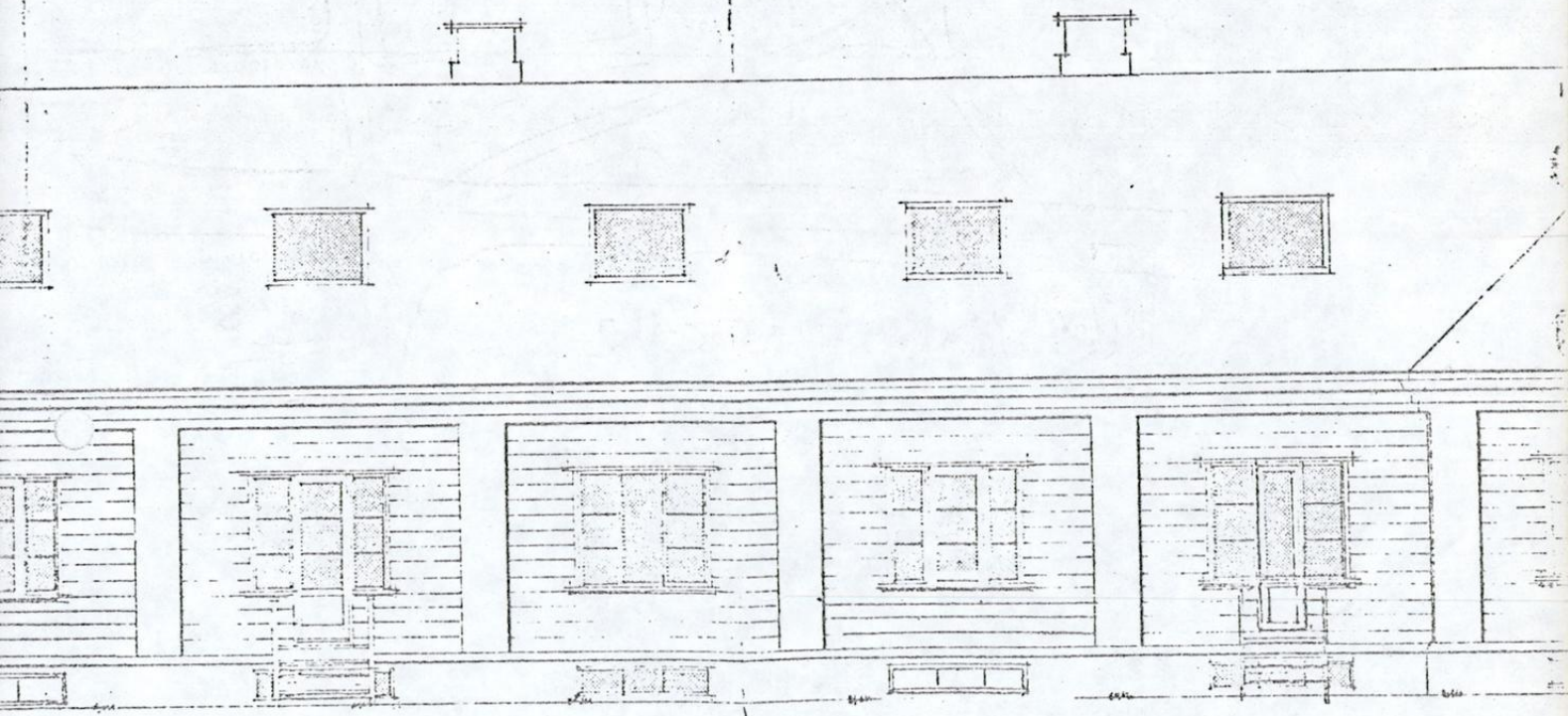
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



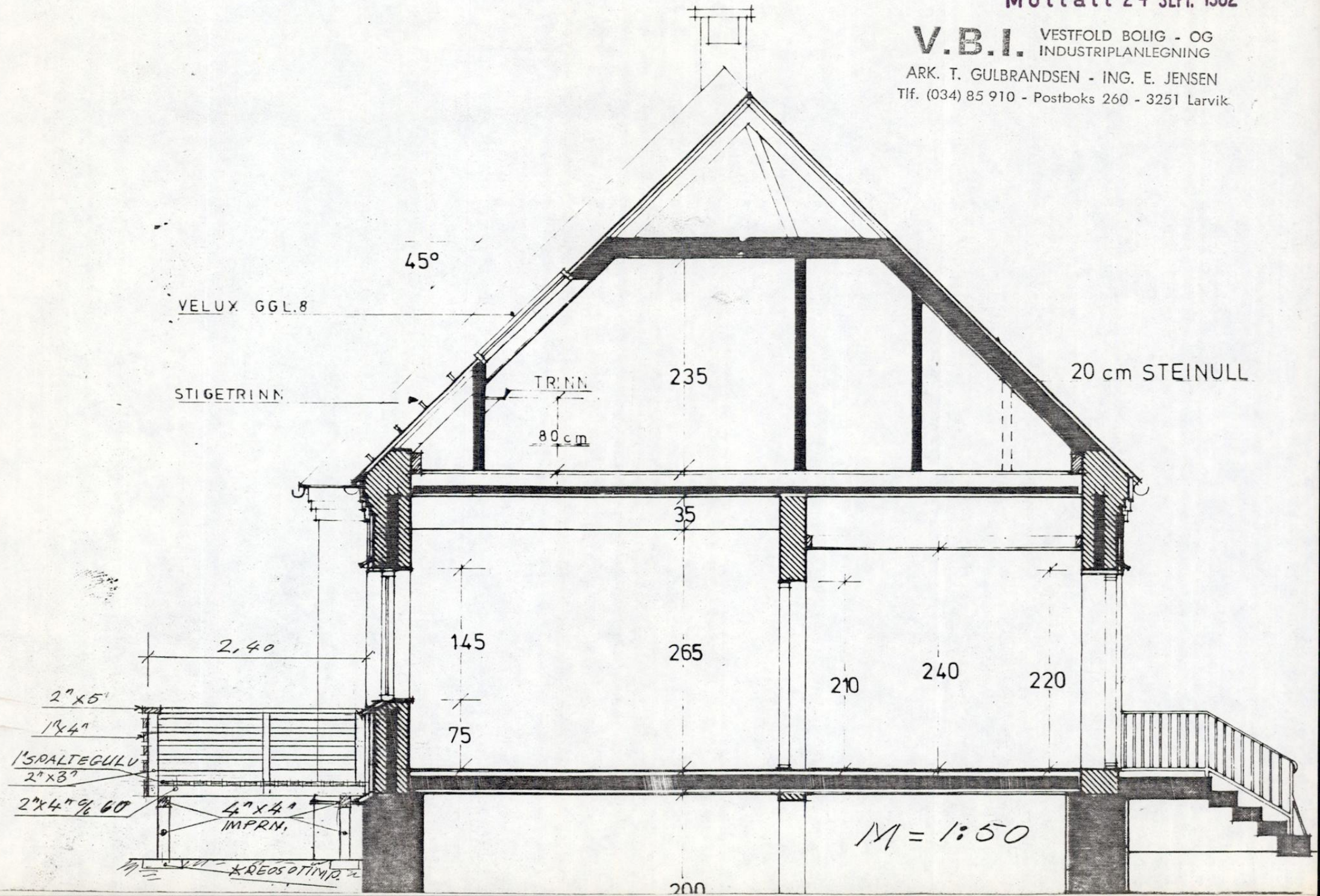
FASADE MOT NORD



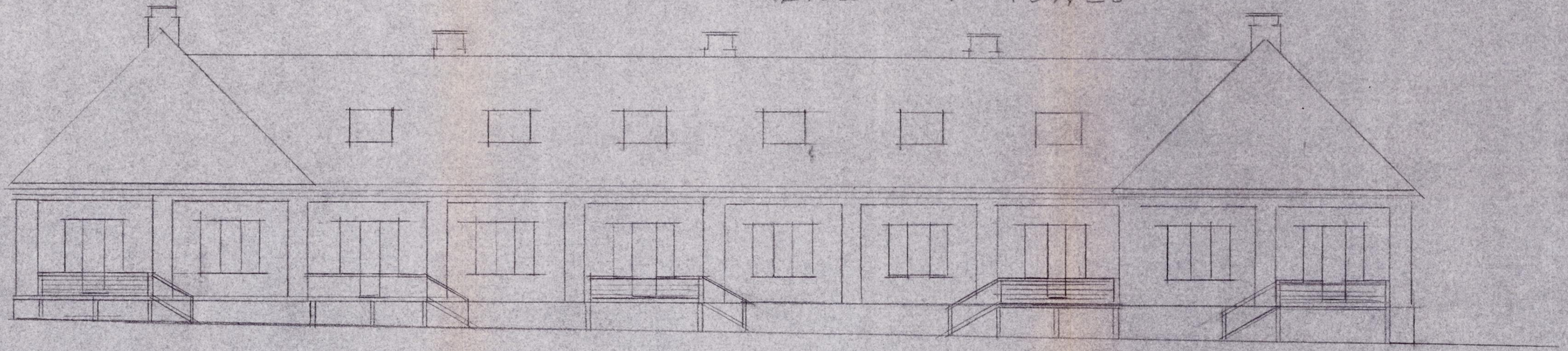
FASADE MOT SYD

Mottatt 24 SEPT. 1982

V.B.I. VESTFOLD BOLIG - OG INDUSTRIPLANLEGNING
ARK. T. GULBRANDSEN - ING. E. JENSEN
Tlf. (034) 85 910 - Postboks 260 - 3251 Larvik



VERANDAER — MURBRAKKENE PÅ AGNES



V.B.I. VESTFOLD BOLIG - OG INDUSTRIPLANLEGGING
ARK. T. GULBRANDSEN - ING. E. JENSEN
Tlf. (034) 85 910 - Postboks 2 0 - 3751 [illegible]

M = 100

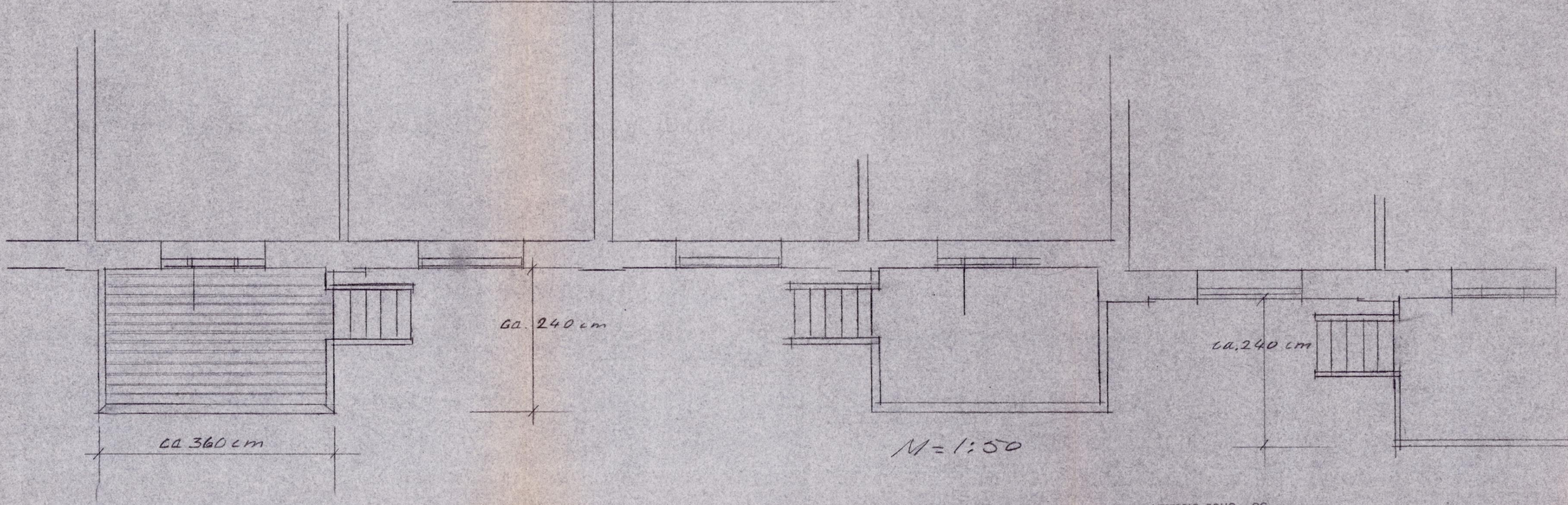
27/8-82

E-J.

Mottatt 24 SEPT. 1982

MURBRAKKENE

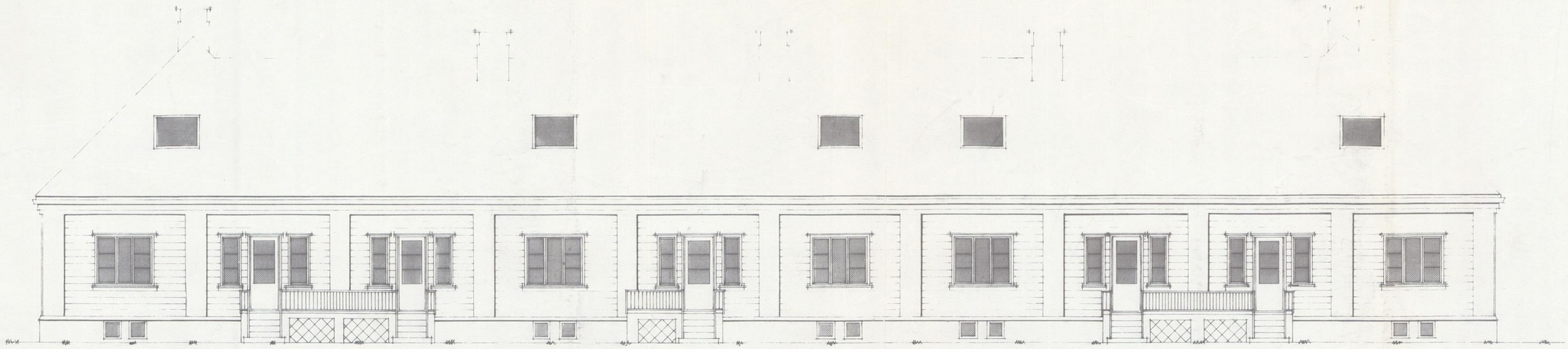
PLAN VERANDAER



M = 1:50

V.B.I. VESTFOLD BOLIG - OG INDUSTRIPLANLEGNING
ARK. T. GULBRANDSEN - ING. E. JENSEN
Tlf. (034) 85 010 - Postboks 260 - 3251 Larvik

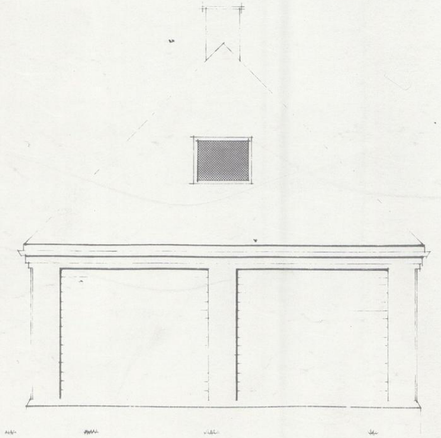
Mottatt 24 SEPT. 1982



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



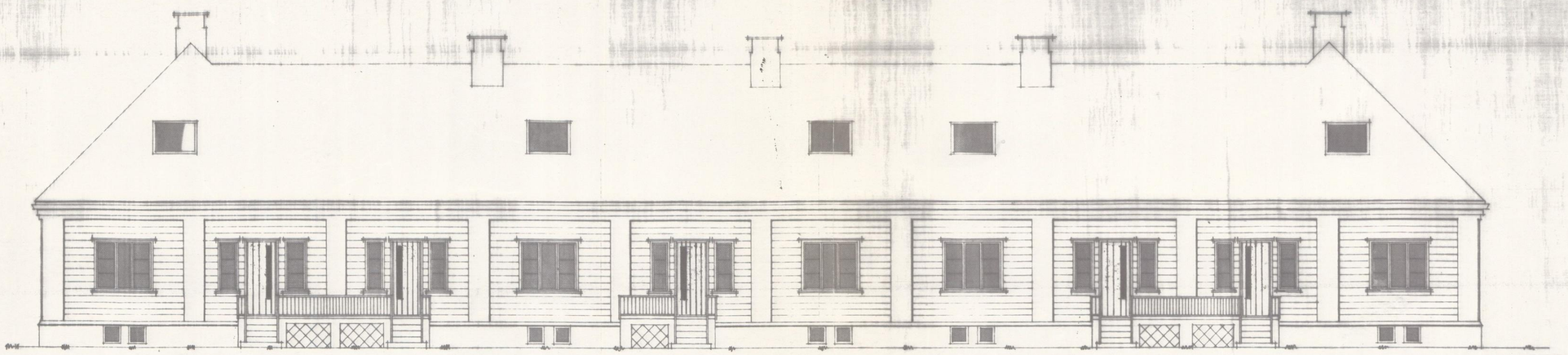
GAVL MOT OST OG VEST

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 83/81
Larvik 4/3-81 G. Steelen

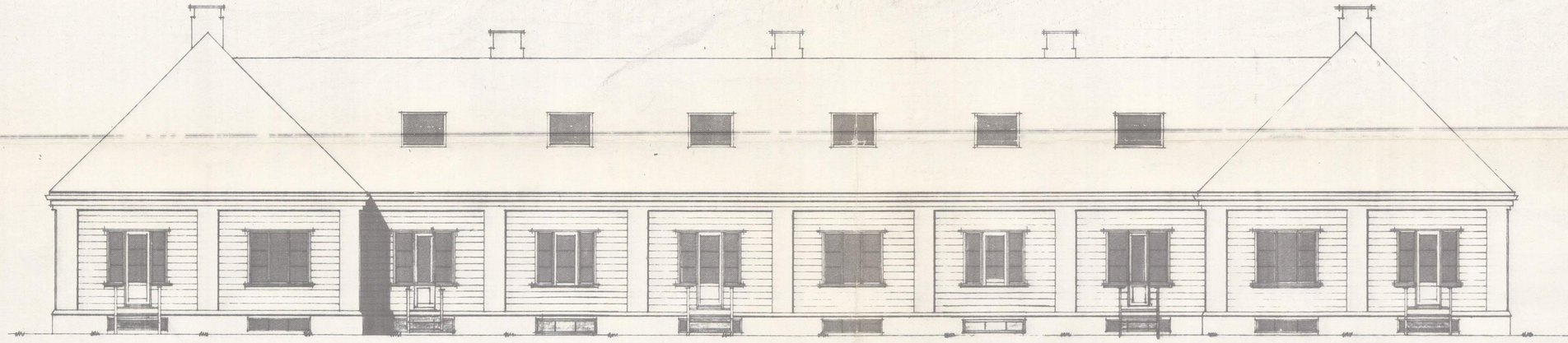
MURBRAKKENE AGNES
REHABELITERING
FASADER

MÅL 1:100 DATO 20.9.80 TEGN NR 1

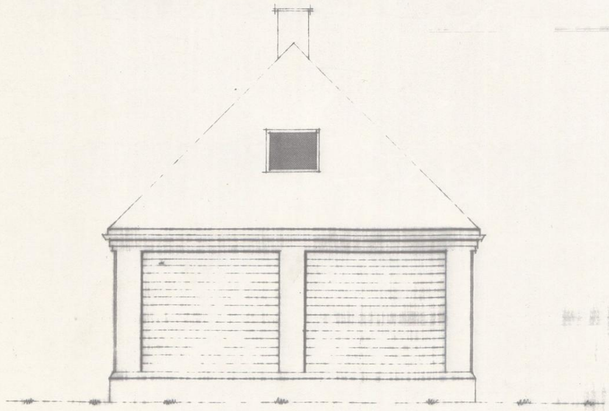
Mottatt 3 MARS 1981



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



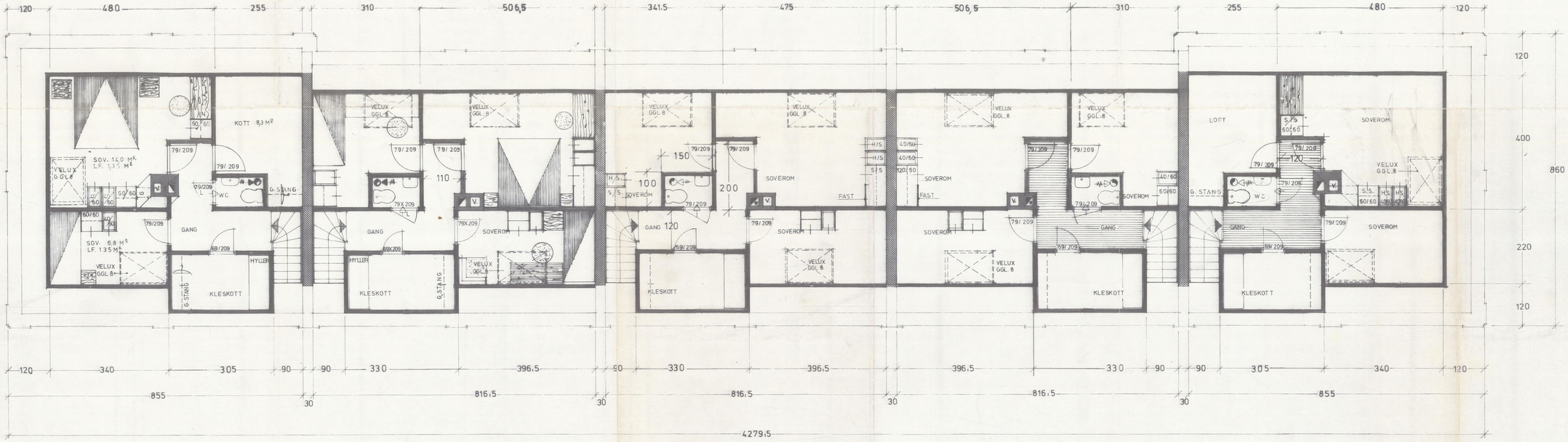
GAVL MOT ÖST OG VEST

Mottatt 2 DES. 1981

MURBRAKKENE AGNES
REHABELITERING
FASADER

MÅL 1:100 DATO: 20.9.80 TEGN NR 1

V.B.I.

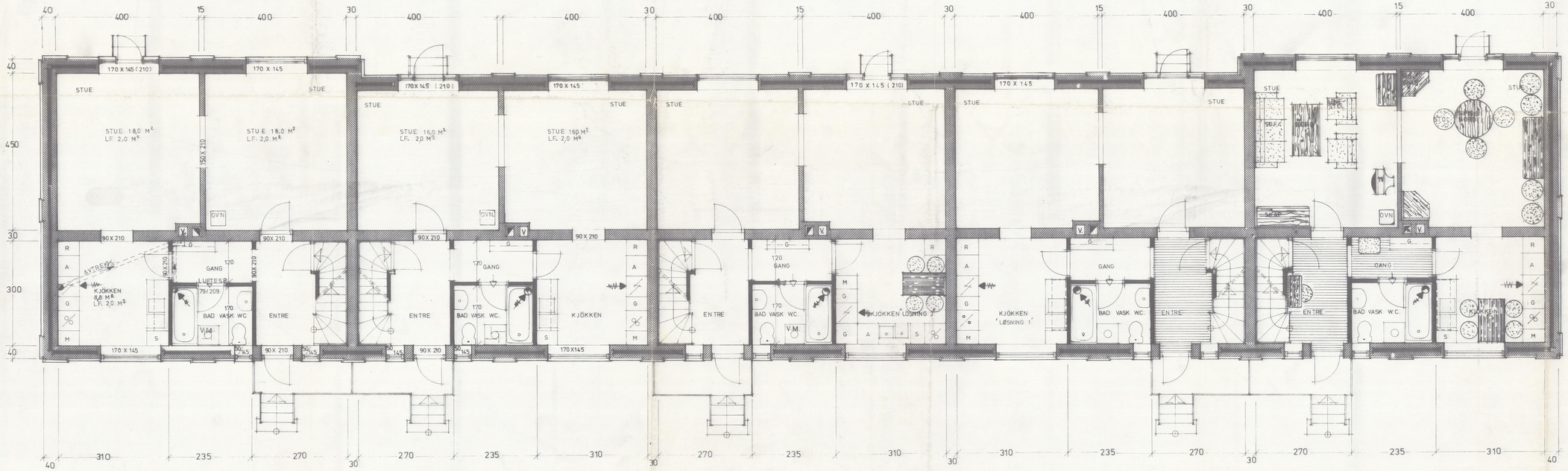


GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 8/81
Løpenr. 1/5-81

MURBRAKKENE AGNES
REHABELITERING
PLAN 2.ETASJE

MÅL 1:50 DATO:20-9-80 TEGN. NR 3.

V.B.I.
ARK. I. GULBRANDSEN ING. I. ENGEN
TLF. (034) 85 512 Postboks 200

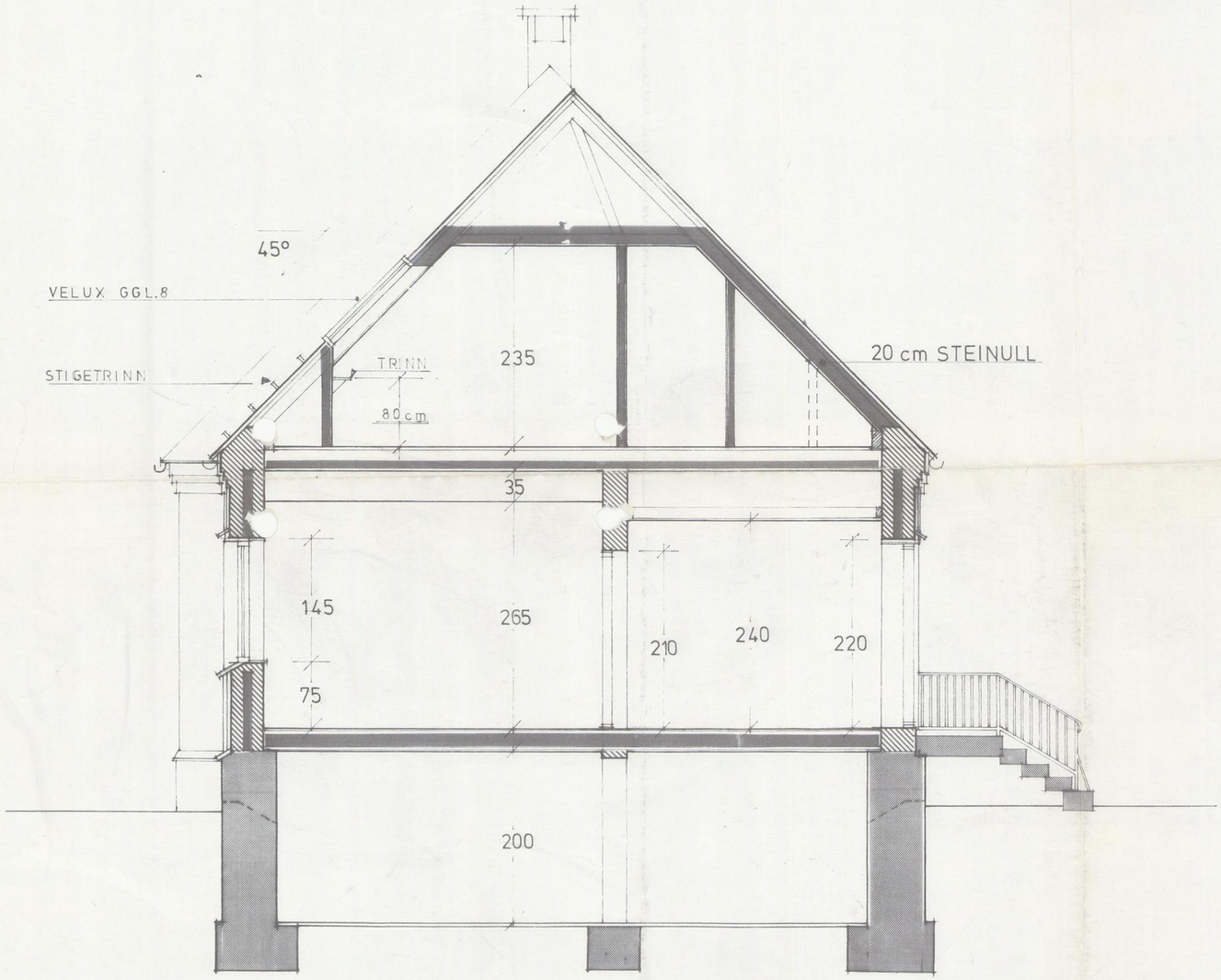


GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 87/81
Larvik 23.11 G. Hellum

MURBRAKKENE AGNES
REHABELITERING
PLAN 1. ETASJE

MÅL 1:50 DATO 20. 9. 80 TEGN NR 4

V.B.I. VESTFOLD BOLIG- OG INDUSTRIPLANLEGGING
ARK. T. GULBRANDSEN ING. E. ENGEN



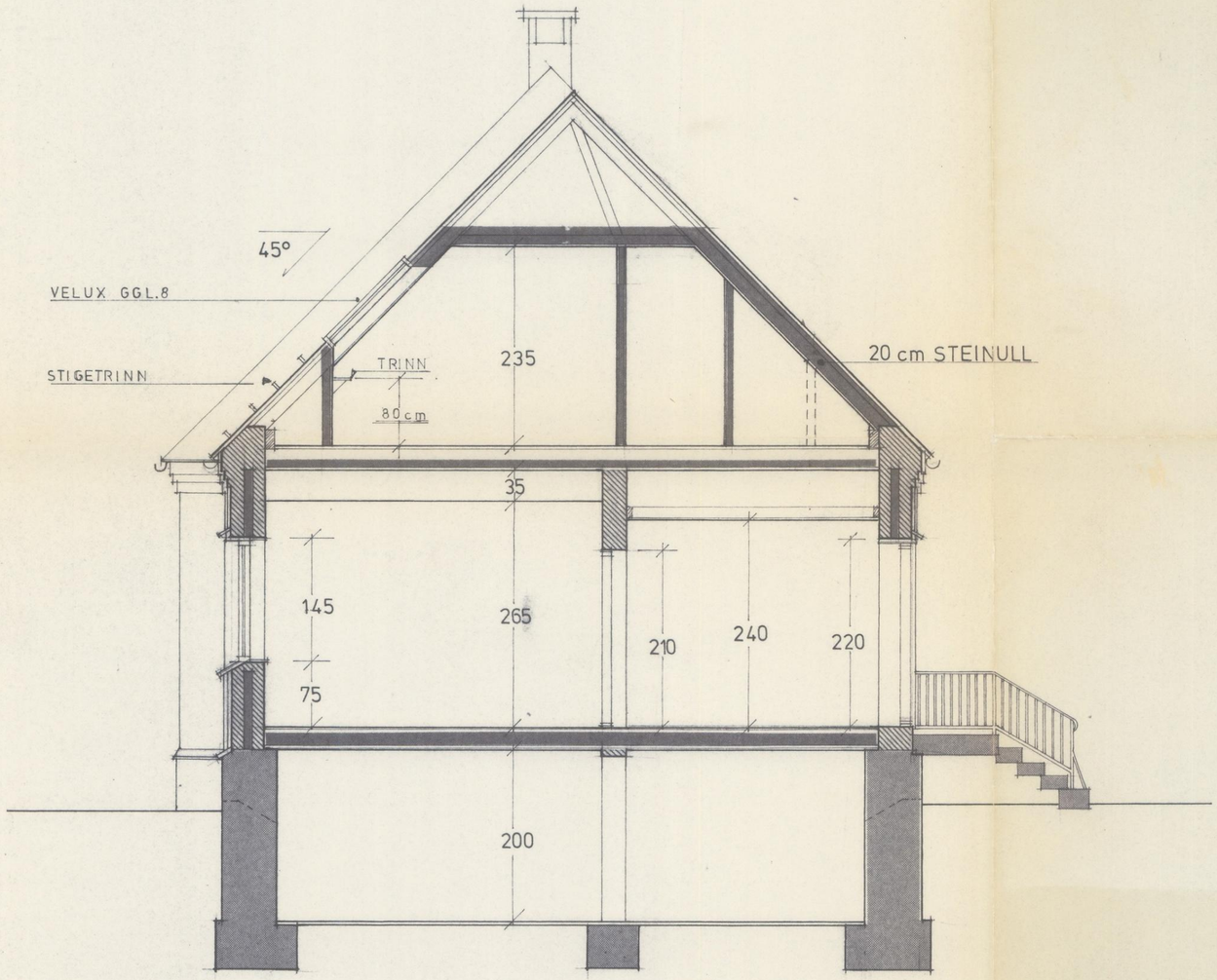
SNITT A-A

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 83/81
Larvik 4/3-81 G. Helgesen

MURBRAKKENE AGNÆS
REHABELITERING
SNITT A-A

MÅL 1:50 DATO: 20.9.80 TEGN NR. 5

Mottatt 3 MARS 1981

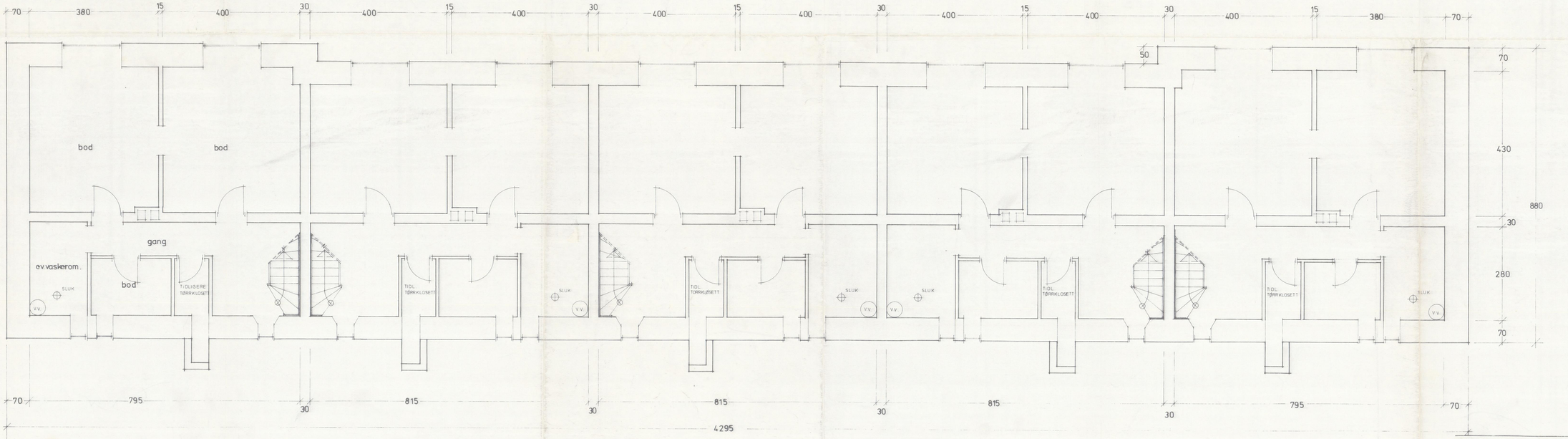


SNITT A-A

MURBRAKKENE AGNES
REHABELITERING
SNITT A-A

MÅL 1:50 DATO: 20.9.80 TEGN. NR. 5

V.B.I. VESTFOLD BOLIG - OG INDUSTRIPLANLEGNING
ARK. T. GULBRANDSEN - ING. E. JENSEN
Tlf. (034) 85 910 - Postboks 260 - 3251 Larvik



GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 33/81
Larvik 4/5 81

MURBRAKKENE AGNES
REHABELITERING
PLAN KJELLER

MÅL 1:50 DATO 16./6.80 TEGN. NR. 6

LARVIK KOMMUNE.

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

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

Vedtatt av Larvik kommunestyre 30.05.90.

§ 1

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

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

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

§ 3

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

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

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

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

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

/2

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

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

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

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

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

§ 4

BYGGEOMRADE O.

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

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

§ 5

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

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

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

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

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

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

f) Forretningsvirksomhet tillates ikke.

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

§ 6

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

BYA=25%

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

b) De enkelte felter skal nyttes til:

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

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

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

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

§ 7

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

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

§ 8

TRAFIKKOMRÅDER, PBL § 25-3.

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

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

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

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

§ 9

SPESIALOMRÅDE, PBL § 25-6.

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

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

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

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

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

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

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

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

Larvik kommune, teknisk etat, 03.07.90.

Kåre Sandboe
kst. kommunaldirektør.

BILAG 2

LARVIK KOMMUNE.

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

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

Vedtatt av Larvik kommunestyre 30.05.90.

§ 1

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

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

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

§ 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4

BYGGEOMRADE O.

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

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

§ 5

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

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

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

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

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

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

f) Forretningsvirksomhet tillates ikke.

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

§ 6

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

BYA=25%

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

b) De enkelte felter skal nyttes til:

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

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

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

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

§ 7

OMRADE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

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

§ 8

TRAFIKKOMRADER, PBL § 25-3.

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

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

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

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

§ 9

SPESIALOMRADE, PBL § 25-6.

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

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

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

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

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

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

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

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

Larvik kommune, teknisk etat, 03.07.90.

Kåre Sandboe
kst. kommunaldirektør.

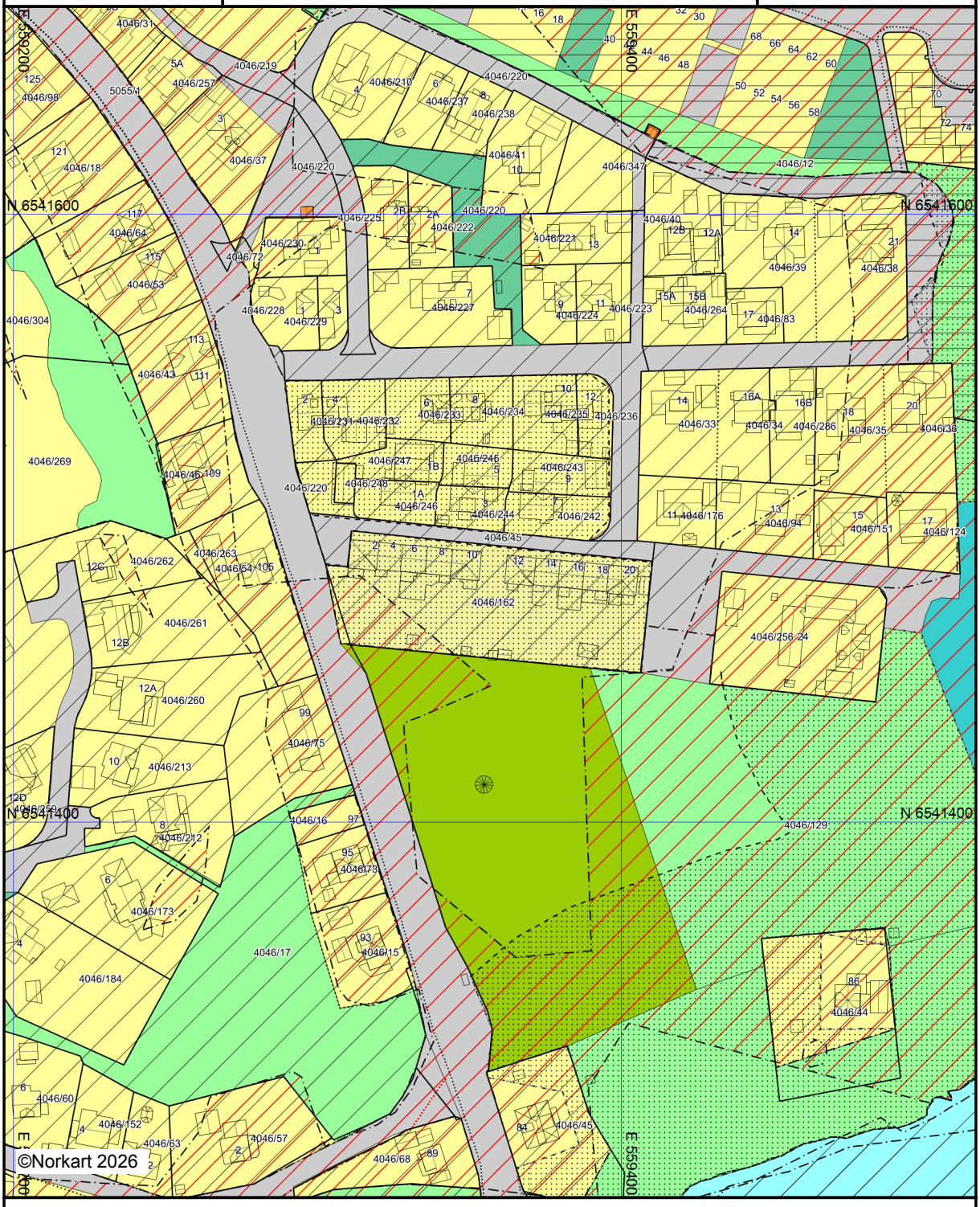
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4046/162
Adresse: Børrestadveien 6
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Småbåthavn - eksisterende
- Naturområde vann - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - nytt
- Farled - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

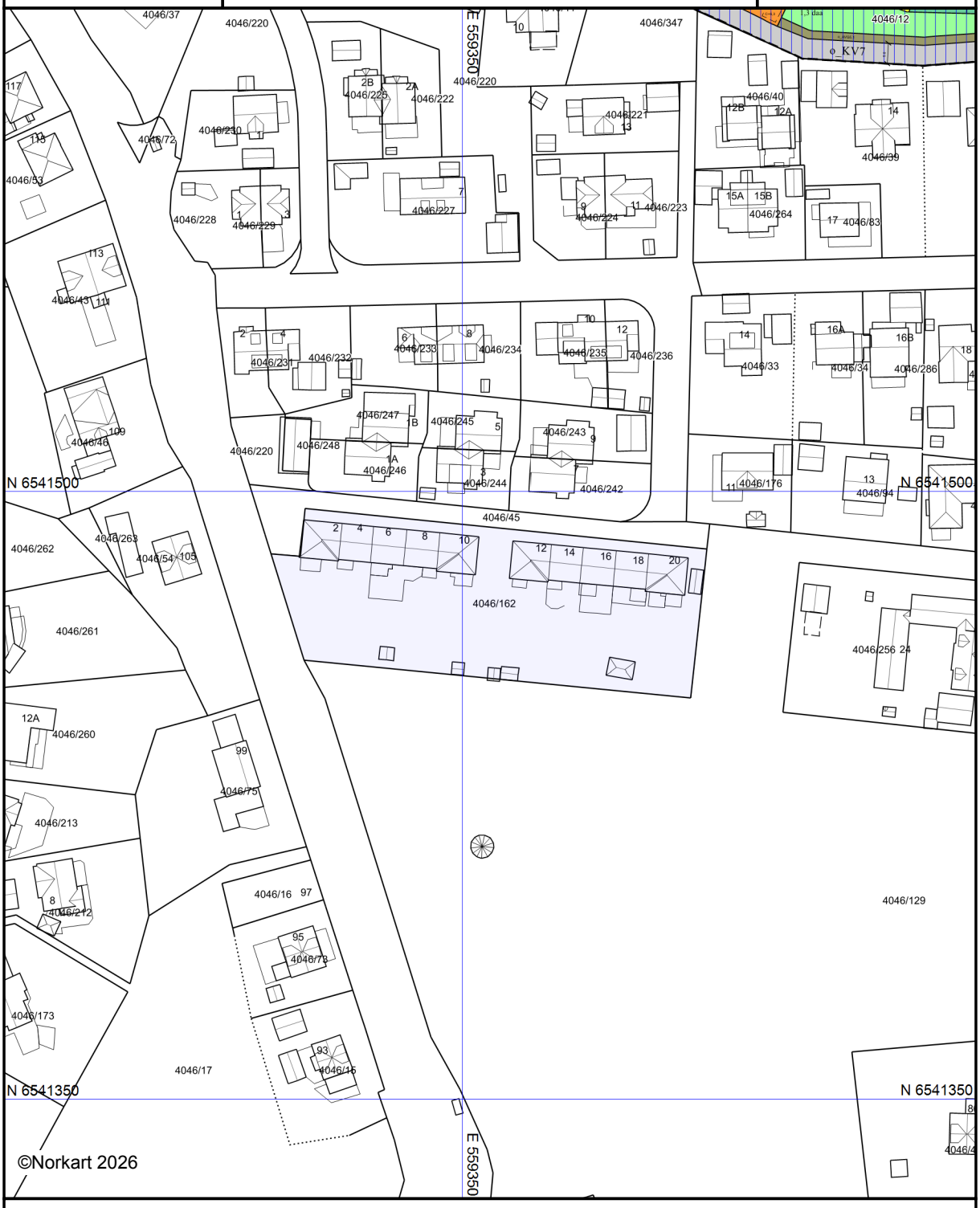
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4046/162
Adresse: Børrestadveien 6
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Avløpsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Friområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

- Abc — Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc — Påskrift feltnavn
- Abc — Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc — Påskrift areal
- Abc — Påskrift utnytting
- Abc — Påskrift bredde
- Abc — Påskrift kotehøyde
- 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

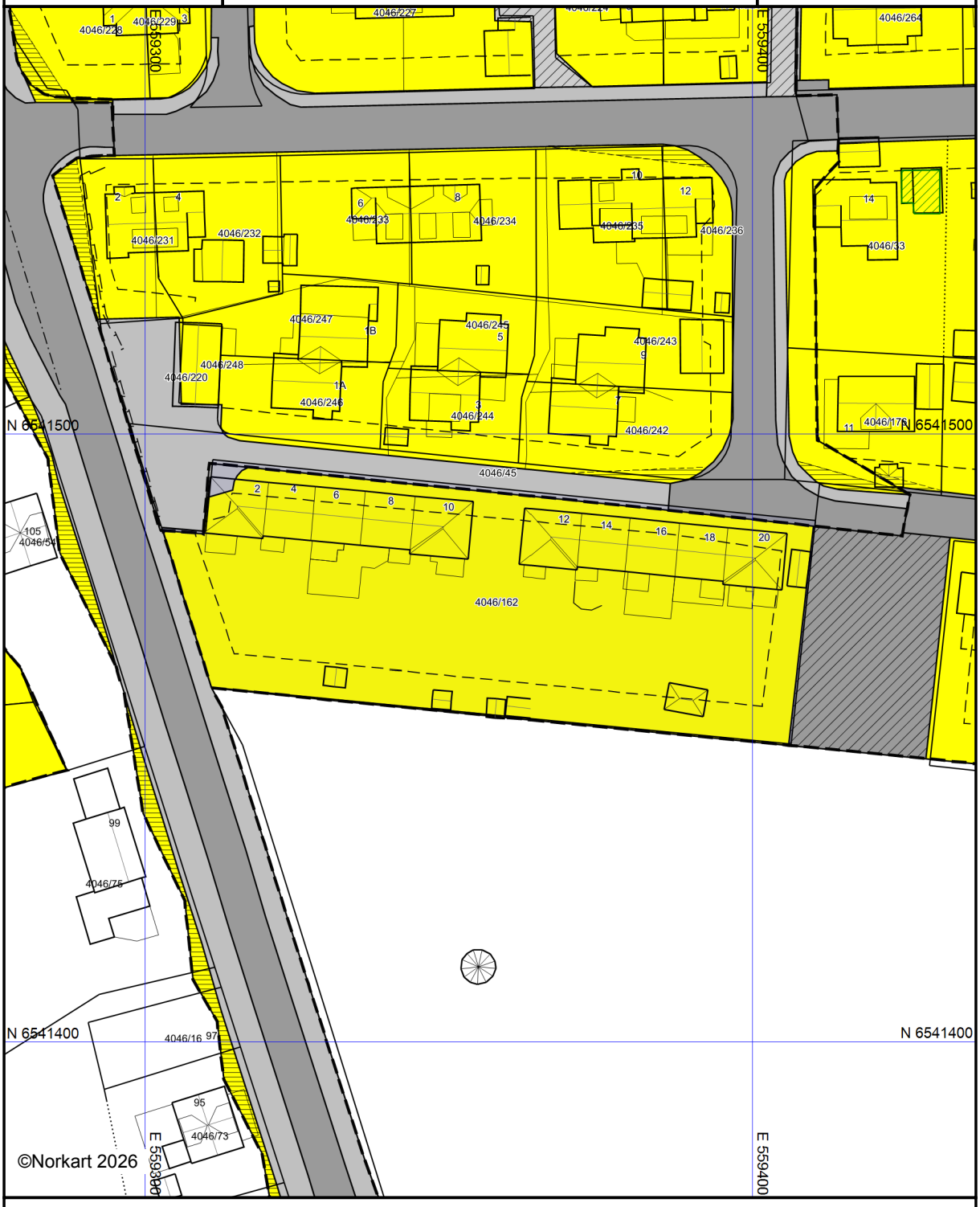
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4046/162
Adresse: Børrestadveien 6
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

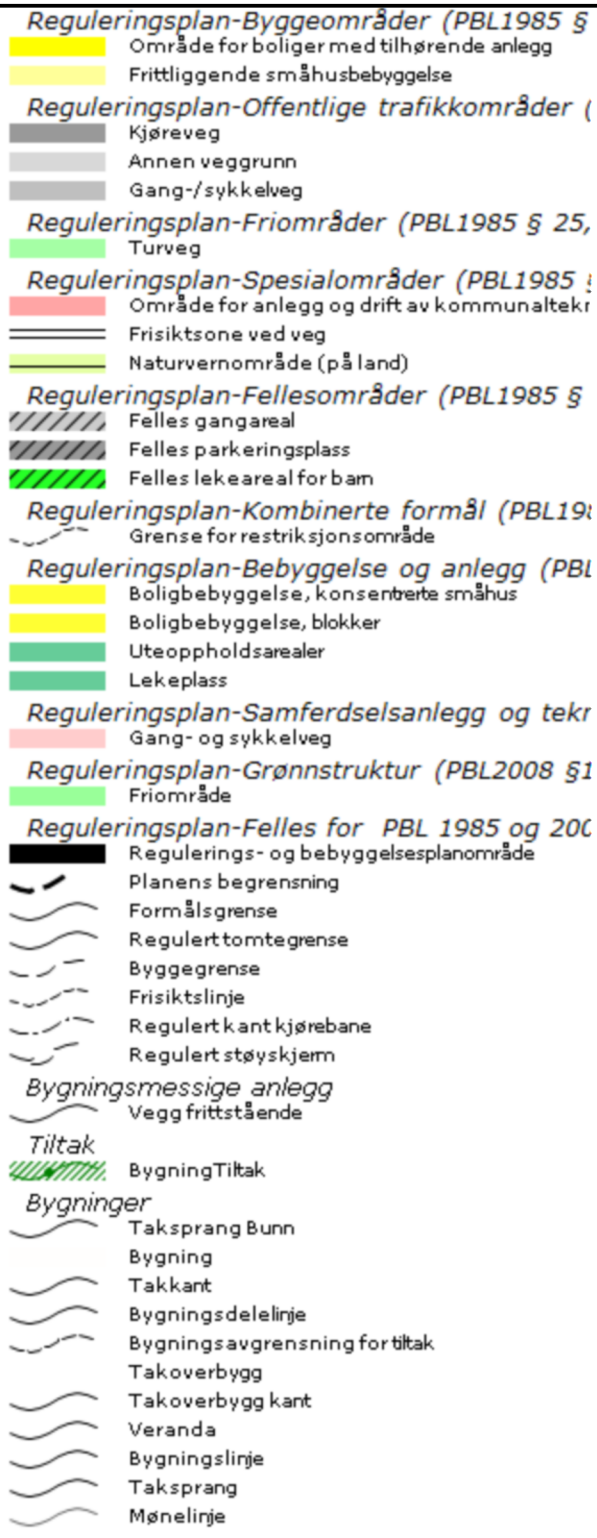
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Larvik kommune

Arealplan

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

Kommunedelplan for Stavern by 2025–2037

Bestemmelser og retningslinjer



Revisjonstabell for KDP Stavern by:

Vedtak og revisjoner:	Hjemmel	Endringer:	Dato:
Egengodkjenning	KST 153/25		02.07.2025
1.revisjon - Stadfesting av meklingsresultat	KST 251/25	• § 2-3 Unntak fra plankrav	10.12.2025
2.revisjon	KPU 009/26	• Mindre endringer av plankart og bestemmelser	09.04.2026

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER
FOR KOMMUNEDELPLAN FOR STAVERN 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

§ 1 PLANENS HENSIKT 4

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER 6
§ 2-1 Plankartet 6
§ 2-2 Plankartet 6
§ 2-3 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1) 6
§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Stavern by (2025-2037) og andre kommune(del)planer 8
§ 2-5 Forholdet mellom Kommunedelplan for Stavern by (2025-2037) og eldre reguleringsplaner 8
§ 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 14
§ 2-12 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5): 16
§ 2-13 Landskap og terrenginngrep (pbl § 11-9, pkt. 6) 17
§ 2-14 Rekreasjon (pbl § 11-9, pkt. 6) 18
§ 2-15 Krav til bevaring av bygg med antikvarisk verdi (pbl § 11-9, pkt. 7) 19

§ 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA 21
§ 3-1 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6) 21
§ 3-2 Vannforvaltning (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 25
§ 3-3 Klima og samfunnssikkerhet (Miljøoppfølging) (pbl §11-9 pkt. 6 og 8) 27
§ 3-4 Energi 29

§ 4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG 30
§ 4-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2) 30
§ 4-2 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2) 31
§ 4-3 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 11-7 nr. 1) 32
§ 4-4 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 1) 33
§ 4-5 Grav- og urnelund (pbl §11-10 nr. 2) 33
§ 4-6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2) 33

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG 34

§ 6 GRØNNSTRUKTUR 34

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 35

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE 35
§ 8-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6) 35
§ 8-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 35
§ 8-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 36
§ 8-4 Naturområde i sjø (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. § 11-7 nr. 6) 36
§ 8-5 Fiske- og låssettingsplasser 37

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER 37
§ 9-1 Bestemmelsesområde byggeforbud langs sjø og vassdrag #1 (pbl § 1-8) 37
§ 9-2 Bestemmelsesområde bevaring - #2 (BEV_12) (pbl § 11-9) 37
§ 9-3 Bestemmelsesområde sentrum (Sentrumssone_2) (pbl § 11-9) 38
§ 9-4 Bestemmelsesområde - Boligsone: Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) 39

§ 10 HENSYNSSONER 39
§ 10-1 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6 39
§ 10-2 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6 40
§ 10-3 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6 40

§ 1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplan for Stavern 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:
Larvik by som attraktivt og urbant tyngdepunkt i kommunen

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

Stavern by – attraktiv hele året

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

Prioriterte tettsteder

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

Næring

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

Ta vare på det uerstattelige:

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

Motvirke det utenkelige:

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

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2-1 Plankartet

Nye utbyggingsprosjekter skal i hovedsak skje som gjenbruk og fortetting av allerede utbygde arealer, og allerede avsatte områder i kommunedelplan for Stavern by. 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 reguleringsplaner og øvrig saksbehandling.

Følgende temakart er utarbeidet for kommunedelplanen:

- Bestemmelsesområde sentrumssone
- Lekeplasser
- Antikvariske bygg
- Bestemmelsesområde - Boligsone:Enhetlig bebyggelsesstruktur
- Bestemmelsesområde bevaring

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

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

   - oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg.
   - bruksendring av eksisterende bebyggelse når tiltaket/endringen utgjør mer enn 500 m²-BRA.
   - opprettelse av ubebygd grunneiendom.

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

   - Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål og forretninger, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m²-BRA.
   - Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, idrettsformål, grav og urnelund, kombinert bebyggelse og anleggsformål og offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m²-BRA.
   - Oppføring av frittliggende garasje og uthus/anneks, tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende boligbebyggelse eller plassering av konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til boligbebyggelse.
   - Bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, når endringen utgjør inntil 1000 m²-BRA. Det forutsettes at kravene i gjeldende plan 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.

- 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 (Sikkerhet mot kvikkleireskred) og 3/2022 (Sikkerhet mot flom).

   Dette unntaket gjelder ikke innenfor områder i 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 Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) er det ikke krav om reguleringsplan for følgende tiltak:

   - Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m². Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m² dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.
   - På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at:
     - eiendommen er minst 1200 m² stor, og
     - det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m² kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling.

   Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, bl.a slik at kravet til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold, trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er ikke uttømmende). Sikkerhet mot naturfare skal utredes i henhold til NVEs veiledere 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred) og 3/2022 (Sikkerhet mot flom).

   Unntakene fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssone H310_1 Kvikkleire, hensynssone Skredfare i bratt terreng (Snøskred H310_3, Steinsprang_H310_4 og Jord- og flomskred H310_5) og hensynssone H320_1 Flom bortsett fra der tiltaket faller inn under tiltakskategori K0 slik det er beskrevet i NVEs veileder 1/2019 og/eller der tiltaket er omfattet av sikkerhetsklasse F1 eller S1 i TEK17.

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

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

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

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

Ved motstrid skal Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Larvik og Stavern gå foran Kommunedelplan for Stavern by (2025-2037). Ved motstrid skal Kommunedelplan for Stavern by (2025-2037) gå foran Kommuneplanens arealdel (2025-2037).

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

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

1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:
   Ved motstrid skal Kommunedelplan for Stavern 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 Stavern by 2025-2037 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**
143.01	Fv. 301 GS vei, Stavern – Grevle
1999.01.01	Stavern, sjømannshjemmet
2006.12.01	Larviksveien 75-81, Malmgrenbukta
200805	Sjøparken Agnes
200907	Floskjærmoloen
200925	Enigheten
200964	Alkeveien 2
201009	Sjøparken Agnes
201108	Solstad Vest, gbnr. 4044/691
201121	Kaken – Skråvika
201208	Steinrevet 20
201209	Sjøparken Agnes
201611	Bokeløkka vest
201711	Risøyhavna, 5001/407 m.fl.
201806	Risøybukta
201807	Helgeroveien 99-101
202321	Stavern folkehøyskole

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:
Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037.

§ 2-6 Rekkefølgekrav

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Naturkartleggingene må foretas på egnet årstid avhengig av hva som skal kartlegges.

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

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

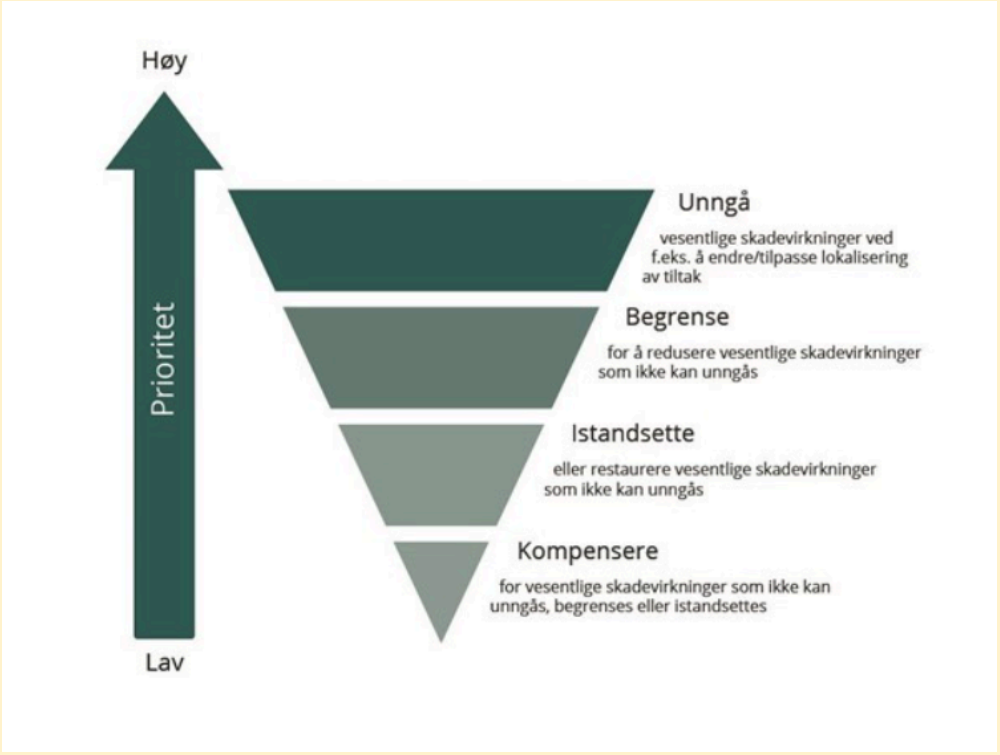
4) I reguleringsplaner nær viktige økologiske funksjonsområder, skal det innarbeides grønne passasjerer inn/ut av området. Der det er hensiktsmessig kan planområdet utvides slik at viktige økologiske funksjonsområder utenfor planområdet sikres.

5) For utbygginger som gir negative konsekvenser i bygge- og anleggsfasen på naturmangfoldet, skal det fastsettes avbøtende tiltak i bygge- og anleggsfasen, jf. tiltakspyramiden.

6) Ved søknad om tiltak med risiko for skade på naturmangfold skal det vurderes hvordan skaden kan unngås, og fastsettes hvilke avbøtende tiltak som kan gjennomføres for å redusere risikoen jf. tiltakspyramiden.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende



Kilde: Miljødirektoratet veileder M-1941

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

§ 2-7 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2)

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

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

1) Kommunale og private veier skal reguleres og bygges i tråd med veinormalen for Larvik kommune.
2) Vann- og avløpsanlegg skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Larvik kommune.

   I områder uten offentlig nett skal all bebyggelse tilknyttes større fellesløsninger der dette er mulig.
3) Nødvendige arealer for renovasjon skal avsettes i nye reguleringsplaner. For boliger skal løsninger for renovasjon utformes i tråd med forskrift om husholdningsavfall i Larvik kommune, samt Renovasjon i plan- og byggesaker - Tekniske retningslinjer for kommunene Larvik og Sandefjord.

   For byggetiltak som overstiger 4 boenheter er det krav til felles renovasjonsløsning.

   Ved utbyggingsprosjekter med flere enn 20 boenheter skal 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**
Bolig	Pr. boenhet	Bil: Min 0,2/maks 1 Sykkel: Min 1	Bil: Min 0,5 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2
Barnehage	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Skole	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Småbåthavn	Pr. båtplass	-	0,2
Næring – **Lager/produksjon** – **Kontor** – **Forretning/ tjenesteyting** Kravet til parkering knyttet til lager/produksjon kan reduseres ved utarbeiding av reguleringsplan.	Pr. 100 m² BRA Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes uten tillegg for tenkte plan. Parkeringsarealet i en eventuell parkerings-kjeller inkl. manøvrerings-arealet, skal heller ikke medregnes i BRA.	**Lager/produksjon:** Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 **Kontor:** Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 **Forretning/ tjenesteyting:** Bil: maks 1,5 Sykkel: min 1,5	**Lager/produksjon:** Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 **Kontor:** Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 **Forretning/ tjenesteyting:** Bil: min 0,5/maks 2 Sykkel: min 1,5

- Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares i reguleringsplan eller byggesøknad.
- Ved etablering av boliger i bevaringsverdig bebyggelse (ref. temakart Antikvariske bygg) er det ikke krav til etablering av parkeringsplasser.
- I reguleringsplaner som omfatter holdeplass for ekspressbuss og trafikknutepunkt skal det avsettes arealer til innfartsparkering.
- Parkeringsplass/Biloppstillingsplass på terreng skal inngå med 18 m² pr. parkeringsplass ved beregning av bebygd areal (BYA).
- Parkeringsplass for sykkel regnes ikke med i bebygd areal (BYA)
- Kravet til antall parkeringsplasser gjelder for hver eiendom. Kravet til parkering til bil, gjesteparkering og sykkelparkering skal summeres og rundes av til nærmeste hele tall hver for seg. Dersom kravet blir mindre enn 0,5 plasser blir det ikke krav til parkering.
- For nybygg i sentrum skal bilparkering fortrinnsvis etableres under terreng.

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

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

b) Kravet til parkering skal som hovedregel dekkes innenfor omsøkt tiltak.

§ 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		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^2	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.	Minimum 50 m^2	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.
Sekundærleilighet inntil 50 m^2 BRA			Minimum 15 m^2	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.
Konsentrert småhusbebyggelse og firemannsboliger	Minimum 15 m^2	Minst 10 m^2 privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun for boenheter med direkte utgang.	Minimum 30 m^2	Minst 10 m^2 privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun for boenheter med direkte utgang.
Lavblokk/høyblokk (5 eller flere boenheter)	Minimum 10 m^2	Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse.	Minimum 15 m^2	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^2	Ikke krav til privat uteoppholdsareal.	Minimum 10 m^2	Ikke krav til privat uteoppholdsareal.

4) Uteoppholdsarealer skal:
   - Ha gode solforhold ved vår- og høstjevndøgn kl. 15.00.
   - Ikke være smalere enn 6 meter, med unntak av terrasser og balkonger.
   - Være skjermet mot sterkt trafikkert vei, støy, luftforurensning og andre helsefarlige forhold.

5) Følgende arealer kan ikke medregnes i MUA:
   - 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
Innenfor sentrumssonen			
9-26 boenheter	Minimum 150 m² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
27-100 boenheter	Minimum 300 m² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
> 100 boenheter	Minimum 300 m² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-

Antall boenheter	Møteplass/nærlekeplass	Kvartalslekeplass	Nærmiljøpark
Utenfor sentrumssonen			
9-26 boenheter	Minimum 150 m² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
27-100 boenheter	Minimum 300 m² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	Minimum 1400 m² Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m². Kvartalslekeplassen skal være innen ca. 500 meter gangavstand fra bolig. Nærlekeplass kan inngå i kvartalslekeplass dersom begge arealene ligger innenfor planområdet.	-
> 100 boenheter	Minimum 300 m² Arealet skal være innenfor prosjektet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	Minimum 1400 m² Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m². Kvartalslekeplassen skal være innen ca. 500 meter gangavstand fra bolig. Nærlekeplass kan inngå i kvartalslekeplass dersom begge arealene ligger innenfor planområdet.	Minimum 2,5 daa Nærmiljøparker kan være bydelsanlegg, parker, skoler el. Kvartalslekeplass kan inngå i nærmiljøpark, og kommer ikke som et tillegg. Dersom alle lekearealene ligger innenfor planområdet, kan både nærlekeplass og kvartalslekeplass inngå i nærmiljøpark, og kommer ikke som et tillegg. Nærmiljøparker skal være innen ca. 500 meter gangavstand fra bolig.

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

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

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

5) Møte-/lekeplasser skal ha trygg trafikksikker atkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei.

6) Arealer brattere enn 1:3 kan bare regnes inn dersom de er tilrettelagt for lek. Lekeplassene skal ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 6 meter.

7) Møte-/lekeplasser skal:

   - være skjermet mot sterk vind, støy, stråling, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold.
   - ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.
   - utstyres med benker eller andre sitteplasser.
   - planlegges for bruk til alle årstider
   - ha noe fast dekke for trille, rulle og syklemuligheter.
   - ikke ha trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) inne på arealene.

8) Illustrasjonsplan/utomhusplan for lekearealer skal legges ved reguleringsplaner.

9) Gjennom utbyggingsavtaler kan det sikres at utbyggingsområder som ikke oppfyller krav om kvartalslekeplass og nærmiljøpark, bidrar forholdsmessig 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) Innenfor sentrumssonen skal fasadeskilt bestå av frittstående bokstaver/symboler. Dersom det av grafisk hensyn må brukes bakgrunn, skal denne være nøytral mulig.

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

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

6) Ved tiltak som omfatter skilt og/eller reklameinnretninger på eller ved bygninger med flere virksomheter skal det utarbeides en skiltplan – dvs. en oversikt som viser innretningenes plassering, utforming, størrelse, materialbruk, belysning etc. Dette gjelder også frittstående skilt og reklameinnretninger (pylon o.l.). Frittstående skilt uten direkte tilknytning (maks avstand 4m) til virksomheten tillates ikke i sentrumssonen.

7) Følgende skilt og reklameinnretninger tillates ikke:

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

Retningslinje a-g) – Ikke juridisk bindende:

a) Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt.

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

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

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

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

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

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

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

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

   Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjon tillates ikke.

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

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

Terrengarbeider ved plassering av tiltak:

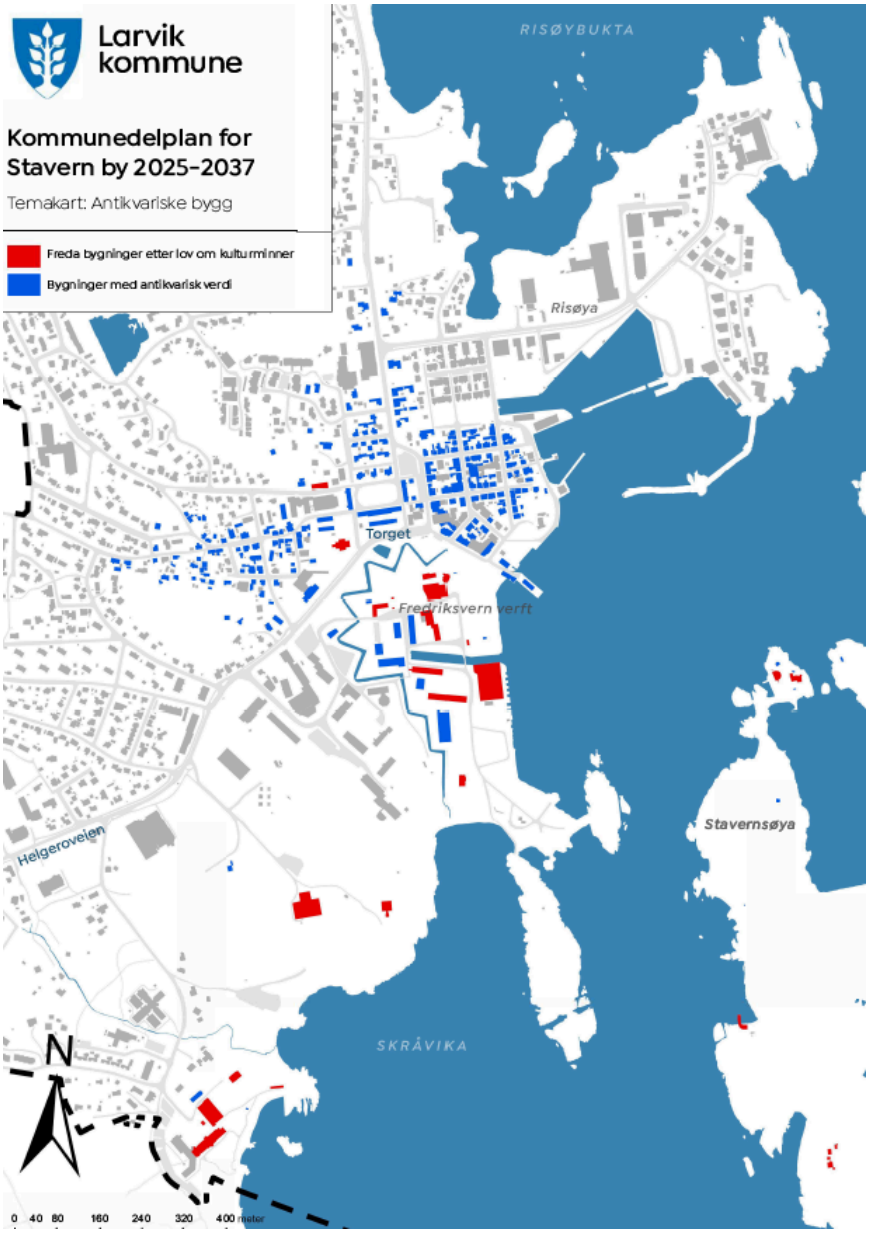
Alle byggetiltak skal tilpasses tomtens naturlige terreng. Det tillates ikke større terrenginngrep som vil virke ødeleggende for tomtens naturlige topografi. Mindre sprenging/oppfylling/utgraving for å plassere bygninger som er tilpasset tomtens topografi, er tillatt.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:
Bestemmelsens hensikt er bl.a. å unngå terrenginngrep for å plassere hustyper/bygningsutforming som passer på flat mark i skrånende tomter. I tillegg er bestemmelsen ment å hindre bortsprenging av fjellknauser for plassering av tiltak, når dette kan unngås på tomten.

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

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

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



Bygg med antikvarisk verdi er avmerket på temakart *Antikvariske bygg*.

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

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

Ved vedlikehold av bygninger med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m., bevares med sin opprinnelige plassering, materialbruk og uttrykk. Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et dokumentert grunnlag av fagkyndig og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

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

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

§ 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA

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

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Registrerte hule eiker skal legges inn med hensynssone – bevaring naturmiljø H560.

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

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

Med åpen 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 temakart Eldre naturskog og våtmark**
Før større terrenginngrep kan iverksettes må det foretas en ytterligere kartlegging av aktuelt område og det må vurderes hvilke konsekvenser og hvilke hensyn som må tas.

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

Larvik kommune har laget et eget temakart for økologiske funksjonsområder for arter i eldre naturskog og i våtmark jf. temakart I i KDP naturmangfold, kartlag 5.

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Larvik kommune har laget et eget temakart for vilt jf. temakart III 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 a-b) - Ikke juridisk bindende

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

b) Nasjonalt og regionalt viktige naturområder er avsatt med hensynssoner i kommuneplanens arealdel. De ligger også inne i Miljødirektoratets naturbase jf. temakart I i KDP naturmangfold, kartlag 6.

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

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

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

b) Nasjonalt og regionalt viktige naturtyper er hentet fra Miljødirektoratets naturbase ("Naturtyper - Miljødirektoratets instruks" og "Naturtyper - DN håndbok 13") jf. temakart I i KDP 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 over. De lokalt viktige naturtypene er under rød strek.

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

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

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

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

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

11) Store trær

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

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

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

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

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

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

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende

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

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

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

d) *Fremmedartlista finnes i artsdatabanken.no*

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

12) Marine naturtyper

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert, bløtbunnsområder og ålegrassamfunn i sjø.

Retningslinje a-b) - 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 sjøørret.

Søknader om tiltak i anadrome vassdrag behandles av Statsforvalter etter vannressursloven §11 og etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Kart over anadrome vassdrag er hentet fra Miljødirektoratets kartlag "Anadrome laksefisk" og supplert med egen kartlegging utført av Larvik kommune jf. temakart III i KDP naturmangfold, kartlag 2.

14) **Miljøregistrering i Skog (MIS)**
Ved nedbygging eller større terrenginngrep hvor det er funn av "Miljøregistreringer i skog" (MIS) må kommunen vurdere om utbygger må gjøre ytterligere utredninger av utbredelsen. Denne utredningen må gjøres av en biolog jf. kartleggingskrav i §4.1.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
"Miljøregistreringer i skog" (MIS) er hentet fra "Kilden", NIBIOs hovedkartløsning.

15) **Kantsoner og åkerholmer**
Rike kantsoner, åkerholmer m.m. som er viktige for det biologiske mangfoldet i landbruket skal tas vare på. Unntak er restaureringstiltak og normal landbruksdrift som skjøtsel og rydding.

16) **Buffersoner**
I reguleringsplaner skal det innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, avsettes et område på minimum 15 meter som skal fungere som buffersone mellom byggegrense og skog og minimum 10 meter mellom byggegrense og dyrka/dyrkbar mark.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Med buffersone mot skog og dyrka mark, menes primært områder med stedegen vegetasjon som skal beskytte og gi en avstand til tilgrensende skog og dyrka/dyrkbar mark. Kravet til bredden på buffersonen mot dyrka/dyrkbar mark kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder osv.).

Buffersonen mot skog skal avsettes i reguleringsplaner til grønnstrukturformål.

§ 3-2 Vannforvaltning (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

1) **Vannmiljø i sjø, ferskvann og grunnvann (pbl § 11-9 nr. 8)**
Ved arealplanlegging av tiltak som kan påvirke en vannforekomst skal det sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriften § 4-6.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Miljødirektoratet definerer vannmiljø til å være en samlebetegnelse for økologiske og kjemiske forhold i en vannforekomst.

Miljødirektoratet definerer vannforekomst som bekker, elver, innsjøer, kystvann, kanal, fjord og sjø. Samt en betydelig mengde av overflatevann som f.eks. et magasin og grunnvann.

Eksempler på tiltak som kan påvirke et vannmiljø; Byutvikling, industri, transport, landbruk, avløp, dårlig overvannshåndtering, vannkraft og vassdragsinngrep, turisme og rekreasjon, fiske og akvakultur, miljøgifter og fremmede arter.

Forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene forutsetter at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt og godkjenning etter annet sektor lovverk.

I alle planforslag som kan påvirke en vannforekomst skal det være redegjort for:
- økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Kartleggingen skal gjennomføres etter faglig standard og i samsvar med normative definisjoner for tilstandsklasser fastsatt i vannforskriften med tilhørende veiledningsmateriale.
- hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå miljømålene
- hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, og at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt.

2) **Krav om åpne og naturlige vassdrag**
Det er ikke tillatt å legge elver og bekker i kulvert, tunnel, rør eller lignende.

Ved arealplanlegging skal det sikres at:
- åpne elver og bekker bevares i sin naturlige form
- Lukkede elver og bekker skal som hovedregel gjenåpnes og tilbakeføres til sin naturlige form

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Ved vurderingen av om elver og bekker skal gjenåpnes, skal det blant annet legges vekt på om gjenåpning er nødvendig for:
- *å oppfylle krav og hensyn til overvannshåndtering og klimatilpasning*
- *å nå målene i regional vannforvaltningsplan*
- *å fjerne vandringshindre for fisk*
- *at området skal få gode kvaliteter for folkehelse og oppvekstmiljø*
- *å fremme opplevelsen av stedets egenart*

3) **Overvann**
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal overvannshåndtering og flomveier beskrives. Overvannstiltak skal utformes og bygges i tråd med Kommunalteknisk plan og følge den vedtatte VA-norm.

Overvannet skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt. Det skal etableres naturbaserte overvannsløsninger. Tretrinnsstrategien skal følges (infiltrasjon, fordrøyning og avledning). Andel tette flater skal gjøres så små som praktisk mulig.

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

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Bestemmelsen gjelder også ved gjennomføring av tiltak der det ikke er stilt særlige krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.

Det bør tas inn bestemmelser om regnbed og naturbaserte løsninger i nye boligområder, der dette er aktuelt.

Det kan tillates grønne tak og grønne vegger i fasaden på bygninger, for å redusere avrenning fra egen tomt.

4) **Kantvegetasjon**
Eksisterende kantvegetasjon langs vassdrag i bestemmelsesområde #1 og langs andre vassdrag innenfor en sone på 50 meter skal bevares. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel og uttak av enkelte trær kan utføres. En forutsetning for skjøtsel er at kantsonen økologiske funksjoner opprettholdes; kantsonen skal fortsatt motvirke avrenning og erosjon, og gi levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, ved nydyrking, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Fjerning av kantvegetasjon krever tillatelse fra Statsforvalter jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag §§1 og 2. Det samme gjelder tiltak som medfører fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer.

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

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

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

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

Retningslinje a-e): ikke juridisk bindende

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

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

c) *I alle reguleringsplaner med utbyggingsformål skal det utarbeides klimagassegnskap 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.

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

Utrednings- og kvalitetskravene skal også gjelde i enkeltsaker.

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

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

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

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende

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

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

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

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

§ 3-4 Energi

1) All ny bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk. Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

2) Solcellepanel på tak og/eller på fasade kan tillates. For boligbebyggelse skal solcellepanel ikke være reflekterende, og ha samme farge som eksisterende tak. Solcellepanelet må også følge vinkelen på taket. I bevaringsområder tillates kun ikke-reflekterende solcelletakstein med samme farge som eksisterende takstein.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Når det planlegges større utbyggingsområder skal det vurderes om det kan produseres fornybar energi på området.

§ 4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

1) Utnyttelsesgrad og høyder

   På tomter med frittliggende småhusbebyggelse dvs. enebolig og tomannsbolig, og konsentrert småhusbebyggelse dvs. småhus sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan tillates inntil 35 %-BYA pr. byggetomt.

   Det tillates gesimshøyde inntil 8,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. 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 avsatte og framtidige boligområder

Navn/område:	**Antall boenheter**
B1 Varden, gbnr. 4044/60	1-3 boenheter pr. daa.
B23 Tidligere Varden barnehage	1 boenhet pr. daa. På eiendommen skal det avsettes en kvartalslekeplass for omkringliggende boligområder.

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

Retningslinje a-h) – Ikke juridisk bindende:

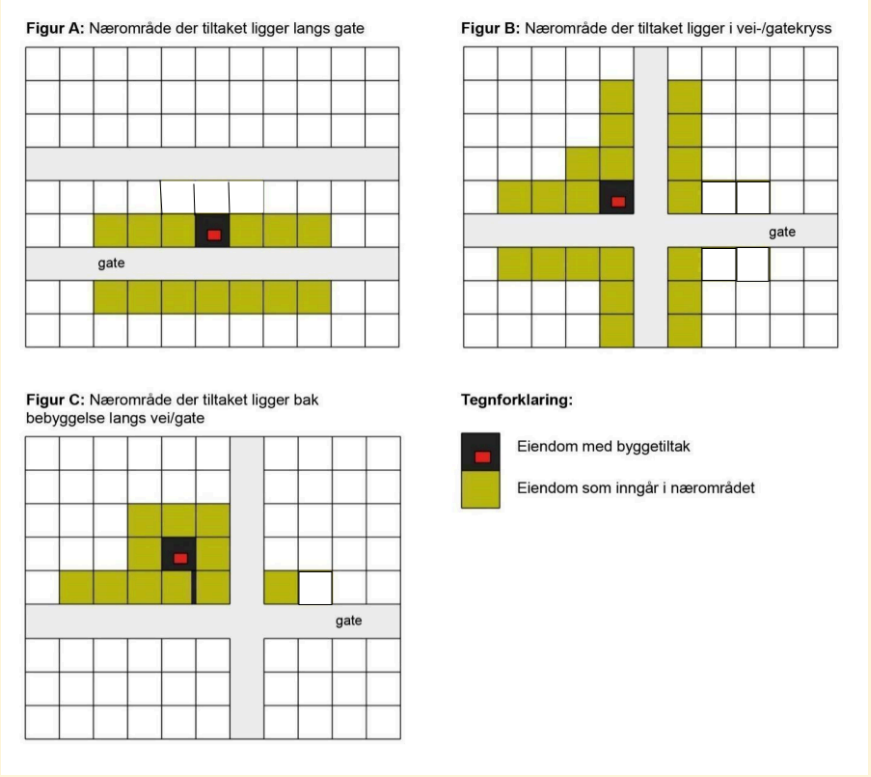
a) Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

3) Ny bebyggelse mot offentlige byrom skal ha høye arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Fasader mot offentlig byrom skal tilpasses terrengfall og naturlige ganglinjer i gaterommet. Innskjæringer i

terreng og inntrukne fortau tillates ikke. Lukkede sokkeletasjer eller tildekking av store vindusflater tillates ikke.

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

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

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

6) Kravet i nr. 5 omfatter bygninger i/på følgende kvartaler/eiendommer:

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

7) Kvartal BS1:

   Det tillates ikke detaljhandel i kvartal BS1.

§ 4-3 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 11-7 nr. 1)

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

2) <u>Område O1 Fredriksvern verft innenfor vollene</u>

   Bygninger og uteområder innenfor Fredriksvern Verft skal forvaltes i tråd med fredningsforskriften for Fredriksvern Verft av 29.06.2011.

   Det er meldeplikt for gravearbeider og terrengbearbeiding.

3) <u>Område O2 Orlogsbriggen (landareal og sjøareal)</u>
   Innenfor området tillates oppført bygninger knyttet til prosjektet «Orlogsbriggen Fredriksværn». Tiltak kan godkjennes som byggesøknad. Konsekvenser av tiltaket utredes i byggesakene. Vestfold og Telemark fylkeskommune og Riksantikvaren skal høres ved byggesøknadene. Eventuelle tiltak må gjøres i tråd med Riksantikvarens dispensasjonsvedtak. Etablering av slipp og mudring i forbindelse med sjøsetting av fartøyer er lovlig innenfor det avsatte sjøarealet.

4) <u>Område O3 Fredriksvern verft utenfor vollene</u>
   Ombygging/påbygg/tilbygg av eksisterende bygningsmasse skal gjøres i tråd med stedets karakter med hensyn til skala, uttrykk og fargebruk. Nye tiltak skal ikke svekke karakteren til det fredete området. Eventuelle nye høyder på eksisterende bygg skal vurderes i hvert enkelt tilfelle og kan

fravike høydebestemmelsene gitt i pbl § 29-4 første ledd, dersom tiltaket ikke svekker områdets karakter.

Ved innsending av byggesøknad skal det foreligge terrengsnitt og nødvendige illustrasjoner som viser virkningen av tiltaket.

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

Utbygging innenfor området skal skje i tråd med § 2-15 og § 9-2.

Ny bebyggelse skal underordne seg stedets karakter med hensyn til skala, uttrykk og fargebruk. Nye tiltak skal ikke svekke karakteren til fredningsområdet Fredriksvern Verft 01 og bakenforliggende landskap. Det er ikke tillatt å hugge større trær, men vanlig skjøtsel er tillatt.

Det er meldeplikt for gravearbeider og terrengbearbeiding.

Retningslinje a-b) – Ikke juridisk bindende:

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

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

§ 4-4 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 1)

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

§ 4-5 Grav- og urnelund (pbl §11-10 nr. 2)

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.

§ 4-6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)

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

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

KB1 Losen og kystkultursenteret	Området er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, overnatting, kontor, bevertning, småbåthavn (landdel) og parkering.
KB2 Fredriksvern parkering	Området er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting og parkering. Tidligere innkjøring fra Fv. 301 Helgeroveien er gjenopprettet.
KB3 Fredriksvern motorverksted	Innenfor området kan det etableres næring og/eller offentlig og privat tjenesteyting. Dersom det skal gjøres endringer av bygningsmassen skal denne tilpasses fredningsområdet.

Retningslinje - ikke juridisk bindende:
Ved graving i bakken innenfor KB2 Fredriksvern parkering og KB3 Fredriksvern motorverksted skal Kulturarv kontaktes.

§ 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 fremtidig klimaendringer.

   Frisiktsoner i uregulerte områder skal ivaretas.

§ 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 og benker og bord.

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

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

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

2) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor arealformålet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

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

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

1) Det tillates bygge- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel, enklere tilrettelegging for friluftsliv. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv, viktige landskapstrekk og drikkevannsbeskyttelse.

2) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor arealformålet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

3) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen.

4) Utfylling, mudring og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.

5) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med moringer.

Retningslinje a-d)- Ikke juridisk bindende:

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

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

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

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

§ 8-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)

1) Tiltak i forbindelse med prosjektet "Orlogsbriggen Fredriksværn" er tillatt.

2) I områder avsatt til friluftsområde i sjø er varig oppankring av båter/husbåter/flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.

3) Oppankring av båter/husbåter er kun tillatt inntil 3 døgn.

4) Badebøyer kan bare legges ut i sjøen og i drikkevannskildene utenfor offentlige badestrender/badeplasser.

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

5) Det er ikke tillatt med moringer.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:
Badebøyer kan bare legges ut i sjø etter tillatelse fra Kystverket, jf. Havne- og 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 friluftsformål.

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

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

§ 8-5 Fiske- og låssettingsplasser

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Definisjon av låssettingsplasser: Låssettingsplasser er områder der fiskerne i en avgrenset tidsperiode oppbevarer/mellomlagrer fangst fra notfiske. Hensikten er både å gjøre fisken åtefri, og å mellomlagre den i påvente av senere opptak.

Kart over gyteområder for torsk, hyse, hvitting og lysing er hentet fra fiskeridirektoratets kartverk jf. temakart III i KPD for Naturmangfold, kartlag 6.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 9-1 Bestemmelsesområde byggeforbud langs sjø og vassdrag #1 (pbl § 1-8)

1) I bestemmelsesområdene # 1 gjelder forbud mot tiltak, jf. pbl § 1-8 2. ledd.
2) Der byggegrense ikke er vist på arealplankartet langs vassdrag, er det forbud mot tiltak i en sone på 50 meter fra vannkant/elvebredd på hver side av bekker og elver, jf. pbl § 1-8 5. ledd.
3) Forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl § 1-8 4. ledd og oppgradering av VA anlegg.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:
Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbrukseiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjø eller vassdrag skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor bestemmelsesområdet #1.

4) For tiltak i bestemmelsesområdene #1 skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

§ 9-2 Bestemmelsesområde bevaring - #2 (BEV_12) (pbl § 11-9)

Bevaring BEV_12 Stavern:
Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Bygninger skal bevares, samt tilhørende objekter og anlegg som har bevaringsverdi. Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

Nye bygninger, påbygg og tilbygg skal tilpasses områdets særpreg og harmonere med omgivelsene med hensyn til landskapssilhuett, arkitektur, takform og materialbruk, volum og byggelinje mot gateløp.

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

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet. Tilbakeføring skal gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og ikke fjerne eller ødelegge eksisterende elementer med høy bevaringsverdi.

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

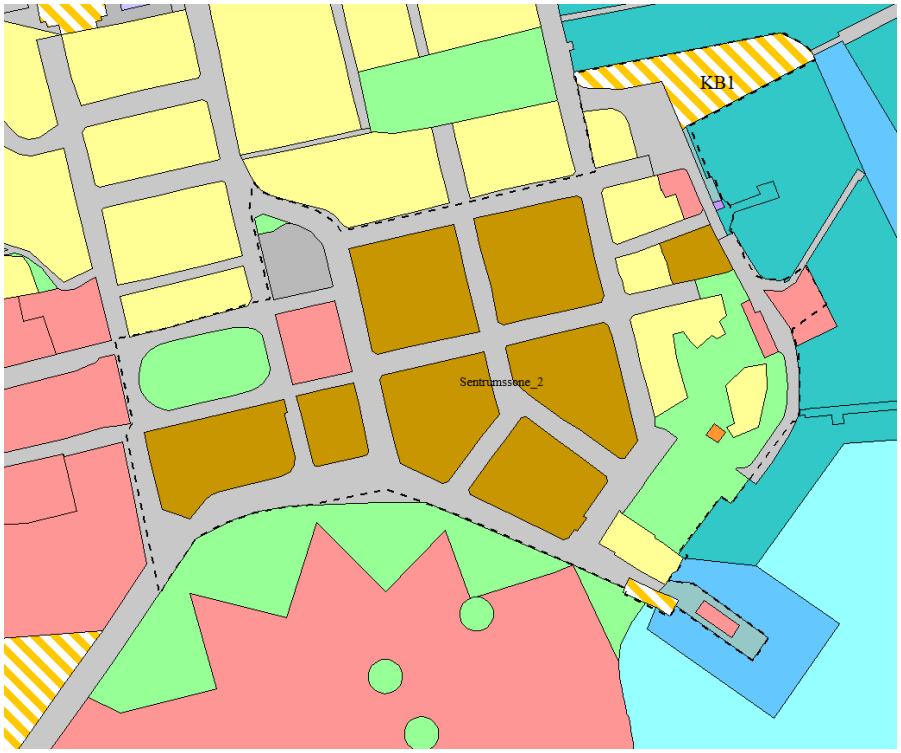
Offentlige byrom som gater og plasser skal bevares eller tilbakeføres.

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

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

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

§ 9-3 Bestemmelsesområde sentrum (Sentrumssone_2) (pbl § 11-9)



1) Innenfor bestemmelsesområde sentrum (sentrumsone 2) gjelder egne krav til parkering, leke- og uteoppholdsarealer og skilt og reklame.

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

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

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

§ 9-4 Bestemmelsesområde - Boligsone: Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1)

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

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

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10-1 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. TEK17.

   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 aktsomhetsområdet for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: *Sikkerhet mot flom* før tiltak kan iverksettes.

§ 10-2 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinjer a-c) – Ikke juridisk bindende:

a) *Grønnstruktur- H540 1*
Hensynssone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

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

b) *Hensyn bevaring naturmiljø*

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

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

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.

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

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

c) *Hensynssone H910 1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde*
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Stavern by 2025-2037 jf. liste i § 2-5 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Stavern by 2025-2037 og eldre reguleringsplaner.

§ 10-3 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) 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.

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

Larvik kommune

larvik.kommune.no

Børrestadveien 6

Nabolaget Solstad - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Agnes Linje 01, 04, 206	2 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	15 min 1.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 7.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 min 21.7 km

Ladepunkt for el-bil

Risøyveien, Stavern	13 min
Meny Stavern	14 min

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

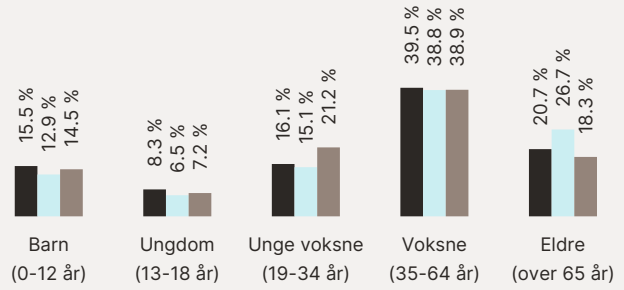
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 ... 68 barn	9 min 0.7 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	11 min 0.9 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 71 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	14 min 1.1 km
Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	14 min 1.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

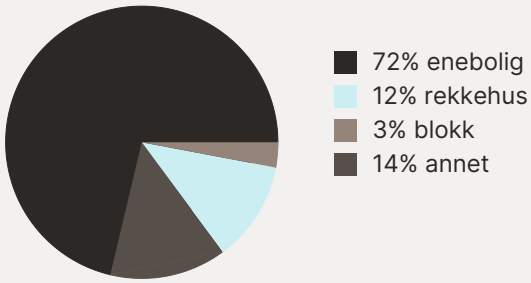
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Sport

Agnes aktivitespark Nærmiljøanlegg	3 min 0.2 km
Stagbanen Ballspill, fotball	10 min 0.9 km
Mudo Stavern	15 min
Family Sports Club Langestrand	8 min

Boligmasse



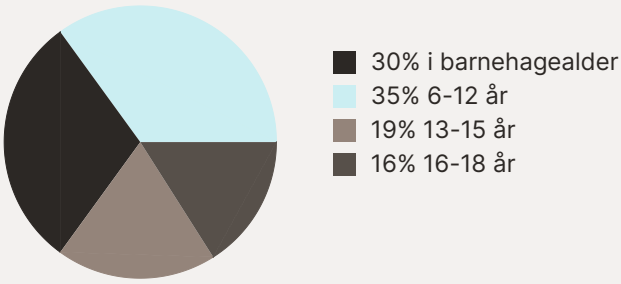
«Solstad er en perle som har alt.»

Sitat fra en lokalkjent

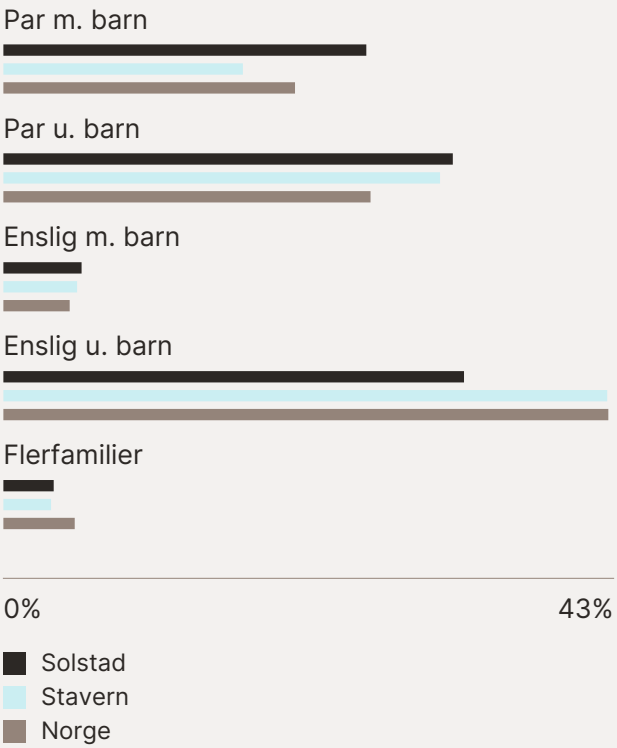
Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	8 min
Vitusapotek Stavern	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



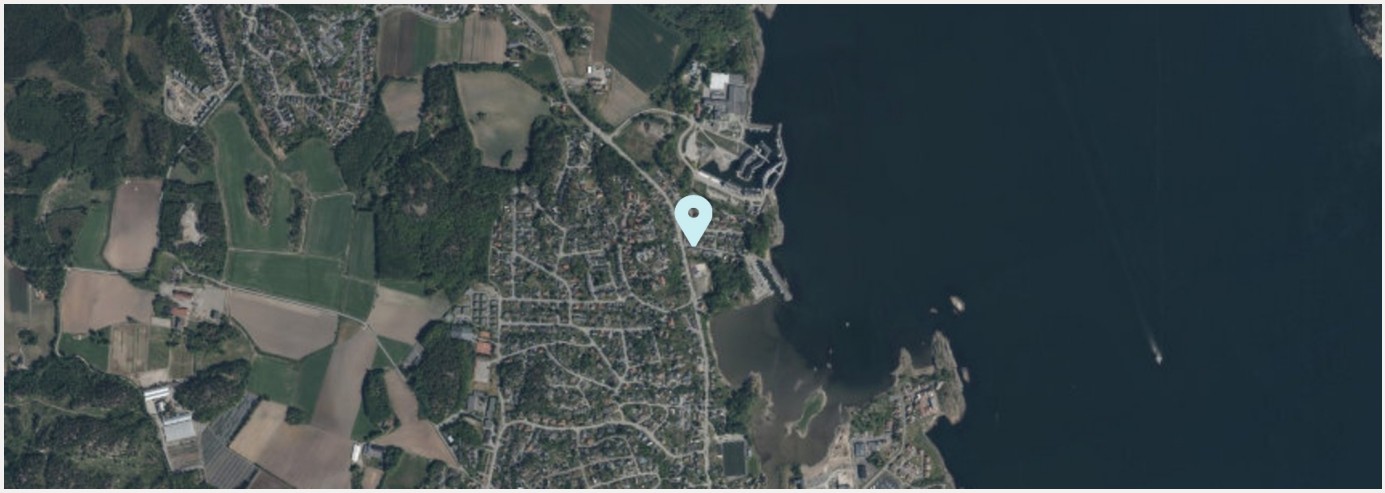
Familiesammensetning

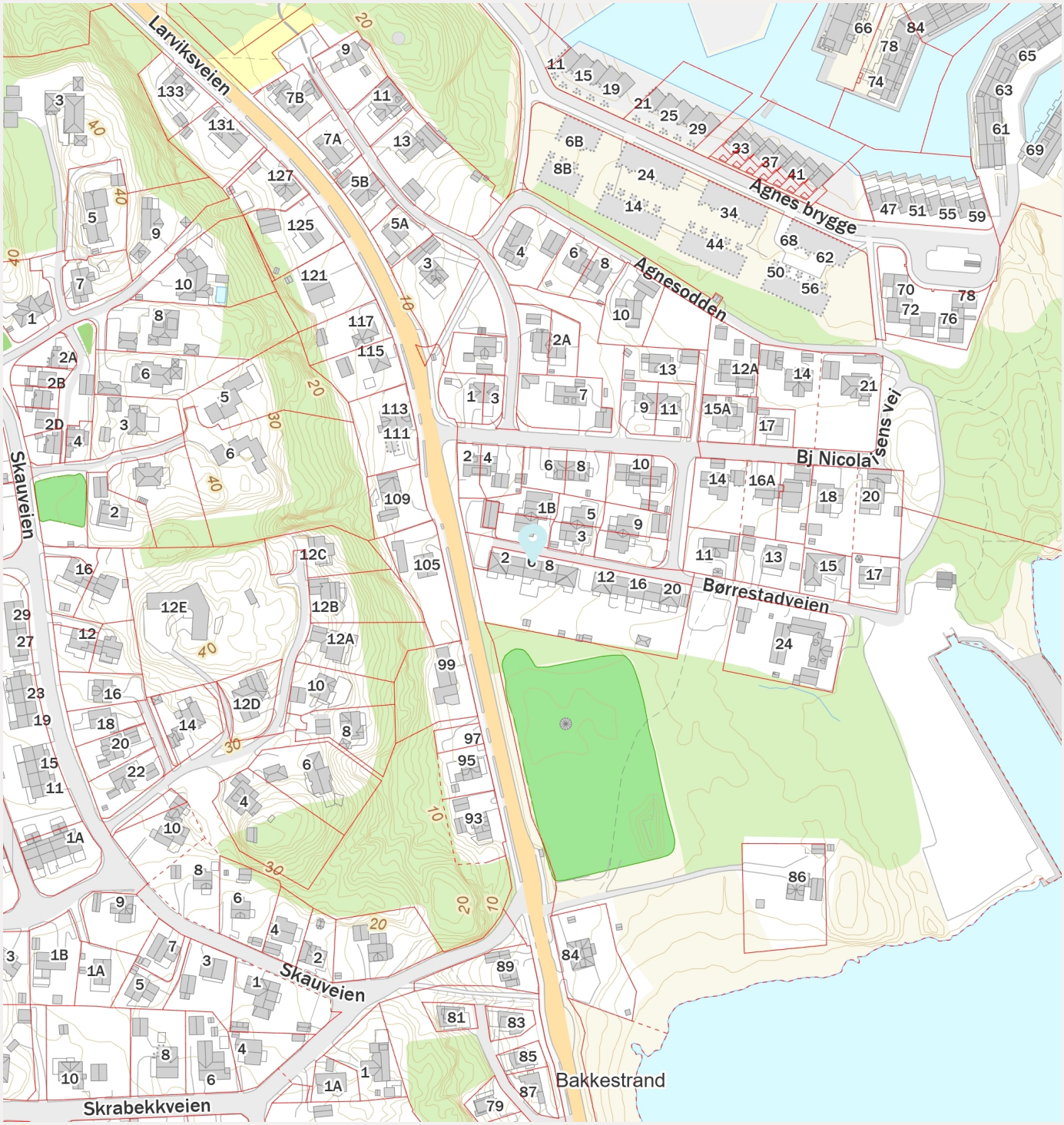


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Utklipp fra Kommunedelplan for Stavern By 2025-2037

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.

a) *Grønnstruktur- H540 1*
Hensynssone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

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