Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 05.11.2027

Vestveien 4, 3292 STAVERN

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
&Partners Larvik	Enebolig	22260206

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Morten Rød (fullmektig)	1974	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	I oppveksten ca. 1974-1982
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	KLP
Forsikringsnummer	Usikker på hvilket forsikringsselskap, men tror KLP i min avdøde mors navn: Karin Rød, f.170838

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Brudd i vannrør inn til huset, vaskerom. Reparert av autorisert rørlegger. Se vedlagt faktura.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Vet ikke

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	ja. Se pkt. 1.1 Kjenner ikke detaljer rundt skaden.
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ja. Se pkt. 1.1. Kjenner ikke detaljer rundt skaden. Skjedde i 2024.

Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Rørleggersenteret AS Kirkestredet 1-3 3263 LARVIK NO 992 791 284 "FAKTURA GJELDER BYTTE VANNLEDNING, SPYLET OPP GAMMEL VANNLEDNING, TREDD NY, PIGGET GULV, STØPT GULV"
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Vet ikke
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Vet ikke
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Vet ikke

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Vet ikke
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Vet ikke
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Vet ikke
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Vet ikke

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Vet ikke
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Vet ikke

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Vet ikke
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Vet ikke

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Vet ikke
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Vet ikke

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Vet ikke
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Vet ikke

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Vet ikke
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Vet ikke
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Vet ikke

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Vet ikke
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Vet ikke

11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Vet ikke

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Vet ikke
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Vet ikke

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Vet ikke
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Vet ikke
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Vet ikke
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Vet ikke
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name

Morten Rød

Date

2026-11-05

Identification

bankID Morten Rød

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Vestveien 4, 3292 STAVERN**	
Dato for energimerking **03.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378694**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162874373**
Gårdsnummer **4044**	Bruksnummer **413**
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 **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **253,43**

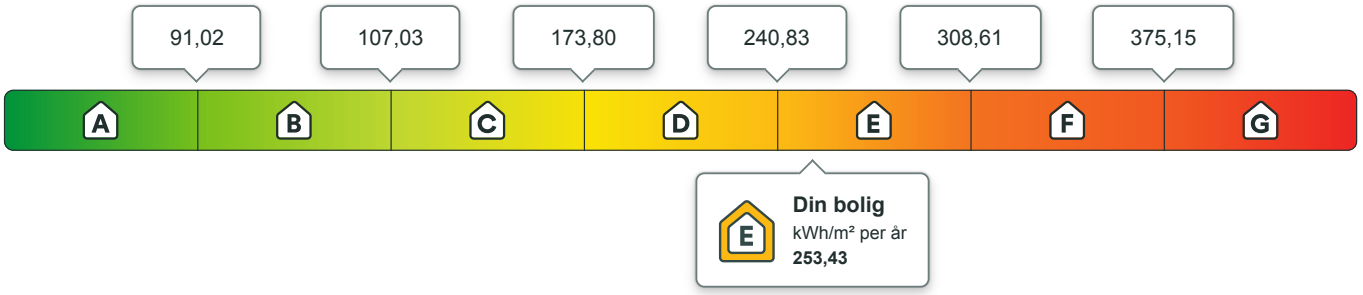
Vestveien 4, 3292 STAVERN

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
34 221,65	**257,31**

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

Vestveien 4, 3292 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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Vestveien 4, 3292 STAVERN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Grunnlag og forbehold

Vestveien 4

Dette vedlegget beskriver opplysningene som ble overført til Enova. Det er utarbeidet av Synfari og følger etter Enovas attest ved samlet nedlasting. Enovas originalfil oppbevares separat. Vedlegget endrer ikke beregningen eller karakteren i attesten.

Energiattest: Energiattest-2026-378694

Overført: 03.11.2026 kl. 13:39

Bygningsdel	Brukt i Enova
Bygningsform	Enova-standard
Ytterdører	Enova-standard
Gulv	Enova-standard
Vegger	Enova-standard
Takkonstruksjon	Enova-standard
Vinduer	Enova-standard

Bygningsform

Ingen tilstrekkelige detaljopplysninger ble overført.

Ytterdører

Ingen tilstrekkelige opplysninger for detaljering.

Gulv

Ingen tilstrekkelige opplysninger for detaljering.

Vegger

Enova krever gyldig bygningsform/vegggeometri. Opplysninger er bevart; standard brukes når geometrien mangler.

Takkonstruksjon

Ingen tilstrekkelige opplysninger for detaljering.

Vinduer

Enova krever veggtilknytning, vindusareal og antall. År og eventuelle mål er bevart; manglende geometri stopper ikke attesten.

Opplysninger som ikke var tilstrekkelig dokumentert eller ikke kunne overføres, er ikke erstattet med egne beregnede U-verdier. Kjent tilleggsisolasjon er ikke brukt som samlet isolasjonstykkelse uten grunnlag for totalen.



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Utskriftsdato: 09.10.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vestveien 4, 3292 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig Ferdigattest 1974 Ufullstendig areal pga manglende tegninger av kjeller	1974	95 m^2	1	☒
Utvidelse balkong omsøkt 1988. Foreligger ikke vedtak i vårt arkiv		m^2		☒
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
VESTVEIEN 4, BRUNLA		44	413	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
NYBYGG	ENEBOLIG	12/3-73	dato 9/4-73 sak 144/73.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
ALF RØD	OSKARSGT. 7, LARVIK.	81915

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
TØMRER HELGE LINDHJEM	TJØLLING	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

LARVIK den 8 JULI 1974.

Egil R. Borge
bygningssjefen

FØLGENDE ARBEIDER GJENSTÅR:

1. VINDUER, INNGANGSDØR OG GARASJEPORT I UNDERETASJE MÅ INNPUSSES OG VANNBRETT PÅSETTES.
2. MUR OVER TERRENG MÅ PUSSES.
3. PIPE SKAL FØRES MIN. 80 CM OVER TAK.
4. TAK I GARASJE MÅ KLES MED TENNVERNENDE KLEDNING A-10.
   MUR INNVENDIG I GARASJE MÅ PUSSES.
   GARASJE TILLATES IKKE TATT I BRUK FØR DE NEVNTE ARBEIDER ER UTFØRT.

Sendes:

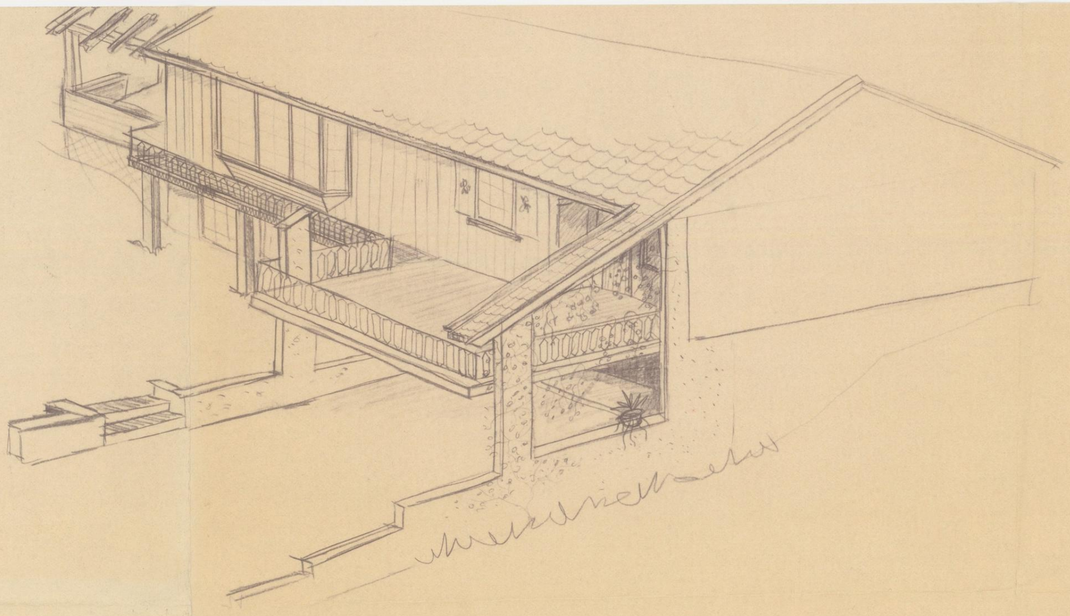
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

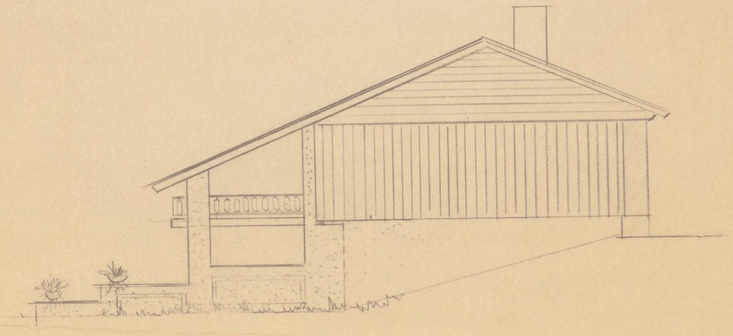
FRIST FOR UTFØRELSEN AV NEVNTE ARBEIDER: ~~15 SEPT. 1974~~ 1. OKT. 1974.

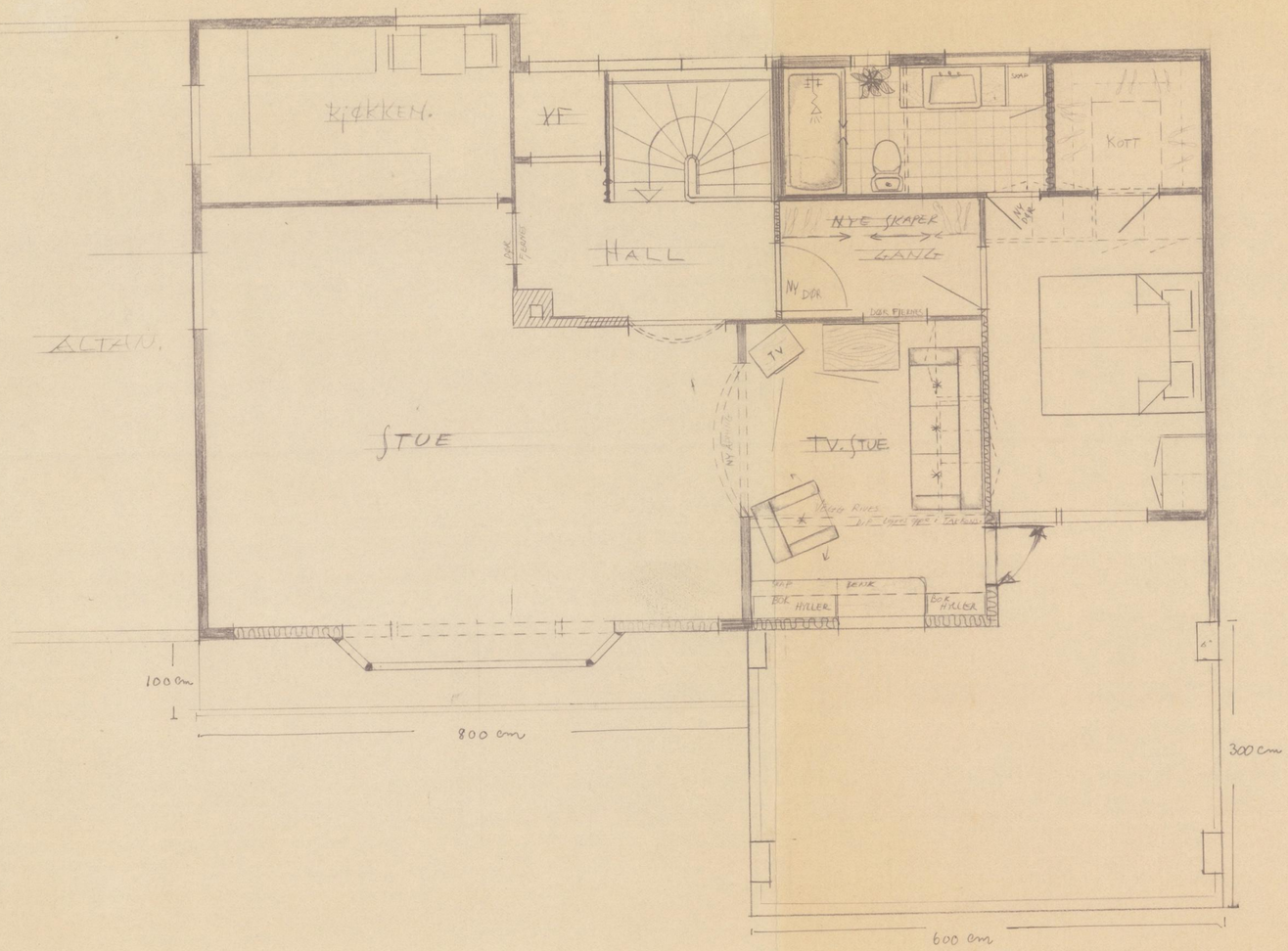
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

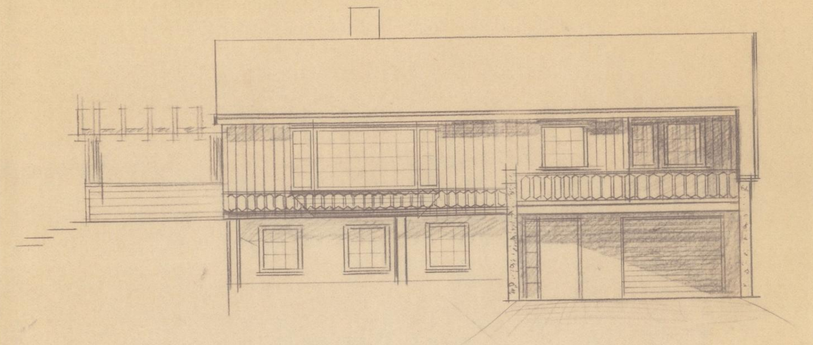
Etterstrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andverd. Bl. 681.





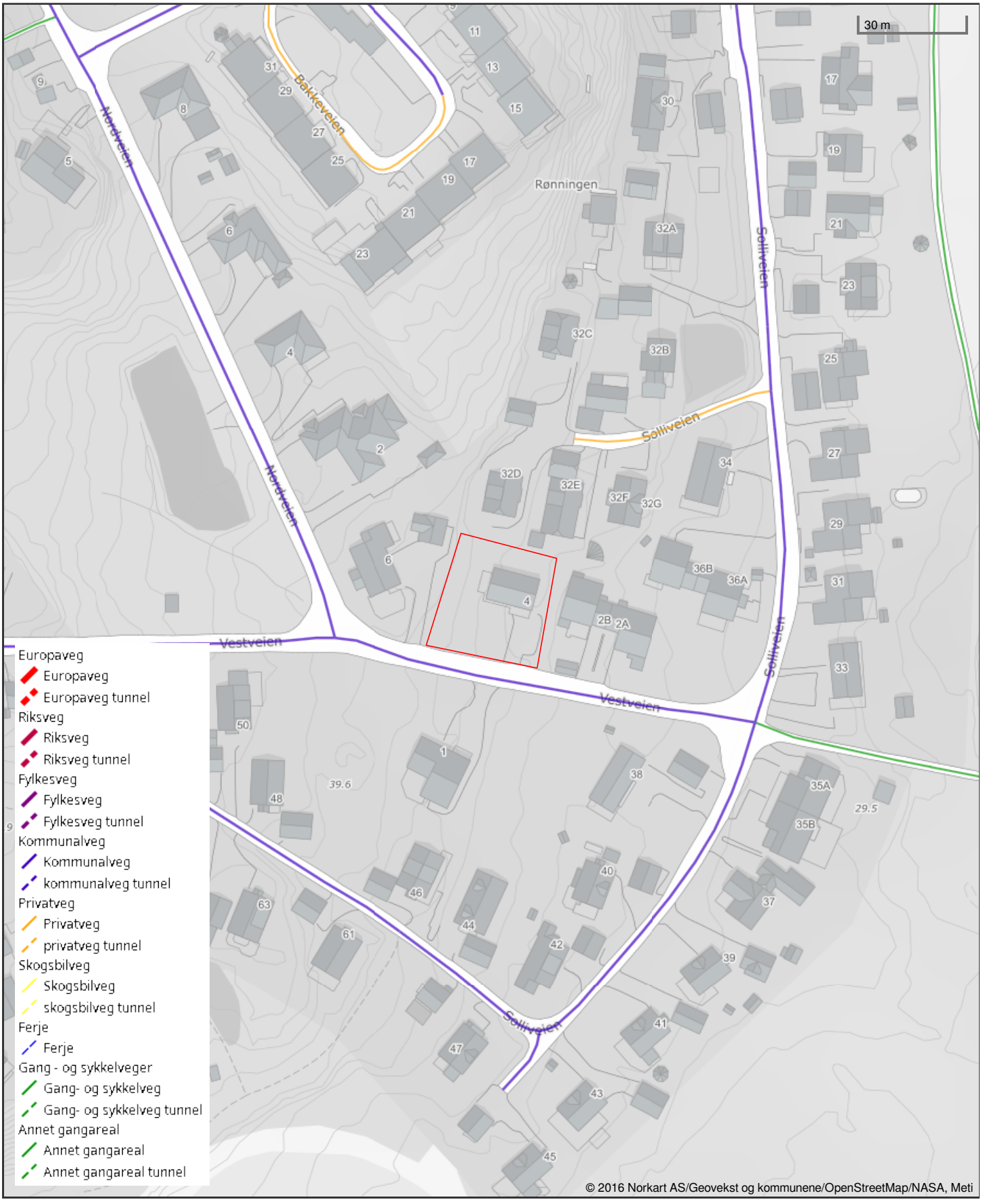




ALF ROD
VESTUN. 4 - BRUNLAFELTET.
3290 STAVERN
GNR. 44 BNR. 19.

Utskriftsdato: 08.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4044/413//



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

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 08.10.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestveien 4, 3292 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 4044/413
Adresse: Vestveien 4
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 08.10.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202600152	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162874373	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vestveien 4, 3292 STAVERN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1. etg.	Ved	Jøtul AS	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.01.2026	Tilsyn	23.01.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202600152

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestveien 4, 3292 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**18 155,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	2 263,23 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	2 086,35 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	2 607,37 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	3 930,41 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	3 031,88 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	299,97 kr
					Sum	**18 958,95 kr**	**14 219,21 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vestveien 4, 3292 STAVERN								

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vestveien 4, 3292 STAVERN								

Andre opplysninger

Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 27.03.1973. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Deler av eiendommen er oppmålt i koordinater. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4044/413//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	971,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6541881,61	**Øst**	558101,67	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6541908,79	558102,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,07	
2	6541904,26	558121,29	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,10	
3	6541902,1	558130,13	15 cm	Jord (JO)	Rør (54)	9,10	
4	6541871,11	558125,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,40	
5	6541877,055	558093,452	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	32,20	

Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 4044/413
Adresse: Vestveien 4
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

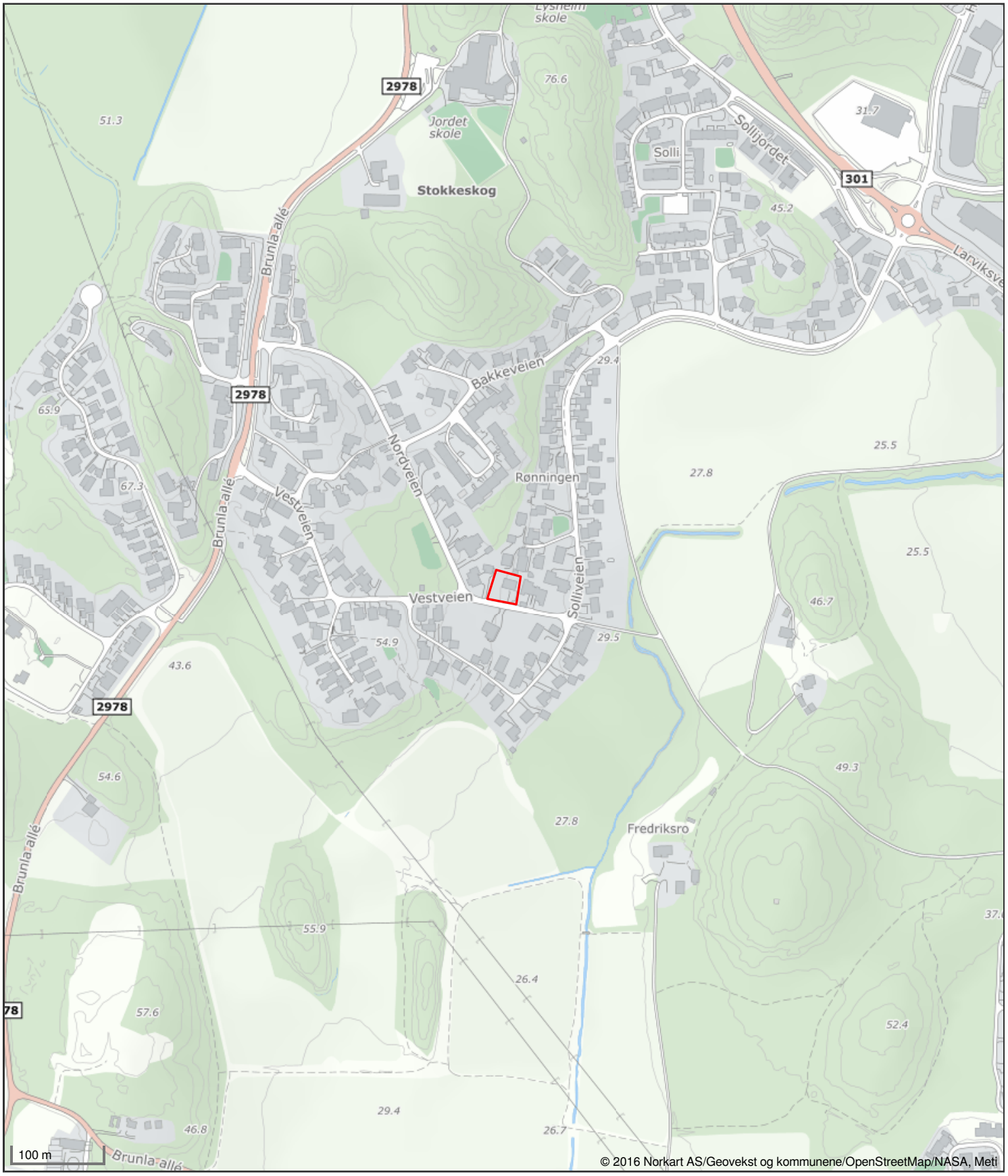
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4044/413//



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

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 08.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestveien 4, 3292 STAVERN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 971 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 971 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 971 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 971 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	115.01
Navn	Brunlafeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/479/115.01_Bestemmelser_65.pdf
Delarealer	**Delareal** 970 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

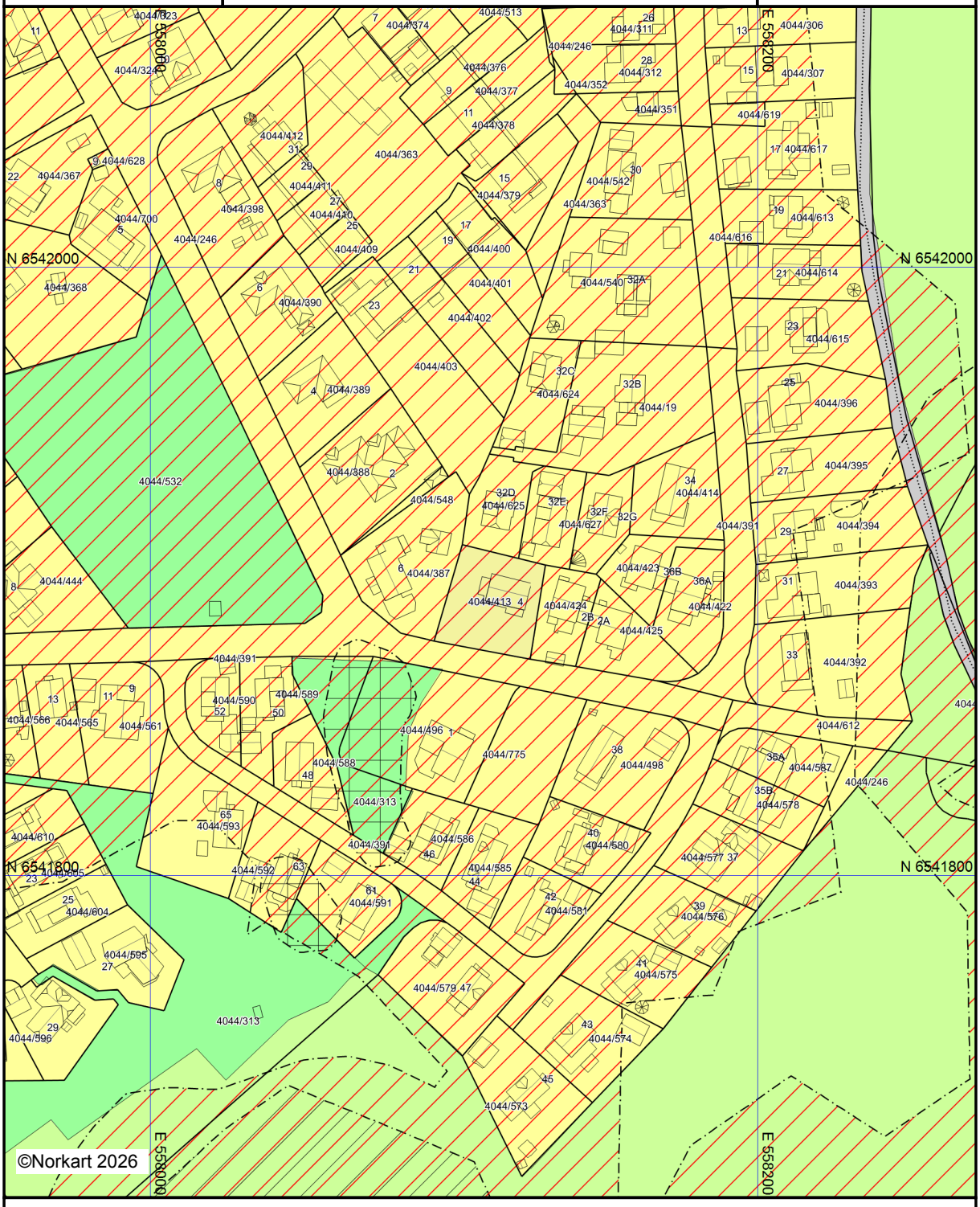
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4044/413
Adresse: Vestveien 4
Dato: 08.10.2026
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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - eksisterende
Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
Båndlegging etter andre lover - eksisterende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Angitthensyngrense
Båndleggінggrense
Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - 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

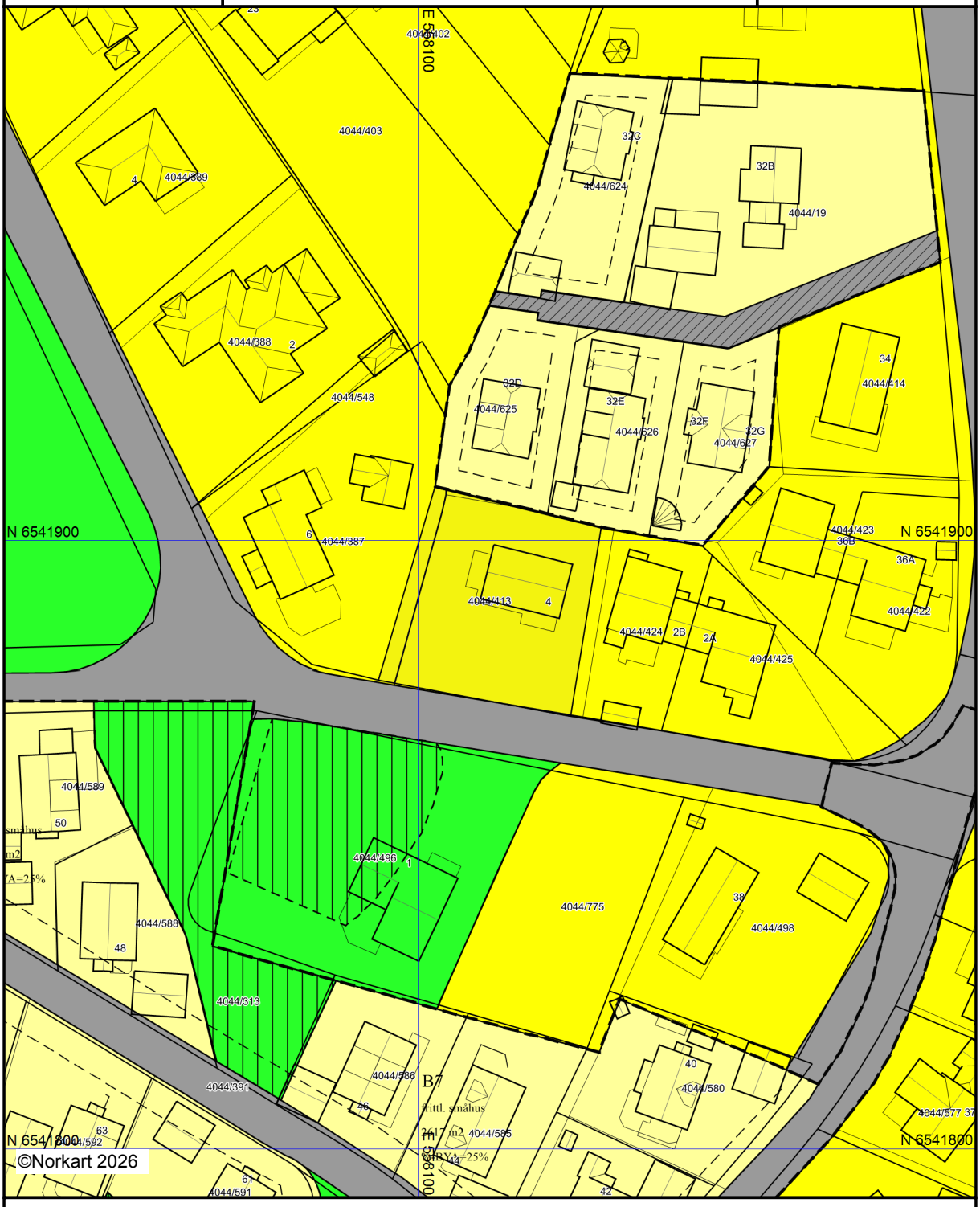
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4044/413
Adresse: Vestveien 4
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

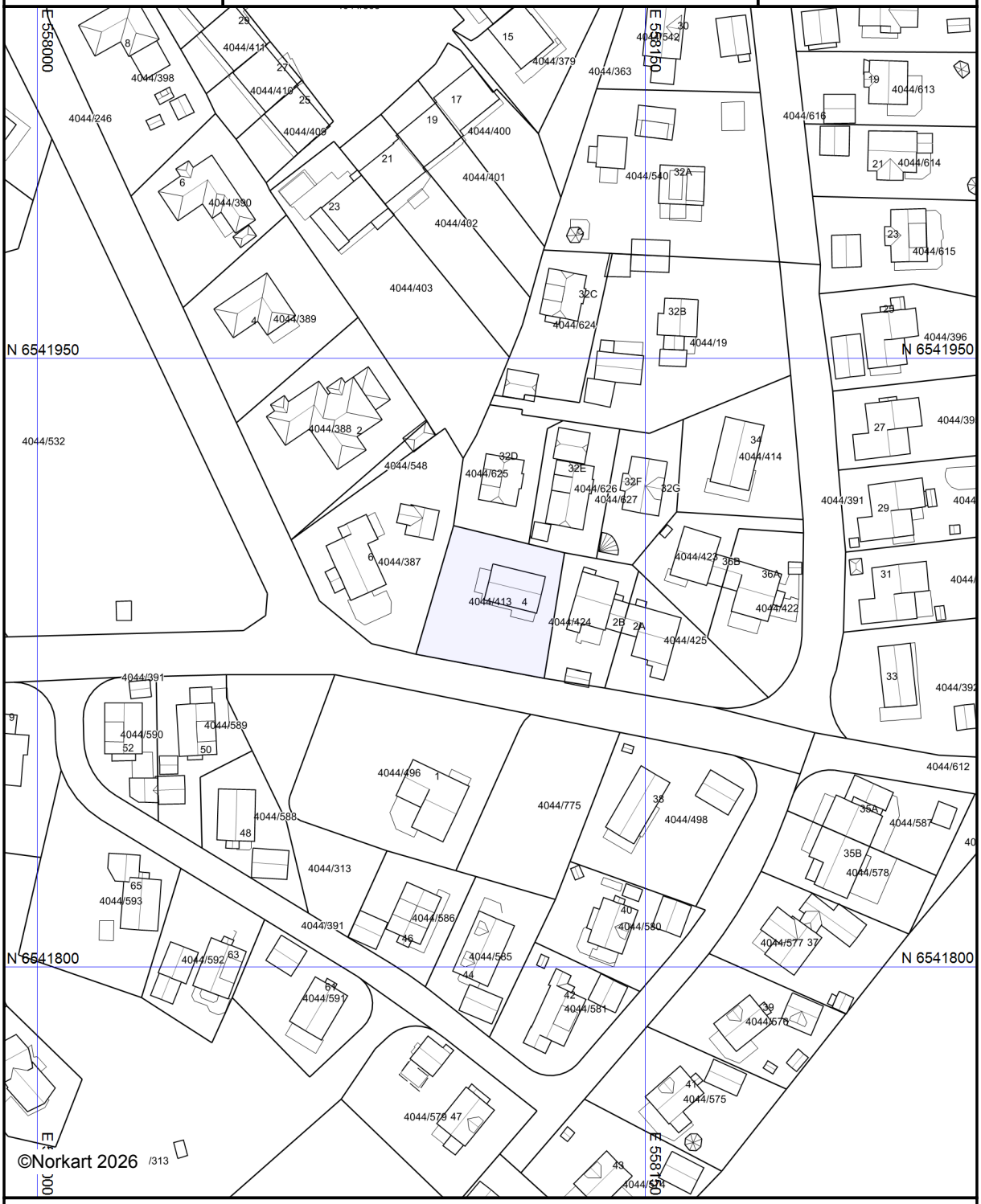
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4044/413
Adresse: Vestveien 4
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Larvik kommune

Arealplan

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

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer



Revisjonstabell for KPA:

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

Larvik kommune

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

Innhold

§ 1 PLANENS HENSIKT **4**

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER **6**
§ 2-1 Arealnøytralitet 6
§ 2-2 Plankartet 6
§ 2-3 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1) 6
§ 2-4 Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2025-2037) og kommunedelplanene 8
§ 2-5 Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2025-2037) og eldre reguleringsplaner 8
§ 2-6 Rekkefølgekrav 12
§ 2-7 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2) 14
§ 2-8 Vei, vann- og avløpsanlegg, renovasjon og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3) 14
§ 2-9 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5) 15
§ 2-10 Krav til minste uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5) 16
§ 2-11 Krav til etablering av møte-/lekeplass 17
§ 2-12 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5): 19
§ 2-13 Landskap og terrenginngrep (pbl § 11-9, pkt. 6) 20
§ 2-14 Rekreasjon (pbl § 11-9, pkt. 6) 20
§ 2-15 Krav til bevaring av bygg med antikvarisk verdi (pbl § 11-9, pkt. 7) 21

§ 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA 22
§ 3-1 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6) 22
§ 3-2 Vannforvaltning (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 26
§ 3-3 Klima og samfunnssikkerhet (Miljøoppfølging) (pbl §11-9 pkt. 6 og 8) 28
§ 3-4 Energi 30

§ 4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG **31**
§ 4-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2) 31
§ 4-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2) 33
Tiltak mellom byggegrense og 100-metersgrensen 33
Tiltak mellom 100-metersgrense og E18 33
Tiltak nord for E18 34
§ 4-3 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1) 35
§ 4-4 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1) 36
§ 4-5 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2) 37
§ 4-6 Grav- og urnelund (pbl §11-10 nr. 2) 37
§ 4-7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2) 37

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG **38**

§ 6 GRØNNSTRUKTUR **39**

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

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

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

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

§ 1 PLANENS HENSIKT

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

Planen skal utvikle det vekstkraftige:

Larvik by som attraktivt og urbant tyngdepunkt i kommunen

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

Stavern by – attraktiv hele året

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

Prioriterte tettsteder

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

Næring

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

Ta vare på det uerstattelige:

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

Motvirke det utenkelige:

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

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2-1 Arealnøytralitet

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

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

§ 2-2 Plankartet

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

Følgende temakart er utarbeidet for Kommuneplanens arealdel:

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

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

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

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

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

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

- Gjenoppføring av bygninger etter rivning, brann eller annen skade. Ved gjenoppføring av boligbygg gjelder bare unntaket så lenge antall boenheter er det samme som før rivning. Ved gjenoppføring av fritidsbolig i området mellom byggegrensen mot sjø og 100-metersgrensen skal ny bygning plasseres lenger vekk fra sjøen dersom mulig.

- Oppføring av én fritidsbolig på ubebygget tomt avsatt til fritidsbebyggelse dersom søknad om tillatelse til oppføring av fritidsboligen er mottatt hos kommunen innen 10 år etter at tomta er opprettet. Unntaket gjelder bare for tomter som er opprettet etter dispensasjon fra plankravet, og bare så lenge kommuneplanens andre bestemmelser er fulgt, f.eks. kravene til fritidsbebyggelse i § 4-2. Listen er ikke uttømmende.

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

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

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

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

   - Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m². Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m² dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.

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

     - eiendommen er minst 1200 m² stor, og

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

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

   Unntakene fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssone H310_1 Kvikkleire, hensynssone Skredfare i bratt terreng (Snøskred H310_3, Steinsprang_H310_4 og Jord- og flomskred H310_5) og

hensynssone H320_1 Flom bortsett fra der tiltaket faller inn under tiltakskategori K0 slik det er beskrevet i NVEs veileder 1/2019 og/eller der tiltaket er omfattet av sikkerhetsklasse F1 eller S1 i TEK17.

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

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

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

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

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

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

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

1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:
Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel 2025-2037 gjelde foran eldre reguleringsplaner, jf. pbl § 1-5. Der det ikke er motstrid mellom planene skal de utfylle hverandre.

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

Retningslinje a-b) - ikke juridisk bindende:

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

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

3) Liste over eldre reguleringsplaner som skal ha forrang

Planident	**Plannavn**
28	Lågendalen Friluftsmuseum
29	Kjærra Friluftsområde
32	Et bebygd areal på Landset
25	Berganmoen
34	Siljuvannsåsen vest
44	Breivann hyttefelt
45	Hyttefelt ved Svarstad Skisenter
92.02	Rekkeviksgate 24
93.02	Reguleringsendring av Holtefjell hytteområde
112.01	Kjerringbergområdet
151.01	Eidsten hytteområde
2000.06.01	Mølen
2003.05.02	Frenvikrønningen
200804	Høymyr industriområde (bebyggelsesplan)
200809	Hovland Søndre
200916	Torpefeltet 9 og 10
200919	Brunlaskogen
200929	Sandvold m/tilliggende eiendommer, Verningen
200930	Jahrehagen Hauskau
200934	Anvik hytteområde
200940	Øvre Tenvik
200951	Berg skole og Nesjar idrettsforening
200952	Løveåsen gbnr. 1045/5
200957	Skisakeråsen
200966	Fv. 55-GS vei, Skårabakken – Berg
200970	Danebo - IKEA
201002	Støperistranda
201009	Sjøparken, Agnes
201010	Gartnerløkka – Tolstrupveien 21

201015	Steinsnes Vest
201031	Høyt og Lavt aktivitetspark
201101	Solli gård
201102	Hvidsten Sag
201118	Meløskogen vest
201120	Vikerøysundet fritidsboliger
201122	Guriskogen vest
201123	Grøtterødtunet
201124	Omregulering for Herfell gbnr. 1107/1 og 6 m. fl.
201202	Kjerringfjellet
201207	Kaupangveien 12, Gloppetunet
201215	Indre Hølen (Sinterco)
201216	Tveteneåsen
201313	Futestien 5
201332	Hyttefelt vest for Hestetjern
201402	Nevlungen Øvre
201403	Stubberudfeltet – Sikringstiltak mot Kvikkleireskred
201405	Torpefeltet, etappe 3
201411	Innseiling til Grenland med endringer
201412	Torpefeltet del 2
201413	Høymyr industriområde
201416	Sandvold del 2, gbnr. 2034/6
201502	Områdeplan for Kaupang fornminneområde
201510	Søndersrød B32
201512	Amundrød Rødbøl
201513	Verningen utvidet Næringsområde
201515	Helgeroa BN2 – Barkevikveien
201519	Lille Herfellsteinen
201532	Berganmoen
201601	Engene

201609	Østbyveien 1, Gbnr. 1037/19 m.fl.
201612	Lillejordet
201631	Gbnr. 31/5 Svartstad Sentrum
201632	Hole
201702	Nevlungen Øvre, del 2, gbnr. 4091/27
201705	Løveskogen
201712	Søndersrød Hageby
201715	Endring Ringdalskogen næringsområde
201716	Fv. 301 Gang- og sykkelvei Grevle – Jahrehagen
201717	Fv. 301 Gang- og sykkelvei Skårabakken – Jahrehagen
201718	Fv. 301 Gang- og sykkelvei Søndersrød – Berg
201721	Husebyhagen
201722	Tveteneveien-Bakåsveien
201731	Krokbakk – stabilitetstiltak og fortau Fv. 221
201733	Hannevald pensjonat
201798	Dobbeltspor Vestfoldbanen Farriseidet - Telemark grense
201809	Eidsten industriområde - gbnr. 4103/37
201821	Ungdomshjem Kløvertunet, del av gbnr. 4063/1
201902	Fortau, Gonveien
201904	Rambergveien, Gang- og sykkelvei
201907	Nordlyløkka
201915	Gang- og sykkelvei fv. 303 Sandtra – Hem
202003	Kvelde renseanlegg
202014	Holmejordetveien 11
202101	Yttersøveien 1 gbnr. 2005/1054
202102	Amundrødhagen øst
202203	E18 Bommestad - Sky, Reguleringsendring
202204	Ødegården F30-1
202207	Værvågen, gbnr. 4088/1
202212	Rakkeveien hyttefelt

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

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

Retningslinje- Ikke juridisk bindende:
Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommuneplanens arealdel 2025-2037.

§ 2-6 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

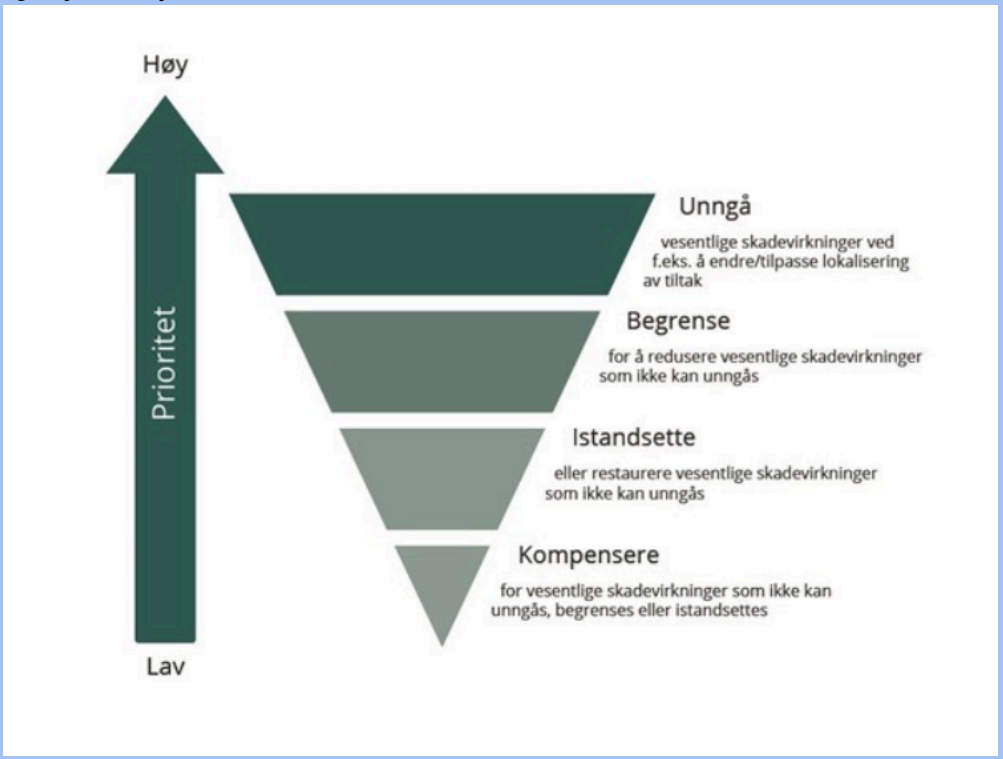
4) I reguleringsplaner nær viktige økologiske funksjonsområder, skal det innarbeides grønne passasjer inn/ut av området. Der det er hensiktsmessig kan planområdet utvides slik at viktige økologiske funksjonsområder utenfor planområdet sikres.

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

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

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende



Kilde: Miljødirektoratet veileder M-1941

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

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

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

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

1) Kommunale og private veier skal reguleres og bygges i tråd med veinormalen for Larvik kommune.

2) Vann- og avløpsanlegg skal reguleres og bygges i tråd med VA-norm for Larvik kommune.

Fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett, enten direkte eller via et privat avløpsnett, jf. pbl § 30-6. I områder uten offentlig nett skal all bebyggelse, inkludert fritidsbebyggelse, tilknyttes større fellesløsninger der dette er mulig.

3) Nødvendige arealer for renovasjon skal avsettes i nye reguleringsplaner. For boliger og fritidsbebyggelse skal løsninger for renovasjon utformes i tråd med forskrift om husholdningsavfall i Larvik kommune, samt Renovasjon i plan- og byggesaker - Tekniske retningslinjer for kommunene Larvik og Sandefjord.

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

   Ved utbyggingsprosjekter med flere enn 20 boenheter skal nedgravde løsninger velges.

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

   Anlegget skal være universelt utformet.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

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

§ 2-9 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker.

Bygnings-/tiltakstype	**Grunnlag**	**Krav til antall parkeringsplasser**	
		I områder innenfor de prioriterte tettstedene	**I områder utenfor de prioriterte tettstedene**
Bolig	Pr. boenhet	Bil: Min 0,5 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2	Bil: Min 1 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: min 1
Barnehage	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Min 4	Min 5
Skole	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Min 4	Min 5
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,2	0,2
Næring: • **Lager/ produksjon** • **Kontor** • **Forretning/ tjenesteyting** Kravet til parkering knyttet til lager/produksjon kan reduseres ved utarbeiding av reguleringsplan.	Pr. 100 m² BRA Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes uten tillegg for tenkte plan. Parkeringsarealet i en eventuell parkeringskjeller inkl. manøvreringsarealet, 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: min 0,5/maks 2 Sykkel: min 1,5	**Lager/produksjon:** Bil: 0,5 min Sykkel: min 0,5 **Kontor:** Bil: min 1,5 Sykkel: min 0,5 **Forretning/ tjenesteyting:** Bil: Min 1,5 Sykkel: min 0,5

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

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende

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

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

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

1) Ved all boligutbygging skal det avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet, i henhold til kravene i tabellen nedenfor.

2) Uteoppholdsareal kan bestå av både privat og felles areal, men alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal i tråd med kravene i punkt 3.

3) Størrelsen på uteoppholdsarealene beregnes med følgende minsteareal per boenhet:

Type bolig	**Prioriterte tettstedene**		**Utenfor de prioriterte tettstedene**	
	MUA pr. boenhet	**Fordeling av privat (P) og felles (F) areal**	**MUA pr. boenhet**	**Fordeling av privat (P) og felles (F) areal**
Frittliggende småhusbebyggelse (bygninger med maks 2 boenheter)	Minimum 50 m²	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.	Minimum 70 m²	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.
Sekundærleilighet inntil 50 m² BRA	Minimum 15 m²	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten	Minimum 15 m²	Privat. Privat uteoppholdsareal skal etableres på balkong, terrasse eller terreng.
Konsentrert småhusbebyggelse og firemannsboliger	Minimum 30 m²	Minst 10 m² privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun for boenheter med direkte utgang	Minimum 40 m².	Minst 10 m² privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun for boenheter med direkte utgang.
Lavblokk/ høyblokk (5 eller flere boenheter)	Minimum 15 m²	Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse.	Minimum 30 m².	Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse.

4) Uteoppholdsarealer skal:

- Ha gode solforhold ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.
- Ikke være smalere enn 6 meter, med unntak av terrasser og balkonger.
- Være skjermet mot sterkt trafikkert vei, støy, luftforurensning og andre helsefarlige forhold.

5) Følgende arealer kan ikke medregnes i MUA:

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

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

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

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

Antall boenheter	Møteplass/nærlekeplass	Kvartalslekeplass	Nærmiljøpark
9-26 boenheter	Minimum 300 m² Arealet skal være innenfor utbyggings-området og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
27-100 boenheter	Minimum 300m² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	Minimum 1400 m² Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m². Kvartalslekeplassen skal være innenfor ca. 500 meter gangavstand fra bolig. Nærlekeplass kan inngå i kvartalslekeplass dersom begge arealene ligger innenfor planområdet.	-

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

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

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

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

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

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

7) Møte-/lekeplasser skal:

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

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

9) Gjennom utbyggingsavtaler kan det sikres at utbyggingsområder som ikke oppfyller krav om kvartalslekeplass og nærmiljøpark, bidrar forholdsmessig til opparbeiding av nye, og/eller kvalitetsheving av eksisterende kvartalslekeplass og/eller nærmiljøpark.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

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

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

1) Skilt og reklameinnretningene skal underordnes og tilpasses bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser, samt utforming og materialvalg.

2) Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. Innretninger som bryter bygningens silhuett (utenfor hjørner, over gesims, på takflater o.l.) tillates ikke. Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.

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

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

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

6) Følgende skilt og reklameinnretninger tillates ikke:

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

Retningslinje a-g - Ikke juridisk bindende

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

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

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

Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjoner tillates ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA

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

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

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

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

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

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

2) **Gammelskog**
I gammelskog skal det ikke gjøres større terrenginngrep eller noen former for nedbygging.

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

Kart over områdene med gammelskog er hentet fra Miljødirektoratets naturbase temakart i i KDP for Naturmangfold, kartlag 4.

3) **Økologiske funksjonsområder for arter i temakart Eldre naturskog og våtmark**
Før større terrenginngrep kan iverksettes må det foretas en ytterligere kartlegging av aktuelt område og det må vurderes hvilke konsekvenser og hvilke hensyn som må tas.

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

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

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Larvik kommune har laget et eget temakart for vilt jf. temakart III i KDP for Naturmangfold, kartlag 1.

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

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

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

Kart over områder med myr, torvmyr og våtmark finnes i kartlag AR5 kilden.

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

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende

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

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

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

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

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

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

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

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

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

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende

a) Lokalt viktige naturtyper er vist i figuren i retningslinjen over. De lokalt viktige naturtypene er under rød strek.

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

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

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

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

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

11) Store trær

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje a-e) - Ikke juridisk bindende

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

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

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

d) Fremmedartlista finnes i artsdatabanken.no

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

12) Marine naturtyper

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

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

b) Marine naturtyper er hentet fra Miljødirektoratets naturbase ("Naturtyper - DN håndbok 19") jf. temakart IV i KDP for Naturmangfold, kartlag 3.

13) **Anadrome vassdrag**

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Definisjon av anadrome vassdrag: Vassdrag med laks og sjøørret.

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

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

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

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

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

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

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

Buffersonen mot skog skal avsettes i reguleringsplaner til grønnstrukturformål.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje a-e): ikke juridisk bindende

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje – Ikke juridisk bindende
Matjordplanen skal utformes i tråd med "Veileder til matjordplan", sist revidert november 2019, som er utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

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

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

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

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

Utrednings- og kvalitetskravene skal også gjelde i enkeltsaker.

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

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

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

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende

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

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

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

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

§ 3-4 Energi

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

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

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

§ 4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

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

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

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

Navn/område:	**Antall boenheter:**
B11 Søbakken	2-3 boenheter pr.daa
B12 Søndersrød – Strandbakken, gbnr. 4093/14	1-3 boenheter pr. daa Område B12 og N1 må planlegges under ett og få felles adkomst, samt at det må vurderes om noen avkjørsler i nord skal fjernes.
B13 Holmejordet. Gbnr. 4047/114	1-2 boenheter
B14 Kjerringvik, gbnr. 1105/3	1 boenhet.
B15 Kjerringvik, gbnr. 1103/2	2-3 boenheter
B16 Lesten gbnr. 1090/2	1-3 boenheter pr. daa. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for området anlegget noen parkeringsplasser for offentlig formål.
B17 Hem, gbnr. 1093/1	1-3 boenheter pr. daa
B18 Kveldeveien, gbnr. 2090/33, 59	2-4 boenheter pr. daa
B20 Svarstad – Lågaveien 1, gbnr. 31/1/6	4 boenheter pr. daa I reguleringsplanen skal må det tas særskilt hensyn til "Oppsalelva".
B21 Svarstadtunet 15, gbnr. 31/19 m.fl.	2-4 boenheter pr. daa

B22 Svarstad – Lågaveien 40, gbnr. 31/1	2-4 boenheter pr. daa

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

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

Maksimal utnyttelsesgrad innenfor formålet boligbebyggelse er 100%-BYA.

Retningslinje a-h) – Ikke juridisk bindende

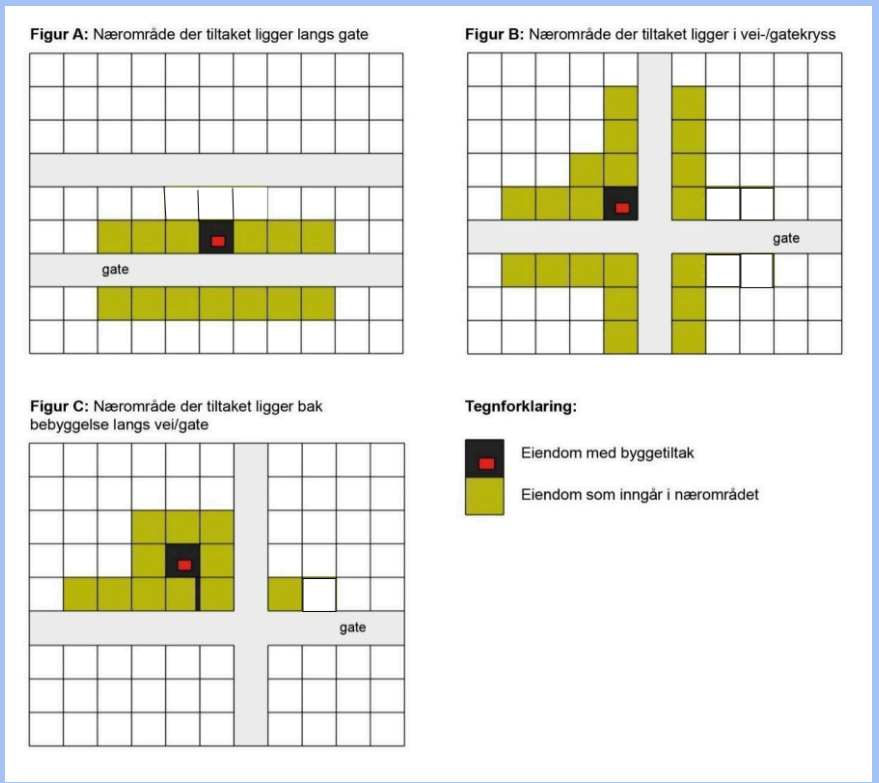
a) *Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.*

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

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

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

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



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

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

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

§ 4-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

Tiltak mellom byggegrense og 100-metersgrensen

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

   Ny bebyggelse skal plasseres så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

   Det tillates ikke fradelt eller gitt tillatelse til nye fritidseiendommer i 100-metersbeltet.

2) Det tillates bare én fritidsbolig pr. eiendom. Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 90 m²-BYA. Parkering på terreng kommer i tillegg med inntil 18 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA.

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

   For bygninger med saltak er maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak eller flate tak skal øvre gesims ikke overstige 4,0 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Hovedbygningens fasadelengde mot sjøen skal ikke overstige 12 meter.

   Fritidsboliger skal ikke ha kjeller, underbygging eller andre bygningsdeler under hovedetasjen. Det er ikke tillatt å føre opp båthus/naust eller garasje, eller å oppføre/plassere bade-/svømmebasseng. Det er ikke tillatt å gjerde inn den enkelte fritidseiendom. Flaggstang kan settes opp i nærheten av egen fritidsbolig, og skal ikke virke privatiserende. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tiltak mellom 100-metersgrense og E18

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

4) Det tillates bare én fritidsbolig pr. eiendom. Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 130 m²-BYA. Parkering på terreng kommer i tillegg med inntil 18 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA.

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

   For bygninger med saltak er maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak eller flate tak skal øvre gesims ikke overstige 4,0 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

   Fritidsboliger skal ikke ha kjeller, underbygging eller andre bygningsdeler under hovedetasjen. Det er ikke tillatt å føre opp garasje, eller å føre opp/plassere bade-/svømmebasseng. Det er ikke tillatt å gjerde inn den enkelte fritidseiendom. Flaggstang kan settes opp i nærheten av egen fritidsbolig, og skal ikke virke privatiserende. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

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

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

Tiltak nord for E18

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

7) I nedbørsfeltet for drikkevann:
   Oppføring av nye bebyggelse på fritidseiendommer tillates ikke.

   Utenfor nedbørsfeltet for drikkevann:
   Det tillates bare én fritidsbolig pr. eiendom. Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 150 m²-BYA. Parkering på terreng kommer i tillegg med inntil 18 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA.

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

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

   Fritidsboliger skal ikke ha kjeller, underbygging eller andre bygningsdeler under hovedetasjen. Det er ikke tillatt å føre opp garasje, eller å føre opp/plassere bade-/svømmebasseng. Det er ikke tillatt å gjerde inn den enkelte fritidseiendom. Flaggstang kan settes opp i nærheten av egen

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

Retningslinje a-g) - Ikke juridisk bindende:

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

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

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

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

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

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

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

- *er til hinder for allmenn ferdsel og adkomst til eksisterende hytter m.m.*
- *kommer i konflikt med trekkruter for vilt og verdifulle biologiske forekomster (plante- og dyreliv) fredet/vernet etter naturmangfoldloven.*
- *kommer i konflikt med verdifulle natur- og kulturelementer.*
- *Kommer i konflikt med karbonrike arealer.*
- *foreslås bygd på eksponerte områder eller på koller.*

g) *Fradeling av ny hyttetomt forutsetter at det foreligger teknisk infrastruktur eller godkjent avløpsløsning.*

§ 4-3 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1)

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

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

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

Kryssutformingen ved Brunlanesveien skal utredes i forbindelse med reguleringsplanen.

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

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

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

Arealbruksformål og andre krav til de avsatte næringsområdene:

N1 Søndersrød	*Området er avsatt til næring (Industri og lager). Det må utarbeides en reguleringsplan for området.*
N2 Bentsrød	*Innenfor området kan det reguleres til næring (Hotell/Overnatting og bevertning). I reguleringsplanarbeidet skal det innarbeides rekkefølgekrav for ny gang- og sykkelveiforbindelse fra Tveteneåsen, samt ny rundkjøring ved eksisterende avkjørsel på Fv. 301. Det må utarbeides en reguleringsplan for området.*
N3 Grinda	*Innenfor området kan det etableres industri, lager og logistikk. I et framtidig reguleringsplanarbeid kan muligheten for utvidelse nordover mot Hedrum pukkverk utredes.* *Det skal utarbeides reguleringsplan før tillatelser til utbygging kan gis. Før reguleringsplanarbeid kan igangsettes, skal det gjennomføres en detaljert konsekvensutredning av grunnforurensning, inkludert vurdering av gassdannelse fra tidligere avfallsfyllinger. Unntakene fra plankrav i § 2-3 pkt. 2 gjelder ikke for dette området.* *Områder med forurensning over gjeldende grenseverdier kan ikke bebygges uten nødvendige avbøtende tiltak.* *Bygge- og anleggstiltak i eller nær deponiet må dokumenteres som helse- og miljømessig forsvarlige, i tråd med Miljødirektoratets veileder M-1780/2020.*
N5 Ringdalskogen	*Innenfor området kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Det må utarbeides en reguleringsplan for området.*
N6 Ringdalskogen	*Innenfor området kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Det må utarbeides en reguleringsplan for området.*
N7 Skinmo	*Innenfor området kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Det må utarbeides en reguleringsplan for området.*
N8 Danebuåsen	*Det må lages en detaljert reguleringsplan for N8 Danebuåsen (framtidig næringsbebyggelse) og avsatt vegetasjonsskjerm i sør. Byggegrense mot E18 fra 100 meter til 50 meter avklares i reguleringsplanprosessen. Det skal tas vilthensyn i forbindelse med utvikling av området; eksempel dempet belysning.*

§ 4-5 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)

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

§ 4-6 Grav- og urnelund (pbl §11-10 nr. 2)

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.

§ 4-7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)

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

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

Navn på område	**Tillatte formål**
KB23 Søndersrød	Innenfor området kan det etableres forretning, næring (kontor og håndverksbedrifter) og boliger. Det er tillatt med utvidelse av handelsvolumet fra 3.000 m² til 6.000 m².
KB24 Tanum	Innenfor området kan det etableres offentlig og privat tjenesteyting og fritid- og turistformål.
KB25 Martineåsen	Martineåsen er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg og samferdsel anlegg med underformål: Bolig, offentlig og privat tjenesteyting, idrettsanlegg, grønnstruktur, LNF og vei. Innenfor planområdet kan det reguleres inntil 725 daa til boligformål. Før det gis tillatelse til å ta i bruk tidligere ubebygde områder på Martineåsen må det utarbeides en reguleringsplan med felles planlegging for hele området. 2-4 boenheter pr. daa. Områdeplanen for Martineåsen må ta hensyn til gjeldende reguleringsplan for jernbanetrase under Martineåsen. Det må settes av en buffer på mer enn 15 meter mot Veldre naturminne.
KB26 Hølen	Innenfor området kan det etableres forretning, næring (bevertning) og boligformål. Det er kun tillatt med 2 boenheter på eiendommen, i eksisterende bygning.
KB27 Rekkevik sykehjem	Innenfor området kan det etableres offentlig/privat tjenesteyting og/eller boligformål.
KB28 Tjøllingvollen	Innenfor området kan det etableres offentlig/privat tjenesteyting, bolig, forretning og næring (kontor).
KB29 Tjøllingvollen	Innenfor eksisterende bygning kan det etableres offentlig/privat tjenesteyting og næring (kontor og bevertning).
KB30 Ringdalskogen	Innenfor området kan det etableres offentlig/privat tjenesteyting og næring.

KB31 Amundrød	Innenfor områdene kan det etableres industri og lager med tilhørende kontorer. Det må utarbeides en reguleringsplan for hele området samlet. Området kan ikke tas i bruk til næringsformål før samtlige eksisterende boliger er revet. Inntil det skal området ha funksjon som boligområde. Eventuelle rivnings- og omformingsprosesser skal skje på en måte som sikrer at gjenværende boliger ikke påføres urimelige ulemper i saneringsperioden.
KB32 Kvelde	Innenfor området kan det etableres forretning og næring (kontor).
KB33 og KB34 Svarstad	Innenfor områdene er det tillatt å oppføre forretningsbygg, boliger, bygg for offentlig og privat tjenesteyting eller en kombinasjon av disse. Bygninger tillates med inntil 50 %-BYA pr. tomt.
B19 Svarstad - Ringveien 16	2-4 boenheter pr. daa. Eiendommen er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting og bolig.
KB35 Framtidig turvei mellom Larvik og Porsgrunn	Den gamle jernbanestrekningen mellom Larvik og Porsgrunn er avsatt som kombinert bebyggelse og anleggsformål - Jernbane/framtidig turvei. Turveien skal være for allmennheten.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

1) Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare og risiko for omkringliggende boligbebyggelse, offentlige formål og eventuelle drikkevannskilder være vurdert. Det skal iverksettes tiltak der dette er nødvendig.

   Nye samferdselsanlegg må bygges slik at de tåler fremtidige klimaendringer.

   Frisiktsoner i uregulerte områder skal ivaretas.

2) Bane
   Innenfor arealformålet tillates tiltak som er nødvendige for etablering, drift og vedlikehold av jernbaneinfrastruktur.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur – Naturområder

Områdene som er avsatt som grønnstruktur – naturområder skal beholdes i sin naturlige tilstand, slik at naturverdiene ivaretas på best mulig måte. Områdene skal sikres som grønne lunger, viktige landskapselementer og nærturområder i byene. Det er ikke lov med varige inngrep, men vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

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

Grønnstruktur – Turdrag
Områdene som er avsatt som grønnstruktur - Turdrag skal beholdes og sikres for ferdsel, slik at turdrag og forbindelseslinjer til andre grønnstrukturområder opprettholdes og eventuelt forbedres.

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

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

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

Vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

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

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Det er ikke tillatt med moringer.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Badebøyer kan bare legges ut i sjø etter tillatelse fra Kystverket, jf. Havne- og farvannslovens §10.

§ 8-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)

1)

S18A Helgeroa Småbåthavn	I forbindelse med reguleringsplanarbeidet må det utredes hvor stor utvidelsen kan bli uten å gå på bekostning av kvalitetene i og i nærheten av Helgeroa.
S18B Helgeroa Parkering	Parkeringsplassen skal ikke asfalteres eller gis annet fast dekke.
S10 Guslandrønningen	Det åpnes for inntil 35 båtplasser.
S6 Farris	Utvidelsen av anlegget skal medføre at båtene på land får en båtplass.
S13 Lamøya småbåthavn	I forbindelse med utvidelse av Lamøya småbåthavn må det utredes hvordan kulturlandskapet langs adkomstveien ivaretas.

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

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

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

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

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende

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

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

og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.

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

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

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

§ 8-5 Akvakultur

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

§ 8-6 Fiske- og låssettingsplasser (pbl § 11-11 nr. 3)

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

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

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

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

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

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

Retningslinje - Ikke juridisk bindende
Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbrukseiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjø eller vassdrag skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor bestemmelsesområdet #1.

4) For tiltak i bestemmelsesområdene #1 skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

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

§ 9-2 Bestemmelsesområde for bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø, (pbl § 11-9, pkt. 3, 5, 6 og 7)

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

Nye bygninger, påbygg og tilbygg skal tilpasses områdets særpreg og harmonere med omgivelsene med hensyn til landskapssilhuett, arkitektur, takform og materialbruk, volum og byggelinje mot gateløp.

Nye utomhusanlegg som skilt, belysning, trapper, støttemurer og gjerder skal gis en utforming og ha en materialbruk som er tilpasset og harmonerer med områdets karakter. Det skal legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og tomtens naturlige topografi.

BEV 13 Norges første by «Kaupang»
I arkeologisk sammenheng utgjør Kaupang den historisk kjente handelsplassen Skiringssal som er nevnt i Ottars beretning til kong Alfred i England omkring 890 e.kr.

Innenfor dette kulturmiljøet gjelder bestemmelsene i områdeplan for Kaupang fornminneområde.

BEV 14 Østre Halsen
Fergested fra 1600-tallet. Tettbebyggelse var konsentrert fra fergestedet ved enden av Møllergaten og rundt Halsegata.

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

Søknader om nye bygg skal inneholde fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Eksisterende gateløp og plassdannelser skal bevares. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

Eksisterende utomhusanlegg som belysning, gjerder, trapper og annet skal bevares. Nye utomhusanlegg skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

BEV 15 Kystkulturstedene; Nevlunghavn, Helgeroa, Ula og Kjerringvik:
Kystkulturstedenes særpreg når det gjelder bebyggelse, områdets struktur, som veier, stier, smett, hager, markante trær, steingjerder og bebyggelsesstruktur, skal bevares.

Nevlunghavn og Ula er statlige fiskerihavner med aktiv fiskerinæring. Vedlikehold, oppgradering av infrastruktur og andre tiltak knyttet til fiskerinæringsfunksjonene er tillatt.

Utforming av ny og vedlikehold av eksisterende bebyggelse skal baseres på dokumentert grunnlag eller på historisk parallell dersom historisk dokumentasjon ikke finnes. Dette gjelder også ved nybygg som følge av brann eller annen totalskade. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere uttrykk.
Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.

Ved planlegging og tiltak i området skal plasser, gateløp, smug/smett, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for stedets videre utvikling.

Hage og uteanlegg med plen, annen vegetasjon, gjerder, porter, trapper, murer etc. skal bevares. Tilbakeføring skal gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og ikke fjerne eller ødelegge eksisterende elementer med høy bevaringsverdi. Nye utomhusanlegg og gatebelysning skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Gjenoppbygging av historisk bebyggelse kan skje på dokumentert grunnlag.

§ 9-3 Bestemmelsesområde for boliger og fritidsbebyggelse i LNF (pbl § 11-11, nr. 2)

1) Boliger i LNF - LNF-B:
   Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet (bestemmelsesområder «LNF-B»). I tilknytning til boligen kan følgende tillates, uten dispensasjon fra arealformålet:
   - tilbygg og påbygg av bestående godkjent boligbebyggelse
   - rivning og oppføring etter brann og annen skade
   - frittliggende bod, anneks uten innlagt vann og garasje, og lignende mindre tiltak som ikke skal benyttes til beboelse.

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter.

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

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende

a) «I tilknytning til» betyr at tiltaket er helt eller delvis innenfor ringen. Dersom tiltaket er helt utenfor ringen er det ikke i «tilknytning til». Ringen omfatter kun den eiendommen som boligen er registrert på.

b) Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan det gis tillatelse til spredte boliger i LNF-områder, hvis flertallet av kriteriene under er ivaretatt:
- *Tomten må ha godkjent adkomst og avkjørsel.*
- *Tomten skal ikke utløse krav om sosial eller teknisk infrastruktur.*
- *Tomten må kunne knyttes til «godkjent» vann og avløp.*
- *Oppføringen av en spredt bolig må ikke være i konflikt med naturmangfold og kulturminner.*
- *Med spredt bolig menes i denne sammenhengen en bolig plassert i tilknytning til gårdsbruk, veksthusnæring, gartnerier og annen landbruksrelatert virksomhet, men det er ikke et krav at boligen skal ligge til eksisterende boligområder eller huskruller. Det tillates inntil 10 nye boliger som spredt boligbygging i perioden.*

c) Det tillates ikke ny spredt bebyggelse LNF-B i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder eller i nedbørsfelt for drikkevann eller båndleggingssone for Siljanvassdraget.

2) Fritidsbebyggelse i LNF – LNF-F:
Eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet (bestemmelsesområder «LNF-F»). I tilknytning til fritidsboligen kan følgende tillates, uten dispensasjon fra arealformålet:

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

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

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

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

Tiltak mellom 100-metergrense og E18
For bygninger med saltak er maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak eller flate tak skal øvre gesims ikke overstige 4,0 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Hovedbygningens fasadelengde mot sjøen skal ikke overstige 12 meter.

Tiltak nord for E18
Fritidsbebyggelse skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 30 grader, og med maksimal mønehøyde på 5,0 meter. Høyden skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende

a) «I tilknytning til» betyr at tiltaket er helt eller delvis innenfor ringen. Dersom tiltaket er helt utenfor ringen er det ikke i «tilknytning til». Ringen omfatter kun den eiendommen som boligen er registrert på.

b) Det tillates ikke ny spredt bebyggelse LNF-F i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder eller i nedbørsfelt for drikkevann eller båndleggingssone for Siljanvassdraget.

3) Næringsbebyggelse i LNF - LNF-N:
Det tillates drift av næringsvirksomhet med salg av landbruks- og anleggsmaskiner, deler til slike maskiner, samt verksted for service, reparasjon, godkjenning og sertifisering av slike maskiner.

§ 10 HENSYNSSONER

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

1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110_1 (Farrisvannet):
Tiltak innenfor 100-metersgrensen for Farrisvannet, er ikke tillatt.

   Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Farrisvannet er ikke tillatt. Påbygg på eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates utenfor 100-metergrensen, dersom det kan dokumenteres i søknaden om tiltaket ikke vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

   Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

   Innenfor drikkevannskildenes nedbørsfelt skal alle nye tiltak dokumenteres i søknaden i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

2) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110_2 (Hallevannet):
Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Hallevannet er ikke tillatt.

   Innenfor drikkevannskildenes nedbørsfelt skal alle nye tiltak dokumenteres i søknaden i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

3) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110_3 (Ulfsbakktjønn):
Tiltak innenfor nedbørsfeltet for Ulfsbakktjønn må vurderes i forhold til dets status som nødvannskilde.

   Innenfor drikkevannskildenes nedbørsfelt skal alle nye tiltak dokumenteres i søknaden i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

4) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 4 (Holtetjønn og Rosovann):
Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Holtetjønn og Rosovann er ikke tillatt.

   Innenfor drikkevannskildenes nedbørsfelt skal alle nye tiltak dokumenteres i søknaden i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

5) Sikring av nedbørsfelt for Naugfoss vannverk og Omsland vannverk – H110_5:
Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Naugfoss vannverk og Omsland vannverk er ikke tillatt.

   Innenfor drikkevannskildenes nedbørsfelt skal alle nye tiltak dokumenteres i søknaden i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

6) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden - H120_1 (Farriskilden):
For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farriskilden» som kan påvirke grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk,

grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

7) Sikring av larvikittforekomster – H190_1
Det er avsatt hensynssoner rundt Larvikittbruddene som skal sikre forekomstene. Byggetiltak som ikke er knyttet til steinindustrien, bør ikke tillates i hensynssonene.

8) Sikring av mineralforekomster – H190_2
Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonene skal sikres.

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

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

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

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

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310_1:
I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310_2:
I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen .

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310_3, H310 4 og H310_5:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310_3, Steinsprang - H310_4 og Jord- og flomskred - H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

5) Flomfare - H320_1:
I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: *Sikkerhet mot flom* før tiltak kan iverksettes.

6) Skytebane – H360_1:
Det kan ikke iverksettes tiltak uten at disse er avklart i en reguleringsplan.

§ 10-3 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinje a-f) - Ikke juridisk bindende

a) *Hensyn landbruk - Klimatisk vernskog – H510 1.*
Innenfor områdene avsatt som hensynsone landbruk – klimatisk verneskog kan det ikke foretas snauhogging. Vedlikeholdskjøtsel er tillatt. Det er meldeplikt til landbrukskontoret for all hogst innenfor hensynssonen. Å hogge ved til eget bruk er ikke meldepliktig.

b) *Hensyn friluftsliv – H530 1.*
Områdene som er avsatt med hensyn friluftsliv, er områder som er statlig sikret friluftslivområder. Tiltak innenfor disse områdene må gjøres i tråd med verneforskriften til vedkommende område.

c) *Hensyn kulturlandskap - H550 1.*
I områder avsatt med hensyn kulturlandskap, skal et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner ivaretas. Områder med nasjonal status har benevnelsen NK og områder med kommunal status – KK. Eventuelle tiltak innenfor sonene forelegges kommunen for godkjenning. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder.

d) *Hensyn bevaring naturmiljø*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) *Bevaring av nasjonale kulturmiljøer (RPBA kulturmiljøer) - H570 1.*
Hensikten med hensynssonen er å bevare internasjonalt, nasjonalt, regionalt og lokalt viktige kulturhistoriske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø.

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

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

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

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

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

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

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

Innenfor kommuneplanens arealdel ligger 11 slike kulturmiljøer:
- *Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad*
- *Hedrum kirke og gravfelt*
- *Bommestad veiminne*
- *Kaupang, Huseby, Lunde og Gjerstad*
- *Bisjord*
- *Tanum, Aske, Gui og Brunla (Ligger også i Kommunedelplan for Stavern by)*
- *Berg gamle kirke og Manvik*
- *Barkevik*
- *Mølen og Oddane fort*
- *Nevlunghavn*
- *Svenner*

Mer beskrivelse av kulturmiljøene på nettsidene til Vestfold fylkeskommunes nettsider.

f) Hensynssone H910 1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanens arealdel 2025-2037 jf. liste i § 2-5 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommuneplanens arealdel 2025-2037 og eldre reguleringsplaner.

§ 10-4 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720_1
Områder som er vernet etter naturmangfoldloven kapittel V (nasjonalparker, naturreservater mv.), regnes som verneområder. Skjøtselstiltak innenfor verneområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor verneområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.

2) Båndlegging etter lov om kulturminner - H730_1
Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-15.

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

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

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

Larvik kommune

larvik.kommune.no

RVIK KOMMUNE
REGULERINGSBE
ORIGI

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BRUNLA-SOLLI-OMRÅDET I BRUNLANES KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Uthus og garasjer skal oppføres i 1 etasje.

Gesimshøyder for 1-etasjes hus må ikke overstige 4 meter, for 2-etasjes hus ikke overstige 7 meter. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 3.

Våningshusets grunnflate kan være inntil 30% av tomtens bruttoareal, innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 73.

Garasje og uthus skal ha grunnflate ikke over 35 m2. Garasje kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

§ 4.

Bebyggelsens takform og takvinkel fastsettes av bygningsrådet. Hus i samme gruppe skal ha ens takform og takvinkel. Garasje/uthus skal ha samme takform og takvinkel som hovedhuset og være tilpasset dette med hensyn til materialvalg og farge.

§ 5.

a) Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

b) Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom, og det ved tinglyst erklæring sikres at avstand mellom bygningene på de to eiendommene blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense. Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 6.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 8.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke skjemmende for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 9.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Brunlanes kommune.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 25.3. 1970

Vestveien 4

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Solliveien Linje 01, 04, 206	10 min 0.9 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	17 min 1.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 7.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 21.2 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Stavern	11 min
Extra Holmejordet	13 min

«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

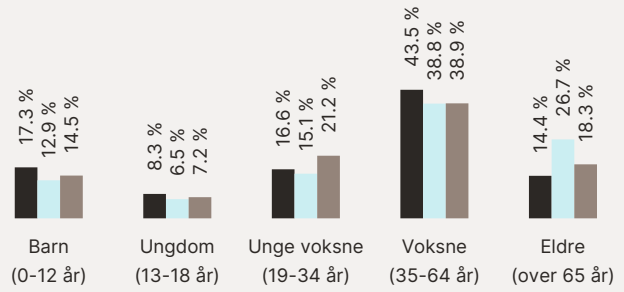
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Agnes/Brunla	1 497	692
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 71 barn	12 min 1 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 ... 68 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Stavern Post i butikk	11 min 0.9 km
Coop Extra Holmejordet PostNord	12 min 1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 92/100

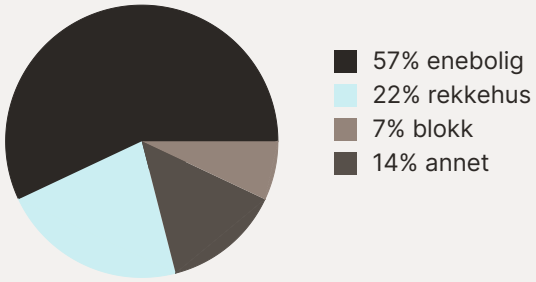
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Jordet skole Ballspill	10 min 0.8 km
Brunla tennishall Tennis	15 min 1.3 km
Mudo Stavern	11 min
Family Sports Club Langestrand	7 min

Boligmasse



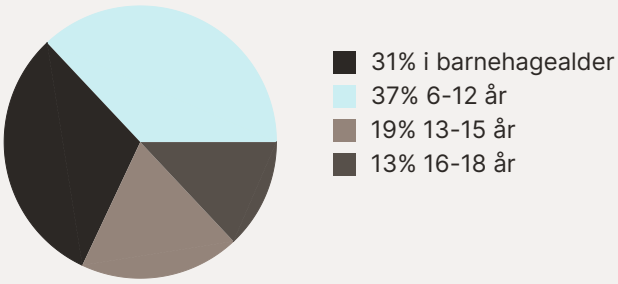
«Naturskjønt og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

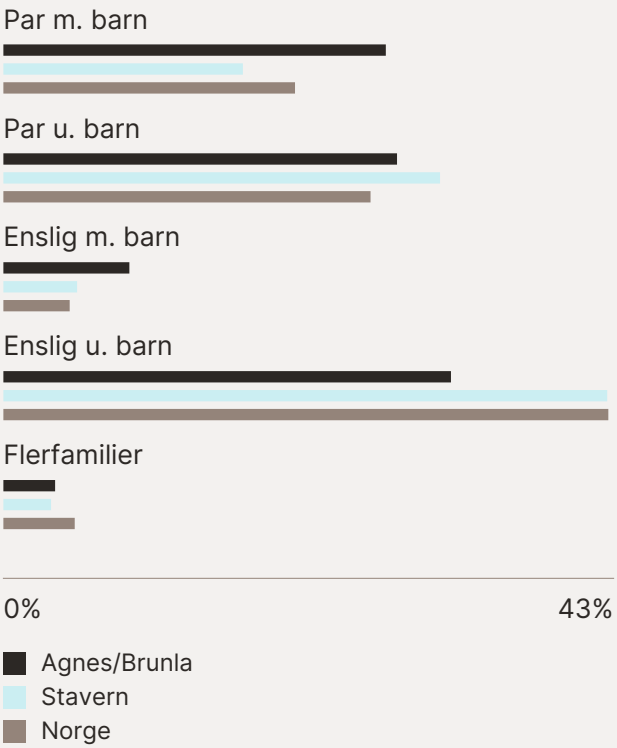
Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	7 min
Vitusapotek Stavern	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

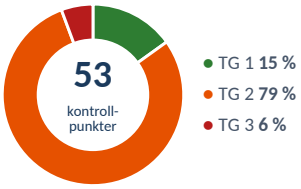
OPPDRAG 261009-001

Vestveien 4, Stavern



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Vestveien 4 3292 STAVERN Gnr: 4044 Bnr: 413	Enebolig	1974	154 m²	133 m²	21 m²

Befaring / Rapport	13. oktober 2026 / 6. november 2026
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 takstmannen 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

Ingen oppdragsspesifikk informasjon fra takstmannen er registrert.

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

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. Takstmannen 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	Romslig enebolig fra 1974 over to plan, beliggende i et veletablert boligområde i Stavern.
Planløsning	Boligen har oppholdsrom fordelt på to etasjer. I 1.etg ligger entré, gang, toalettrom, soverom, TV-stue/soverom, vaskerom med dusj, badstue, 2x innebod og garasje. 2.etg har gang, innebod, stue, kjøkken, 2x soverom og baderom. Gulvene er lagt med laminat, tepper og vinylbelegg. Laminatet i stuen er nyere, og stuen er dermed det eneste stedet der et nyere gulvbelegg er registrert. Veggene har malte plater og tapet, og himlingene er av malte trefiberplater og Takess-plater. Bortsett fra stuegulvet beskrives overflatene i oppholdsrommene i hovedsak som fra byggeår, og det er ikke sett tegn til en samlet oppussing. Vegger, himlinger og de øvrige gulvbeleggene har generell slitasje som forventet ut fra alderen.

Byggemetode

Boligen står på grunnmurer av betongblokker fra byggeår, med malt pussoverflate og grunnmursplast som fuktsikring mot terreng. Veggene er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel på gavelveggen, montert uten lufting bak slik det var vanlig da boligen ble bygget. Kledningen har jevn slitasje etter alderen. Malingen er stedvis oppsprukket og avflasset, og i nedkant står en åpen spalte uten gnagesikring.
Vinduene og terrassedørene har fått ulik alder fordi glass er skiftet i enkelte deler, mens rammer og karmer er beholdt. Brorparten av vinduene er fra byggeår med opprinnelig glass. De tre store stuevinduene har rammeverk av treverk fra byggeår, men fikk nye glass i 2012. Alle de tre terrassedørene er fra byggeår. Den enkeltfløyede terrassedøren har nytt tolags isolerglass fra 2008, og en tilsvarende dør i stuen har glass fra 2001. Den andre terrassedøren i stuen har fortsatt glass fra byggeår. Det nyere glasset forlenger ikke levetiden for karm, dørblad og terskel, og forventet levetid er passert for de eldste vinduene og for dørene.
Saltaket har bærende konstruksjon av fagverkstakstoler med undertak av rupanel fra byggeår, med kaldt loft over 2.etg og tilkomst via loftsluke i ganghimlingen. Lagret gods begrenset kontrollen, og ytterkantene av loftet er ikke besiktiget. I de tilgjengelige delene står takstolene rette. Luftingen via spalter i gesims og takutstikk er ikke gjennomgående løst, og det er registrert enkelte eldre kondensskjolder på undertaket. Isolasjonen på loftsgulvet ligger ujevnt fordelt med tynne partier.
Tekkingen av profilert betongtakstein er enten nyere, anslagsvis fra 2000-tallet, eller eldre stein som er rengjort og impregnert på et ukjent tidspunkt. Årstallet 2000 er takstmannens anslag og er ikke bekreftet, og det daterer ikke undertaket og takstolene under. Metallbeslagene antas å være fra samme periode som tekkingen og har mye mosegroe, og mose og lav er også registrert langs takfoten. Takrenner og nedløp av plastisert stål og pipehatten er nyere enn byggeår, men eksakt alder er ukjent.
Verandaen på ca. 48 kvm er fordelt på to arealer av antatt ulik alder, og den viser samme mønster som resten av boligen med fornyede overflater på en eldre konstruksjon. Gulvbordene av beisede, impregnerte bord er nyere enn byggeår, mens bjelkene og søylene ned til betongsokler i terreng er eldre.

Kjøkken og våtrom

Kjøkkenet ligger i 2.etg og har innredning som fremstår å være fra byggeår, med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Innredningen fungerer, men har fuktopptak med svelling flere steder. Gulvet har vinylfliser som er antatt fra byggeår, veggene har malt tapet og himlingen er av Takess-plater.
Boligen har to våtrom - begge rommene har avvik hvor det henvises til egne rapportpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Vanninntaksledningen av plast er nyere og føres inn i vaskerom i 1.etg, der stoppekranen er plassert. Tidspunktet for utskiftingen er ikke oppgitt. Innenfor inntaket er de innvendige vannledningene av kobber fra byggeår, slik at anlegget har nyere rør bare på inntakssiden. Avløpsrørene innvendig er av plast, med synlig stakeluke i vaskerommet. Alderen på avløpsrørene er ikke oppgitt og er derfor vurdert ut fra byggeåret. Materiale og alder på avløpsledningene i grunnen utenfor huset er ikke kjent, og disse er ikke inspisert. Både vannledningene og avløpet er vurdert ut fra alder, ikke ut fra påviste avvik. Varmtvannet leveres fra en bereder på 200 liter som ifølge typeskiltet er produsert i 2016. Den står i et rom med sluk.

Oppvarmingen er basert på en peisovninnsats i stue og en eldre parafinkamin i gang, begge i 1.etg, og begge er knyttet til en pipe som antagelig er en teglsteinspipe fra byggeår. I 2.etg finnes parafinhever, pumpe og dagtank, og det er ukjent om dette anlegget er i bruk. Kursfortegnelsen viser i tillegg egen kurs for varmekabler.

Det elektriske anlegget har fått et nyere sikringsskap med automatsikringer og jordfeilvern på samtlige kurser. Skapet er montert på vegg i bod i 1.etg. Kablene i boligen er jevnt over eldre og ikke skiftet sammen med skapet. Den eneste fremlagte samsvarserklæringen gjelder installasjon av strømmåleren i skapet.

Sidebygninger

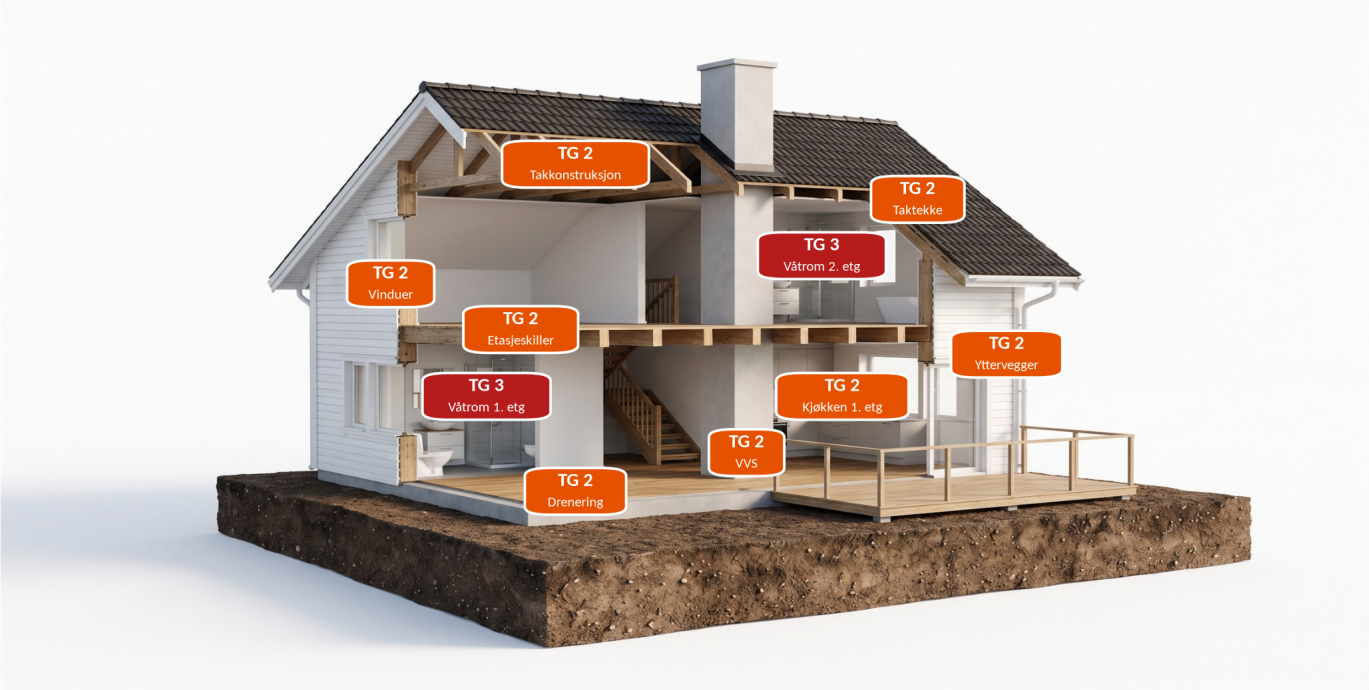
Garasjen er bygget inn i selve boligen med utvendig tilkomst, og det er registrert mindre fuktopptak i veggen i bakkant. Bygningen er nærmere omtalt under eget punkt.

TILSTANDSBILDE

Flere vesentlige og alvorlige avvik registrert.

3 × TG 3 | 42 × TG 2 | 8 × TG 1

53 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

Vestveien 4, 3292 STAVERN

Gnr 4044 / Bnr 413

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1974 (BF69)	**Enebolig**	**154 m²**
TOMTEAREAL	OPPVARMING	VENTILASJON
971 m²	**—**	**Naturlig ventilasjon**
VANN / AVLØP	HJEMMELSHAVER	OPPDRAGSGIVER
Offentlig / Offentlig	**Alf Kåre Rød**	**Morten Rød**

BYGGEMÅTE

Grunnmurer av betongblokker.

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav**	● **Lav**	● **Middels**	● **Moderat til lav**	● **Lav 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. 32	ÅDT 1100 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	34 moh
TERRENGVURDERING	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NV. Drenering bør prioriteres på denne siden.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra NV (+5.9m), SV (+4.9m), V (+4.5m), N (+1.6m)
FALL MOT GRUNNMUR	V-vegg: 9.6%, N-vegg: 5.0%
VÆR VED BEFARING	8.9 °C, overskyet, 7.5 m/s (S), 79 % luftfuktighet
NEDBØR	48t: 20.1 mm · 30 dager: 82 mm (14 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	Byggeår er ikke fastsatt — forventet lydisolasjon mellom boenheter kan ikke utledes ut fra byggeår.
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	Ikke framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Ikke framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Delvis framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 05.11.2026.

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

154 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	71 m²	50 m²	21 m²	—	—	—
2. etasje	83 m²	83 m²	—	—	48 m²	—
Sum	**154 m²**	**133 m²**	**21 m²**	**—**	**48 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*

1. etasje	m²
TV-stue / soverom	11,8 m²
Badstue	1,8 m²
Soverom 1	8,0 m²
Toalettrom	2,0 m²
Vaskerom med dusj	6,3 m²
Entrè	3,6 m²
Gang	12,0 m²
Innebod 1	2,2 m²
Innebod 2	2,1 m²
Garasje	21,0 m²

2. etasje	m²
Stue	32,0 m²
Kjøkken	9,5 m²
Soverom 1	7,0 m²
Soverom 2	11,4 m²
Baderom	10,0 m²
Gang	12,0 m²
Innebod 1	1,2 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. 10	TG 2	Terrengforhold	s. 11	TG 2	Etasjeskillere	s. 14	TG 2
Innvendige trapper	s. 14	TG 2	Yttervegger / fasade	s. 15	TG 2	Vinduer og dører	s. 16	TG 2
Takkonstruksjon/loft	s. 17	TG 2	Taktekke og beslag	s. 18	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 19	TG 2
Våtrom · 2 rom	s. 20	TG 3	Kjøkken	s. 24	TG 2	Toalettrom	s. 25	TG 2
Andre rom – overflater	s. 26	TG 1	Rom under terreng	s. 27	TG 2	Skadedyr	s. 27	TG 1
Ildsteder og skorsteiner	s. 27	TG 2	Ventilasjon	s. 28	TG 2	VVS	s. 29	TG 2
Garasje / carport / bod	s. 32	TG 2	Plassbygde spesialrom	s. 33	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.

TG 3-PUNKTER MED KOSTNADSANSLAG PER KOSTNADSKLASSE — 3 TOTALT

2 punkter
20 000 – 100 000 kr

1 punkt
200 000 – 500 000 kr

Sjablongmessige delanslag overlapper (rigg, stillas og fagfolk deles mellom tiltak) og kan ikke summeres — se «Om tilstandsrapporten» og kostnadsomtalen i sammendraget.

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Bør utbedres	**Bad 2.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Tettesjiktet er udokumentert og har passert forventet levetid, så tettefunksjonen er usikker. Manglende membranoppkant ved dør og manglende fuktsikring ved skapet gir svake punkter i det vanntette sjiktet.	200 000 – 500 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Vaskerom m/ dusj 1.etg – Gulv:** Vinylbelegget er skåret opp ved rørarbeid og ikke tilbakeført tett. Belegget er i tillegg i opprinnelig stand og har passert forventet levetid.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Vaskerom m/ dusj 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Tettesjiktet er ikke sammenhengende etter oppskjæringen, slik at tilslutningen under klemringen mister sin funksjon. Belegg og sluk har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Gulv:** Bom kombinert med fugesprekker passer med at flisene har sluppet fra underlaget, og den nye fugemassen har ikke gitt flisene fast feste igjen. Det plane partiet ved sluket gir for svakt fall til å lede lekkasjevann bort.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Utstyr og innredning:** Innkassingen med fliser gir ingen inspeksjonsmulighet under badekaret. Utstyret har i tillegg passert forventet levetid.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Vegger og himling:** Sprukne hardfuger passer med bevegelse i underlaget og flislegging som avviker fra fagmessig praksis. Svellingen i himlingsplatene passer med kondens fra fuktig romluft som ikke føres effektivt bort.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Ventilasjon:** Naturlig avtrekk avhenger av temperaturforskjell og vindforhold og gir varierende luftmengde, særlig etter dusjing. Kondensmerkene i himlingen ved ventilen kan ha sammenheng med for svakt avtrekk.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Rommet er av en alder som tilsier at avvik må påregnes.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom m/ dusj 1.etg – Vann- og avløpsledninger:** Udokumentert røranlegg der skjulte deler kan ha passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, gir begrenset gjenværende brukstid.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom m/ dusj 1.etg – Vegger og himling:** Malte trefiberplater tåler fukt dårlig og trekker vann gjennom ubeskyttet underkant når vann blir liggende på gulvet. Platene er i opprinnelig stand fra en tid uten krav om vanntett sjikt på vegger.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom m/ dusj 1.etg – Ventilasjon:** Viften har passert forventet levetid, og avtrekkskapasiteten svekkes over tid ved slitasje og belegg i viftehus og kanal.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Innredning og utstyr:** Fukt fra oppvask og søl trenger inn ved kanter og skjøter der folien ikke slutter tett, og gir svelling i sponplatekjernen. Svellingen er varig, og sponplaten går ikke tilbake når den tørker.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Overflater – Gulv:** Vinylfliser fra byggeår har passert forventet levetid, og skjøtene mellom flisene blir mindre tette over tid ved vannsøl.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Vann-/avløp:** Fuktmerkene i benkeskapet er forenlig med tidligere drypp fra rørtilkoblinger eller avløp. Grønnlig misfarging på kobberrøret er forenlig med korrosjon i overflaten etter fuktpåkjenning over tid.		TG 2
Vedlikehold	**Toalettrom – Overflater – Gulv:** Bom (hul lyd under flisen) er forenlig med svekket heft mellom flis og underlag. Bevegelser i underlaget og aldring av flislimet over tid har bidratt.		TG 2
Vedlikehold	**Toalettrom – Overflater – Vegger og himling:** Overflatene er fra en tid da det ikke var krav til fuktbestandige materialer i toalettrom. Tapet og takessplater er porøse materialer som tar opp fukt fra vannsøl og fuktig inneluft.		TG 2
Vedlikehold	**Toalettrom – Vann-/avløp og sanitærutstyr:** Pakninger, flottør og ventiler i sisternen slites med årene, og tilkoblinger av denne alderen har usikker gjenværende funksjon.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Dører og terrassedører:** Karm, dørblad og terskel fra byggeåret har passert forventet levetid. Nyere glass i to av dørene forlenger ikke levetiden for resten av døren.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Vinduer:** Eldste vinduer har passert forventet levetid for både glass og rammeverk. Isolasjonsevnen tilsvarer byggeårets energistandard, som var vesentlig lavere enn dagens krav.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Vegger og himling:** Fuktopptaket er forenlig med kapillærsug (fukt som trekkes inn fra grunnen) gjennom betongen fra de tilbakefylte massene. Vannsøl i rommet kan også ha bidratt, og kilden kan ikke fastslås uten måling inne i konstruksjonen.		TG 2
Vedlikehold	**Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller:** Planavviket er forenlig med nedbøyning i trebjelkelaget, der last over lang tid gir gradvis sig i bjelkene.		TG 2
Vedlikehold	**Innvendige trapper – Trapper – Samlet vurdering:** Vinkeltrapp fra oppføringsåret med åpne opptrinn. Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav for barnesikring.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon:** Ujevn isolasjon og åpent dekksjikt er forenlig med sammensynking over tid og forstyrrelse ved lagring på loftsgulvet. Isolasjonsnivået fra byggeår ligger dessuten vesentlig under dagens krav.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk:** Ufullstendig luftespalte ved gesims gir redusert gjennomlufting i deler av kaldloftet. Fuktig luft blir da stående og kondenserer mot den kalde rupanelen i kalde perioder.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Pipa er cirka 52 år gammel, og forventet levetid er passert. Uten innvendig kontroll eller tilsynsdokumentasjon er tettheten i pipeløpet ukjent.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Ventilasjon – Toalett og rom med avtrekk:** Naturlig avtrekk fra bad og toalettrom fjerner fukt og lukt i varierende grad avhengig av temperatur og vindforhold, og kapasiteten er begrenset ved dusjing. Avtrekksviften på vaskerom er eldre, og den gjenværende funksjonen er usikker.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger:** Avløpsrør av plast har erfaringsmessig lang levetid. Med antatt alder fra byggeåret er forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 likevel i stor grad medgått, og tilstanden i skjulte deler er ukjent.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger (utvendig):** Ukjent materiale og alder gir begrenset gjenværende brukstid iht. NS 3600 Tabell C.5. Ledninger fra oppføringsåret har passert forventet levetid.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger:** Kobberrør tæres over tid innvendig ved groptæring (lokal tæring som gir små hull), og tempoet avhenger av vannkvaliteten. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert, og gjenværende funksjonstid er usikker.		TG 2
Vedlikehold	**Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:** Uten luftespalte bak panelet (totrinnstetting) får fukt som trenger inn bak kledningen ikke drenere eller tørke ut. Nedbrutt overflatebehandling gir i tillegg nedbør direkte tilgang til treverket.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Beslag og gjennomføringer:** Mosegroen holder på fukt mot metallflaten langs vindskiene. Vedvarende fukt bryter ned overflatebeskyttelsen og gir grunnlag for korrosjon (rust) på beslaget.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS):** Taket er tekket uten snøfangere. Snø og is på den profilerte betongtakstenen kan dermed gli fritt ned over takfoten.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Taktekning/belegg:** Mose og lav holder på fukt i steinoverflaten ved takfot, der avrenningen fra takflaten er størst. Betongtakstein som er fuktig over tid suger opp vann som fryser i steinen, og dette gir økt risiko for frostsprengning og forvitring av overflaten (frostpåkjenning).		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon:** Lufteåpningene ved takfot er ikke sammenhengende. Lufta under tekkingen får derfor dårlig gjennomstrømning, og fukt fra nedbør og fra inneluft som lekker opp, blir ikke luftet ut jevnt over hele takflaten.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Terreng som faller mot bygget leder overflatevann inn mot grunnmuren i stedet for bort fra den. Kartverkets høydedata viser fall mot bygget fra vest, nordvest, sørvest og nord, slik at vest- og nordvestsiden får størst belastning.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Forstøtningsmurer:** Utglidningen er forenlig med jordtrykk fra bakenforliggende masser og frostbevegelser i grunnen, som over tid presser steinene ut av stilling.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Utvendige trapper:** Rekkverket på tretrappen er ikke montert, slik at trappeløp og repo står uten sikring mot fall til side.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Uten topplist kan overvann renne ned bak grunnmursplasten, og der plasten har løsnet, ledes vannet direkte inn mot muren. Terrenget faller mot bygget fra vest og nordvest (kartdata), slik at overvann belaster særlig disse sidene, mens drensledningen har usikker restfunksjon fordi alderen er ukjent.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og grunnmur:** Avskallingen er forenlig med vedvarende fuktbelastning i nedre sone der pussen møter plasten. Fukt i pussen fryser og utvider seg, slik at pussen sprenges løs fra blokkmuren (frostsprengning).		TG 2
Vedlikehold	**Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting:** Åpne skjøter og eksponert endeved i rekkverket tar opp nedbør der overflatebehandlingen er nedslitt. Skjevhetene er forenlige med bevegelse i treverk og innfestinger over tid.		TG 2
Vedlikehold	**Garasje / carport / bod – Garasje, bod, naust (uten varig opphold):** Fuktopptaket i bakveggen er forenlig med at fukt fra terrenget trekkes inn i den porøse blokkmuren (kapillært fuktopptak). Det kan ha sammenheng med terrengforholdene, der det under Terreng og drenering er registrert avvik.		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.

Fundament, grunnmur og drenering omfatter boligens grunnmurer av betongblokker, med grunnmursplast som fuktsikring mot terreng. Alle bygningsdelene er fra byggeår, og det er ikke registrert senere oppgraderinger eller utbedringer. Dokumentasjon på drenering og fuktsikring foreligger ikke. Systemet framstår samlet som opprinnelig, med en alder som tilsier at forventet levetid er passert.

Fundament og grunnmur
TG 2

Grunnmur av betongblokker med malt pussoverflate fra byggeår. Nederst på muren er pussen avskallet og løsnet i flak langs overgangen mot grunnmursplasten. Malingen flasser i samme sone, og det registreres riss i pussen like over plasten. Rissbredde er ikke målt, og murens tilstand under terreng er ikke undersøkt.
Årsak til forhøyet TG: Avskallingen er forenlig med vedvarende fuktbelastning i nedre sone der pussen møter plasten. Fukt i pussen fryser og utvider seg, slik at pussen sprenges løs fra blokkmuren (frostsprengning). De registrerte rissene vurderes i lys av at eiendommen ligger i eller nær kartlagt kvikkleire-aktsomhetsområde — forhold som er forenlige med setningsbevegelse. Videre oppfølging (nivellering over tid, ev. geoteknisk vurdering ved fortsatt bevegelse) anbefales.
Konsekvens: Avskallingen kan spre seg oppover, og bart blokkmurverk tar lettere opp vann. Over tid kan fukt trekke inn i muren og videre inn mot rommene i 1.etg.
Tiltak: Løs og avskallet puss i nedre sone må påregnes fjernet, og muren må pusses opp på nytt innen få år. Rissene i pussen over plasten tettes i samme omgang.

Fuktsikring og drenering
TG 2

Grunnmursplast av typen Platon er montert mot terreng, men topplist er ikke synlig. Plasten er stedvis bøyd ut og løsnet fra muren, og et bitumenbelagt membranstykke henger løst. På andre deler av fasaden ligger plasten tett mot muren, og pukk ligger inntil nedre del av muren. Alderen på drenering og fuktsikring er ikke dokumentert; med byggeår som referanse er forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.6 passert. Fuktmåling er ikke utført, og konstruksjonen under terreng er ikke åpnet.
Årsak til forhøyet TG: Uten topplist kan overvann renne ned bak grunnmursplasten, og der plasten har løsnet, ledes vannet direkte inn mot muren. Terrenget faller mot bygget fra vest og nordvest (kartdata), slik at overvann belaster særlig disse sidene, mens drensledningen har usikker restfunksjon fordi alderen er ukjent. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NV og SV og V og N — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring.
Konsekvens: I perioder med mye nedbør kan vann bli stående mot grunnmuren og trekke inn i murverket. Under Rom under terreng er det registrert avvik ved bakvegger mot tilbakefylte masser, og fukt fra grunnen kan over tid gi fuktskader og saltutslag i disse rommene.
Tiltak: Grunnmursplasten må påregnes festet tilbake og avsluttet med topplist ved neste vedlikehold. Utskifting av drenering må påregnes innen få år, med prioritet på vest- og nordvestsiden. Ved oppgravingen kontrolleres plastens utførelse ned mot fundamentet.

Levetid: **208 %** • 52/25 år

Kvikkleirefare: *Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten*
Nedbør 30 dager: *82 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Bilde 1 · Fundament, grunnmur og drenering



Bilde 2 · Fundament, grunnmur og drenering

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.

Terrengforholdene rundt boligen består av belegningsheller, natursteinsheller og grus, med støttemurer og trapper av betongblokker og naturstein. Grunnmuren har pusset overflate og er utstyrt med drenasjeplate (knasteplate, en pigget plate som beskytter grunnmuren mot jord og fukt). Anlegget er fra byggeår og har slitasjepreg etter lang tids bruk. Dokumentasjon på utførte terrengtiltak, drenering eller vedlikehold av murer og trapper er ikke fremlagt.

Byggteknisk forskrift: Eldre boliger kan ha mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur, uten drenerende masser og membran slik dagens krav forutsetter. Kravet («Utvendig fuktsikring av grunnmur») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Utvendige trapper TG 2	Tretrapp av malt tre ved dør utenfor bod i 2.etg mangler rekkverk. Et løst rekkverkselement står lent mot trappen. Trappetrinn av steinblokker ved murene registreres i tillegg. **Årsak til forhøyet TG:** Rekkverket på tretrappen er ikke montert, slik at trappeløp og repo står uten sikring mot fall til side. **Konsekvens:** Personer kan falle ut fra trappen eller repoen, særlig ved glatte trinn i vinterhalvåret. **Tiltak:** Rekkverk må påregnes montert på tretrappen før videre bruk.
Forstøtningsmurer TG 2	Lav støttemur av naturstein mot laverliggende nabo har utglidninger. Løse steiner registreres i muroverkant ved gjerdestolpe, med kraftig plantevekst og løv inntil muren. **Årsak til forhøyet TG:** Utglidningen er forenlig med jordtrykk fra bakenforliggende masser og frostbevegelser i grunnen, som over tid presser steinene ut av stilling. **Konsekvens:** Videre utglidning kan føre til at masser og stein raser ut mot naboeiendommen og skader gjerdet. **Tiltak:** Løse steiner og utglidde partier må påregnes lagt om innen få år. Plantevekst og løv inntil muren fjernes slik at utviklingen kan følges.

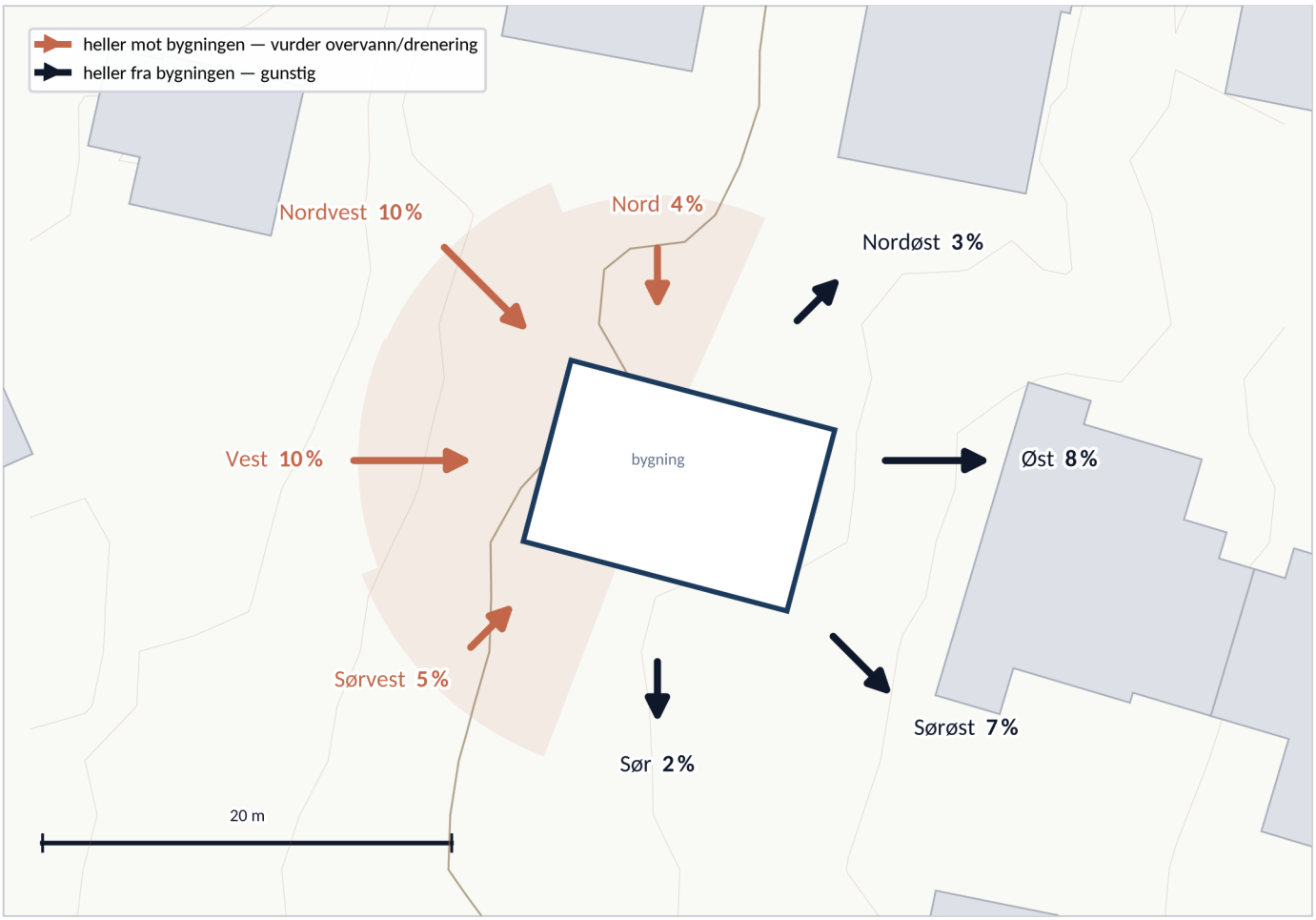
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
TG 2

Terrenget har fall mot bygget på flere sider. Grus ligger inntil grunnmuren, med knasteplate synlig nederst, og plantevekst og en tildekket vedstabel står tett inntil grunnmur. Fallet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte krav om fall bort fra grunnmur i tremeterssonen rundt bygget.
Årsak til forhøyet TG: Terreng som faller mot bygget leder overflatevann inn mot grunnmuren i stedet for bort fra den. Kartverkets høydedata viser fall mot bygget fra vest (10,4 %), nordvest (9,7 %), sørvest (5,1 %) og nord (4,0 %), slik at vest- og nordvestsiden får størst belastning. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra nordvest og sørvest og vest og nord — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.
Konsekvens: Regn- og smeltevann kan samle seg langs grunnmuren og trenge inn i vegger og rom under terreng. Under Rom under terreng er det registrert TG2, noe som kan ha sammenheng med vannbelastningen fra terrenget.
Tiltak: Terrenget må påregnes omformet med fall bort fra grunnmuren innen få år, med avskjærende grøft mot det høyereliggende terrenget i vest og nordvest. Plantevekst og vedstabel flyttes bort fra grunnmuren.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

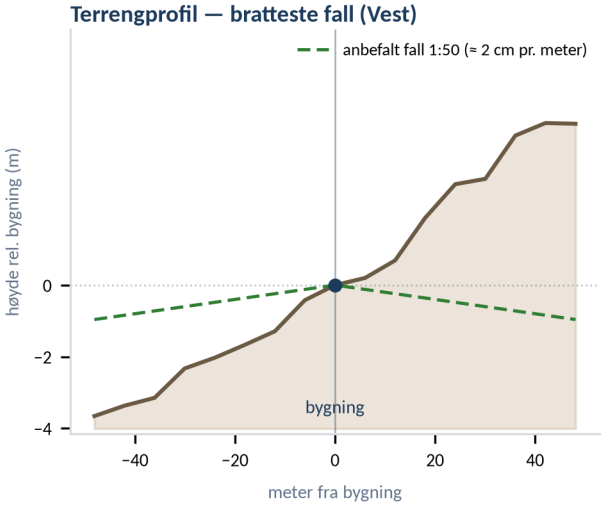
Terrenget faller mot bygningen fra nord, sørvest, vest, nordvest. Overvann fra disse retningene ledes mot grunnmuren og bør vurderes nærmere. Fra de øvrige 4 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Vest	10,4 %	markert fall, mot bygningen
Nordvest	9,7 %	markert fall, mot bygningen
Sørvest	5,1 %	markert fall, mot bygningen
Nord	4,0 %	merkbart fall, mot bygningen
Øst	8,5 %	markert fall, fra bygningen
Sørøst	6,9 %	markert fall, fra bygningen
Nordøst	2,6 %	merkbart fall, fra bygningen
Sør	1,9 %	svakt fall, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Vest)



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



Bilde 3 · Terrengforhold



Bilde 4 · Terrengforhold



Bilde 5 · Terrengforhold

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.

Etasjeskiller og gulv på grunn er fra byggeår og antas å ha opprinnelig utførelse, uten dokumenterte oppgraderinger. Konstruksjonen er av tradisjonelt trebjelkelag. Det foreligger ingen dokumentasjon på senere konstruktive endringer.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 2

Etasjeskiller av trebjelkelag. Merkbare skjevheter og planavvik på ca 15–20 mm/m registreres i stue 2.etg. Avviket overskrider toleransegrensen på 15 mm lokalt innenfor 2 m.
Årsak til forhøyet TG: Planavviket er forenlig med nedbøyning i trebjelkelaget, der last over lang tid gir gradvis sig i bjelkene.
Konsekvens: Gulvet i stuen kan bli skjevere over tid, og gulvbelegg og tilstøtende overflater kan få riss. Dører og innvendige vegger over bjelkelaget kan også bli påvirket hvis nedbøyningen fortsetter.
Levetid: **65 %** • 52/80 år

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.

Vinkeltrappen er fra byggeår og er den innvendige trappen i boligen. Den er i opprinnelig stand, og det foreligger ingen opplysninger om senere oppgradering eller dokumentasjon.

Trapper – Samlet vurdering
TG 2

Vinkeltrapp i tre med åpne trinn uten opptrinnsbord, teppebelagte trinn og håndløper på begge sider. Lysåpningen mellom trinnene er 129 mm og overstiger dagens krav om maks 100 mm. Teppebelegget og trinnkantene fremstår i tilfredsstillende stand.
Årsak til forhøyet TG: Vinkeltrapp fra oppføringsåret med åpne opptrinn. Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav for barnesikring.
Konsekvens: Små barn kan klatre i eller falle gjennom åpningene mellom trinnene, med fare for fallskader.
Tiltak: Montering av opptrinnsbord eller lister som reduserer åpningene til under 100 mm må påregnes før videre bruk dersom små barn ferdes i boligen.
Levetid: **130 %** • 52/40 år



Bilde 6 · Innvendige trapper

UTVENDIG

Fasade/yttervegger

TG 2

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.

Fasade og yttervegger er fra byggeår og står i opprinnelig utførelse, uten kjent dokumentasjon på utført vedlikehold eller overflatebehandling. Fasaden er jevnt over slitt i takt med alderen.

Den er bygget etter Byggeforskrift 1969, og det er ikke konstatert avvik fra forskriftene som gjaldt på byggetidspunktet.

Enkelte senere krav er ikke oppfylt, men er ikke forskriftsbrudd for yttervegger bygget i 1974. Det gjelder TEK17 § 13-3 om lufttetthet, med krav til vindsperre og dampsperre, og TEK17 § 14-2 om energi (U-verdi, altså isolasjonsnivå).

Yttervegg – Konstruksjon
TG 1

Yttervegger oppført i stenderverk. Isolasjonstykkelse antas å være ca. 10 cm ut fra vanlig praksis i byggeperioden, men konstruksjonen er ikke åpnet. Isolasjonsnivået ligger under dagens energikrav.

Levetid: **65 %** • 52/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 2

Utvendig kledning av malt stående tømmermannspanel og liggende panel på gavelvegg. Kledningen er montert uten lufting. I nedkant står en åpen spalte uten musebånd eller annen gnagesikring. Malingen er stedvis oppsprukket og avflasset, med svarte punkter i malingsfilmen. Råte er ikke avdekket ved befaring. Kledningen er rundt 52 år gammel, og forventet levetid er passert. Omfanget av eventuell skjult råte kan ikke fastslås uten å åpne kledningen. Uluftet kledning var vanlig da boligen ble bygget, men tilfredsstiller ikke dagens krav til totrinnstetting.
Årsak til forhøyet TG: Uten luftespalte bak panelet (totrinnstetting) får fukt som trenger inn bak kledningen ikke drenere eller tørke ut. Nedbrutt overflatebehandling gir i tillegg nedbør direkte tilgang til treverket.
Konsekvens: Fukt kan bli stående i panelet og over tid gi råte i kledningen og i veggen bak. Den åpne spalten i nedkant gir mus og andre smådyr adgang til veggen.
Tiltak: Kledningen må påregnes skiftet innen få år, utlektet med luftespalte og musebånd i nedkant. Inntil da må avflasset maling vedlikeholdes og spalten i nedkant tettes med gnagesikring.

Levetid: **208 %** • 52/25 år



Bilde 7 · Yttervegger / fasade

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og dører er i hovedsak fra byggeår, med senere utskifting av glass i enkelte vinduer og terrassedører. Anlegget har dermed ulik alder, men det meste er opprinnelig og slitt i takt med alderen. Dokumentasjon på utskiftingene, som FDV eller kvitteringer, er ikke fremlagt.

Vinduer og dører ble bygget etter Byggeforskrift 1969, og det er ikke konstatert lovlighetsavvik mot kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Kravene til energi i TEK17 § 14-3 (U-verdi for vinduer) er kommet senere og er ikke oppfylt for de eldste delene. Dette er ikke forskriftsstridig for vinduer og dører fra denne perioden, men det er relevant ved en eventuell oppgradering.

Vinduer
TG 2

Brorparten av vinduene er fra byggeåret med glass fra byggeår, med en alder på cirka 52 år. Tre store stuevinduer har rammeverk av treverk fra byggeår, men fikk nye glass i 2012. Slitasjen er som forventet etter medgått tid, mens forventet levetid er passert for de eldste vinduene. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Eldste vinduer har passert forventet levetid for både glass og rammeverk. Isolasjonsevnen tilsvarer byggeårets energistandard, som var vesentlig lavere enn dagens krav.
Konsekvens: Vinduene kan i årene fremover få kondens mellom glassene, trekk eller fukt inn rundt karmene. Varmetapet gjennom vinduene er høyere enn for nyere vinduer.
Tiltak: Utskifting av vinduene med glass fra byggeåret må påregnes innen få år. For de tre stuevinduene med nyere glass må utskifting påregnes ved neste vedlikehold, da rammeverket er like gammelt.

Levetid: **40 %** • 14/35 år

Dører og terrassedører
TG 2

Tre terrassedører er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Den enkeltfløyede terrassedøren har nytt tolags isolerglass fra 2008, og tilsvarende dør i stuen har glass fra 2001. Den andre terrassedøren i stuen har glass fra byggeåret. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Karm, dørblad og terskel fra byggeåret har passert forventet levetid. Nyere glass i to av dørene forlenger ikke levetiden for resten av døren.
Konsekvens: gjenstående brukstid er usikker, og dørene kan etter hvert slippe inn trekk og fukt ved karm og terskel.
Tiltak: Utskifting av terrassedøren med glass fra byggeår må påregnes innen få år. De to dørene med nyere glass må påregnes skiftet ved neste vedlikehold.

Levetid: **60 %** • 18/30 år

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 et kaldt loft over 2. etasje, med tilkomst via loftsluke i ganghimlingen. Den er fra byggeår uten dokumentert senere oppgradering. Det foreligger ingen dokumentasjon på tidligere kontroll eller utbedring av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen ble bygget under Byggeforskrift 1969, og det er ikke konstatert lovlighetsavvik mot forskriftene som gjaldt på byggetidspunktet. Nyere krav til lufttetthet i TEK17 § 13-3 (tett dampsperre, som begrenser fuktspredning fra boligen til kaldt loft) er ikke oppfylt, men dette er ikke et avvik for en takkonstruksjon fra byggeår.

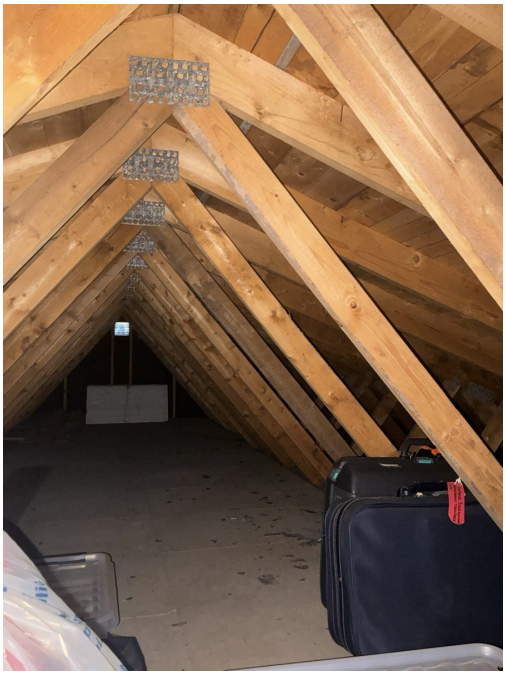
Konstruksjon
TG 2

Takkonstruksjon av fagverkstakstoler med spikerplater og undertak av rupanel fra byggeår, og forventet levetid er passert. Loftet er besiktiget via loftsluke i ganghimlingen i 2.etg. Mye lagret gods begrenser kontrollen, og ytterkantene av loftet er ikke besiktiget. I de tilgjengelige delene fremstår takstolene rette og intakte. Mineralullen i bjelkelaget ligger ujevnt fordelt med tynne partier, og dekksjiktet av folie/papir er rynket og delvis åpent.
Årsak til forhøyet TG: Ujevn isolasjon og åpent dekksjikt er forenlig med sammensynking over tid og forstyrrelse ved lagring på loftsgulvet. Isolasjonsnivået fra byggeår ligger dessuten vesentlig under dagens krav.
Konsekvens: Varme fra boligen kan slippe ut der isolasjonen er tynn, og fuktig inneluft kan lekke opp og gi kondens på undersiden av taket. Tilstanden i ytterkantene og bak lagret gods er ukjent.
Tiltak: Loftet ryddes slik at ytterkantene kan kontrolleres. Isolasjonen jevnes ut, og dekksjiktet tettes eller suppleres ved neste vedlikehold.

Levetid: **104 %** • 52/50 år

Lufting av takverk
TG 2

Luftespalte i takutstikk/gesims er registrert flere steder, men lufteåpningene er ikke gjennomgående utført. Det er også registrert enkelte eldre kondensskjolder på undertaket, samt en ventil i gavl.
Årsak til forhøyet TG: Ufullstendig luftespalte ved gesims gir redusert gjennomlufting i deler av kaldloftet. Fuktig luft blir da stående og kondenserer mot den kalde rupanelen i kalde perioder.
Konsekvens: Fukt kan legge seg på undersiden av taket i kalde perioder. Over tid kan dette gi soppvekst og etter hvert råteskader i rupanel og takstoler.
Tiltak: Lufteåpningene i takutstikk/gesims gjennomgås, og manglende åpninger etableres ved neste vedlikehold. Kondensskjoldene følges opp ved jevnlig ettersyn.



Bilde 8 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 9 · Takkonstruksjon/loft

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.

Saltaket har tekking av betongtakstein, med metallbeslag og pipekledning samt takrenner og nedløp av plastisert stål. Deler av taket er nyere enn byggeår, men tidspunktet for utskiftingene er ukjent. Årstallet 2000 er et anslag fra takstmannen og er ikke bekreftet av dokumentasjon eller selger, og det er lagt til grunn som delens effektive alder. Dokumentasjon på tekking og beslag, som faktura, FDV eller garanti, er ikke fremlagt, og kildene oppgir ikke hvem som utførte arbeidet.

Byggteknisk forskrift: Gjeldende isolasjonskrav for tak ble skjerpet med TEK10. Eldre tak har typisk tynnere isolasjon og høyere varmetap. Kravet («Energikrav til tak (U≤0,18)») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Taktekning/belegg

TG 2

Saltaket er tekket med profilert betongtakstein og er vurdert fra bakkenivå. Mose og lav registreres langs nedre rad med takstein ved takfot.
Steinen er enten skiftet, anslagsvis på 2000-tallet, eller eldre stein som er rengjort og impregnert på et ukjent tidspunkt. Alderen er et anslag fra takstmannen og ikke bekreftet. Med anslått alder er en vesentlig del av forventet levetid medgått, og er steinen fra byggeår, er den forventede levetiden passert.
Årsak til forhøyet TG: Mose og lav holder på fukt i steinoverflaten ved takfot, der avrenningen fra takflaten er størst. Betongtakstein som er fuktig over tid suger opp vann som fryser i steinen, og dette gir økt risiko for frostsprengning og forvitring av overflaten (frostpåkjenning).
Konsekvens: Steinene ved takfot kan over tid sprekke og forvitre, slik at vann lettere trenger forbi tekkingen og belaster undertaket. Alderen er usikker, og det er derfor vanskelig å anslå hvor lenge taket vil holde tett.
Tiltak: Mose og lav må påregnes fjernet ved neste vedlikehold. Tekkingen inspiseres deretter fra tak for sprukne og forvitrede stein. Viser steinen seg å være fra byggeår, må utskifting av tekkingen påregnes innen få år.

Levetid: **87 %** • 26/30 år

Beslag og gjennomføringer

TG 2

Vindskibeslagene av metall har mye mosegroe og misfarging, vurdert fra bakkenivå. Pipene har metallkledning og nyere pipehatt uten synlige avvik fra bakkenivå.
Beslagene antas å være fra samme periode som tekkingen, og en stor del av forventet levetid er medgått.
Årsak til forhøyet TG: Mosegroen holder på fukt mot metallflaten langs vindskiene. Vedvarende fukt bryter ned overflatebeskyttelsen og gir grunnlag for korrosjon (rust) på beslaget.
Konsekvens: Beslagene kan ruste og bli utette over tid. Vann kan da trenge inn i vindskibordene og trekonstruksjonen bak.

Levetid: **87 %** • 26/30 år

Nedløp og takrenner

TG 1

Takrenner og nedløp av plastisert stål er nyere enn byggeår og har ingen synlige deformasjoner fra bakkenivå. Eksakt alder er ukjent og anslås til 2000-tallet. Er rennene fra tidlig i denne perioden, er en stor del av forventet levetid medgått, og vedlikeholdsbehov må påregnes de nærmeste årene.

Levetid: **173 %** • 52/30 år

Undertak/ventilasjon

TG 2

Takkonstruksjonen er luftet stedvis via spalter i gesims og takutstikk, men luftingen er ikke konsekvent løst langs takfoten.
Årsak til forhøyet TG: Lufteåpningene ved takfot er ikke sammenhengende. Lufta under tekkingen får derfor dårlig gjennomstrømning, og fukt fra nedbør og fra inneluft som lekker opp, blir ikke luftet ut jevnt over hele takflaten.
Konsekvens: I partier med lite lufting kan fuktig luft gi kondens på undersiden av rupanelet i kalde perioder. Over tid kan dette gi muggvekst og råteskade i undertak og sperrer.

Takstiger og snøfangere (HMS)

TG 2

Snøfangere er ikke montert på takflaten. Stigetrinn er montert.
Årsak til forhøyet TG: Taket er tekket uten snøfangere. Snø og is på den profilerte betongtakstenen kan dermed gli fritt ned over takfoten.
Konsekvens: Snø og is kan rase ned fra taket og gi fare for personskade på arealene under takfoten. Snøras kan også skade takrenner og beslag ved takfot.
Tiltak: Montering av snøfangere må påregnes. Takflater over inngangsparti og gangarealer prioriteres.



Bilde 10 · Taktekke og beslag

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 2

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.

Veranda av trevirke fordelt på to arealer av antatt ulik alder, med gulvbord som er nyere enn byggeår og bjelker og søyler som er eldre. Anlegget fremstår som en blanding av eldre bærekonstruksjon og senere fornyede overflater. Dokumentasjon på utført vedlikehold, utskifting av gulvbord eller samsvar med gjeldende krav er ikke fremlagt.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 2

Veranda på ca. 48 kvm er fordelt på to arealer av antatt ulik alder, med gulvbord av beisede, impregnerte bord som er nyere enn byggeår. Bjelker og søyler til terreng er eldre, og søylene står på betongsokler. Rekkverket av malt tre med liggende bord har tydelige skjevheter over lengden. Skjøtene er åpne, malingen flasser i skjøter og endeved, og det er synlig begynnende fuktopptak i treverket. Grønn begroing registreres i enkelte felt på gulvbordene. Rekkverket ved gavelveggen måler 54 cm og øvrige deler 90 cm. Begge høydene ligger under kravet på 1,0 m, som gjaldt ved oppføring og gjelder i dag (dagens krav i TEK17 § 12-15). Rekkverkshøyden følges opp under HMS.

Årsak til forhøyet TG: Åpne skjøter og eksponert endeved i rekkverket tar opp nedbør der overflatebehandlingen er nedslitt. Skjevhetene er forenlige med bevegelse i treverk og innfestinger over tid.

Konsekvens: Fukt som trekker inn i skjøter og endeved kan over tid gi råteskader i rekkverket og svekke innfestingene. Det lave rekkverket gir dårligere sikring mot fall fra verandaen.

Tiltak: Rekkverksdelen ved gavelveggen må påregnes hevet før videre bruk. Det øvrige rekkverket må påregnes rettet opp, og åpne skjøter og endeved må tettes og overflatebehandles ved neste vedlikehold.

Levetid: **260 %** • 52/20 år



Bilde 11 · Balkonger / terrasser



Bilde 12 · Balkonger / terrasser



Bilde 13 · Balkonger / terrasser

INNVENDIG

Bad — 2.etg

TG 3

2. 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.

Baderom i boligens 2. etasje, med anslått alder fra slutten av 1990-tallet. Rommets konkrete alder er ikke kjent, og det er ikke opplyst om senere oppgraderinger. Ingen dokumentasjon foreligger for rommet.

Badet fremstår som et samlet anlegg fra samme periode, med fliser på gulv og vegger og himling av plater.

Byggteknisk forskrift: Boliger bygget før kravet kan mangle vanntett membran på gulv og vegger, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Kravet («Membran på gulv og vegger») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Vegger og himling
TG 2

Vegger av keramiske fliser med sprukne fuger flere steder, også i flisene på badekarinnkassingen. Himlingen av Takess-plater har kondensmerker og noe svell ved lufteventilen. Flisarbeidet avviker fra fagmessig utførelse. Overflatene anslås til 25–30 år, og forventet levetid er passert.
Årsak til forhøyet TG: Sprukne hardfuger passer med bevegelse i underlaget og flislegging som avviker fra fagmessig praksis. Svellingen i himlingsplatene passer med kondens fra fuktig romluft som ikke føres effektivt bort.
Konsekvens: Vann kan trenge inn bak flisene gjennom åpne fuger og gi fuktskade i veggen bak. Hvis fuktbelastningen fortsetter, kan himlingsplatene svelle videre og løsne.
Tiltak: Sprukne fuger må påregnes utbedret innen få år. Svellede himlingsplater må påregnes skiftet ved neste vedlikehold, når fuktbelastningen fra romluften er redusert.
Levetid: **155 %** • 31/20 år

Gulv
TG 2

Gulv av keramiske fliser med bom i flere fliser og sprekker i flere fuger. Flere tidligere løse fliser er festet på nytt med en annen type fugemasse. Overgangen mellom gulv- og veggfliser har sprekker med løs fugemasse og mørk misfarging. Gulvet er plant foran dusjkabinettet ved antatt sluklokasjon og har 0–1° fall på deler av gulvet for øvrig, mens det ved dørterskelen heller 1,5° inn mot rommet. Partiet ved sluket ligger under preakseptert ytelse 1:100 (0,57°) for lekkasjevann (dagens krav i TEK17 § 13-15 (2) c), og oppkant ved dør er ikke synlig. Funksjonsprøving er ikke dokumentert.
Årsak til forhøyet TG: Bom kombinert med fugesprekker passer med at flisene har sluppet fra underlaget, og den nye fugemassen har ikke gitt flisene fast feste igjen. Det plane partiet ved sluket gir for svakt fall til å lede lekkasjevann bort.
Konsekvens: Vann kan trenge ned gjennom sprukne fuger og under løse fliser, og flere fliser kan løsne etter hvert. Lekkasjevann fra dusjkabinettet kan bli liggende på gulvet i stedet for å renne til sluk.
Tiltak: Sprukne fuger og løse fliser må holdes tette i mellomtiden. Gulvet må påregnes lagt om med fall mot sluk ved renovering innen få år. Omleggingen krever at fliser og tettesjikt tas opp.

	Levetid: **155 %** • 31/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Gulvsluket står under dusjkabinettet og er ikke tilgjengelig for kontroll. Avløpsløsningen under det flisinnbygde badekaret er ikke vurdert fordi det mangler tilkomst. Membran er ikke synlig, og det er verken membranoppkant eller terskeloverhøyde ved dør. Mellom flis og dørkarm er det en åpen spalte. Det vegginnbygde skapet står uten membran eller annen fuktsikring. Tettesjiktet anslås til 25–30 år og er ikke dokumentert, og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1 er passert. **Årsak til forhøyet TG:** Tettesjiktet er udokumentert og har passert forventet levetid, så tettefunksjonen er usikker. Manglende membranoppkant ved dør og manglende fuktsikring ved skapet gir svake punkter i det vanntette sjiktet. Dusjkabinettet og badekaret hindrer kontroll og rengjøring av sluket. **Konsekvens:** Vann kan trenge forbi tettesjiktet ved dør, sluk og skap og gi fuktskade i gulvet og etasjeskilleren under badet. Slike skader kan utvikle seg skjult over tid før de blir synlige i rommet under. **Tiltak:** Tettesjiktet må påregnes fornyet i sin helhet innen få år. Det skal da ha membranoppkant ved dør, tett tilslutning mot sluk og fuktsikring rundt skapnisjen. Sluket plasseres slik at det er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. **Kostnadsanslag:** 200 000 – 500 000 kr (inkl. mva) ● **Utbedres snarlig** **Levetid:** **172 %** • 31/18 år
Ventilasjon TG 2	Ventilasjonen består av tre ventiler med naturlig avtrekk og tilluftspalte under dørbladet. Avtrekksvifte er ikke montert, og forsert avtrekk er derfor ikke mulig. **Årsak til forhøyet TG:** Naturlig avtrekk avhenger av temperaturforskjell og vindforhold og gir varierende luftmengde, særlig etter dusjing. Kondensmerkene i himlingen ved ventilen kan ha sammenheng med for svakt avtrekk. **Konsekvens:** Fuktig luft kan bli stående i rommet etter dusjing. Over tid kan det gi kondens, muggvekst og fuktskader på himling og overflater. **Tiltak:** Mekanisk avtrekksvifte må påregnes montert ved neste vedlikehold. Eksisterende spalte under dør kan fortsatt brukes til tilluft.
Utstyr og innredning TG 2	Rommet har toalett, dusjkabinett, servant med skapinnredning og flisinnbygget badekar. Badekaret er bygget inn med fliser uten tilkomst til avløp og underside. Utskifting av badekaret krever derfor inngrep i flisverk og tettesjikt. Utstyret anslås til 25–30 år, og forventet levetid er passert. **Årsak til forhøyet TG:** Innkassingen med fliser gir ingen inspeksjonsmulighet under badekaret. Utstyret har i tillegg passert forventet levetid. **Konsekvens:** Lekkasje fra badekarets avløp eller tilkoblinger kan pågå skjult under innkassingen og gi fuktskade i gulvet under. **Tiltak:** Utskifting av utstyret må påregnes ved renovering av badet innen få år. Badekaret monteres da slik at avløpet er tilgjengelig for inspeksjon. **Levetid:** **207 %** • 31/15 år
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Fuktmåling er begrenset til overflatemåling, som gir indikasjon på overflatesjiktet, men ikke informasjon om konstruksjonen bak. Konstruksjonen er ikke direkte undersøkt, og restrisiko for skjulte fuktforhold gjenstår. **Årsak til forhøyet TG:** Rommet er av en alder som tilsier at avvik må påregnes. **Konsekvens:** Påregn oppgradering av våtrommet.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt. Utførende og produkt er ukjent, og tettesjiktets utførelse kan ikke verifiseres.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone er ikke fremlagt.*



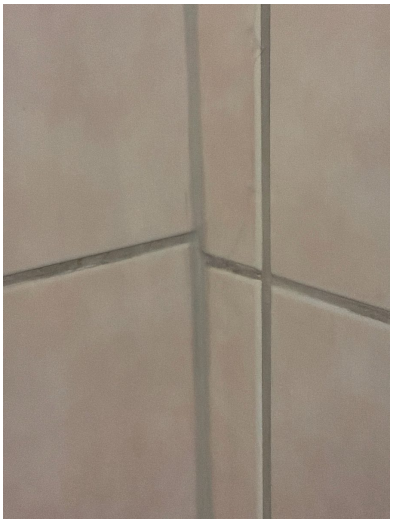
Bilde 14 · Bad — 2.etg



Bilde 15 · Bad — 2.etg



Bilde 16 · Bad — 2.etg



Bilde 17 · Bad — 2.etg

INNVENDIG

Vaskerom m/ dusj — 1.etg

TG 3

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.

Vaskerom i 1.etg med sideliggende dusjrom og videre tilkomst til badstue. Rommet er i hovedsak fra byggeår, med enkelte enkle oppgraderinger. Dokumentasjon foreligger ikke.

Vegger og himling
TG 2

Vegger av malte trefiberplater med tegn til noe fuktsvell i underkant og flekker på nedre del. Veggplatene i dusjnisjen har misfarging, mens himlingen er av Takess-plater.
Årsak til forhøyet TG: Malte trefiberplater tåler fukt dårlig og trekker vann gjennom ubeskyttet underkant når vann blir liggende på gulvet. Platene er i opprinnelig stand fra en tid uten krav om vanntett sjikt på vegger.
Konsekvens: Fortsatt fukt i platene kan gjøre dem myke og gi muggvekst bak overflaten nederst på veggene.
Tiltak: Veggplater med fuktsvell må påregnes skiftet innen få år, samordnet med fornyelse av gulv og tettesjikt.

	Levetid: **260 %** • 52/20 år
Gulv TG 3	Gulv av vinylbelegg med stor flenge, antagelig etter åpning av gulvet ved innlegg av ny vannledning. I det åpne feltet ligger betonggulvet bart, og beleggkantene er løse uten gjenliming eller sveising. Fall til sluk er ikke målt, og funksjonsprøving er ikke registrert. **Årsak til forhøyet TG:** Vinylbelegget er skåret opp ved rørarbeid og ikke tilbakeført tett. Belegget er i tillegg i opprinnelig stand og har passert forventet levetid. **Konsekvens:** Vann fra vaskemaskin, varmtvannstank eller gulvvask kan renne ned under belegget og trekke inn i betonggulvet og nedre del av veggene. Over tid kan dette gi fuktskader og muggvekst som krever mer omfattende utbedring. **Tiltak:** Nytt gulvbelegg må påregnes lagt før videre bruk av rommet til vask og dusj. Fall mot sluk kontrolleres i samme omgang. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) ● **Utbedres snarlig** **Levetid:** **260 %** • 52/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran og er brutt av det åpne feltet, der rørgjennomføringene ved vegg står uten tetting. Gulvsluk av plast fra byggeåret har belegget montert under klemringen. Avløpsrør er ført inn over slukhuset og ligger delvis i slukåpningen, noe som begrenser tilgang for rengjøring og inspeksjon. **Årsak til forhøyet TG:** Tettesjiktet er ikke sammenhengende etter oppskjæringen, slik at tilslutningen under klemringen mister sin funksjon. Belegg og sluk har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1. **Konsekvens:** Lekkasjevann på gulvet holdes ikke tilbake og kan nå betonggulvet og tilstøtende vegger. Sluket kan heller ikke rengjøres jevnlig, noe som øker faren for tilstopping og vann på gulvet. **Tiltak:** Tettesjiktet må påregnes fornyet i sin helhet med tette rørgjennomføringer før videre bruk. Avløpsrørene legges om slik at sluket blir tilgjengelig, og utskifting av sluket påregnes i samme omgang. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) ● **Utbedres snarlig** **Levetid:** **289 %** • 52/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Vannrør av messing og plast står opp gjennom det åpne feltet i gulvet ved vegg, antagelig fra innlegg av ny vannledning. Avløpsrør av grå plast. Skjulte rør i gulv og vegg er ikke dokumentert og kan være fra byggeår; vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Udokumentert røranlegg der skjulte deler kan ha passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, gir begrenset gjenværende brukstid. **Konsekvens:** En lekkasje fra skjulte rør kan gå lenge uoppdaget og gi fuktskader i gulv og vegger. **Tiltak:** Rørføringene må påregnes kartlagt, og eldre rør skiftet innen få år, samordnet med fornyelse av gulvet. **Levetid:** **104 %** • 52/50 år
Ventilasjon TG 2	Eldre avtrekksvifte på vegg, i tillegg til ventil med naturlig avtrekk. Funksjonstest av avtrekket er ikke registrert, og vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Viften har passert forventet levetid, og avtrekkskapasiteten svekkes over tid ved slitasje og belegg i viftehus og kanal. **Konsekvens:** For svakt avtrekk gjør at fuktig luft blir værende i rommet etter dusjing og klesvask, med økt fuktbelastning på veggplatene. **Tiltak:** Avtrekksviften må påregnes skiftet ved neste vedlikehold, med kontroll av luftmengde og tilluft.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført ved dette våtrommet (ikke praktisk mulig (fellesareal/annen eier, mur/betong/prefab), jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2).
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt. Vinylbelegget som tettesjikt kan dermed kun vurderes visuelt.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone er ikke fremlagt.*



Bilde 18 · Vaskerom m/ dusj — 1.etg



Bilde 19 · Vaskerom m/ dusj — 1.etg



Bilde 20 · Vaskerom m/ dusj — 1.etg

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 ligger i 2.etg og framstår i opprinnelig stand fra byggeår, uten registrert oppgradering eller utskifting av innredningen. Rommet har gulv av vinylfliser, malt tapet på veggene og himling av Takess-plater. Dokumentasjon som FDV, samsvarserklæringer eller kvitteringer for utførte arbeider er ikke fremlagt. Kjøkkenet er i bruk og fungerer, men bærer preg av høy alder.

Overflater – Gulv
TG 2

Gulv av vinylfliser, delvis dekket av løper ved befaring, slik at hele flaten ikke kunne vurderes. Gulvet er antatt fra byggeår, og forventet levetid er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Vinylfliser fra byggeår har passert forventet levetid, og skjøtene mellom flisene blir mindre tette over tid ved vannsøl.
Konsekvens: Søl fra oppvask og matlaging kan over tid trekke ned i skjøtene og gi fuktpåkjenning i gulvet under.
Tiltak: Utskifting av gulvbelegget må påregnes ved neste vedlikehold, naturlig samordnet med kjøkkenbytte.

Vann-/avløp
TG 2

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast med vannlås under kjøkkenvasken. Lekkasje er ikke registrert ved befaring, men bakveggen i underskapet har gulbrune flekker og striper ved rørgjennomføringene, og nederste del av kobberrøret har grønnlig misfarging. Lekkasjestopper er ikke registrert. Rørene er antatt fra byggeår og har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5.
Årsak til forhøyet TG: Fuktmerkene i benkeskapet er forenlig med tidligere drypp fra rørtilkoblinger eller avløp. Grønnlig misfarging på kobberrøret er forenlig med korrosjon i overflaten etter fuktpåkjenning over tid.
Konsekvens: Aldrende rør og tilkoblinger kan gi lekkasje som skader innredningen og gulvet under benken. Uten lekkasjestopper kan vann renne lenge før det oppdages.
Tiltak: Kobberrør og tilkoblinger under vasken må påregnes skiftet innen få år, med fuktmåling av bakveggen i underskapet i samme omgang. Montering av lekkasjestopper anbefales ved utskiftingen.

Innredning og utstyr
TG 2

Innredning med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon, antatt fra oppføringsåret. Fuktopptak med svelling registreres flere steder. Innredningen er funksjonell, men forventet levetid er passert.
Årsak til forhøyet TG: Fukt fra oppvask og søl trenger inn ved kanter og skjøter der folien ikke slutter tett, og gir svelling i sponplatekjernen. Svellingen er varig, og sponplaten går ikke tilbake når den tørker.
Konsekvens: Svelte partier kan løsne og miste bæreevne, slik at skap og benkeplate gradvis slutter å fungere.
Tiltak: Utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes innen få år.

Levetid: **208 %** • 52/25 år



Bilde 21 · Kjøkken



Bilde 22 · Kjøkken

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.

Toalettrom i boligens 1.etasje, der overflater og installasjoner er fra byggeår. Det foreligger ingen opplysninger om renovering eller senere oppgradering. Dokumentasjon som FDV, samsvarserklæringer eller kvitteringer er ikke fremlagt. Rommet fremstår med opprinnelig stand.

Gjelder alle 3 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

208 % ● 52/25 år

Overflater – Vegger og himling TG 2	Vegger med tapet og himling av takessplater fra byggeår, med en alder på rundt 52 år. Forventet levetid for overflatene er passert. Tapet og takessplater tilfredsstiller heller ikke dagens krav til fuktbestandige materialer i soner der det kan forekomme vannsøl, som ved servanten. **Årsak til forhøyet TG:** Overflatene er fra en tid da det ikke var krav til fuktbestandige materialer i toalettrom. Tapet og takessplater er porøse materialer som tar opp fukt fra vannsøl og fuktig inneluft. **Konsekvens:** Vannsøl ved servanten kan over tid gi fuktmerker, løs tapet og muggvekst bak tapetet. **Tiltak:** Nye overflater må påregnes ved neste vedlikehold, med fuktbestandig materiale på veggen rundt servanten.
Overflater – Gulv TG 2	Flislagt gulv fra byggeår, med en alder på rundt 52 år. Det er registrert bom i enkelte fliser, og forventet levetid for gulvbelegget er passert. **Årsak til forhøyet TG:** Bom (hul lyd under flisen) er forenlig med svekket heft mellom flis og underlag. Bevegelser i underlaget og aldring av flislimet over tid har bidratt. **Konsekvens:** Fliser med bom kan løsne og sprekke, og fugene kan åpne seg. Vannsøl fra toalett og servant kan da trenge ned i gulvet under flisene. **Tiltak:** Fliser med bom må påregnes festet på nytt eller skiftet innen få år. Fornyelse av gulvbelegget må påregnes ved neste vedlikehold.
Ventilasjon	*Rommet ventileres via ventil i himling. Mekanisk avtrekksvifte er ikke montert. Ventilasjonen vurderes samlet under kontrollpunktet «Ventilasjon».*

Vann-/avløp og sanitærutstyr
TG 2

Gulvmontert toalett med sisterne og servant med underskap, begge fra byggeår. Sanitærutstyret fremstår uten synlige riss, sprekker eller lekkasjesymptomer ved visuell kontroll. Synlige rør bak servant og ved vegg er uisolerte. Forventet levetid for sisternemekanikk og rørtilkoblinger er passert iht. NS 3600 Tabell C.5. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Pakninger, flottør og ventiler i sisternen slites med årene, og tilkoblinger av denne alderen har usikker gjenværende funksjon.
Konsekvens: Slitt sisternemekanikk kan gi rennende vann og dryppende tilkoblinger. En lekkasje i et rom uten sluk kan gi vannskade i gulvet og videre i etasjeskilleren.
Tiltak: Toalett med sisterne og servanttilkoblinger må påregnes skiftet innen få år.



Bilde 23 · Toalettrom

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.

Innvendige overflater i boligens tilgjengelige oppholdsrom er i hovedsak fra byggeår, med unntak av nyere gulvbelegg i stuen. Overflatene har et ensartet preg av alder og bruk, uten tegn til en samlet totaloppussing. Dokumentasjon på utførte oppgraderinger er ikke fremlagt.

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

260 % ● 52/20 år

Overflater – Vegger og himling
TG 1

Vegger av malte plater og tapet, mens himlingen er av malte trefiberplater og Takess-plater. Overflatene har generell slitasje som forventet ut fra alderen.

Overflater – Gulv
TG 1

Gulv av laminat, tepper og vinylbelegg, med nyere laminat i stuen. Øvrige gulvbelegg har generell slitasje som forventet etter medgått tid.

INNVENDIG

Rom under terreng

TG 2

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

Deler av 1.etg ligger mot tilbakefylte masser i bakkant, og rommene her er ikke rom under terreng i tradisjonell kjellerforståelse. Kategorien omfatter derfor de bakre rommene i 1.etg som grenser mot terrenget. Det foreligger ingen opplysninger om renovering eller dokumentasjon for denne delen av boligen.

Vegger og himling
TG 2

Bakvegger av betong i rommene i 1.etg ligger an mot tilbakefylte masser. Fuktmåling indikerer noe fuktopptak i betongen inn mot massene, i svært begrenset omfang. Måling inne i veggen er ikke utført, da ingen lokasjon var egnet for hulltaking.
Årsak til forhøyet TG: Fuktopptaket er forenlig med kapillærsug (fukt som trekkes inn fra grunnen) gjennom betongen fra de tilbakefylte massene. Vannsøl i rommet kan også ha bidratt, og kilden kan ikke fastslås uten måling inne i konstruksjonen.
Konsekvens: Kommer fukten fra grunnen, kan den over tid gi fuktskader på overflater og innredning mot bakveggen. Vedvarende fukt kan gi mugg og dårligere inneklima.
Tiltak: Fuktnivået i bakveggen må følges opp med ny måling ved neste vedlikehold. Viser verdiene økning, må utbedring av fuktsikring og drenering mot de tilbakefylte massene påregnes.

Nedbør siste 30 dager: *82 mm (moderat) fordelt på 14 nedbørsdager. Høy nedbørsmengde øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

INNVENDIG

Skadedyr

TG 1

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.

Kontrollen omfatter tilgjengelige trekonstruksjoner og bygningsdeler med treverk, som er fra byggeår med en alder på anslagsvis 52 år. Treverket i yttervegger, kryploft og tak er vurdert ut fra alminnelig tilgjengelighet ved befaringen. Detaljer om skadedyr og fuktkrevende insekter fremgår av underpunktet.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 1

Ingen synlige tegn til skadedyr er registrert ved befaring.

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.

Pipe og ildsted omfatter et anlegg med peisovn i stue og en eldre frittstående ovn i gang i 1.etg, samt en parafinkamin og et parafinanlegg i 2.etg. Pipestokken er i hovedsak opprinnelig fra byggeår, men er senere gitt ny pussoverflate. Anlegget er av blandet alder, og ildstedene er montert på ulike tidspunkt som ikke er kjent. Dokumentasjon på installasjon, samsvarserklæring og tilsyn fra feiervesenet foreligger ikke.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Pusset og malt pipestokk, antagelig teglsteinspipe fra byggeår, men den kan også være en eldre generasjon lecaelementpipe. Pussen på loft er fornyet på ukjent tidspunkt. I stue står en peisovninnsats av støpejern med glassdører i omramming av malte lettbetongelementer, med steinplate på gulvet foran. Lett sotpreg registreres på pussen over ildstedsåpningen, og sotluken av støpejern har svarte sotkanter i falsen. En eldre parafinkamin står i gang i 1.etg; tilkoblingen til pipa og avstanden til brennbart materiale er ikke synlig. I 2.etg finnes parafinhever, pumpe og dagtank, og det er ukjent om anlegget er i bruk. Pipeløpet innvendig og skorsteinen over tak er ikke kontrollert, og tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke i befaringsgrunnlaget.
Årsak til forhøyet TG: Pipa er cirka 52 år gammel, og forventet levetid er passert. Uten innvendig kontroll eller tilsynsdokumentasjon er tettheten i pipeløpet ukjent. Sotpreget over ildstedsåpningen kan ha sammenheng med normal fyring, men er også forenlig med svakt trekk.
Konsekvens: Skjulte sprekker i pipeløpet kan slippe røyk ut i rom og på loft. Det gir brannfare og risiko for karbonmonoksid i inneluften når ildstedene er i bruk.

Levetid: **173 %** • 52/30 år



Bilde 24 · Ildsteder og skorsteiner



Bilde 25 · Ildsteder og skorsteiner



Bilde 26 · Ildsteder og skorsteiner

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 2

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

Ventilasjonen er fra byggeår uten dokumentert oppgradering, og det foreligger ingen FDV-dokumentasjon eller kvitteringer for anlegget. Anlegget fremstår som opprinnelig og uendret på systemnivå. Nyere krav til ventilasjon i bolig, jf. TEK17 § 13-2, om luftskifte og tilluft i oppholdsrom er ikke oppfylt. Dette utgjør ikke et avvik fra forskriftene som gjaldt da boligen ble oppført, men gir lavere luftkvalitet enn dagens løsninger.

Tilluft og luftskifte TG 1	Naturlig ventilasjon er hovedprinsippet for boligen, supplert med ventilator på kjøkken og eldre avtrekksvifte på vaskerom.
Toalett og rom med avtrekk TG 2	Bad og toalettrom har kun naturlig avtrekk. Vaskerom har eldre avtrekksvifte. **Årsak til forhøyet TG:** Naturlig avtrekk fra bad og toalettrom fjerner fukt og lukt i varierende grad avhengig av temperatur og vindforhold, og kapasiteten er begrenset ved dusjing. Avtrekksviften på vaskerom er eldre, og den gjenværende funksjonen er usikker. **Konsekvens:** Fuktig luft kan bli stående i rommene og gi kondens. Over tid kan dette øke fuktbelastningen på vegger og himling i våtrommene.

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.

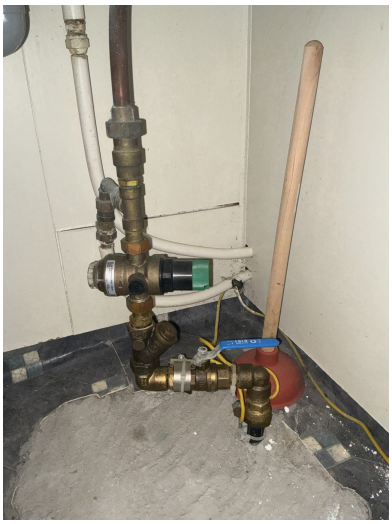
VVS-anlegget er sammensatt av opprinnelige deler fra byggeår og senere fornyede deler, og er i hovedsak tilfredsstillende ut fra det som er synlig. Anlegget omfatter innvendige vannledninger og avløpsrør, varmtvannstank i rom med sluk og vanninntak i vaskerom i 1.etg. Det er ikke installert varmepumpe. FDV-dokumentasjon og samsvarserklæring for anlegget er ikke fremlagt.

VVS ble bygget under Byggeforskrift 1969, og det er ikke konstatert lovlighetsavvik mot forskriftene som gjaldt på byggetidspunktet. Nyere krav til vanninstallasjoner i TEK17 § 15-5 (vannlås, sikring mot tilbakestrømning og materialvalg) er ikke oppfylt, men dette er ikke forskriftsbrudd for VVS bygget i 1974. Bygg fra før 2010 har normalt heller ikke fuktføler på innebygde installasjoner.

Vannledninger TG 2	Innvendige trykkvannsrør av kobber er fra oppføringsåret og rundt 52 år gamle. Hovedstoppekranen er lett tilgjengelig i vaskerom i 1.etg. Den har filter og reduksjonsventil og er tilkoblet en nyere vanninntaksledning av plast. Synlige rør og koblinger er kontrollert visuelt uten registrerte lekkasjespor, men rør i vegg og gulv er ikke tilgjengelige. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør tæres over tid innvendig ved groptæring (lokal tæring som gir små hull), og tempoet avhenger av vannkvaliteten. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert, og gjenværende funksjonstid er usikker. **Konsekvens:** Det kan oppstå små hull i rørveggen som gir lekkasje. I rør i vegg og gulv kan vannet skade konstruksjonen før lekkasjen blir oppdaget. **Tiltak:** Utskifting av trykkvannsrørene må påregnes innen få år, med fordel til rør-i-rør-system med fordelerskap. **Levetid:** **173 %** • 52/30 år
Avløpsledninger TG 2	Avløpsrørene er av plast og overmalt, med synlig stakeluke med skrulokk i vaskerom i 1.etg. Koblinger og bend er synlige og tilgjengelige, og malingen flasser ved øvre rørkobling. Alderen er ikke oppgitt og vurderes ut fra oppføringsåret. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Avløpsrør av plast har erfaringsmessig lang levetid. Med antatt alder fra byggeåret er forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 likevel i stor grad medgått, og tilstanden i skjulte deler er ukjent. **Konsekvens:** Over tid kan det oppstå sprekker eller utette skjøter i skjulte deler av avløpet. Det kan gi lekkasje inn i gulv og vegger. **Tiltak:** Skjulte avløpsrør kan kontrolleres med rørkamera via stakeluken. Fornyelse av avløpet må påregnes ved neste større oppgradering av våtrom eller kjøkken. **Levetid:** **173 %** • 52/30 år
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 1	Varmtvannsbereder OSO Super SE 200 på 200 liter og 2 kW, iht. typeskilt produsert i 2016 og dermed rundt 10 år gammel. Berederen står på vinylbelegg i rom med sluk, med to ekspansjonskar montert oppå. Tanken er uten avdrypp eller fuktskjolder, og en tredjedel av forventet levetid er medgått. **Levetid:** **29 %** • 10/35 år
Vannledninger (utvendig) TG 1	Vanninntaksledningen av plast er nyere og føres inn i vaskerom i 1.etg. Tidspunktet for utskiftingen er ikke oppgitt, og ledningen i grunnen er ikke inspisert. **Levetid:** **130 %** • 52/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Materiale og alder på avløpsledningene i grunnen utenfor boligen er ikke kjent. Ledningene er ikke inspisert, og alderen vurderes derfor ut fra oppføringsåret. **Årsak til forhøyet TG:** Ukjent materiale og alder gir begrenset gjenværende brukstid iht. NS 3600 Tabell C.5. Ledninger fra oppføringsåret har passert forventet levetid. **Konsekvens:** Skjulte skader som brudd, forskyvning i skjøter eller tilstopping kan gi lekkasje til grunnen. Det kan også gi tilbakeslag i boligens avløp. **Levetid:** **130 %** • 52/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 27 · VVS



Bilde 28 · VVS



Bilde 29 · VVS

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er av lakkert metall med nyere automatsikringer og er montert på vegg i bod i 1. etasje. Anlegget har ti kurser, og hovedsikringen er 3-polet på 50 A. Kursene er nummerert med påsatte etiketter, og ubrukte plasser er dekket med blindplater. Kurs 02 til 10 har kombinerte jordfeilbrytere og automatsikringer med 30 mA jordfeilvern. Anlegget er et 230 V-anlegg tilkoblet mellom fase L1 og L2, med inntakskabel 2x16. Overspenningsvern er ikke registrert.

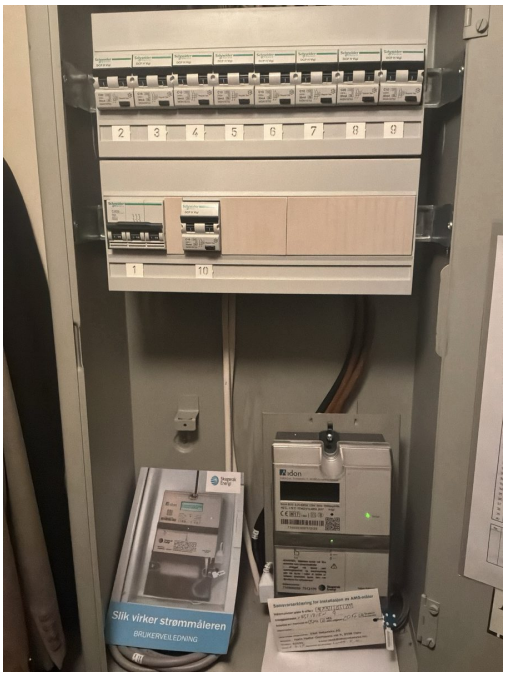
Kursfortegnelsen omfatter komfyr (kurs 02, 2x20 A), vaskemaskin (kurs 03, 2x16 A), fire kurser på 2x10 A (kurs 04 til 07), badstue (kurs 08, 2x20 A) og varmekabler (kurs 09, 2x10 A). Kurs 10 er et stikk til varme stue på 2x16 A, med kabel 2x2,5. Kursfortegnelsen er utarbeidet av JBA Elektro og samsvarer med antall kurser i skapet. Kurs 10 er håndskrevet. Adressen på kursfortegnelsen avviker fra adressen på samsvarserklæringen for måleren, og det bør avklares.

En selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er montert nederst i skapet. Samsvarserklæringen for måleinstallasjonen henger på måleren. Den gjelder installasjon av måleren og er datert 2014 ifølge håndskrevet påskrift. Utførende er oppgitt som Skagerak Energi / Elvia Networks AS, men dette er usikkert. Samsvarserklæring for øvrig arbeid på anlegget, herunder oppgraderingen av sikringsskapet, er ikke fremlagt under befaring. Papirer og en brosjyre ligger løst i bunnen av skapet. Dato for siste el-tilsyn er ukjent.

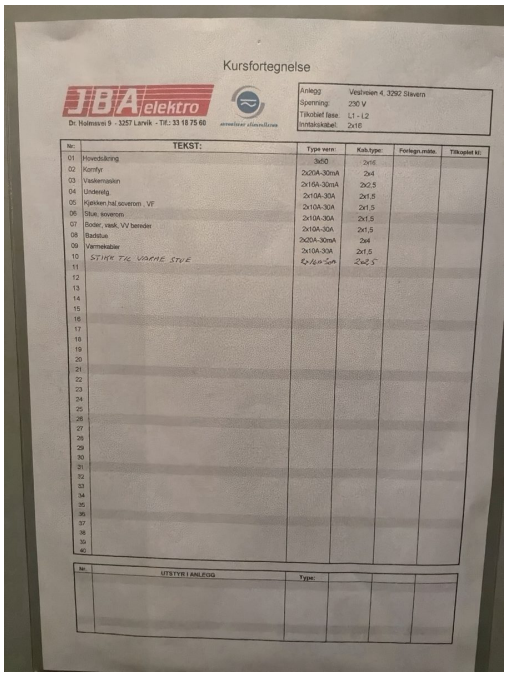
Kablene er jevnt over eldre, mens sikringsskapet er av nyere dato. Kablene inn mot skapet fremstår uskadet, uten synlige varmeskader eller løse tilkoblinger. Anlegget er kun vurdert visuelt, uten inngrep eller elektrisk måling. Det eldre ledningsnettet er ikke dokumentert kontrollert.

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 foreligger ikke samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Arbeid kan da være utført uten dokumentert fagkompetanse, med tilhørende risiko for feil, brann- og støtfare.

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



Bilde 30 · Elektrisk anlegg



Bilde 31 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er montert.*
Slokkeutstyr	*Håndslokker av typen pulverapparat med 6 kg ABE-pulver står løst på gulv i gang uten veggfeste. Manometeret viser nål i grønt felt, mens kontrolletiketten angir siste kontroll og service 03/04, og datoene for neste kontroll og service er passert. Uten ny kontroll er det usikkert om apparatet virker når det trengs.*
Rømningsveier	*Rømningsveier går via vinduer og dører.*
Brannceller og brannskille	*Huset er ei branncelle, ikke brannskillekonstruksjon.*

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløper	*Mangel av rekkverk på utvendig trapp.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsperre mot grunnen er ikke anlagt, og det er ikke registrert annen radonsikring. Radonsikring var ikke et krav da boligen ble oppført, mens dagens TEK17 § 13-5 krever radonsperre og trykkreduserende tiltak som kan aktiveres. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling. Under Rom under terreng er det registrert bakvegger av betong i 1.etg som ligger an mot tilbakefylte masser. Utettheter mot grunn i disse rommene kan derfor ha betydning for radonnivået inne. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonmåling utføres i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Det er ikke lovkrav om radonmåling i selveierbolig. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales, og resultatet vurderes mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m^3 og grenseverdien på 200 Bq/m^3.

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.

UTVENDIG

Garasje/uthus

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.22.8 — Dekker frittstående bygninger som garasje, carport og uthus med kontroll av konstruksjon, taktekking og vegger. Port, dører og brannskille mot boligen vurderes.

Garasjen har utvendig tilkomst og er en del av selve huset, med bygningskropp fra byggeår. Garasjeporten er skiftet senere, mens øvrige bygningsdeler framstår i opprinnelig utførelse. Dokumentasjon som FDV, samsvarserklæring eller kvitteringer for utførte arbeider er ikke fremlagt. Garasjen framstår samlet som tørr og i normal stand etter alder.

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

50 % ● 20/40 år

Garasje, bod, naust (uten varig opphold) TG 2	Integrert garasje med gulv av betong, vegger av pussede blokker og himling av trefiberplater. Mindre fuktopptak registreres visuelt i veggen i bakkant. Innbo langs veggene begrenser innsyn til nedre veggfelt. Garasjeporten er en leddheisport i stålpaneler, og typeskiltet viser produksjonsår 2006. Med en alder på ca. 20 år er om lag halvparten av portens forventede levetid medgått. **Årsak til forhøyet TG:** Fuktopptaket i bakveggen er forenlig med at fukt fra terrenget trekkes inn i den porøse blokkmuren (kapillært fuktopptak). Det kan ha sammenheng med terrengforholdene, der det under Terreng og drenering er registrert avvik. **Konsekvens:** Vedvarende fukt i bakveggen kan gi avskalling av puss og maling. Over tid kan frost i den fuktige muren gi skader i blokkene. **Tiltak:** Terrengfall og utvendig fuktsikring mot bakveggen må påregnes kontrollert og utbedret innen få år. Skadet puss repareres etter at muren har tørket ut.
Frittstående bygninger med varig opphold	Frittstående bygning med varig opphold er ikke registrert i befaringsgrunnlaget. Garasjen er integrert i boligen og er vurdert under kontrollpunktet «Garasje/uthus».



Bilde 32 · Garasje / carport / bod



Bilde 33 · Garasje / carport / bod

TG 2

Badstuen ligger i 1.etg innenfor dusjen og er bygget med tre som hovedmateriale, med panel på veggene, trebord i gulvet og benk av lekter. Rommet framstår i opprinnelig stand fra byggeår, uten kjent renovering eller oppgradering. Dokumentasjon som FDV, samsvarserklæring eller opplysninger om autorisert utfører er ikke fremlagt.

Overflater – Vegger og himling

TG 2

Vegger av stående trepanel fremstår intakte ved visuell kontroll. Lagring av tekstiler på benk og gulv begrenser innsyn, og himlingen er ikke nærmere vurdert. Panelet antas å være fra byggeår, og forventet levetid er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.

Årsak til forhøyet TG: Gjentatt oppvarming med damp og påfølgende nedkjøling tørker ut og svekker trepanelet over tid.

Konsekvens: Panelet kan etter hvert sprekke og ta opp mer fukt ved bruk. Skader bak lagret materiale kan finnes uten å være synlige ved befaringen.

Tiltak: Vegger og himling kontrolleres når lagringen er fjernet, og utskifting av panelet må påregnes ved neste vedlikehold.

Levetid: **208 %** • 52/25 år

Overflater – Gulv

TG 2

Gulv av trebord fremstår intakt i synlige partier. Lagring på gulvet begrenser kontrollomfanget. Gulvbordene antas å være fra byggeår med passert forventet levetid. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.

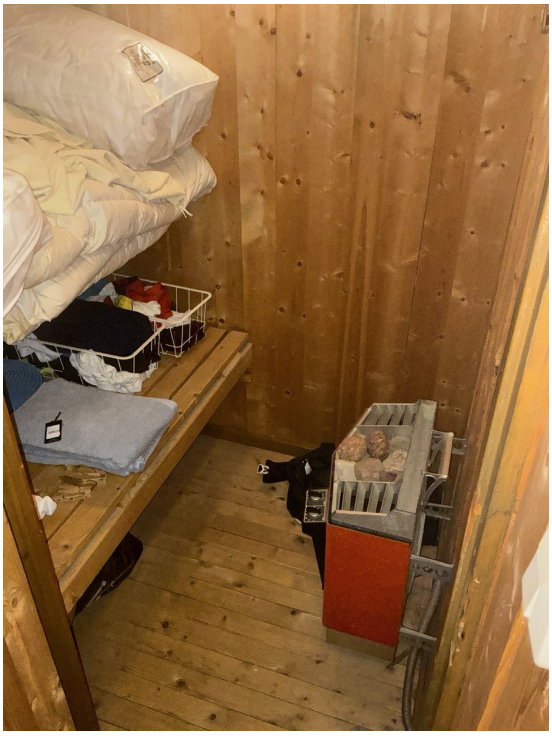
Årsak til forhøyet TG: Gulvbordene utsettes for vann som drypper fra benk og brukere, kombinert med varme og uttørking ved hver bruk.

Konsekvens: Bordene kan bli myke eller sprekke etter hvert, og vann kan trenge ned i gulvet under.

Tiltak: Gulvbordene kontrolleres når lagringen er fjernet; utskifting må påregnes ved neste vedlikehold.

Levetid: **208 %** • 52/25 år

Konstruksjonsoppbygging TG 2	Konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent eller dokumentert. Gjennom lufteventiler i vegg er det ikke synlig diffusjonssperre. Konstruksjonen er ikke åpnet, og fuktmåling er ikke utført. **Årsak til forhøyet TG:** Badstuen gir høy temperatur og fuktig damp ved bruk. Uten tett, varmebestandig dampsperre (aluminiumsbasert folie) kan fuktig luft trenge inn i veggene og kondensere mot kaldere sjikt bak panelet. **Konsekvens:** Fukt kan samle seg i vegger og himling bak panelet og over tid gi mugg og råte i treverket, også i vegger mot tilstøtende rom. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen. **Tiltak:** Panelet demonteres lokalt for å avklare om dampsperre finnes og fremsto tett ved befaring. Mangler den, må vegger og himling påregnes bygget om med aluminiumsbasert dampsperre innen få år. **Levetid:** **208 %** • 52/25 år
Vann- og avløpsledninger inkl. sluk	Det er ikke avklart om badstuen har vann- og avløpsledninger eller sluk. Lagring i rommet begrenser kontrollomfanget, og tilstanden er ukjent.
Tekniske anlegg TG 2	Badstuovn med stein og synlig stålramme og rørføring, uten registrerte skader. Tilkoblingen er ført skjult i bunnen av ovnen. Alder og servicehistorikk er ikke dokumentert, men ut fra boligens alder er forventet levetid iht. NS 3600 punkt C.8 passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Gjentatt oppvarming og nedkjøling ved hver bruk svekker varmeelementer og tilkoblinger over tid. **Konsekvens:** Ovnen kan slutte å virke uten forvarsel. Slitte elementer eller tilkoblinger kan bli unormalt varme og påvirke panel og benk av tre nær ovnen. **Tiltak:** Ovn og skjult tilkobling kontrolleres av elektriker, og utskifting av ovnen må påregnes ved neste vedlikehold. **Levetid:** **149 %** • 52/35 år



Bilde 34 · Plassbygde spesialrom

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 takstmanns 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

FAGSTOFF

Garasjeskillet: en brann- og gassbarriere, ikke bare en vegg

Er garasjen bygget inn i eller sammen med boligen, er skilleveggen mot oppholdsrom mer enn en vegg — den er en brann- og gassbarriere. En bilbrann utvikler kraftig røyk og giftige gasser svært raskt, og selv ved vanlig bruk kan eksos og CO trekke inn. For en innebygd garasje i samme boenhet (inntil 50 m²) er den preaksepterte løsningen et gasstett skille i godt ventilert garasje, slik at eksos og branngasser ikke trenger inn; er garasjen større enn 50 m² eller tilhører den en annen boenhet, kreves brannmotstand (typisk EI 30) og selvlukkende dør. En frittstående garasje eller carport har ikke dette kravet, men vurderes for bæreevne og fukt i den lette konstruksjonen. Mye av skillet ligger skjult i vegg og over himling, og mangler i skillet eller skjult råte i lette konstruksjoner lar seg ikke fullt ut avdekke visuelt.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 11-8. Brannceller (TEK17) (2017)

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 takstmannen 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 takstmannen 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 takstmenn gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal takstmannen 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.