

Prinsegata 33G

SENTRUM



Prisantydning: **kr 2 250 000,-**



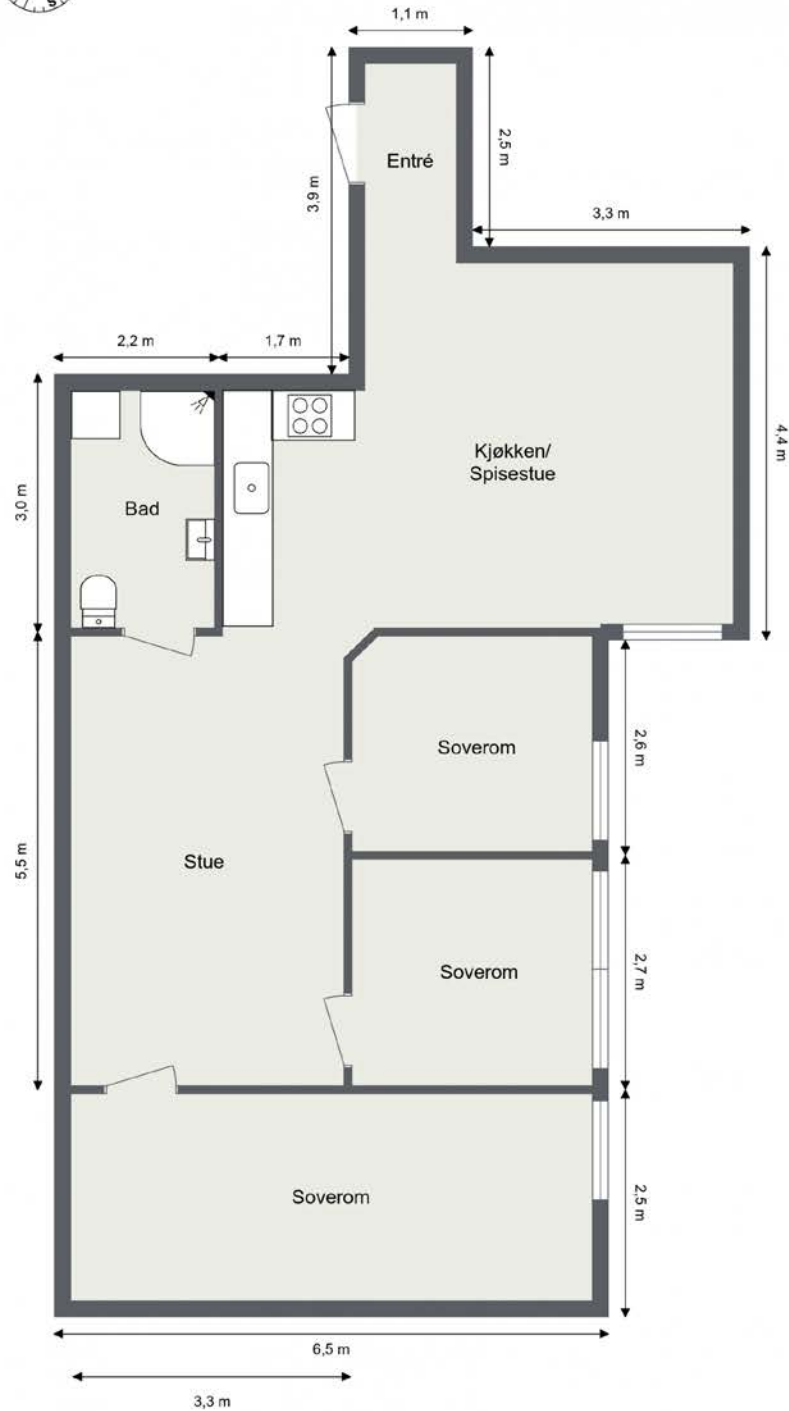
SØRMEGLEREN



sormeglere.no

Prinsegata 33

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissene er ikke målbare
Avvik kan forekomme

Romslig selveierleilighet (87 kvm BRA-i) med sentral og attraktiv beliggenhet | Nytt kjøkken | Uteplass | Parkering

OMRÅDE
SENTRUM

ADRESSE
Prinsegata 33G, 3256 LARVIK

Prisantydning
kr 2 250 000,-

Omkostninger: **kr 68 950,-**
Totalpris: **kr 2 318 950,-**
Kommunale avgifter: **kr 17 569,- per år**
Eiendomskatt: **kr 91,-**
Fellesutgifter: **kr 3 194,-**

BRA-i: 87 m²

BRA Total: 87 m²
Boligtype: Leilighet
Soverom: 3
Rom: 4
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1016 m²



Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler

905 69 991
stian.dahlen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Sandefjord
Jernbanealleen 27, 3210 Sandefjord
46 95 30 03
sormegleren.no

PRINSEGATA 33G

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 1608, seksjonsnummer 11 i Larvik kommune.

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA totalt: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 87 m² Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Bad

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1016 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt. Stort sett asfaltert. Usjenert bakgård.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Larvik sentrum, med kort avstand til alt man trenger i en travel hverdag. Innenfor gangavstand har man Amfi Larvik, et kjøpesenter med 30 butikker. Det er også kort vei til matbutikker som Extra, MENY og Rema 1000.

Dersom man skulle ønske å ta toget til en annen by for shopping eller urbane opplevelser, er dette fort gjort. Med to minutters gange fra leiligheten er man på Larvik stasjon, som har faste avganger. Man kan også benytte seg av Larviks egne tilbud som ligger i umiddelbar nærhet, som Farris Bad, Bølgen Kulturhus (med blant annet kino), Indre havn og Batteristranda badestrand. Hele området i Indre havn fremstår som et eneste stort parkområde. Her kan man bare nyte folkelivet eller slappe av på en av de mange benkene mens man kjenner den gode parkfølelsen komme mens man nyter synet av horisontlinjen. Ellers kan man ta seg en rusletur langs strandpromenaden som man blant annet kan følge fra Farris Bad og til Tollerodden på Torstrand. Det er også et godt utvalg av restauranter og take away-restauranter i nærheten.

Larvik er et godt sted å leve. Byen og områdene rundt har mange kvaliteter uansett hvor gammel man er, hvor man er i livet og hva man interesserer seg for. Stikkordene for Larviks mange valgmuligheter kan oppsummeres med fjord, by og liv,

Adkomst

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med SØRMEGLEREN ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Eirik H. Brynhildsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg i murstein og betong konstruksjon, utvendig pusset fasade. Pulttak i betongkonstruksjon med tekking av shingel/takpapp. Det antas et vegger og tak er uisolert.

Sammendrag selgers egenerklæring

* Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

* Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja

Selger kan ikke tegnet boligselgerforsikring.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

2.etasje: Stue/kjøkken, bad og 3 soverom.

Standard

- UTVENDIG -

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005.

2 vinduer har nytt glass.

Nyere ytterdør i malt tre.

- INNVENDIG -

Gulv: Laminat på gulv, flis på bad.

Vegger: malte plater og panel, flis på bad.

Himling: malt betong, plater på bad. mindre sår/merker på overflater og vertikale små riss i plateskjøter. .

Himling og vegger er antatt uisolert. Noe mugg oppdaget

Betongdekke som etasjeskiller, trolig isolert etter byggeårets krav. Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Nyere malte profilerte dører.

- BAD -

Bad med flis på vegg, flis gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i

innredning og vegghengt toalett. Badet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist. Membran er synlig i sluket. Det er ventilasjon via avtrekk, tilluft under dør.

- KJØKKEN -

Nytt IKEA kjøkken med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og ventilator med avkast ut. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.

-

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Eirik H. Brynhildsen den 01.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Bygget fremstår i god stand, men det gis TG2 for endel bygningsdeler pga alder og forventning om fremtidig vedlikeholdsbehov.

Følgende avvik har fått TG2 (ingen TG3 gitt):

(AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK)

Innvendig > Overflater

Gulv: Laminat på gulv, flis på bad.

Vegger: malte plater og panel, flis på bad.

Himling: malt betong, plater på bad. mindre sår/merker på overflater og vertikale små riss i plateskjøter. .

Himling og vegger er antatt uisolert. Noe mugg oppdaget

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Søk med fuktindikator indikerer fukt i ett område foran kjøkken og det er noe skader på laminat i samme område

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Indikasjonene på fukt i gulv kan bety bakenforliggende problemer eller dette kan tørke ut. Det kan flyttes laminat fra ett soverom om ny eier ønsker å utbedre.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller, trolig isolert etter byggeårets krav. Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av

leiligheten

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med moderat til lav aktsomhet

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling kan utføres privat med Airthings radonmåler i vinterhalvåret. Denne er i salg hos vanlige elektroforretninger

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, membran sannsynligvis av smøremembran.

Det er mulig å observere membranen i sluk og det er membran ved dørterskel

ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å beholde løsningen med tett dusjkabinett

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert og kun integrerte hvitevarer medfølger dersom annet ikke blir avtalt.

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste og annen informasjon over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor ikke kunnskap om dette. Det er foreløpig budsjettert, men ikke fastsatt innhold.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass. Ellers parkering etter områdets gjeldene regler.

ENERGI

Oppvarming

Gulvvarme på bad, ellers elektrisk oppvarming.

- TEKNISKE INSTALLASJONER -

Rør-i-rør system besiktiget i rørskap. Kurser er merket og stemmer med kursoversikt.

Stoppekran i rørskap. Skapet er montert på bad. Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Avtrekk fra kjøkken, stue og bad med vifter. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

194 liters varmtvannstank fra 2018. Tanken er plassert på bad med avrenning til sluk og elektrisk tilkobling med bryter.

Åpent og skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen. Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.

Anlegget er ikke ytterligere vurdert da dette er utenfor takstmannens fagområde. Ingen kjente pålegg.

Leiligheten har brannvarsler og brannslukker som er yngre enn 10 år. Hver enhet er branncelle.

Rømning via felles inngangsparti og vinduer.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket.

Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 17 569

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gebyr

Fakturert beløp i 2023

Avløp

2 418,22 kr

Renovasjon

2 323,28 kr

Vann

1 550,30 kr

Sum

6 291,80 kr

Eiendomsskatt

Kr 91

Eiendomsskatt år 2024

Info eiendomsskatt

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune.

For eiendomsskatteåret 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf.eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten.

Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr. I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året.

Formuesverdi primær

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Eierbrøk

88/1269

Felleskostnader inkluderer

Styre-/revisjons-/forvaltningshonorar, kontingent LABO / NBBL, vedlikehold, TV/internett, byggforsikring, fellesstrøm m.m.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 194

SAMEIET

Sameienavn

Prinsegata 33

Om sameiet

- Prinsegata 33 -

Sameiet er under etablering, og ligger for øyeblikket til behandling hos Brønnøysund.

Sameiets navn er Prinsegata 33 Larvik. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.09.2021.

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3020, bnr. 1608 i Larvik kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Brøken er lik areal for boligseksjonene og 1,5 ganger areal for næringsseksjonene.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, budsjett, og protokoll fra siste årsmøte må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

LABO - Larvik Boligbyggelag

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/3020/1608/11:

18.05.1949 - Dokumentnr: 1215 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:1608

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2021 - Dokumentnr: 1159910 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 88/1269

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendom uten etableringsdato og senere analogt målebrev: Eiendommen er ikke opprettet med skylddelingsforretning, eller annen oppmålingsforretning og har ingen etableringsdato. Eiendommen er senere oppmålt med analogt målebrev. 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.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

Det foreligger ferdigattest datert 2.3.2018. Ferdigattesten gjelder "Stort frittliggende boligbygg" Prinsegata 33 A - G. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser KDP Larvik by rev. 4.pdf>

Delarealer Delareal 1 016 m

BestemmelseOmrådenavnBEV_3 Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet

KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 1 016 m

BestemmelseOmrådenavnSentrumssone

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 016 m

ArealbrukSentrumsformål,Nåværende

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et

beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 250 000

Totalpris

Kr 2 318 950

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 56 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 68 950,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot

innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har/kan ikke tegnet boligselgerforsikring, da det er firma som driver med bl.a kjøp-/salg av eiendom.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr 35 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 3.000,- og digital markeds pakke kr 24.500,-. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 77 500,00,- inkl. mva.

Selger

Falchner Bolig AS
Fredrik Julius Falch

Oppdragsansvarlig

Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
stian.dahlen@sormegleren.no
Tlf: 905 69 991

Ansvarlig megler

Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
stian.dahlen@sormegleren.no

Tlf: 905 69 991

Sørmegleren AS, avd. Sandefjord, Jernbanealleen 27
3210 Sandefjord
Tlf: 469 53 003
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

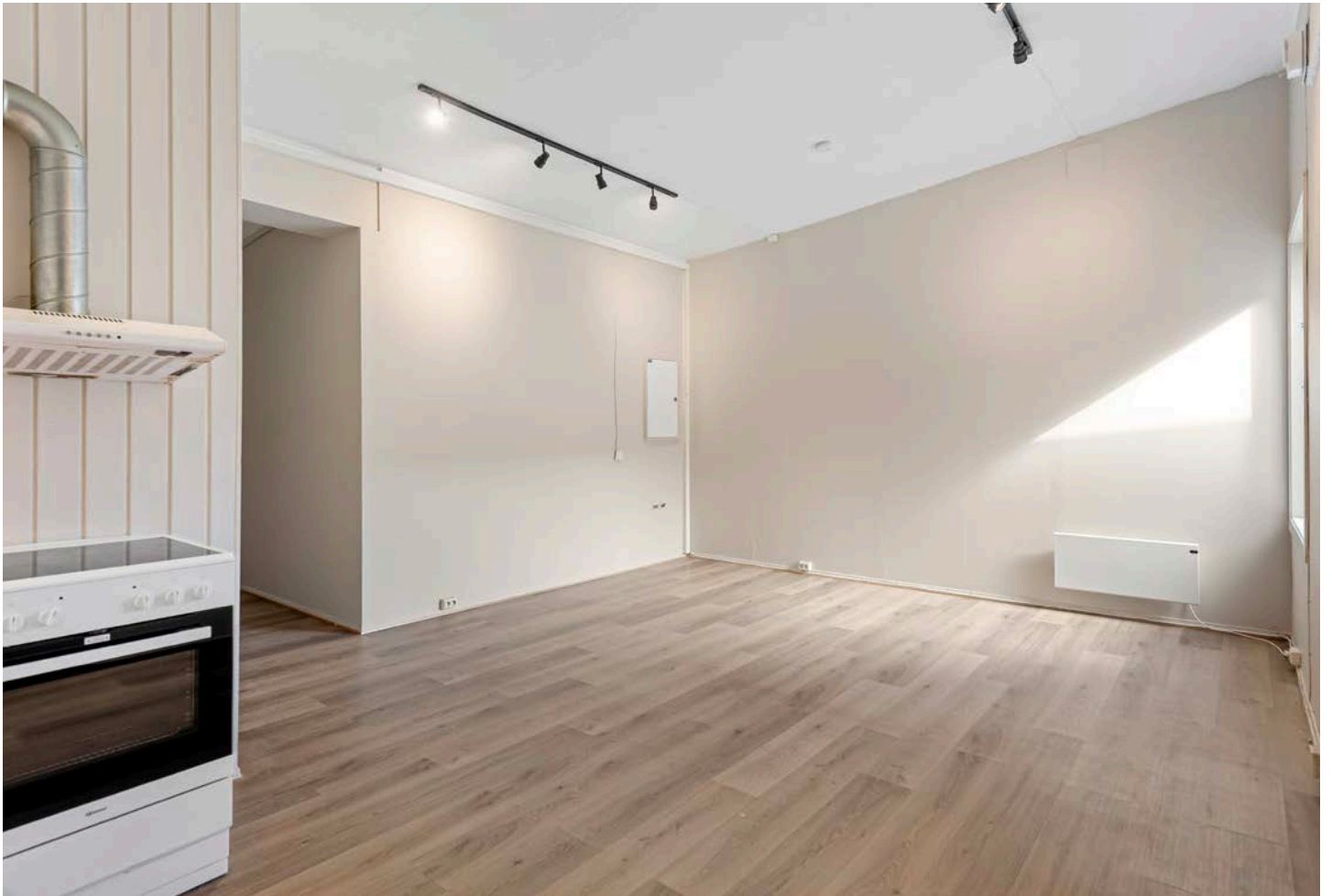
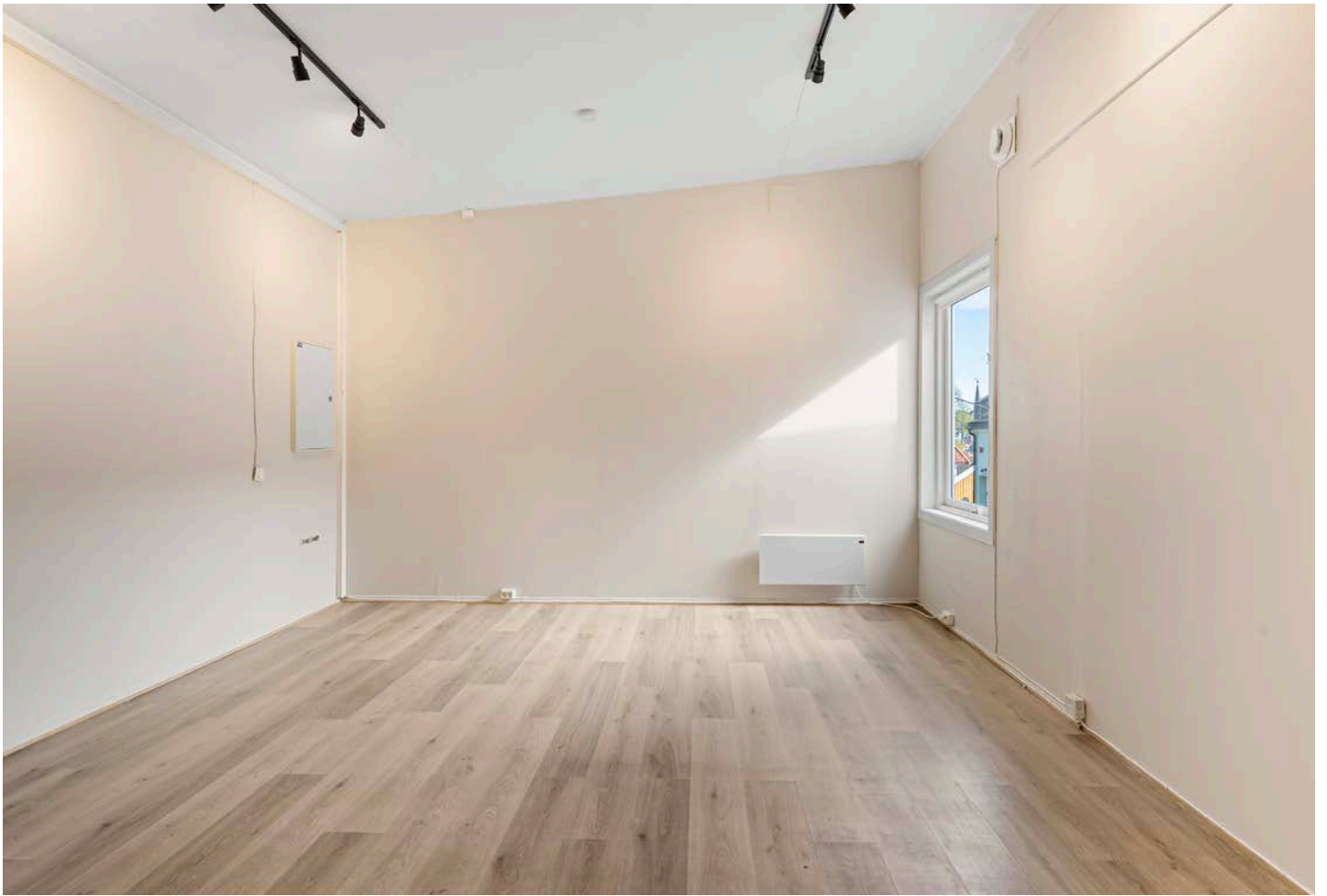
Salgsoppgavedato

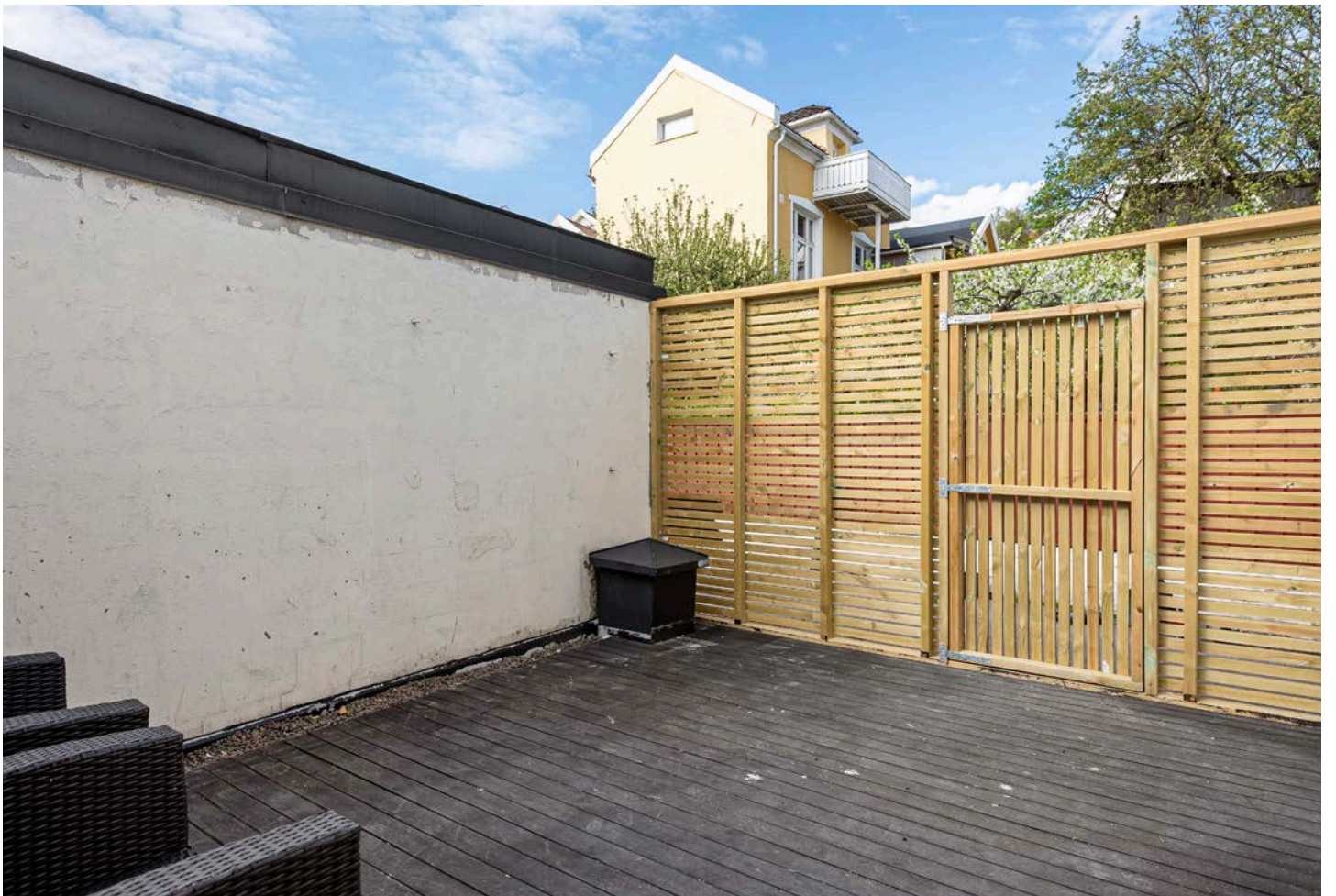
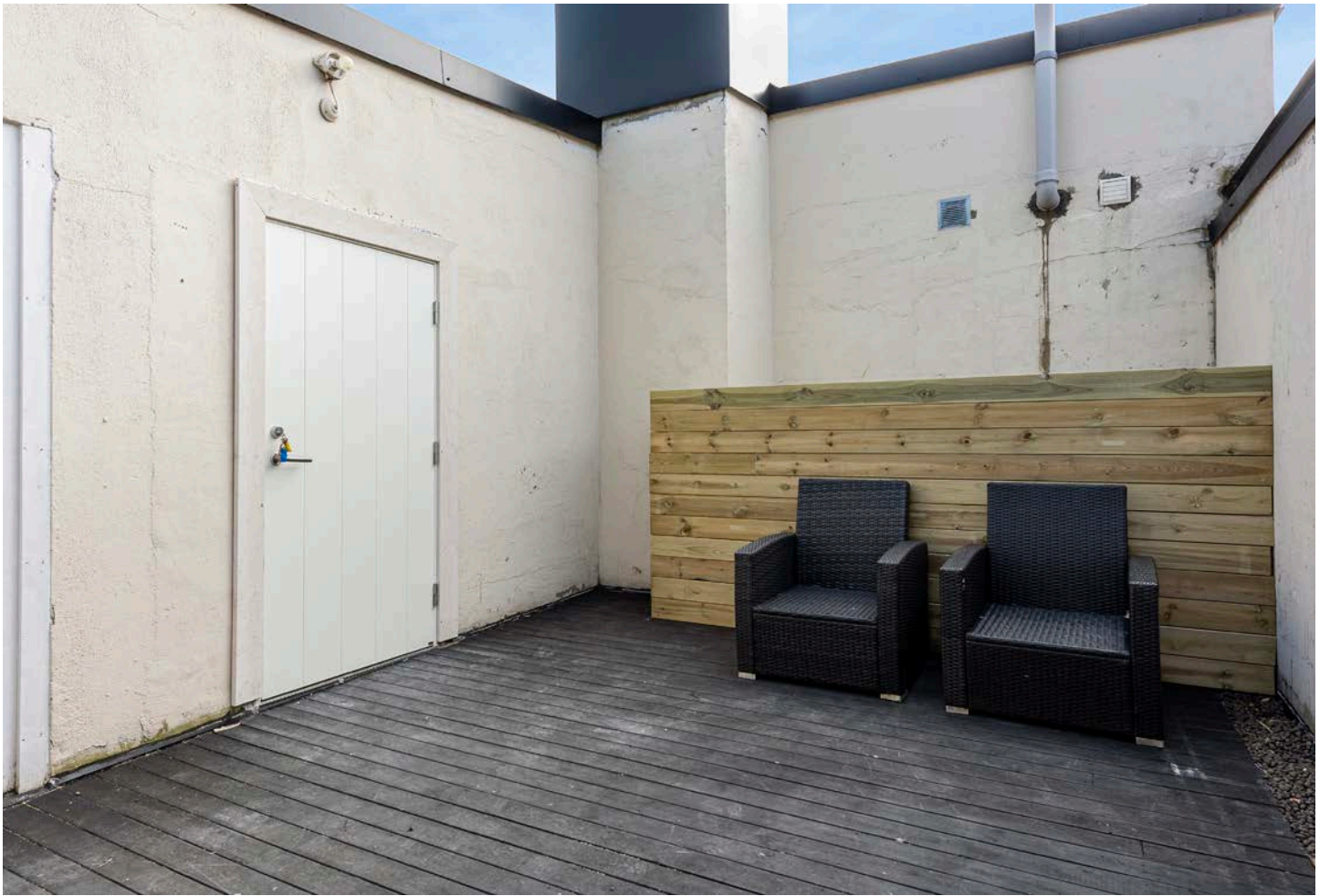
14.05.2024

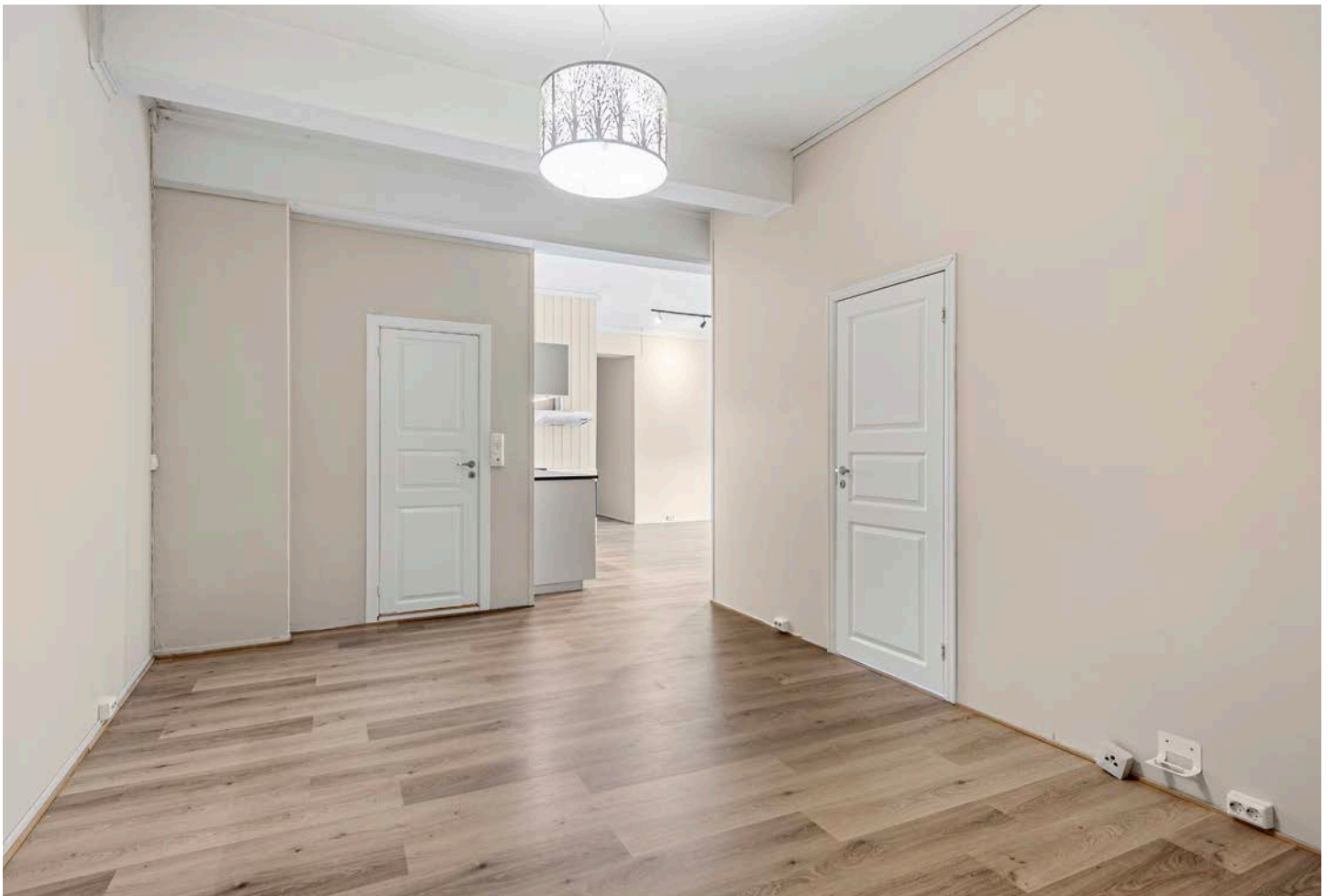


- Velkommen til Prinsegata 33 G -

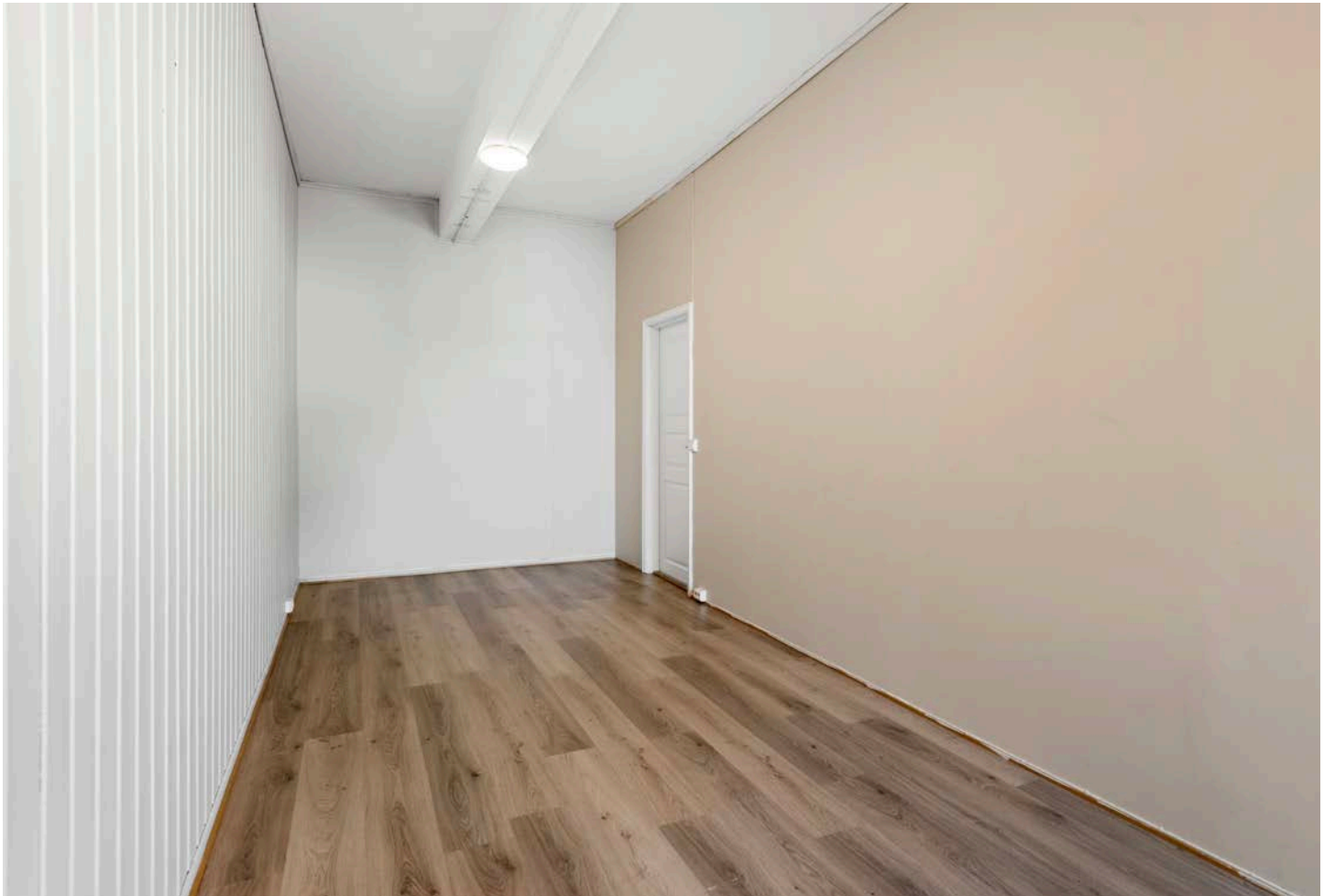
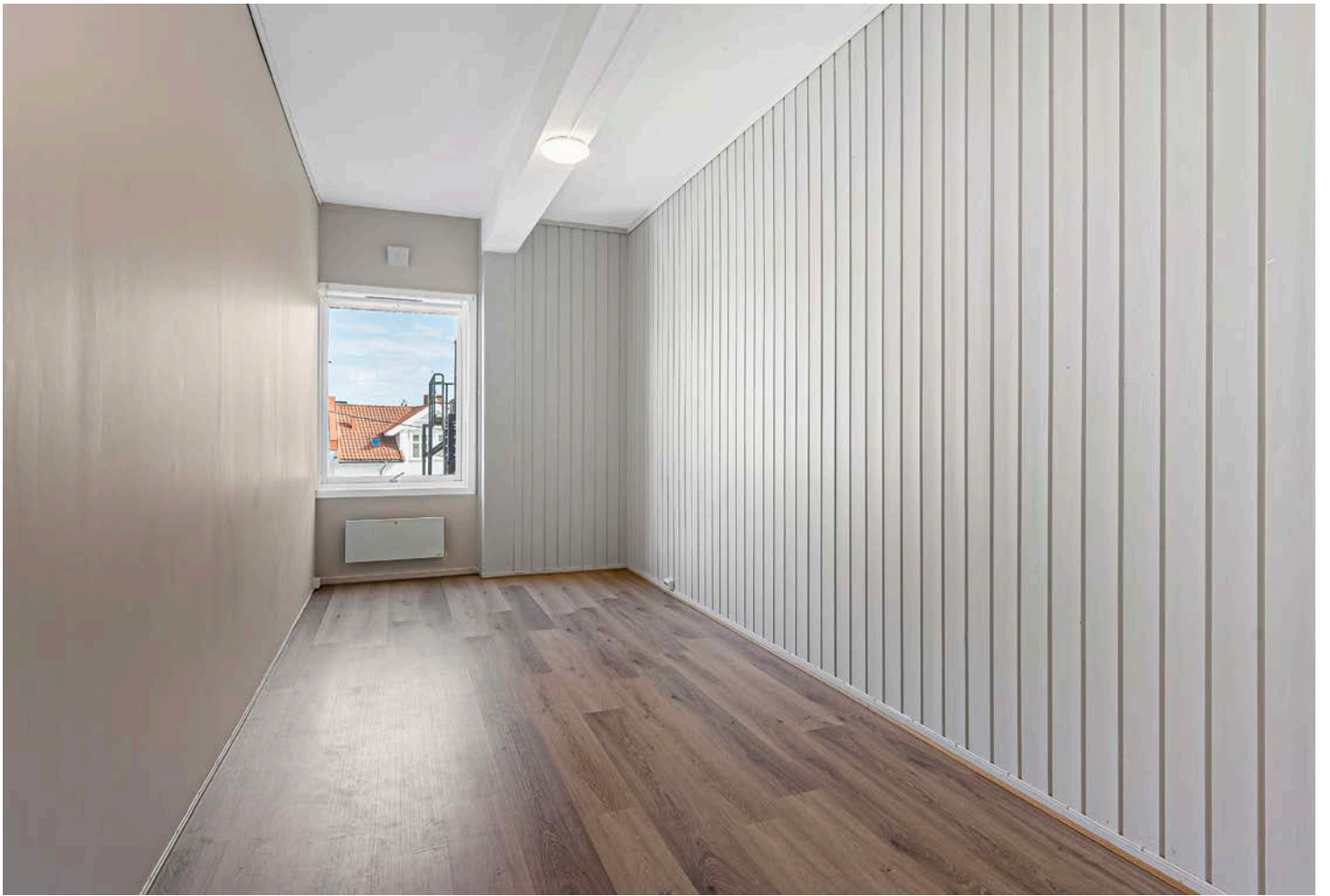


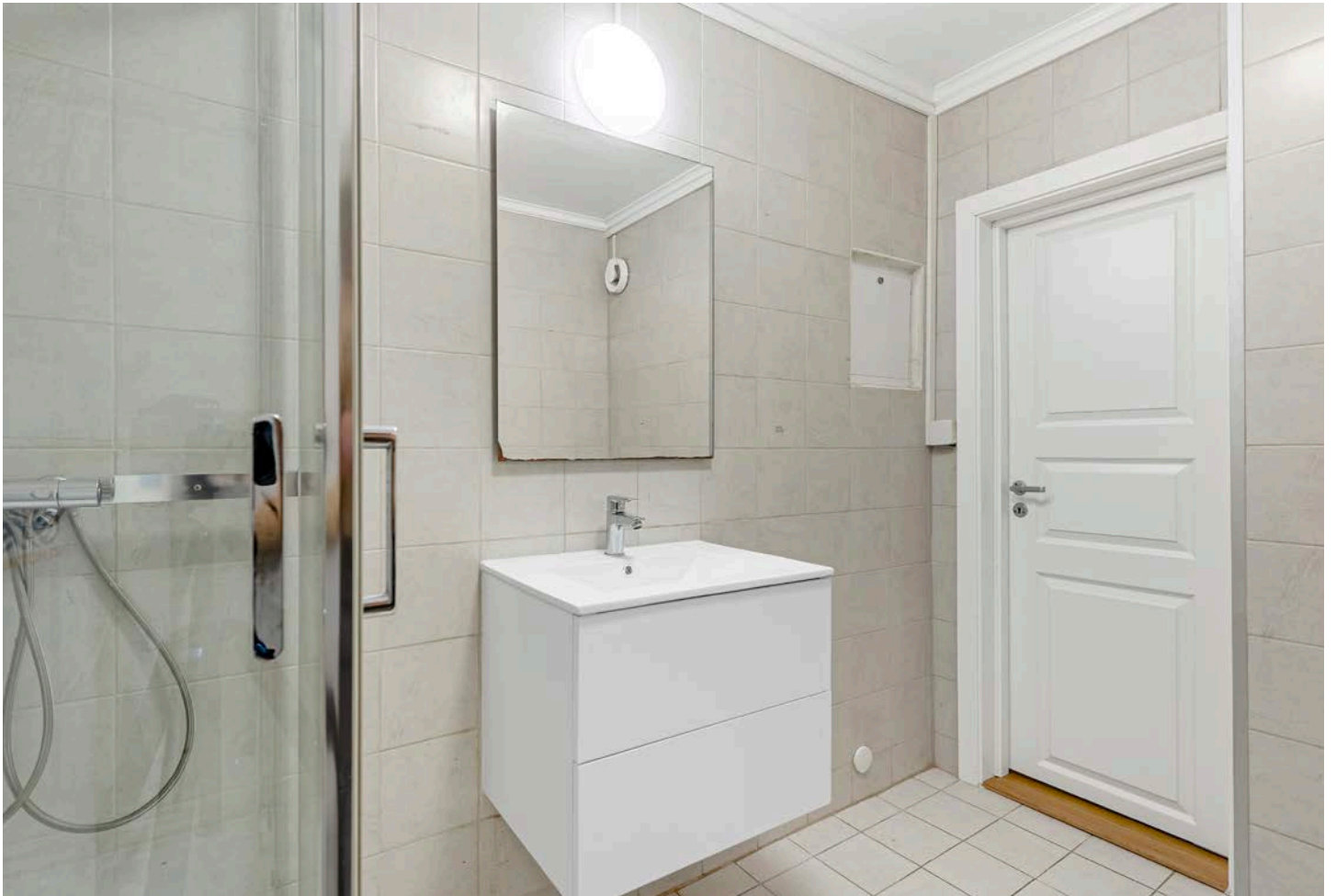














Prinsegata 33G

Nabolaget Herregården/Øvre Jegersborg - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Prinsegata	1 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.1 km	
Larvik stasjon	2 min
Linje RE11, RX11	
0.1 km	
Larvik stasjon	3 min
Buss, tog	
0.2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	11 min
517 elever, 35 klasser	
0.7 km	
Langestrand skole (1-7 kl.)	21 min
84 elever, 6 klasser	
1.5 km	
Fagerli skole (1-7 kl.)	7 min
635 elever, 30 klasser	
3 km	
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
402 elever, 24 klasser	
2.6 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	26 min
1620 elever	
1.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Prinsegata Parkeringshus, Larvik	4 min
Bøkkerfjellet, Larvik	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

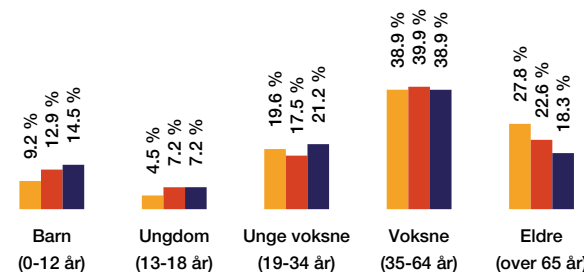
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herregården/Øvre Jegersbo...	828	464
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år)	5 min
36 barn	
0.3 km	
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år)	10 min
27 barn	
0.8 km	
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)	14 min
25 barn	
1.1 km	

Dagligvare

Meny Larvik Sentrum	6 min
Coop Extra Larvik	7 min
PostNord	0.5 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Kvalitet på barnehagene


Veldig bra 80/100



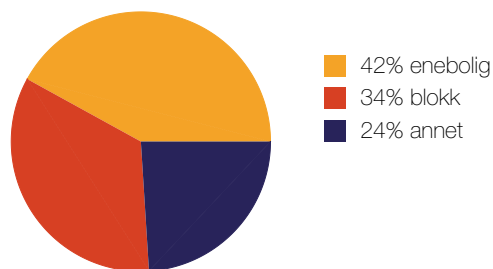
Vedlikehold hager

Godt velholdt 80/100

Sport

 Torstrand skole	7 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
 Mesterfjellet U-skole Ballbane	8 min 
Ballspill	0.5 km
 Spenset Larvik Sentrum	6 min 
 Mudo Larvik	9 min 

Boligmasse



«Dette nabolaget er topp, med søte naboer.»

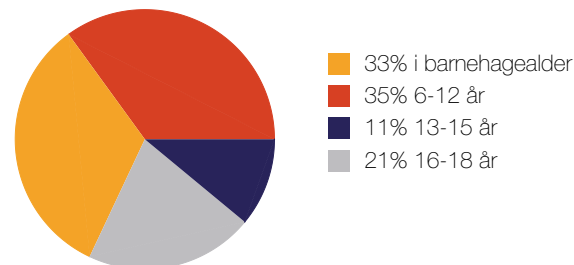
Sitat fra en lokalkjent



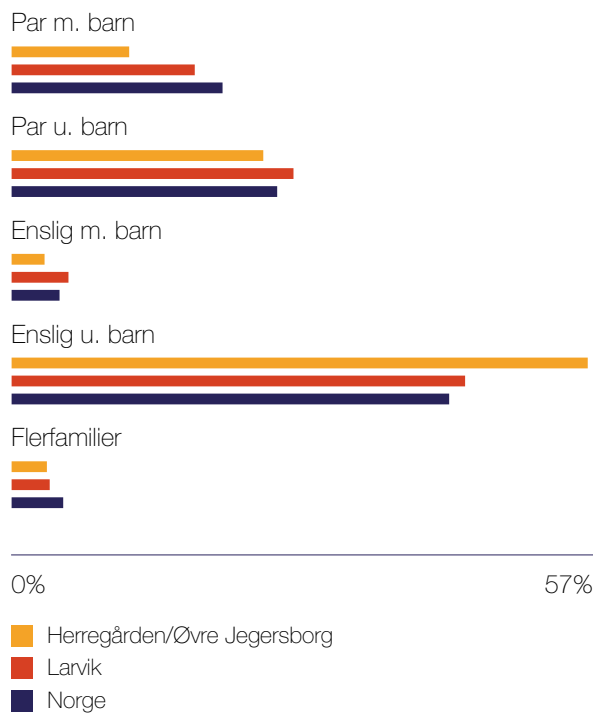
Varer/Tjenester

 AMFI Larvik	6 min 
 Apotek 1 Ørnen Larvik	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

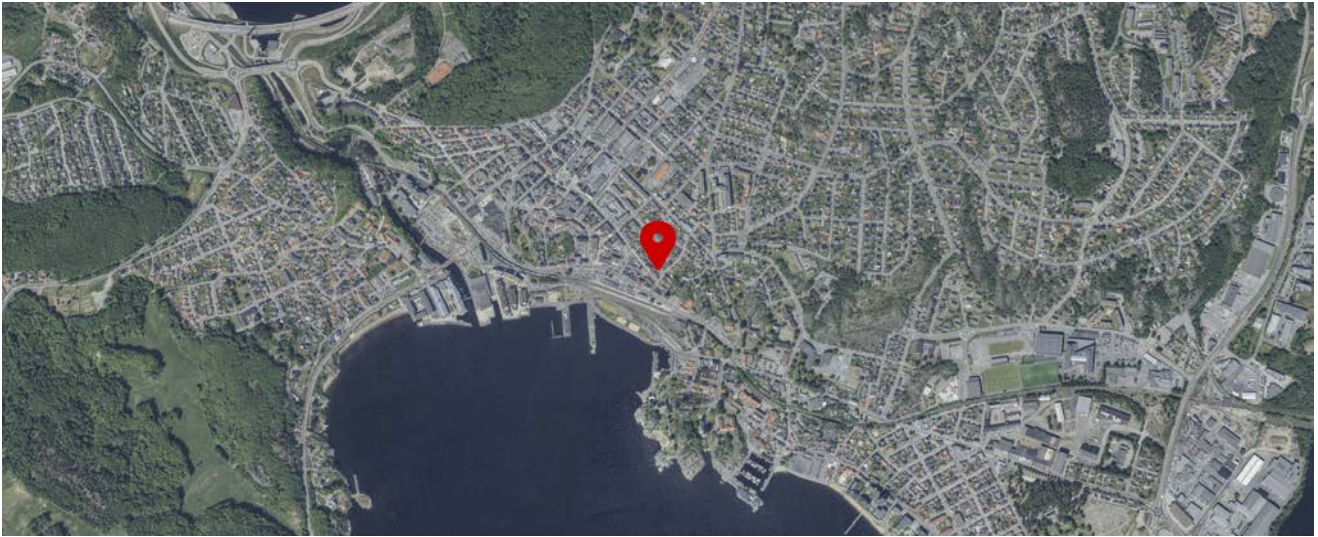


Familiesammensetning







Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sommegleren AS, avd. Sandefjord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Leilighet 2 etg
 Prinsegata 33 G, 3256 LARVIK
 LARVIK kommune
 # gnr. 3020, bnr. 1608, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 01.05.2024

Rapportdato: 09.05.2024

Oppdragsnr.: 20084-2280

Referansenummer: GV8704

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik H. Brynhildsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



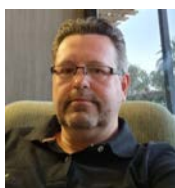
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

eirik@staverntaksering.no
476 22 733

Medansvarlig

Rune Larsen

rune@staverntaksering.no
994 09 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg i murstein og betong konstruksjon, utvendig pusset fasade. Pulttak i betongkonstruksjon med tekking av shingel/takpapp. Det antas et vegger og tak er uisolert. Leiligheten har bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og delvis integrerte hvitevarer. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Bygget fremstår i god stand, men det gis TG2 for endel bygningsdeler pga alder og forventning om fremtidig vedlikeholdsbehov.

Leilighet 2 etg

UTVENDIG

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005
2 vinduer har nytt glass
Nyere ytterdør i malt tre

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulv: Laminat på gulv, flis på bad.
Vegger: malte plater og panel, flis på bad.
Himling: malt betong, plater på bad. mindre sår/merker på overflater og vertikale små riss i plateskjøter. .
Himling og vegger er antatt uisolert. Noe mugg oppdaget
Betongdekke som etasjeskiller, trolig isolert etter byggeårets krav. Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Nyere malte profilerte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad
Bad med flis på vegg, flis gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og vegghengt toalett. Badet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist. Membran er synlig i sluket. Det er ventilasjon via avtrekk, tilluft under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt IKEA kjøkken med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og ventilator med avkast ut. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system besiktiget i rørskap. Kurser er merket og stemmer med kursoversikt.
Stoppekran i rørskap. Skapet er montert på bad.

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Avtrekk fra kjøkken, stue og bad med vifter.
Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

194 liters varmtvannstank fra 2018. Tanken er plassert på bad med avrenning til sluk og elektrisk tilkobling med bryter.

Åpent og skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende.

Sikringskap med automatsikringer. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen. Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.

Anlegget er ikke ytterligere vurdert da dette er utenfor takstmannens fagområde. Ingen kjente pålegg.

Leiligheten har brannvarsler og brannslukker som er yngre enn 10 år. Hver enhet er branncelle. Rømning via felles inngangsparti og vinduer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

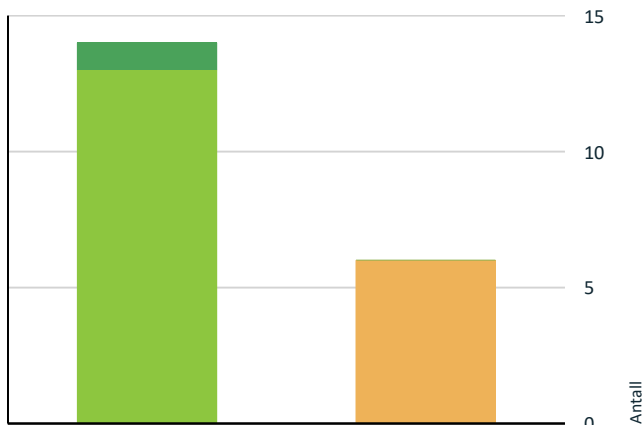
Leilighet 2 etg

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

En vegg mellom stue og tidligere felles gang er flyttet eller den er tegnet feil på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger har ikke bebodd eiendommen og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Opplysninger om oppgraderinger og bygningsdeler er antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Det er ikke flyttet på tyngre gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befæringsdato. Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 2 etg

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET 2 ETG

Anvendelse

Benyttes som bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er stort sett godt vedlikeholdt men har noe vedlikeholdsetterslep

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005
2 vinduer har nytt glass

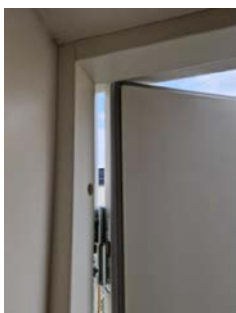
Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Nyere ytterdør i malt tre



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat på gulv, flis på bad.

Vegger: malte plater og panel, flis på bad.

Himling: malt betong, plater på bad. mindre sår/merker på overflater og vertikale små riss i plateskjøter. .

Himling og vegger er antatt uisolert. Noe mugg oppdaget

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Søk med fuktindikator indikerer fukt i ett område foran kjøkken og det er noe skader på laminat i samme område

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Indikasjonene på fukt i gulv kan bety bakenforliggende problemer eller dette kan tørke ut. Det kan flyttes laminat fra ett soverom om ny eier ønsker å utbedre.



TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller, trolig isolert etter byggeårets krav. Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med moderat til lav aktsomhet

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling kan utføres privat med Airthings radonmåler i vinterhalvåret. Denne er i salg hos vanlige elektroforretninger

TG1 Innvendige dører

Nyere malte profilerte dører.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med flis på vegg, flis gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og vegghengt toalett. Badet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist. Membran er synlig i sluket. Det er ventilasjon via avtrekk, tilluft under dør.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt innvendig tak

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, membran sannsynligvis av smøremembran.

Det er mulig å observere membranen i sluk og det er membran ved dørterskel

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å beholde løsningen med tett dusjkabinett



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, tilluft under døren.

ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Målte verdier er noe forhøyet og konstruksjonen bør følges med på.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Nytt IKEA kjøkken med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og ventilator med avkast ut. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Rør-i-rør system besiktiget i rørskap. Kurser er merket og stemmer med kursoversikt. Stoppekran i rørskap. Skapet er montert på bad.

Tilstandsrapport



TG2 Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG1 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkken, stue og bad med vifter. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

TG1 Varmtvannstank

194 liters varmtvannstank fra 2018. Tanken er plassert på bad med avrenning til sluk og elektrisk tilkobling med bryter.



TG2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent og skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende.

Sikringskap med automatsikringer. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen. Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.

Anlegget er ikke ytterligere vurdert da dette er utenfor takstmannens fagområde. Ingen kjente pålegg.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Gjennomgang av godkjent virksomhet anbefales pga alder og manglende dokumentasjon.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannvarsler og brannslukker som er yngre enn 10 år. Hver enhet er branncelle. Rømning via felles inngangsparti og vinduer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

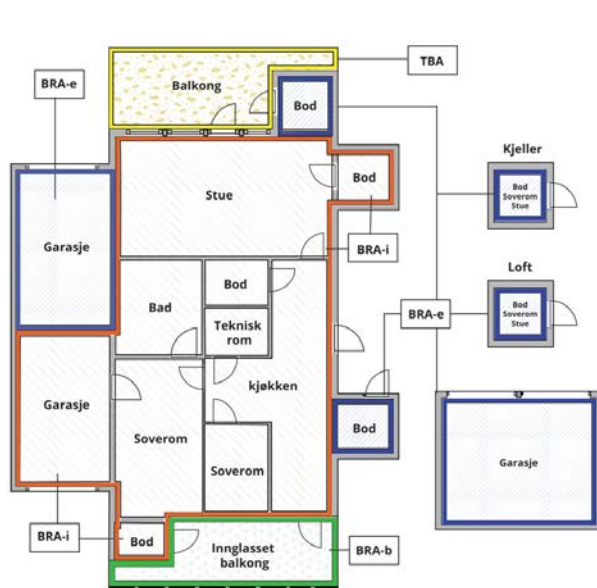
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet 2 etg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	87			87			87
SUM	87						87
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Bad		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En vegg mellom stue og tidligere felles gang er flyttet eller den er tegnet feil på tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Tømrer og elektriker

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er målt 2,68 til 3,28m takhøyde

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet 2 etg	87	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2024	Eirik Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	1608		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Prinsegata 33 G

Hjemmelshaver

Falchner Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært sentral beliggenhet i Larvik sentrum. Kort vei til Tollerodden, strandpromenaden med uterestauranter, bade- og stupetårn, småbåthavn, Fritzøe brygge, kulturhuset Bølgen og Farris bad.

Adkomstvei

Fra Larvik: Kjør mot sørøst på Jegersborggata mot Haralds gate. Sving til høyre ved 1. kryssende gate ut på Haralds gate. Sving til venstre og inn på Prinsegata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Opparbeidet tomt. Stort sett asfaltert. Usjenert bakgård.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GV8704>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Prinsegata 33G, 3256 LARVIK

13 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prinsegata 33G	Prinsegata 33G	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mai 2021

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Falch, Fredrik Julius

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Les takstrapporten

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name: Falch, Fredrik Julius Date: 2024-05-13

Identification
 Falch, Fredrik Julius



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

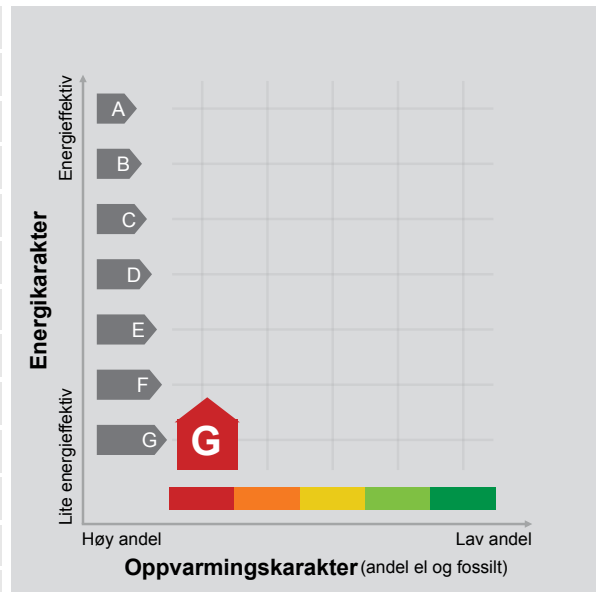
Falch, Fredrik Julius

13/05-2024
14:28:20

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Prinsegata 33G
Postnummer	3256
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	1608
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300462900
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	e0ed5ec6-e24a-4a52-8acf-70df2ed79bb1
Dato	14.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Prinsegata 33G
Postnummer: 3256
Sted: LARVIK
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0201
Dato: 14.05.2024 10:57:58
Energimerkenummer: e0ed5ec6-e24a-4a52-8acf-70df2ed79bb1

Kommunenummer: 3909
Gårdsnummer: 3020
Bruksnummer: 1608
Seksjonsnummer: 11
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300462900

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

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: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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. Kjøle- 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 varmelementer 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1608	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse:	Prinsegata 33G, 3256 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg bruksendring fra næring til 2 boenheter i 2. etg.	2018	92,5 m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

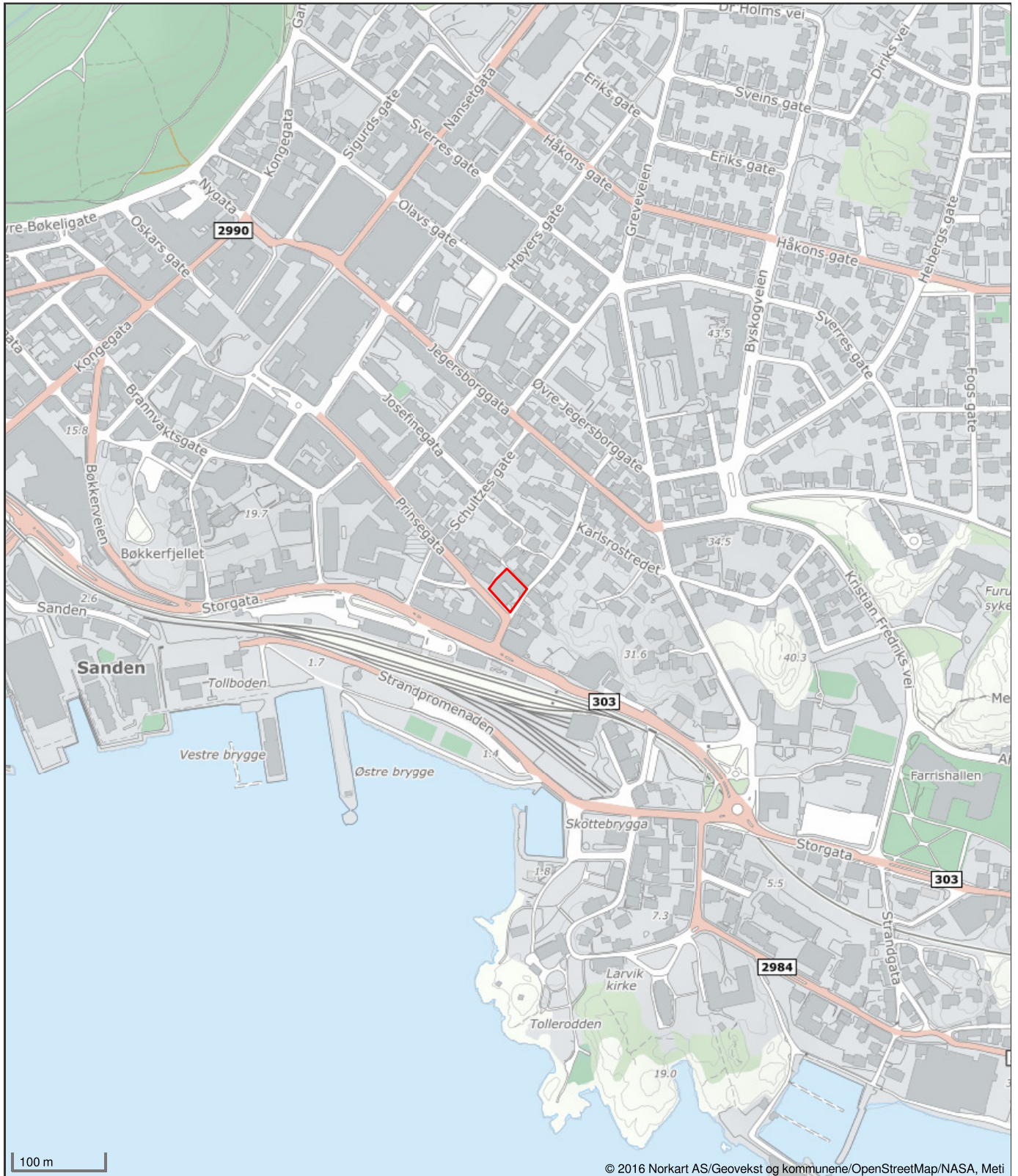
Andre opplysninger

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.



Oversiktskart for eiendom 3909 - 3020/1608//



100 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



Eiendomsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1608	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse:	Prinsegata 33G, 3256 LARVIK								

Andre opplysninger

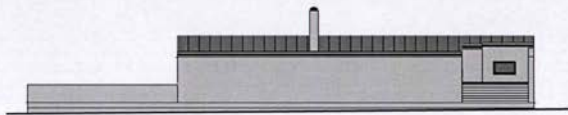
Eiendom uten etableringsdato og senere analogt målebrev:

Eiendommen er ikke opprettet med skylddelingsforretning, eller annen oppmålingsforretning og har ingen etableringsdato. Eiendommen er senere oppmålt med analogt målebrev. 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.

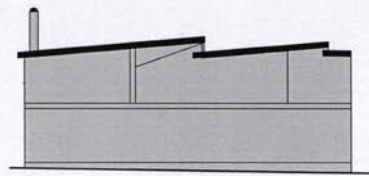
Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

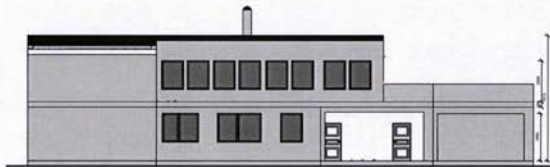
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot sør



Fasade mot øst

Tiltakshaver:
Larvik eiendomsutvikling AS

Adresse: Prinsegata 33
Gbnr: 3020/1608

Tegnet av GS
Målestokk: 1:200

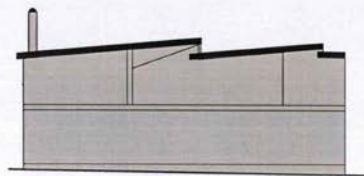
Eventyrhus Larvik AS

Dato: 16.12.13

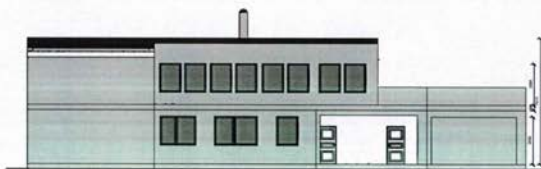
Fasader



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot sør



Fasade mot øst

Tiltakshaver:
Larvik eiendomsutvikling AS

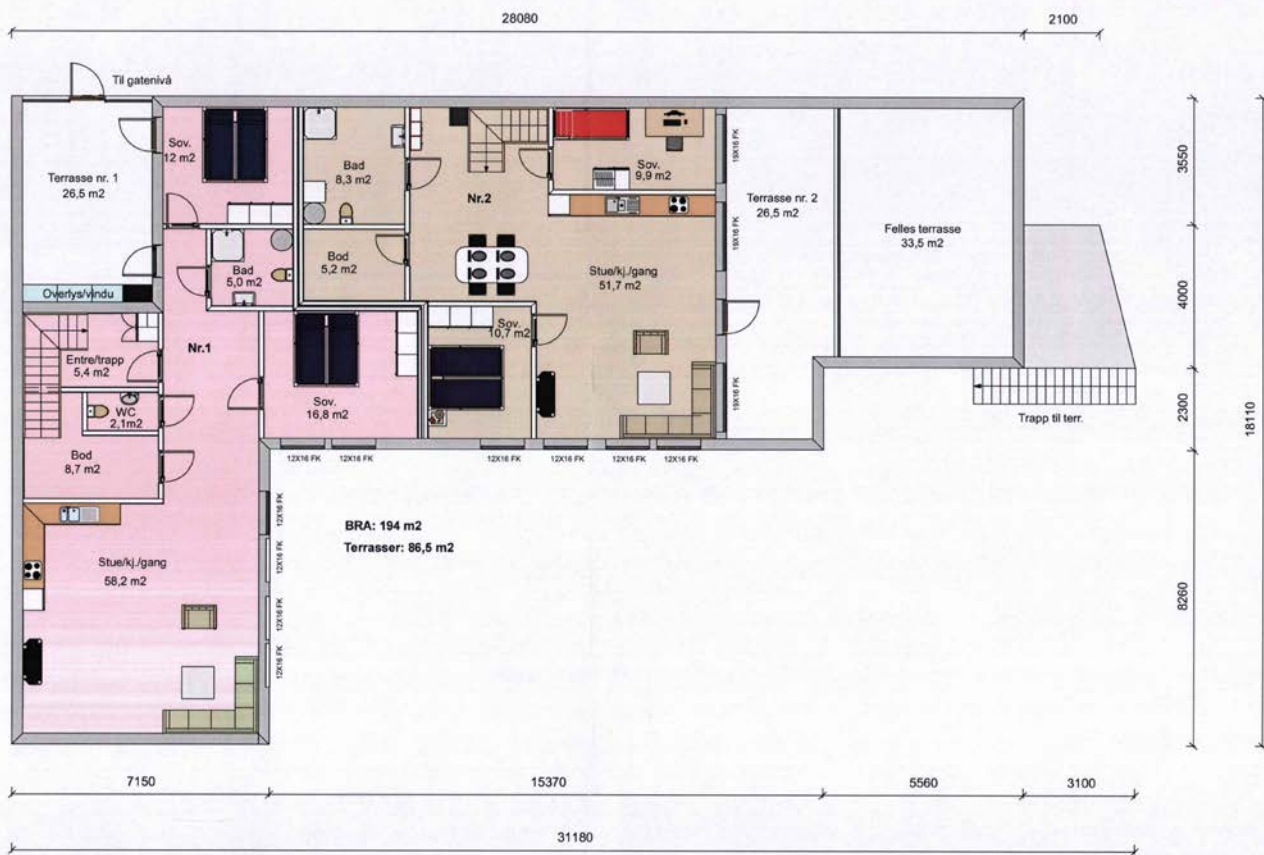
Adresse: Prinsegata 33
Gbnr: 3020/1608

Tegnet av GS
Målestokk: 1:200

Eventyrhus Larvik AS

Dato: 16.12.13

Fasader



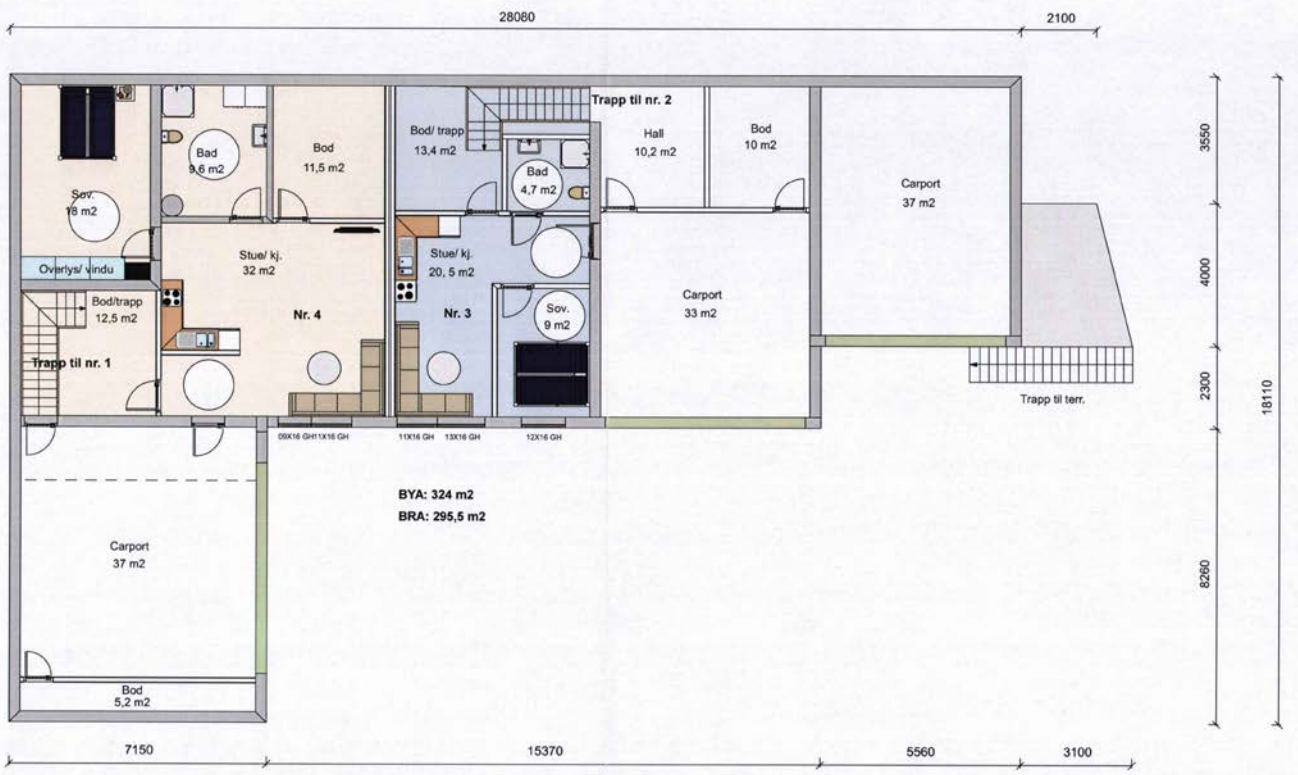
Tiltakshaver:
Larvik Eiendomsutvikling AS

Adresse: Prinsegata 33, 3256 Larvik
Gbnr.: 3020/1608

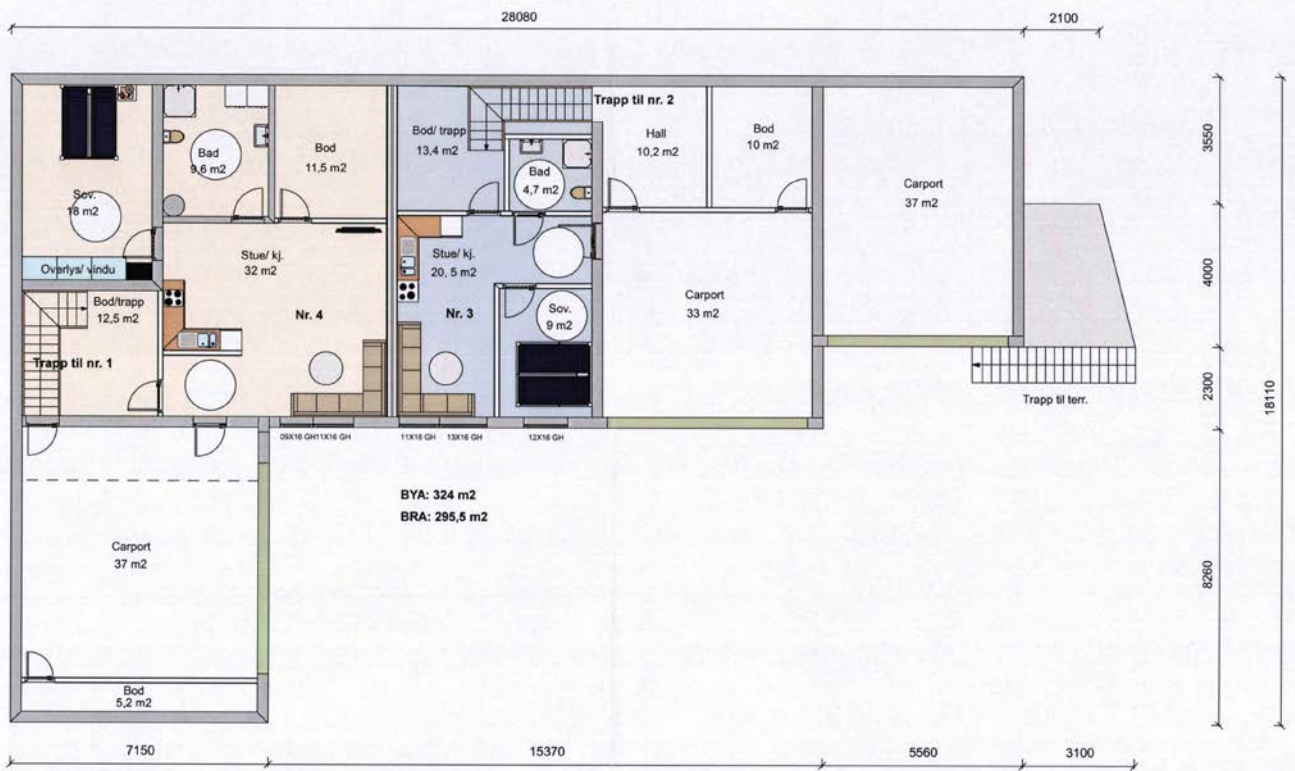
Tegnet av: RTC Målestokk: 1:100
Dato: 05.05.14

Eventyrhus Larvik AS

Plan 2 elg.



Tiltakshaver: Larvik Eiendomsutvikling AS	Adresse: Prinsegata 33, 3256 Larvik Gbnr.: 3020/ 1608	Tegnet av: RTC Målestokk: 1:100 Dato: 05.05.14	Eventyrhus Larvik AS	Plan 1 etg.
--	--	---	----------------------	-------------



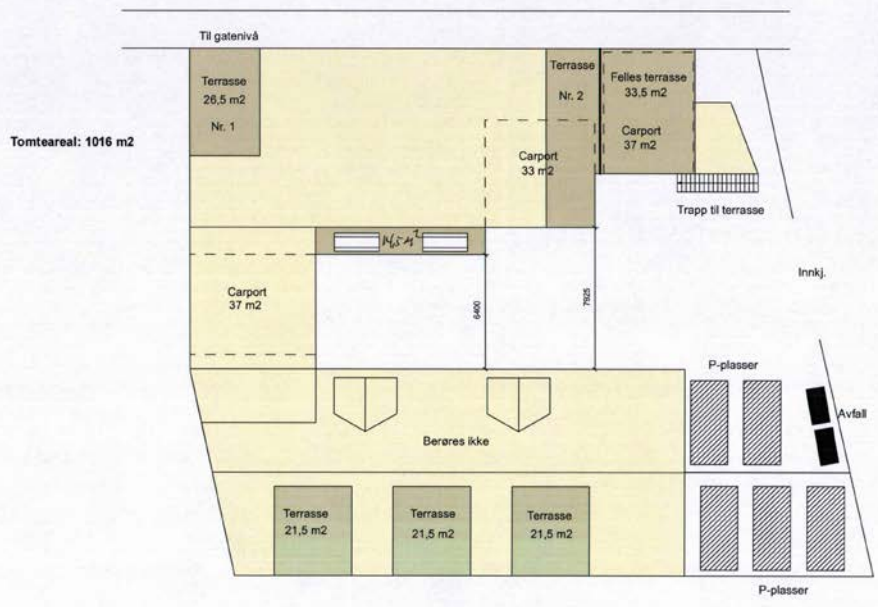
Tiltakshaver:
Larvik Eiendomsutvikling AS

Adresse: Prinsegata 33, 3256 Larvik
Gbnr.: 3020/ 1608

Tegnet av: RTC Målestokk: 1:100
Dato: 05.05.14

Eventyrhus Larvik AS

Plan 1 elg.



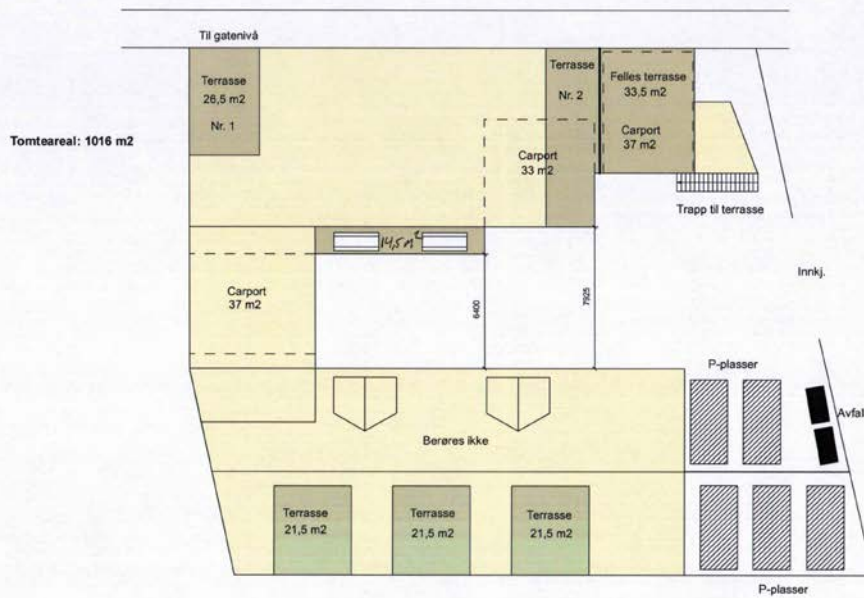
Tiltakshaver:
Larvik Eiendomsutvikling AS

Adresse: Prinsegata 33, 3256 Larvik
Gbnr.: 3020/ 1608

Tegnet av: RTC Målestokk: 1:200
Dato: 05.05.14

Eventyrhus Larvik AS

Situasjonsplan



Tiltakshaver:
Larvik Eiendomsutvikling AS

Adresse: Prinsegata 33, 3256 Larvik
Gbnr.: 3020/ 1608

Tegnet av: RTC Målestokk: 1:200
Dato: 05.05.14

Eventyrhus Larvik AS

Situasjonsplan

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak)			
		Vedtaksdato: 13.03.2018 Planutvalget saksnr: 278/18 Vår ref.: 18/32601			
Ansvarlig søker: Kb Arkitekter AS Postboks 333 Sentrum 3101 TØNSBERG		Tiltakshaver: B&w Eiendom AS Lundenvegen 17 3850 KVITESEID			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse:		Gårdsnr.:	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.:
Prinsegata 33 A - G		3020	: 1608	:	
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer:		Tiltakets/ byggets art.			
300462900		Stort frittliggende boligbygg			
Dato for søknad om ferdigattest:		02.03.2018			
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»					
Vedtaksdato:		Delegert saksnummer.			
07.10.2014		1343/14			
Merknader:					
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
Informasjon om klageadgang					
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Sted	Dato	Underskrift			
Larvik	13.03.2018	Tom Mangelrød			
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Dersom hele eller deler av eiendommen ligger innenfor båndleggingskorridoren angitt kommuneplanen er det begrenset handlingsrom for eiendommen. Områdene er båndlagt i påvente av vedtatt reguleringsplan for InterCity gjennom Larvik. Båndleggingen skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

H710_1 (Dagsone) innebærer at tiltak utover enkle byggesaker som mindre påbygg, fasadeendringer osv. ikke tillates.

H710_2 (Tunnelsone) innebærer at større tiltak på bakkenivå, som større og mindre byggesaker, reguleringsplaner, omregulering mm. kan tillates så lenge dette ikke medfører store terrenginngrep. Energibrønner er ikke tillatt.

Hvorvidt et tiltak kan tillates, eller om det bidrar til å vanskeliggjøre planarbeid og gjennomføring av jernbanetiltaket, vurderes av Larvik kommune i hver enkelt sak.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 2021-2033

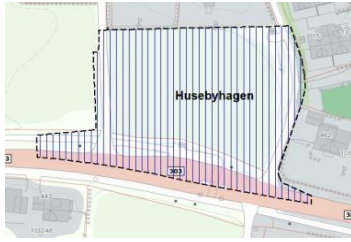
Nye kommuneplaner ble egengodkjent av kommunestyret 6. oktober 2021. På grunn av innsigelser er enkelte områder fortsatt ikke godkjent. Det ble også vedtatt endringer i bestemmelser og retningslinjer som gjør at deler av bestemmelsene må ut på ny høring. Planområder og paragrafer som er unntatt egengodkjenning er markert i plankartet og bestemmelsene. Planrapporten som leveres vil også angi slike områder.

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

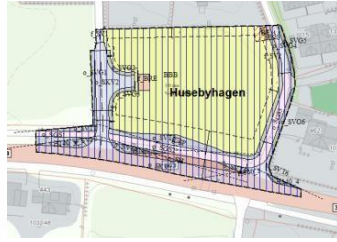
Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforlag



Vedtatt plan

Sist revidert 03.11.2021



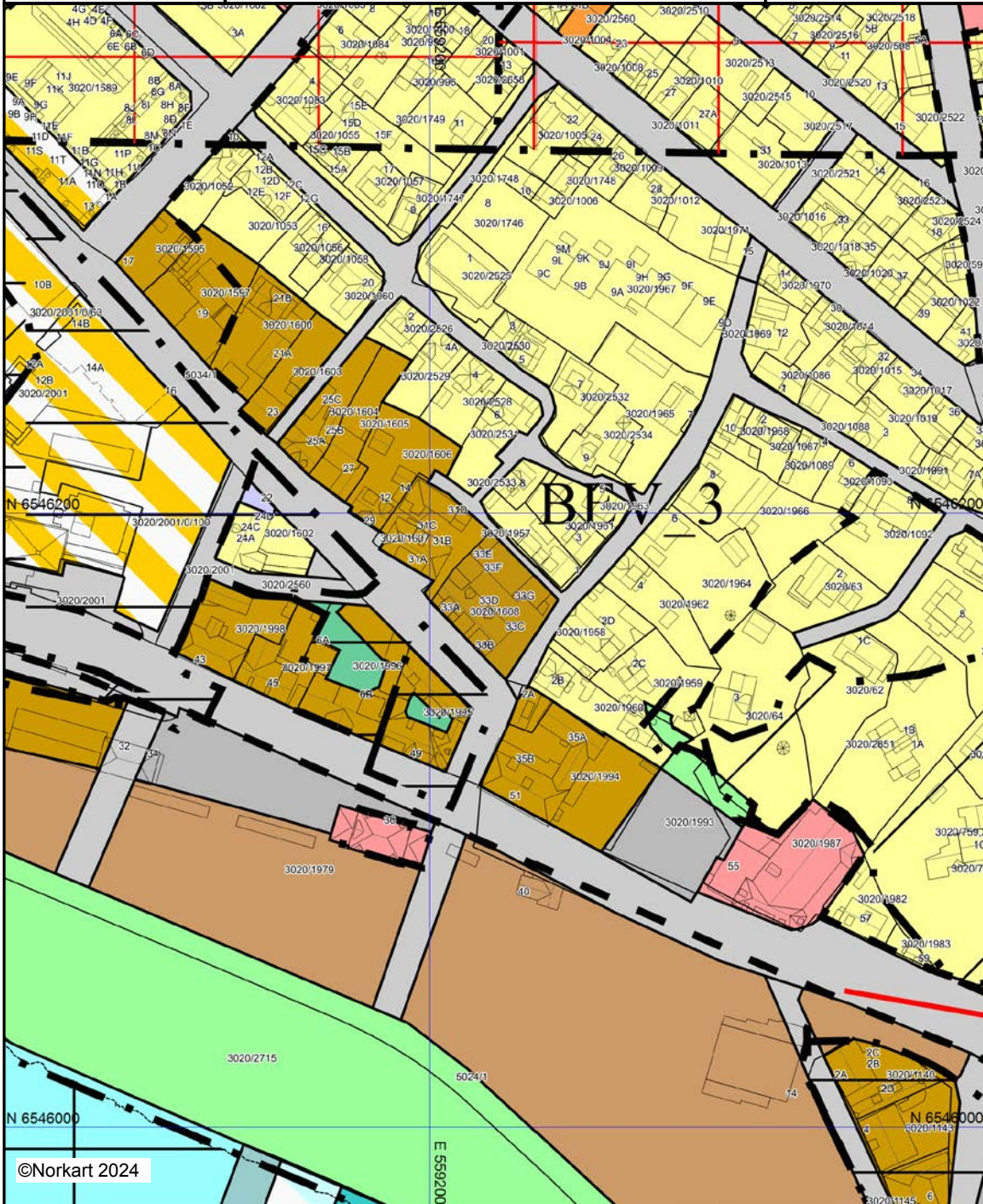
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/1608/0/11
Adresse: Prinsegata 33G
Dato: 14.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32







©Norkart 2024





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

Tegnforklaring




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå





Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Havn - nåværende
-  Parkering - nåværende






Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt






Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)

-  Bestemmelseområde


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-3)

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig
-  Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/1608/0/11
Adresse: Prinsegata 33G
Dato: 14.04.2024
Målestokk: 1:1000











UTM-32



©Norkart 2024

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 § 2)			Regulert fotgjengerfelt
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Avkjørsel
	Blokkbebyggelse	Abc	Påskrift feltnavn
	Offentlig administrasjon	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)		Abc	Påskrift bredde
	Kjøreveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gang-/sykkelveg	Bygningmessige anlegg	
	Parkeringsplass		Vegg frittstående
	Kollektivanlegg	Tiltak	
	Jernbane		BygningTiltak
	Havneområde (landdelen)	Bygninger	
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)			Taksprang Bunn
	Friområder		Bygning
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)			Takkant
	Område med annen særskilt angitt fare		Bygningsdelelinje
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)			Takoverbygg
	Bevaring av bygninger og anlegg		Takoverbygg kant
	Bevaring av bygninger		Trapp inntil bygg, kant
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)			Veranda
	Felles avkjørsel		Bygningslinje
	Felles grøntanlegg		Taksprang
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			Mønelinje
	Bolig/Forretning/Kontor		Bygningsbru
	Forretning/Kontor	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Grense for bevaringsområde	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	
	Boligbebyggelse		Sentrumsformål
	Sentrumsformål		Gårdsplass
	Gårdsplass		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Forretning/kontor
	Forretning/kontor	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Veg		Kjøreveg
	Kjøreveg		Fortau
	Fortau		Torg
	Torg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Kollektivholdeplass
	Kollektivholdeplass	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vann	
	Badeområde	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)	
	Sikringsone - Frisikt		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndlegging etter lov om kulturminner	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)	
	Bestemmelseområde	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringsonegrense		Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense		Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Planens begrensning
	Planens begrensning		Faresonegrense
	Faresonegrense		Formålsgrense
	Formålsgrense		Byggegrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje		Frisiktslinje
	Frisiktslinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt
	Regulert parkeringsfelt		



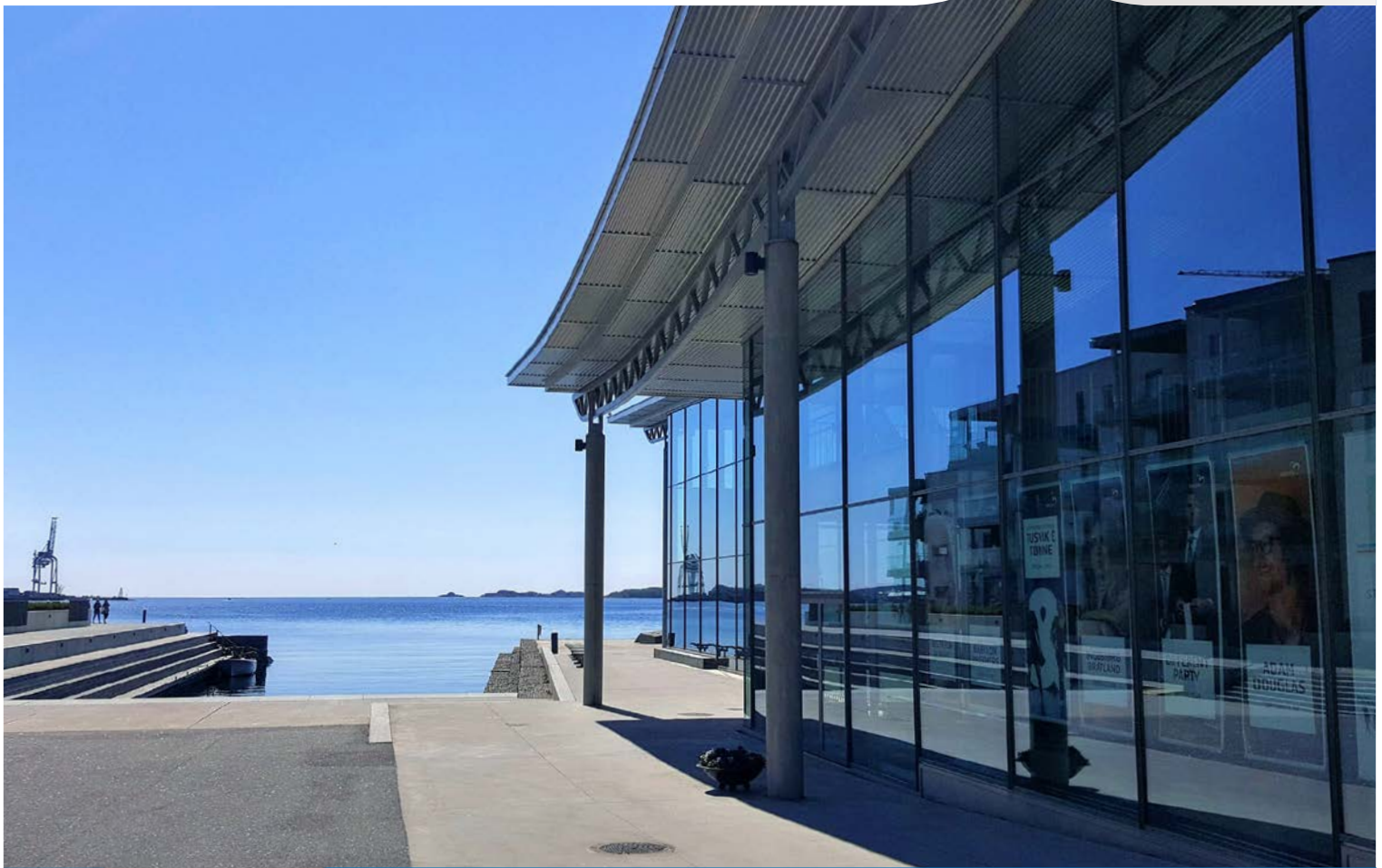
Larvik
kommune

Arealplan

Vedtatt i KST-138/21, 06.10.21, og KST-093/22, 15.06.22

Kommunedelplan for Larvik by 2021–2033

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer



Revisjonstabell

Revisjoner:	Hjemmel:	Endringer:	Dato:
1. revisjon	KST 176/21	§ 2-6, pkt.4 § 2-6 pkt.5 § 2-11 pkt.3 § 3-3 pkt. 2	15.12.2021
2. revisjon	KST 093/22	§ 2-2 Plankrav § 2-7 Parkering § 2-8 Leke- og uteoppholdsareal § 2-9 pkt. 7 Skilt og reklame § 2-11 pkt. 4 Terrengarbeider § 3-4 Bestemmelsessone HAG_1 § 3-5 Bestemmelsessone ENH_1 § 3-6 Boligbebyggelse § 3-15 Vadskjæret	15.06.2022
3. revisjon	KST 093/22	Redaksjonelle endringer – Lagt inn en forklaring til hensynssone H730_1 og hensynssone H910_1	26.09.2022
4. revisjon	KST 287/23	Mindre endring av bestemmelsene	13.12.2023

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LARVIK BY 2021-2033

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.



Bestemmelsene i §§ 3 til 7 er knyttet til arealformål, og skal bare gjelde innenfor sitt formål.

Innhold

§ 1 PLANENS HENSIKT	5
§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER	6
§ 2-1 Plankartet	6
§ 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1).....	6
§ 2-3 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og andre kommune(del)planer	8
§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og eldre reguleringsplaner.....	8
§ 2-5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2).....	11
§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3).....	11
§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5).....	12
§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5).....	14
§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):	17
§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8)	18
§ 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6).....	18
§ 2-12 Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7).....	20
§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8)	21
§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG	23
§ 3-1 Bestemmelsessone sentrum (Sentrumssonen) (pbl § 11-9).....	23
§ 3-2 Bestemmelsessone bevaring (pbl § 11-9).....	25
§ 3-3 Bestemmelsessone transformasjon (pbl § 11-9).....	28
§ 3-4 Bestemmelsessone Eplehagebyen (HAG_1).....	35
§ 3-5 Bestemmelsessone Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1).....	35
§ 3-6 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2).....	35
§ 3-7 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2)	37
§ 3-8 Kjøpesenter (pbl § 11-10 nr. 2).....	37
§ 3-9 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)	38
§ 3-10 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1 pbl § 11-7 nr. 1)	38
§ 3-11 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1).....	38
§ 3-12 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2).....	38
§ 3-13 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3).....	39
§ 3-14 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)	39
§ 3-15 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)	39
§ 4 SAMFERDSELSANLEGG	42
§ 5 GRØNNSTRUKTUR	43

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL	43
§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	44
§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6).....	44
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.	44
§ 7-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)	45
§ 7-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6).....	45
§ 8 HENSYNSSONER	46
§ 8-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6.....	46
§ 8-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6.....	46
§ 8-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6.....	47
§ 8-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6.....	47
§ 8-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6.....	47

§ 1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 har som hensikt og langsiktig mål å ivareta en helhetlig overordna arealplanlegging. Ved å følge opp vedtatt arealstrategi i Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, samt nasjonale, regionale, og kommunale planer og føringer, skal planen bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv.

Planen skal utvikle det vekstkraftige gjennom å legge til rette for:

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

Planen skal ta vare på det uerstattelige ved å:

- sikre tilgjengelighet for allmennheten langs sjø og vassdrag, og til viktige friluftsområder
- sikre arealer til friluftsliv og rekreasjon
- sikre rent drikkevann
- sikre og opprettholde biologisk mangfold
- sikre dyrka- og dyrkbar jord
- sikre kulturarven med historisk forankring i vikingtid, grevskapstid, industrisamfunn og sjøfart
- sikre nasjonale, regionale og lokalt viktige kulturmiljøer
- sikre unike karaktertrekk og identitetsskapende landskap og steder. Det er et spesielt fokus på å bevare landskapsrommene: Den grønne dalen langs Numedalslågen, Farrisvannet, kystlandskapet og Vestfoldraet med attraksjoner som Farriskilden, Bøkeskogen og Mølen

Planen skal motvirke det utenkelige ved å:

- bidra til lavere klimautslipp gjennom å gjøre det lett å leve miljøvennlig
- tilrettelegge for korte avstander mellom hverdagsaktiviteter (Nærbyprinsippet)
- tilrettelegge for utbygging av gang- og sykkelveinettet
- tilrettelegge for bruk av kollektivtrafikk
- planlegge for å minimere skade av klimaendringer og andre uønskede hendelser
- ikke legge nye utbyggingsområder eller videreutvikle eksisterende i fareområder/sikringssoner
- sikre at ny utbygging langs sjø og vassdrag må gjøres i tråd med krav om høydeanbefalinger gitt av NVE, for å minimere risiko for havnivåstigning, flom og stormflo
- redusere skadeomfang ved ekstrem nedbør ved å tilrettelegge for god og grønn overvannshåndtering

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2-1 Plankartet

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

Følgende temakart er utarbeidet for kommunedelplanen:

- Bestemmelsessone sentrumssonen
- Bestemmelsessone bevaring
- Bestemmelsessone transformasjon
- Antikvariske bygg
- Lekeplasser
- Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier og veinummer
- Besøksintensiv virksomhet på gateplan
- Boligsoner - Enhetlig bebyggelsesstruktur og Eplehagebyen

§ 2-2 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 § 2-2 pkt. 1:

- Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m²-BRA.
- Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, 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 fritidsbebyggelse eller plassering av konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til boligbebyggelse.
- Bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, når endringen utgjør inntil 1000 m²-BRA. Det forutsettes at kravene i gjeldende arealplan til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold, tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, at trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt, og at bruksendringen ikke berører kulturminner eller naturverdier. Listen er ikke uttømmende.
- 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.

- 3) Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, såfremt at tiltaket ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter). Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, slik at krav til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold og trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt. Listen er ikke uttømmende.

Dette unntaket gjelder ikke innenfor områder i Eplehagebyen (HAG_1), Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) eller Sone med særlige hensyn - grønnstruktur.

- 4) Innenfor Eplehagebyen (HAG_1) og Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) er følgende tiltak unntatt fra plankravene i § 2-2 pkt. 1, forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, bl.a slik at kravet til uteoppholds- og lekeareal, parkeringsforhold, sikkerhet mot naturfare, trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er ikke uttømmende):

- Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 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.

- 5) I noen eldre reguleringsplaner stilles det krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Der bebyggelsesplan ikke allerede er vedtatt skal kravet bare gjelde dersom tiltaket ville vært omfattet av plankravet etter denne bestemmelsens pkt. 1)-4). Med bebyggelsesplan i eldre reguleringsplaner forstås her detalj regulering.

Retningslinje a-c)- Ikke juridisk bindende:

- a) Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.
- b) Med enebolig menes: Frittliggende bygning beregnet på én husstand, men som også kan inneholde én sekundærleilighet på maksimalt 70 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 m²x2 som hybel/leilighet.
- c) I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner før området inngår i en reguleringsplan. Dette plankravet følger av bestemmelsenes § 7-3.

§ 2-3 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og andre kommune(del)planer

Ved motstrid skal Kommunedelplan for Inter City og Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Larvik og Stavern gå foran Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033). Ved motstrid skal Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) gå foran Kommuneplanens arealdel (2021-2033).

§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og eldre reguleringsplaner

- 1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:
Ved motstrid skal Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) gjelde foran eldre reguleringsplaner. 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 § 2-4 pkt. 3 skal gjelde foran Kommunedelplan for Larvik by ved motstrid.
- 3)

Planident	Plannavn
63.10	Yttersø gård og friområde
200.01	Hovland Kvartalet Alt. IV. Kun område B spesialområde bevaring skal ha forrang.
1994.05.01	Nordbyen med trafikkregulering. Der er kun allé spesialområde bevaring som skal ha forrang.
1995.07.01	Tollerodden/Skottebrygga med unntak av arealet som er regulert til friområde (F2) og arealet som omfattes av transformasjonsområde #3b Skotta.
1998.09.01	Johan Sverdrupsgt. – Berggt. – Nedre Bøkeligt. – Treschowsgt.
2006.04.01	Kvartal 12, Larvik sentrum
2006.11.01	Bryggeri/meierikvartalet, Kvartal 18 og 19
2007.05.01	Kvartal 8, Larvik sentrum
2007.07.01	Marius Brygge
20094I	Hammerdalen – Verneplan
20101I	Prinsekvartalet, deler av

201014	Torstvedt syd
201017	Mesterfjellet skole- og familiesenter
201109	Kvartal 9, Larvik sentrum
201111	Ny 1-7 skole på Fagerli/Torstvedt
201113	Strandgata 30b og Fiskeriveien 1,3 og 5
201206	Områdeplan for Faret-Nordby
201218	E18 Bommestad – Sky. Endring Larvikstunellen under Månejordet, unntatt for deler av gbnr. 3012/5 og 23
201301	Sanden, felt G
201302	Frostvedtveien 92, gbnr. 2005/508
201304	Kvartal 33, gamle brannstasjon
201305	Grandkvartalet
201401	Nansetgata 65, gbnr. 2011/58 og 2011/1
201403	Stubberudfeltet – Sikringstiltak mot Kvikkleireskred
201404	Kverken 1
201407	Øvre Verksgård, gbnr. 3020/2817
201417	E18 Bommestad Sky Endring ved Farriseidet og Martineåsen, unntatt for deler av gbnr. 3012/5, 12, 17 og 5009/1.
201408	Langesgate, gbnr. 3020/1497
201501	G/s-vei Yttersø - Kråkelund
201503	E18 Bommestad – Sky: omregulering gang- og sykkelvei
201517	Reidar Teigens vei 10-12

201617	Vestre Fagerli
201703	Borgejordet
201714	Storefjellhagen
201709	Elveveien 8 og 10
201802	Storgata 49
201816	Øvre Nanset, gbnr. 2011/3 og 2011/687
201819	Gamle Nanset skole
201820	Yttersøveien 21
201901	Storgata 47
201911	Vestre Fjellheim
202007	Farris Bad/Fritzøe Brygge- flomsikringsmolo
202011	Torstvedt syd
202203	E-18 Bommestad – Sky, Reguleringsendring

- 4) Der hvor eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i pkt. 3 setter begrensinger i garasjestørrelse, tillates inntil 50 m²-BYA såfremt andre bestemmelser er oppfylt innenfor tomtearealet.

Retningslinje a-b)- Ikke juridisk bindende:

- a) Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommunedelplan for Larvik by.
- b) Med «motstrid» menes konflikten som oppstår når forskjellige bestemmelser/rettsregler skaper uforenlige følger.

For å kunne vurdere om det foreligger motstrid, eller om planene skal utfylle hverandre, må planene tolkes. Eksempelvis vil det ikke automatisk være motstrid dersom reguleringsplanen tillater bygninger med inntil 1 ½ etasje, mens kommunedelplan for Larvik by tillater bygninger med mønehøyde inntil 9 meter.

§ 2-5 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.

§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)

- 1) Kommunale og private veier skal reguleres og bygges i tråd med siste vedtatte veinormal for Larvik kommune.
- 2) Vann- og avløpsanlegg skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Larvik kommune. Dersom det er avvik mellom VA-normen og TEK, skal TEK legges til grunn.

All bebyggelse 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 tilknyttes større fellesløsninger.

I områder hvor det er bygget ut felles ledningsnett for avløp og/eller renseanlegg, er private enkeltanlegg og renseløsninger ulovlige etter 10 år. 10 år skal regnes fra vedtak av kommunedelplan for Larvik by eller fra fellesanlegg er etablert og ferdigstilt.

- 3) All bebyggelse skal ha etablert trygg og sikker drikkevannsforsyning som tilfredsstillende drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet før bebyggelse tillates oppført. Nye boligfelt skal tilknyttes en felles drikkevannsforsyning for hele feltet.
- 4) 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 til enhver tid vedtatte VA-norm.

I bebygde områder skal overvann håndteres på egen eiendom slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

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 fordrøyningsiltak på egen eller felles eiendom.

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

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

Ved utbyggingsprosjekter med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling velges.

For felles renovasjonsløsning skal avstand fra boenhet eller arbeidsplass til felles avfallssystem være maksimalt 100 m.

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

Anlegget skal være universelt utformet.

- 6) Ved regulering skal all ny bebyggelse 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.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Det bør legges fram et klima/miljøregnskap før riving tillates og nytt bygges.

§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker.

Arealkategori	Grunnlag	Krav til antall parkeringsplasser	
		Innenfor sentrumssonen	Utenfor sentrumssonen
Bolig	Pr. boenhet	Bil: Min 0,2/maks 1 Sykkel: Min 1	Bil: Min 0,5 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2
Barnehage	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Skole	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Småbåthavn	Pr. båt plass	-	0,2
Næring - Lager/produksjon - Kontor - Forretning/tjenesteyting	Pr. 100 m ² BRA Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes	Lager/produksjon: Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 Kontor:	Lager/produksjon: Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 Kontor:

	uten tillegg for tenkte plan.	Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 Forretning/ tjenesteyting: Bil: maks 1,5 Sykkel: min 1,5	Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 Forretning/ tjenesteyting: Bil: min 0,5/maks 2 Sykkel: min 1,5
--	-------------------------------	---	---

- Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares i reguleringsplan eller byggesøknad.
- Ved etablering av boliger i bevaringsverdig bebyggelse (ref. temakart Antikvariske bygg) er det ikke krav til etablering av parkeringsplasser.
- I reguleringsplaner som omfatter holdeplass for ekspressbuss og trafikknutepunkt skal det avsettes arealer til innfartsparkering.
- Parkeringsplass for bil på terreng skal inngå med 18 m² pr. parkeringsplass ved beregning av bebygd areal (BYA).
- Parkeringsplass for sykkel skal settes av med 0,5 m x 2 m. Parkeringsplass for sykkel regnes ikke med i bebygd areal (BYA)
- Kravet til antall parkeringsplasser gjelder for hver eiendom. Kravet til parkering til bil, gjesteparkering og sykkelparkering skal summeres og rundes av til nærmeste hele tall hver for seg. Dersom kravet blir mindre enn 0,5 plasser blir det ikke krav til parkering.
- For nybygg i sentrum skal bilparkering fortrinnsvis etableres under terreng.

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

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

§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)

1) Samlet minstekrav til leke- og uteoppholdsarealer:

Innenfor sentrumssonen:

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) innenfor sentrumssonen:

- a) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 25 % av BRA bolig. For bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg skal leke- og uteoppholdsareal tilsvare minimum 15 % av BRA bolig.
- b) Minimum 33 % av leke- og uteoppholdsarealet skal være felles og ligge på terreng/lokk. Fellesarealet skal opparbeides og være egnet for lek og opphold for alle aldersgrupper. Krav til felles leke- og uteoppholdsareal gjelder ikke for bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg.

Utenfor sentrumssonen

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) utenfor sentrumssonen:

- c) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Kommunen kan dog ikke kreve mer enn 100 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- d) For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 50 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.
- e) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

2) Arealkravene i bokstav d) over skal opparbeides som lekeareal. Kravet til lekeareal kommer dermed ikke i tillegg til de samlede minstekravene til leke- og uteoppholdsarealer.

- f) For utbygging med over 5 boenheter skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass.
- g) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 750 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass og kvartalslekeplass.
- h) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 1500 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass, kvartalslekeplass og nærmiljøpark.

3) Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal:

- i) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
 - areal smalere enn 6 meter.
 - kjøre- og manøvreringsarealer
 - takterrasse
 - arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
 - areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold
- j) Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.
- k) Lekeplasser skal ha trafiksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei. Lekeplasser skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.
- l) Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.
- m) Lekeplassene skal utstyres med fast monterte benker eller andre sitteplasser.
- n) Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider.
- o) På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter.
- p) Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges nær eller inne på lekeplasser.
- q) Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng/lokk. Innenfor sentrumssonen kan inntil 6 m² pr boenhet likevel løses som areal på balkong/veranda. Utenfor sentrumssonen kan inntil 10 m² pr boenhet løses som areal på balkong/veranda.

Retningslinje a-h) - ikke juridisk bindende:

- a) BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.
- b) Beskrivelsene av de ulike lekeplasstypene bør legges til grunn ved utforming av lekeplasser.

	Beskrivelse av lekeplasstype:
Nærlekeplass (0-6 år)	Ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør Har sikt fra boligene Inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet) Har minst ett apparat som er funksjonsåpent.
Kvartalslekeplass (5-13 år)	Ligger nærmere enn ca. 300 meter fra bolig Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, klatring, ball-lek, i tillegg til fri lek) Bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra kvartalslekeplassen
Nærmiljøpark (10 år og oppover)	Ligger nærmere enn ca. 500 meter fra bolig Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom, mulighet for ulike typer spill på f.eks. gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek.

- c) Felles leke- og uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for allmennheten.
- d) De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan/lokk bør avsettes til felles leke- og uteoppholdsareal.
- e) Det bør skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.
- f) Felles uteoppholdsareal bør gis variert opparbeiding og beplantes. Muligheten til å etablere trær og busker på deler av arealet skal vurderes. Lekeplassen bør være skjermet for dominerende vindretninger. Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær. Lekearealet bør søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter. Lekeplasser bør ha en avstand til boliger på minst 5 meter. I eneboligområder skal fortrinnsvis utearealet som inngår i kravet være på terreng.
- g) Dersom kravene til lekeareal ikke fullt ut kan oppfylles på egen eiendom, kan kravet løses ved å bidra til etablering og/eller oppgradering av offentlige byrom, parker, skolegårder og/eller lekeplasser. Det forutsettes at det utarbeides en utbyggingsavtale, og at avstandskravene i tabellen over samt kvalitetskravene i §2-8 2) innfris.
- h) I en dispensasjonsvurdering skal kommunens vektlegge tilgang til offentlig lekeplass eller tilsvarende område av tilfredsstillende kvalitet innen tilfredsstillende avstand fra boligene. Kommunen kan ved behov stille som vilkår at utbygger skal bidra til opprusting av eksisterende lekeplass/park/byrom.

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

- 1) Skilt og reklameinnretningene skal underordnes og tilpasses bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser, samt utforming og materialvalg.
- 2) Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. Innretninger som bryter bygningens silhuett (utenfor hjørner, over gesims, på takflater o.l.) tillates ikke. Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.
- 3) Innenfor sentrumssonen skal fasadeskilt bestå av frittstående bokstaver/symboler. Dersom det av grafisk hensyn må brukes bakgrunn, skal denne være nøytral mulig.
- 4) Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1 etg. og 2 etg./gesims.
- 5) Skilt/reklame skal ikke plasseres i frisiktsoner og på ledelinjer.
- 6) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.
- 7) Ved tiltak som omfatter skilt og/eller reklameinnretninger på eller ved bygninger med flere virksomheter skal det utarbeides en skiltplan – dvs. en oversikt som viser innretningenes plassering, utforming, størrelse, materialbruk, belysning etc. Dette gjelder også frittstående skilt og reklameinnretninger (pylon o.l.). Frittstående skilt uten direkte tilknytning (maks avstand 4m) til virksomheten tillates ikke i sentrumssonen.
- 8) Følgende skilt og reklameinnretninger tillates ikke:
 - Plassering av skilt og reklameinnretninger på stolper, lysmaster o.l.
 - Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet
 - Lyskasser med tekst på gjennomlyst frontplate
 - Reklame på skoler, kirker, bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
 - Sammenhengene bånd på fasade eller gesims med skilt, reklamebudskap eller logofarge
 - Uthengsskilt som går over flere etasjer

Retningslinje a-g) – Ikke juridisk bindende:

- a) Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt.
- b) Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, gatebukker, transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangementer.
- c) Ved arrangementer kan det tillates 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.

§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8)

- 1) I områder der byggegrense mot sjø eller vassdrag er vist på arealplankartet, gjelder forbud mot tiltak fra vannkant/elvebredd til byggegrensen, jf. pbl § 1-8 2. ledd.
- 2) Der byggegrense ikke er fastsatt på arealplankartet gjelder det forbud mot tiltak fra vannkant/elvebredd til 100-metergrensa for følgende vassdrag:
 - Numedalslågen
 - Farrisvannet

Der byggegrense ikke er vist på arealplankartet langs andre 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.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbrukseiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjøen skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor 100-metersbeltet.

§ 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6)

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

Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjon tillates ikke.

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

- 2) Bevaring av stier/tråkk:
Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.
- 3) Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon:
Hule eiketrær slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, skal bevares.

4) 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.

Sprenging/oppfylling/utgraving for å plassere bygninger som er tilpasset tomtens topografi, er tillatt.

- 5) I områder hvor det er påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier, skal disse sikres.

6) Buffersone:

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. Kravet til bredden på buffersonen kan reduseres mot dyrka/dyrkbar mark dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder osv.).

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

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

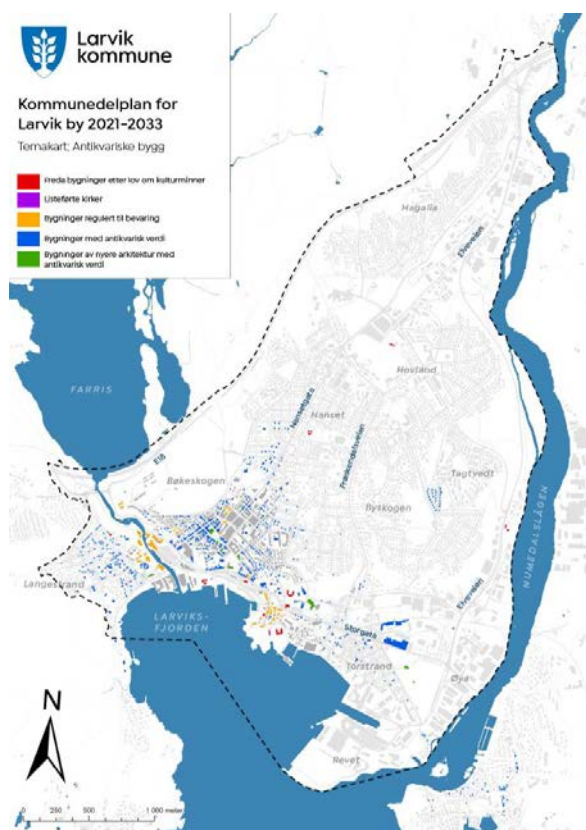
Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Retningslinjen gjelder ikke for svartelistede trær, disse bør felles. Retningslinjen om bevaring av store trær gjelder for alle arealformål, unntatt i LNF-områder og naturvernområder i grønnstrukturområder. Vern av store trær i naturvernområdene skjer gjennom de enkelte verneforskriftene.

Ved en byggesøknad eller søknad om dispensasjon må det foretas en vurdering av om treet/trærne kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone.

- b) 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. Bestemmelsen er ikke til hinder for en naturlig utbygging av tomter i kupert terreng eller terrenginngrep for å oppnå f.eks. gode parkeringsløsninger og uteareal.

§ 2-12 Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7)



Temakart Antikvariske bygg

Bygg med antikvarisk verdi er avmerket på temakart Antikvariske bygg.

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer, verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Nyere tids kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, alleer, rydningsrøyser, merkestener, krigsminner med mer skal bevares.

Bygg med antikvarisk verdi skal bevares. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares. Eiendommer bebygd med bygg med antikvarisk verdi, tillatelse ikke delt og kan ikke fortettes. Etablering av flere boenheter innenfor eksisterende bygg med antikvarisk verdi kan tillates etter søknad.

Eksisterende bygningselementer på bygg med antikvarisk verdi tillates ikke fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved utbedring og vedlikehold av bygg og anlegg med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, takteking m.m., i størst mulig grad bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

Ved brann eller annen større skade på bygg med antikvarisk verdi, tillates det oppført nye bygninger med lik, plassering, fotavtrykk, volum og utforming som tidligere bebyggelse.

Tilbygg eller andre tiltak på eller ved antikvarisk bygg kan tillates dersom det kan dokumenteres at det bevaringsverdige anleggets verneverdi ikke forringes. Nytt tiltak skal underordne seg den eksisterende bygningen eller anlegget med hensyn til plassering, volum og utforming. Takform, materialbruk, farge, vindusplassering og -form samt terrenginngrep skal harmonisere med den eksisterende bygningen.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med høy bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8)

- 1) Ved planlegging og byggesaksbehandling skal siste tilgjengelige kunnskap om naturfarer som ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo, havnivåstigning, bølgepåvirkning osv. benyttes.
- 2) Ved utarbeiding av reguleringsplaner og i byggesaker i sjø- og elvenære områder skal ny bebyggelse plasseres slik at den er sikret mot flom. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. 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. Valg av lavere kotehøyde skal begrunnes av fagkyndig og dokumenteres.

3) Kvikkleire:

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

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

Utrednings- og kvalitetskravene skal også gjelde i enkeltsaker i uregulerte områder.

- 5) Antennemaster skal ikke plasseres i grønnstrukturområder, ved eller på fredede eller bevaringsverdige bygninger og områder.
- 6) I alle plansaker 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.

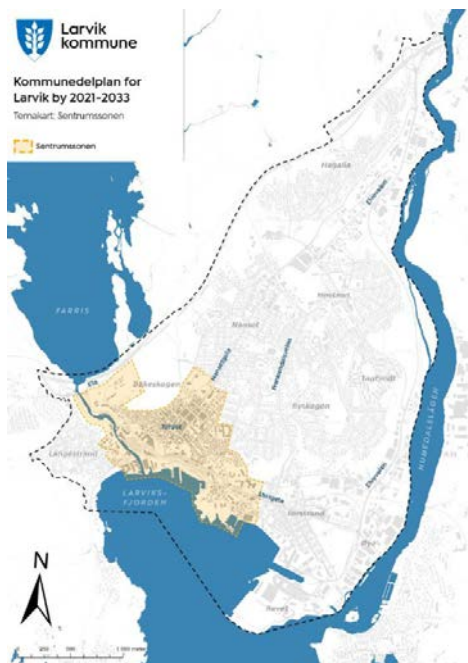
I reguleringsplanen skal det innarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Retningslinje a-f)- Ikke juridisk bindende:

- a) Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskiftning av eksisterende master bør være hovedregel framfor nyanlegg.
- b) Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponering mot omgivelsene reduseres. Teknisk rom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.
- c) I nye utbyggingsområder bør eksisterende og nye høyspentledninger legges som jordkabel.
- d) Gjennom framtidige reguleringer skal det søkes å fjerne virksomhet som kan være til fare eller sjenanse for omkringliggende boligområder.
- e) 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.
- f) Matjordplan skal utformes i tråd med Veileder til matjordplan, sist revidert nov. 2019, som er utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune som en oppfølging av retningslinje 2.1.2 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3-1 Bestemmelsessone sentrum (Sentrumssonen) (pbl § 11-9)



Temakart Sentrumssonen

- 1) Innenfor bestemmelsessone sentrum (sentrumssonen) gjelder egne krav til parkering og uteoppholdsareal, se §§ 2-7 og 2-8.
- 2) Nye bygg, gater og byrom skal utformes med høy kvalitet. I bygg med krav om besøksintensiv virksomhet i 1. etasje skal fasaden i 1. etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. I bygg med besøksintensiv virksomhet i 1. etasje tillates ikke foliering eller tildekking av mer enn 1/3 av vindusflaten pr. vindu i 1. etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom.
- 3) Det tillates ikke garasjeanlegg i 1. etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom og uteoppholdsarealer.
- 4) For forretninger, service- og/eller serveringssteder kan gatesalg og uteservering tillates inntil 2 meter ut fra fasaden dersom krav om fortau/gangsbredde på minimum 2 meter, areal for kollektivholdeplass, varelevering og utrykning er ivaretatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

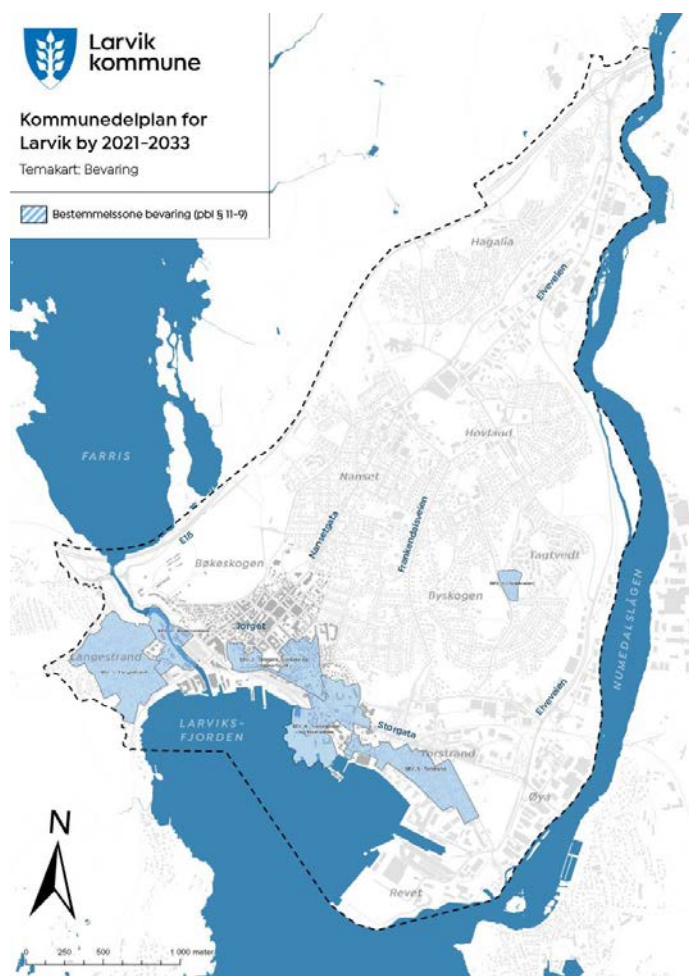
Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklist, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

- 5) I Bøkelia skal Nedre Bøkeligate, som er traséen til gamle Sørlandske hovedvei, med brostein, høye murer og smijernsgelendre bevares. Dette gjelder også Treschowgate. Nedenfor Nedre Bøkeligate skal eventuelle nye bygninger utformes i mur, og ovenfor Nedre Bøkeligate skal eventuelle nye bygninger utformes i tre.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) Utviklinga av Larvik sentrum skal bidra til å nå kommunens bærekraftsmål, og til å gjøre det enklere for flere å leve miljøvennlig i hverdagen. Handels- og servicetilbud, kontor og offentlige arbeidsplasser skal som hovedregel lokaliseres i sentrumssonen, og det skal tilrettelegges for etablering av flere besøksintensive virksomheter. Det er et mål å utvikle flere boliger i sentrumssonen, slik at flere har gangavstand til butikk- og tjenestetilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser fra egen bolig. Sentrumssonen avgrenser «10-minuttersbyen», som tar utgangspunkt i at det er maksimalt ti minutters gangavstand til sentrumskjernen rundt Torget. For sentrumssonen gjelder det egne krav til parkering og uteoppholdsarealer.
- b) Sentrumsstrategien, datert 21.01.21, skal være retningsgivende og legges til grunn for utviklinga av sentrumssonen.
- c) Formingsveileder for Larvik sentrum, datert 02.09.2011, skal være retningsgivende for utforming i sentrumssonen.
- d) De antikvariske verdiene i Bøkelia bør vurderes sikret gjennom en egen reguleringsplan.

§ 3-2 Bestemmelsessone bevaring (pbl § 11-9)



Temakart Bevaring

1) Fellesbestemmelser for bestemmelsessonene for bevaring:

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

Bygg med antikvarisk verdi utgjør sammen med hager med vegetasjon, trapper, murer, gjerder, porter på eiendommene, og gateløp, et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

Bygg med antikvarisk verdi skal bevares. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares. Eiendommer bebygde med bygg med antikvarisk verdi, tillates ikke delt og kan ikke fortettes.

På bygg med antikvarisk verdi tillates ikke eksisterende bygningselementer fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved utbedring og vedlikehold av bygg og anlegg med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler som vinduer, dører, fasadematerialer, takteking m.m. i størst mulig grad bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

Ved brann eller annen større skade på bygg med antikvarisk verdi, tillates det oppført nye bygninger med lik plassering, fotavtrykk, volum og utforming som tidligere bebyggelse.

Tilbygg eller andre tiltak på bygg med antikvarisk verdi kan tillates dersom det kan dokumenteres at det bevaringsverdige anleggets verneverdi ikke forringes. Nytt tiltak skal underordne seg den eksisterende bygningen eller anlegget med hensyn til plassering, volum og utforming. Takform, materialbruk, farge, vindusplassering og -form samt terrenginngrep skal harmonisere med den eksisterende bygningen.

- 2) Tilbygg/påbygg eller nye tiltak på bygg/eiendommer uten antikvarisk verdi innenfor sonene skal utformes og plasseres slik at det ikke forringer kulturmiljøets verneverdi, og skal tilpasses kulturmiljøets gjennomgående bygningsvolum, takform, materialbruk, vindusplassering og -form samt plassering av byggelinje mot gateløp.

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

- 3) Utfyllende krav for de enkelte bevaringsområdene merket BEV_ 1-6 på plankartet:

BEV_ 1- Langestrand

Kulturmiljøet på Langestrand har historie tilbake til 1600-tallet og minner om industrisamfunnet og arbeidernes historie. Gateløp og plasser inngår som en del av det helhetlige kulturmiljøet og skal bevares. Gatebelegg som er særpreget for området skal bevares.

BEV_ 2- Hammerdalen

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

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

BEV_ 3- Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet

Området har historie tilbake til grevskapet og kjøpstaden på 1600-tallet.

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

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

BEV_ 4 - Herregården og Tollerodden

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

BEV_ 5- Torstrand

Eksisterende bygninger, gateløp og hage utgjør et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

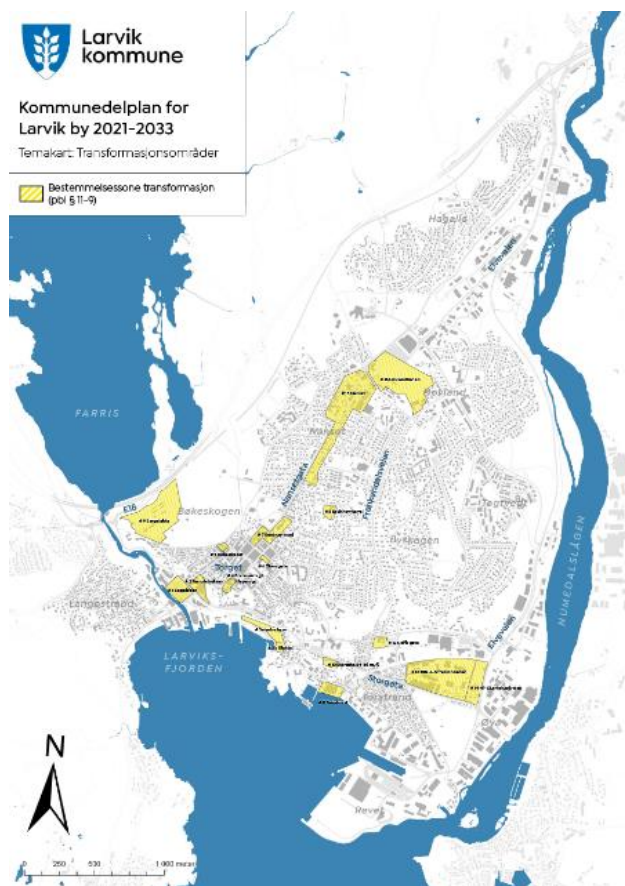
BEV_ 6 – Svaleveien

Det helhetlige kulturmiljøet med trehus, gateløp og hager er eksempel på et boligområde planlagt under ett fra 1970-tallet. Arkitektur og bebyggelsesstruktur har høy kvalitet og er tidstypisk, og skal bevares. Bygningene har enkle former og knappe detaljer som er sårbare for inngrep og ombygging. Det helhetlige preget må tas hensyn til ved vedlikehold og oppgradering.

Retningslinje a-b) – Ikke juridisk bindende:

- a) Bestemmelsessoner for bevaring omfatter sammenhengende, helhetlige kulturmiljøer med nasjonal og/eller regional verneverdi som skal bevares, og hvor det kun tillates et minimum av endringer. Tiltak innenfor sonene skal vurderes strengt, og tiltak som bidrar til å svekke områdenes særpreget skal avslås. Nye tiltak innenfor disse sonene skal på en harmonisk måte opprettholde områdenes bygnings- og byplanmessige karakter.
- b) Innenfor område BEV_ 4 Herregården og Tollerodden skal kart T2-2 Eksisterende strukturer og Verdikart T3-1 i Kulturhistorisk stedsanalyse for Tollerodden-Herregården (DIVE), datert april 2020, benyttes som veiledende i plan- og byggesaker inntil ny reguleringsplan for området foreligger.

§ 3-3 Bestemmelsessone transformasjon (pbl § 11-9)



Temakart Transformasjonsområder

1) Fellesbestemmelse for bestemmelsessonene for transformasjon

Innenfor sonene kan det fortettes.

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

Byggetiltak skal utformes og plasseres med hensyn til tiliggende bebyggelse og omgivelser, og skal videreføre eksisterende kvartalsstruktur og gateløp. Det skal foretas en individuell konkret vurdering av landskap, terreng, siktlinjer, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og fasadeuttrykk i forhold til hva som kan tillates ved utforming av nye tiltak.

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

Sammenhengende bygningsvolumer skal utformes slik at bygningene for minimum hver 40. meter oppleves som oppbrutt i fasade og gesims, gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk.

Det tillates ikke bilparkering på tak eller i bygningenes 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom samt uteoppholdsarealer. I nye utbyggingsprosjekter skal parkering søkes lagt til parkeringskjeller.

Bøkeskogen skal være byens paraply, som skal sees fra Indre havn. Siktlinjer fra Bøkeskogen mot fjorden skal bevares. Siktlinjer mot sjøen skal opprettholdes.

Byggeskikk og estetikk skal være viktige momenter i tillatelser. Den bestående arkitekturen følges ved utbygging.

Det skal ikke bygges med flatt tak på et område hvor majoriteten av hus har saltak, for at områdets identitet skal bevares.

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

Angivelsene av byggehøyder er retningslinjer, og ikke juridisk bindende. Dersom ikke annet er oppgitt skal mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Områder og navn	Formål	Maksimal tillatt mønehøyde	Utfyllende krav til bebyggelse, byrom og prosess
# 1 Saggården (Saggården- kvartal 47, 48, 49, 50)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	Kvartal 47(nærmest Mølla): Kvartal 47(nærmest Mølla): 22 meter Kvartal 49: 19 meter Kvartal 48 og 50 16 meter	Området kan realiseres uten ny reguleringsplan, og med økt utnyttelse som angitt. Krav til lek- og uteoppholdsareal for boliger skal vurderes ut ifra samla antall boliger innenfor området. Utformingen av ny bebyggelse skal ivareta og bidra til å tydeliggjøre kulturminnene knyttet til industrihistorien i Hammerdalen, også i og langs elva. Plasseringen av ny bebyggelse skal sikre gangforbindelse langs Farriselva. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter. Arealene langs Farriselva skal utformes med en grønn parkmessig karakter. Det skal sikres gangpassasje under nordøstre ende av brua over Stavernsveien. Det skal sikres en gangforbindelse gjennom området fra Storgata til Farriselva i forlengelsen av Kongegata. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter.

<p># 2 Farris-fabrikken</p> <p>(Farrisfabrikken-Kvartal 36)</p>	<p>Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15</p>	<p>13 meter, 16 meter og 19 meter med en variasjon i høyde innen kvartalet.</p> <p>Mønehøyder skal måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde på delen av gatestrekningen det nye bygget ligger inntil.</p>	<p>For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla.</p> <p>Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.</p> <p>Den høyeste bebyggelsen skal ligge langs Storgata og den laveste langs Bøkkerveien og Berggata.</p> <p>For å skape god tilgjengelighet mellom sentrumskjernen og Hammerdalen skal det sikres en gangforbindelse gjennom kvartalet fra Bøkkerveien til Storgata i forlengelsen av Bredochs gate. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter.</p> <p>Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.</p>
<p># 3a Indre havn</p>	<p>Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15</p>	<p>12 meter</p>	<p>Endelig utforming og linjeføring for vei gjennom området og fordeling av funksjoner avklares gjennom reguleringsplan.</p> <p>Plasseringen av ny bebyggelse skal ivareta siktlinjene mot fjorden fra Bøkkerbakken, Romberggata, Schultzes gate og Prinsegata.</p> <p>Bebyggelsen lengst øst i området skal ha ha maksimal mønehøyde på kote + 15, og en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet ved Skottebrygga og Tollerodden. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.</p> <p>Nye plankryssinger kan ikke etableres i samme vertikalnivå som jernbanesporene</p>
<p># 3b – Skottebrygga</p>	<p>Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15</p>	<p>Maksimal mønehøyde kote +15.</p>	<p>Det tillates en forsiktig utvikling innenfor området basert på bryggebebyggelsen som lå her tidligere. Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet ved Skottebrygga og Tollerodden, og skal ha en variasjon i</p>

			mønehøyde. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.
# 4 Brannvaktsgt./ Feyers gt.	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende verneverdig bebyggelse.
# 5 Bøkestredet (Kvartal 16)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Det kan være aktuelt at reguleringsplanen vil omfatte flere eiendommer. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.
# 6 Olavs gate (Kvartal 15)	Bolig	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Bebyggelsen skal orienteres langs Olavs gate. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at det gamle eiketreet som vokser på naboeiendommen, gbnr 3020/989, ivaretas.
# 7 Sentrum nord (kvartal 3, 4, 7 og 64)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	For å sikre en helhetlig utvikling skal det før transformasjon av bebyggelsen i hvert enkelt kvartal utarbeides reguleringsplan for hele kvartalet. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan. I kvartal 64 og 4 skal den laveste bebyggelsen i hovedsak legges langs Haraldsgate. Innenfor kvartal 64 skal det sikres en gang- og sykkelforbindelse mellom Nansetgata og Haraldsgate, som en forlengelse av Eriks gate. Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse må avklares i reguleringsplan.

# 8 Sachnowitz vei	Bolig	9 meter	<p>For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla.</p> <p>Bebyggelsen skal utformes og plasseres med hensyn til nærområdets småhuskarakter.</p>
# 9 Bergeløkka	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15 og bolig	13-22 meter, dvs. at bebyggelsen skal ha en en variasjon i høyder fra 4-7 etasjer innenfor området.	<p>Det skal utarbeides planprogram med prinsipplan for området.</p> <p>Det kan igangsettes detaljregulering av delområder parallelt med arbeidet med overordna prinsipplan, såframtdette er i tråd med hovedgrepet for prinsipplanen.</p> <p>Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom prinsipplanen.</p> <p>Områdets eksponerte beliggenhet som innfallsport til Larvik by, boligområdet Bøkelia og verneområdet for Bøkeskogen skal tas hensyn til i den videre planleggingen.</p> <p>Landskapsvirkning skal tillegges stor vekt ved plassering av ny bebyggelse.</p> <p>Innenfor området skal det etableres en sentral kvartalslekeplass og nærmiljøpark som skal ha naturlige tilknytningspunkter til eksisterende stinett i Bøkeskogen.</p>
# 10 Storgata 84-86 mfl.	Bolig	12 meter	<p>For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla.</p> <p>Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand.</p> <p>Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.</p>
# 11 Bakehuset	Bolig	12 meter	<p>For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Reguleringsplanen skal omfatte tilbakeføring av strand langs sjøfronten, slik at Karistranda og Smiistranda kobles sammen, samt strandpromenade langs sjøfronten.</p>

			<p>Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand.</p> <p>Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.</p>
# 12 Hoff's gate (Gamle handelsskolen)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	12 meter	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla.
# 13 BN7-L - Alfred Andersen	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	12 meter, 15 meter og 18 meter med en variasjon i høyder innenfor området.	<p>Området kan ikke detaljreguleres før planprogram med prinsipplan som også inkluderer N7-L Lerkelundveien foreligger.</p> <p>Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom prinsipplan.</p> <p>Det skal etableres kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor området.</p> <p>Det skal sikres gang-/og sykkelforbindelser over eiendommen som knytter området til omkringliggende by.</p> <p>Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.</p> <p>Det skal tas vare på bygninger/elementer av industrihistorisk verdi</p>
# 14 N7-L Lerkelundveien	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15		Området kan ikke detaljreguleres før planprogram for ny overordna plan som også inkluderer BN7-L Alfred Andersen foreligger.
# 15 Nanset	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15 og bolig	9 meter, 12 meter og 15 meter med en variasjon i høyde innen hvert kvartal.	<p>For å sikre en helhetlig og kvartalsvis utvikling skal det før transformasjon av bebyggelsen i hvert enkelt kvartal utarbeides reguleringsplan for hele kvartalet.</p> <p>Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.</p> <p>I kvartalene som ligger inntil Karen Sundts vei skal den laveste bebyggelsen i</p>

			hovedsak legges øst i kvartalene, av hensyn til småhusbebyggelsen. Dette gjelder ikke de tre nordligste kvartalene i området.
# 16 Hovland-banen	Bolig	12 meter, 15 meter og 18 meter, med en variasjon i høyde innenfor området.	<p>For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides et overordna plangrep som avklarer utviklingsprinsipper for hele området samla, f.eks. planprogram med prinsipplan, før området kan reguleres.</p> <p>Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom overordna plangrep.</p> <p>Ved utarbeiding av overordna plangrep kan det fremmes til vurdering mindre, lokale tilbud til servering og tjenesteyting. Det tillates ikke slike etableringer utover det som kan betjene boliger innenfor transformasjonsområdet.</p> <p>På delen av området som ligger nærmest den fredede hovedbygningen på Hovland gård skal ny bebyggelse tilpasses denne.</p> <p>Det skal sikres gang-/og sykkelforbindelser over eiendommen fra Yttersøveien til Frøystadveien og fra Nansetgata til Frankendalsveien.</p> <p>Det skal etableres kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor området.</p>

Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende:

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

§ 3-4 Bestemmelsessone Eplehagebyen (HAG_1)

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

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

Det skal redegjøres for:

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

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

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

§ 3-5 Bestemmelsessone Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1)

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

§ 3-6 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

1) Utnyttelsesgrad og høyder

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

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

Dette gjelder ikke for områder avsatt til bestemmelsesområde transformasjon.

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

2) Boligtyper

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

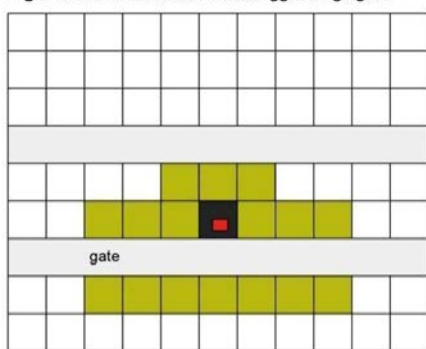
3) Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

Der ny bebyggelse plasseres mot vei, og eksisterende bebyggelse i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres, så lenge det ikke er i strid med avstandskravene i   4. Dersom ny bebyggelse ikke er plassert mot vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer samt hensyn til bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon v re førende for plasseringen av den nye bebyggelsen.

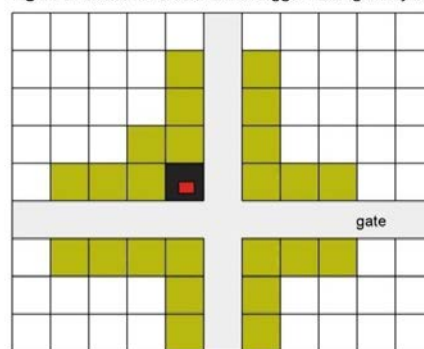
4) Utforming av bebyggelse

Ved utforming av ny bebyggelse skal det tas utgangspunkt i nærområdets dominerende takform, bygningsvolum (høyde, lengde, bredde), materialbruk og/eller detaljering i fasader.

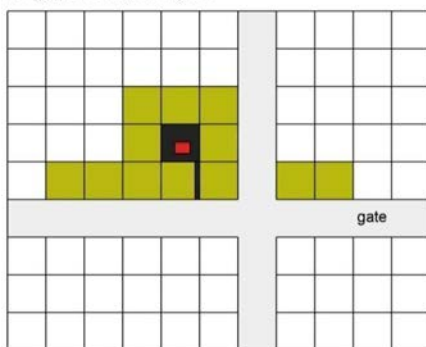
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs gate





Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring:

-  Eiendom med byggetiltak
-  Eiendom som inngår i nærområdet

5) Krav til antall boenheter ved regulering i spesifikke områder:

Navn/område:	Antall boenheter:
B17 Frostvedt, gbnr. 2004/1 og 2004/123	2-4 boenheter pr. daa.
B19 Hagalia vestre del, gbnr. 2009/339	2-4 boenheter pr. daa.
B36 Nordbylia, gbnr. 2005/10 og 2008/127	4 boenheter pr. daa.
B37 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1 boenheter pr. daa.
B38 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1-2 boenheter pr. daa.
K4 Ul�sveien 18, gbnr. 3020/2362	1-3 boenheter pr. daa. Bystien over område K4 skal opprettholdes.
B8 Jerpeveien, gbnr. 2011/46	1 boenhet

6) Beregning av antall boenheter ved regulering:

Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) Minste tomtestørrelse for frittliggende småhusbebyggelse er 600 m². Kravet gjelder for både avgivertomt og ny tomt. Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset terrenget (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende og ny bebyggelse. Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.
- b) 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.
- c) For at nærområdet skal defineres som dominert av frittliggende småhusbebyggelse skal minimum $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen i nærområdet (til tomten som skal bebygges) bestå av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsboliger.
- d) For at bebyggelsen i et nærområde skal ansees å ha en eller flere dominerende egenskaper må minst $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha denne/disse egenskapene.

§ 3-7 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2)

- 1) I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, bevertning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og/eller boligbebyggelse. Mindre håndverksbedrifter tilknyttet eget utvalg kan tillates såfremt det ikke medfører vesentlig sjenanse for omgivelsene. I 1.etasje skal det etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting.
- 2) Nye bygg skal videreføre kvartalsstrukturen med byggelinje mot fortau. Sammenhengende bygningsvolum skal utformes slik at bygningen for minimum hver 40. meter oppleves som oppbrutt i fasade og gesims gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk. 1. etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom skal utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. Det tillates ikke bilparkering i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom samt uteoppholdsarealer.
- 3) Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene skal utformes med høy kvalitet, underordnes og tilpasses bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, materialer og farger.

§ 3-8 Kjøpesenter (pbl § 11-10 nr. 2)

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

§ 3-9 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

For følgende områder avsatt til forretning er det kun tillatt med etablering av plasskrevende varegrupper.

Faret:

I planperioden 2021-2033 kan 40.000 m²-BRA av eksisterende/ny bygningsmasse disponeres til plasskrevende varer. Før området kan bygges ut må det utarbeides en områdeplan for hele området.

Utnyttelsesgraden skal være høyest mulig.

Torsvang (N2-L og N6-L):

Skal inkluderes i områdeplan for Faret, og inkluderes i de nye arealene på maksimalt 40.000 m²-BRA til plasskrevende varegrupper.

Det må foreligge en trafikkanalyse før det kan tas stilling til om næringsområdet skal få adkomst fra Fv. 3002 eller fra Faret.

Øya:

I planperioden 2021-2033 kan nyetablering av plasskrevende varegrupper kun tillates innenfor eksisterende bygningsmasse på eiendom som i dag disponeres til plasskrevende varegrupper. Ny bygningsmasse til bruk som lager for plasskrevende varegrupper tillates.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Plasskrevende varegrupper defineres tilsvarende som i rikspolitisk bestemmelse: salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og andre byggevarer, salg fra planteskole/hagesentre med delvis egen produksjon, samt salg av fritidsbåter.

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

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

§ 3-11 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1)

Utnyttelsesgraden i uregulerte næringsområder kan være inntil 70 %-BRA.

§ 3-12 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)

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

§ 3-13 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3)

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

§ 3-14 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.

§ 3-15 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
# 1 Saggården (Saggården-kvartal 47, 48, 49, 50)	Kvartal 47 og 49: næring, tjenesteyting og forretninger. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Kvartal 48 og 50 (kvartalene mot Farriselva): næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke bolig i 1.etasje mot Farriselva.
# 2 Farrisfabrikken (Farrisfabrikken- Kvartal 36V og 36Ø)	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Inntil 40% av samla BRA i området kan utvikles til bolig. Mot ny gangforbindelse gjennom kvartalet(i forlengelsen av Bredochsgate), mot Kongegata og Storgata skal det etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i 1.etasje.
# 3a Indre havn	Næring og tjenesteyting, vei og bane. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet i 1.etasje mot sjøen.
# 3b Skottebrygga	Næring, tjenesteyting og forretning. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet i 1.etasje mot sjøen.

# 4 Brannvaktsgt./Feyers gt.	<p>Næring, tjenesteyting og forretninger. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke.</p> <p>Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i 1. etasje.</p>
# 5 Bøkestredet (Kvartal 16)	<p>Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke.</p> <p>Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i 1. etasje mot Nygata.</p>
# 7 Sentrum nord (Kvartal 3, 4, 7 og 64)	<p>Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.</p> <p>Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i 1. etasje mot Olavs gate.</p>
# 9 Bergeløkka	<p>Næring, tjenesteyting og bolig. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke servering/bevertning o.l. utover det som kan betjene arbeidsplasser og boliger innenfor transformasjonsområdet.</p> <p>Mengdefordelingen av BRA mellom formålene avklares gjennom planprogram med prinsipplan for Bergeløkka, men det forutsettes en høy andel næring og tjenesteyting.</p> <p>Det tillates ikke utviklet bolig mot E18.</p>
Vadskjæret	<p>Næring og tjenesteyting. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det skal være publikumsretta virksomhet i 1. etasje. Bebyggelsen skal ha en utforming og materialbruk som er tilpasset kulturmiljøet på Tollerodden. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.</p>
# 12 Hoff's gate (Gamle handelsskolen)	<p>Bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting. Offentlig og privat tjenesteyting omfatter her virksomhet knyttet til idrett som innkvartering, stevnekontor ol. og forsamlingslokale/annen religionsutøvelse. Det kan utvikles inntil 200 m²-BRA til religionsutøvelse.</p>
# 13 BN7-L Alfred Andersen	<p>Bolig, næring, tjenesteyting og forretning. Bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet. Minimum 50 % av samla BRA i området skal utvikles som bolig.</p> <p>Det tillates en utvikling med stor variasjon, men det kreves grundige prosesser i den videre planleggingen i forhold til type virksomhet. Det kan åpnes for ulike kombinasjoner, men det må særlig vurderes hva som er hensiktsmessig å kombinere med boligutvikling.</p>
# 14 N7-L Lerkelundveien	<p>Næring og havnerelatert virksomhet.</p>

	<p>Det kan ikke etableres nye boenheter innenfor området.</p> <p>Det er ikke planens hensikt å hindre mindre tilbygg og påbygg av eksisterende boligbebyggelse samt frittliggende boder og garasjer som ikke skal benyttes til beboelse. Dette gjelder også rivning og oppføring etter brann.</p>
<p>Nanset N1, N2 og N4</p> <p>(Del av transformasjonsområde # 15 Nanset)</p>	<p>Næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet.</p> <p>Det tillates ikke bolig i bygningenes 1.etasje.</p>
<p>Hovland N3</p> <p>(Del av transformasjonsområde # 16 Hovlandbanen)</p>	<p>Næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet.</p>
<p>Frankendalsveien 91 og 93:</p>	<p>Bolig og næring.</p>
<p>Gamle Kongevei 43-47:</p>	<p>Bolig og næring.</p>
<p>Skiringsalsgata 35 og Lågaveien II (Sikatomta):</p>	<p>Næring, offentlig og privat tjenesteyting og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jernbane).</p>
<p>Kanalgata 1, 3, 4, 5, og 7 og Niels Juels gate 1,3 og 7</p>	<p>Havn og industri- havnerelatert virksomhet</p>

Retningslinje - ikke juridisk bindende:

Maksimal tillatt mønehøyde i det kombinerte bebyggelses- og anleggsformålet på Vadskjæret er c+ 10 meter.

§ 4 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.

Frisiktsoner i uregulerte områder skal ivaretas.

- 2) Byggegrense langs fylkesvei:
Byggegrense langs fylkesvei skal følge eksisterende byggelinje.
- 3) Byggegrense mot kommunale veier
Bygninger/byggverk kan tillates plassert i en avstand av minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei. Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m², samla bruksareal mindre enn 50 m², byggehøyde på maks 5 meter, og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert i en avstand av minst 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.
- 4) Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra nærmeste spors midtlinje.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

- a) Ved dispensasjonsbehandling skal kommunen legge til grunn Vestfold og Telemark fylkeskommunes retningslinjer for avkjørsler langs fylkesvei, jf. temakart Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier.
- b) Søknad om avkjørsel til fylkesvei behandles etter Vegloven. Fylkeskommunen er myndighet.
- c) Søknad om avkjørsel til kommunal vei behandles etter Vegloven. Kommunen er myndighet.

§ 5 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 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 grønnstrukturuområder opprettholdes og eventuelt forbedres.

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

Grønnstruktur – Friområder

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

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

Vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Grønnstruktur – Parker

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

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

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

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

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

§ 7-1 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) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen.
- 3) Utfylling, mudring og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.
- 4) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- 5) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det i en bredde av 10 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, ved nydyrking, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende:

- a) Det kan vurderes nye brygger og andre innretninger i friluftsområde i sjø når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel etter friluftsløven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.
- b) Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandflytning 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 søknadspåtlitte 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.

§ 7-2 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 farvannsloven § 10.

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

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

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

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

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

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

§ 8 HENSYNSSONER

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

1) Sikring av nedslagsfelt drikkevann – H110_1 (Farris)

Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark med tiltaksprogram etter vannforskriften, legges til grunn for Numedalslågen og Siljanvassdraget (inkl. Farrisvannet).

Byggetiltak innenfor 100-metersgrensa for Farrisvannet, er ikke tillatt.

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

Innenfor drikkevannskildens nedslagsfelt skal alle nye tiltak vurderes av søker 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.

Utslippstillatelser skal ikke medføre en kjemisk eller bakteriologisk merbelastning til drikkevannskilden.

Sikringsplan for drikkevann oppdateres.

2) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden - H120_1 (Farriskilden):

For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farriskilden» som kan påvirke grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

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

1) Naturfare

- 1.1) Ved vurdering av fare for ekstrem nedbør, skred, ras, flom, stormflo og havnivåstigning og andre naturfarer skal oppdaterte data benyttes. I tillegg skal rapport fra NGI "Lardal og Larvik kommuner - tilpasning til Klimaendringer", datert 15.04.2016 benyttes.
- 1.2) I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse, jf. TEK 17.
- 1.3) Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker fra kvikkleire og andre naturfarer er iverksatt.

- 1.4) I områder hvor det er påvist naturfare, f.eks. kvikkleire, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes. Det skal foretas undersøkelser både av selve tomten hvor det er søkt om bygge- eller anleggstiltak og av området rundt som kan bli påvirket.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

- 1.5) Tiltakshaver har ansvaret for oppfølging og gjennomføring av undersøkelser knyttet til naturfare. Sikkerheten knyttet til bygge- og anleggstiltak skal til enhver tid være ivaretatt.

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

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410_1

Ny bygningsmasse innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i Hammerdalen skal bygges ut med vannbåren varme, slik at det er mulig å knytte det til eksisterende fjernvarmeanlegg.

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

Retningslinjer – Ikke juridisk bindende:

Grønnstruktur- H540_1

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

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

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

- 1) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Dagsone - H710_1
Området er båndlagt til Jernbane og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.
- 2) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Tunnelsonen - H710_2
Området er båndlagt til Jernbanetunnel og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak i grunnen som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket. Energibrønner og andre brønner, vesentlige terrenginngrep eller andre tiltak i strid med formålet for båndleggingen er ikke tillatt.

- 3) Båndlegging for regulering – trase for tilknytning til havnespor - H710_3
Området er båndlagt til Jernbane og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.
- 4) Båndlegging for regulering – vei og ny bru over Lågen - H710_4
Området er båndlagt for regulering til vei og bru over Lågen etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av veitiltaket.
- 5) Båndlegging etter lov om naturvern – H720_1
Alle områder som er båndlagt etter lov om naturvern, er naturvernområder. Skjøtselstiltak innenfor naturvernområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor naturvernområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.
- 6) 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. § 2-12.
- 7) Båndlegging etter andre lover – H740_1.
Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. Innenfor området reguleres alle tiltak etter RPR for vernede vassdrag og gjeldende regionale plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken.
- 8) Hensynssone H910_1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 jf. liste i § 2-4 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Larvik by 2021-2033 og eldre reguleringsplaner.



**Larvik
kommune**

larvik.kommune.no



Larvik kommune

Ledningskart

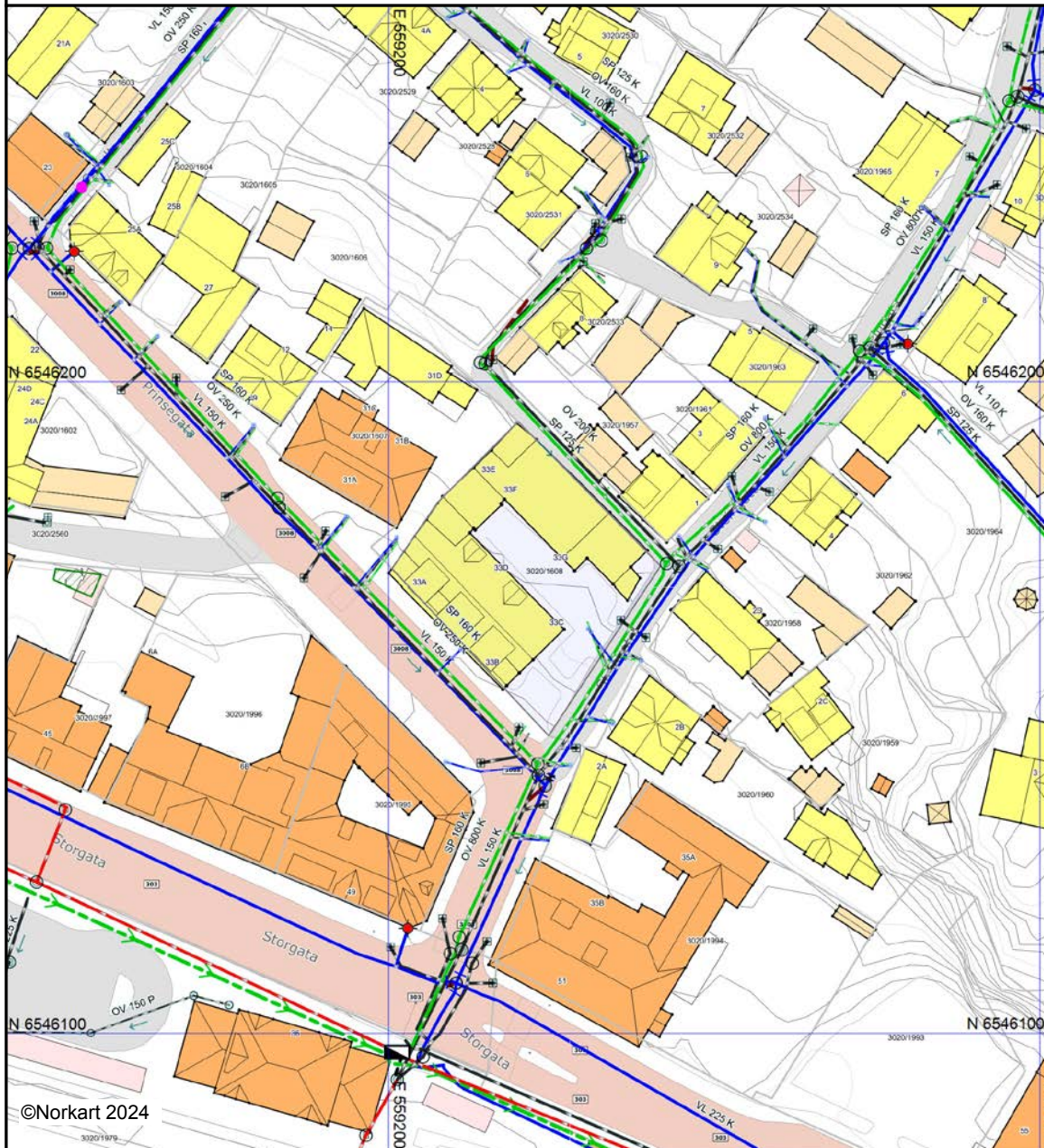
Eiendom: 3020/1608/0/11
Adresse: Prinsegata 33G
Dato: 14.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2024

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: 14.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1608	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Prinsegata 33G, 3256 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
11756742	20170	16.01.2024	Årsavlesning - stipulert	107

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik brann og redning



Larvik
kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes

<https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630>

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

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

Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

Bakgrunn

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune.

For eiendomsskatteåret 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten.

Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

Gjennomføring

Alle fritidseiendommer og landbrukseiendommer (ikke næringsdelen) skal takseres i løpet av våren 2023.

For utskriving av skatt på boligeiendommer benytter kommunen skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet. Det er generelt godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og markedsverdien. Undersøkelser viser at det kun skiller noen få prosent på landsbasis. For enkelte boliger kan skillet mellom skatteetatens boligverdi og markedsverdien være større. Den enkelte boligeien kan ta dette opp med skatteetaten.

I Larvik kommune har ca 2/3-deler av boligene en boligverdi mellom 2 og 4 mill kr. Boligverdien er oppgitt i selvangivelse / skatteoppgjør.

Innkreving

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr.

Eksempel 1:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 2 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	2 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 600 000 kr.

<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	650 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 650 kr i 2023, 1 300 kr i 2024, 1 950 kr i 2025 og 2 600 kr i 2026.

Eksempel 2:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 4 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	4 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 1 200 000 kr.
<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	2 050 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 2 050 kr i 2023, 4 100 kr i 2024, 6 150 kr i 2025 og 8 200 kr i 2026.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året. I 2023 vil dette ikke være mulig og skatten vil derfor dette året bli innkrevd i termin 3 og termin 4.

Dersom noen mener skattegrunnlaget for en boligeiendom er feil, må dette tas opp med skatteetaten. De takseringer som gjøres i kommunal regi kan påklages til en klagenemnd.

Kommunen vil fortløpende orientere om gjennomføring av taksering og utskriving av eiendomsskatten. Følg med på kommunens hjemmesider.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 14.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1608	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Prinsegata 33G, 3256 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	2 418,22 kr
Renovasjon	2 323,28 kr
Vann	1 550,30 kr
Sum	6 291,80 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt Vann	107.1 m ³	13,70 kr	1/1	0 %	1 467,27 kr	1 467,27 kr
Målt Avløp	107.1 m ³	15,40 kr	1/1	0 %	1 649,34 kr	1 649,34 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 633,75 kr	1/1	0 %	2 633,75 kr	658,42 kr
Abonnement Avløp	1 ab	4 838,75 kr	1/1	0 %	4 838,75 kr	1 209,67 kr
Forskudd Vann	102 m ³	19,04 kr	1/1	0 %	1 941,83 kr	485,48 kr
Forskudd Avløp	102 m ³	21,40 kr	1/1	0 %	2 182,80 kr	545,70 kr
Fradrag Vann	-44 m ³	13,70 kr	1/1	0 %	-602,80 kr	-602,80 kr
Fradrag Avløp	-44 m ³	15,40 kr	1/1	0 %	-677,60 kr	-677,60 kr
Mat/plast/papp felles	1 stk	1 803,75 kr	1/1	0 %	1 803,75 kr	450,94 kr
Restavfall 660l,felles	1 stk	6 942,50 kr	1/12	0 %	578,54 kr	144,64 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 1000l,felles	2 stk	10 521,25 kr	1/12	0 %	1 753,54 kr	438,38 kr
				Sum	17 569,17 kr	5 769,44 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor 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: 14.04.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1608	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Prinsegata 33G, 3256 LARVIK								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Skatteår	2024
Takst	1 202 500,00 kr
Skatt	91,00 kr
Bunnfradrag	750 000,00 kr
Promillesats	1 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Prinsegata 33E

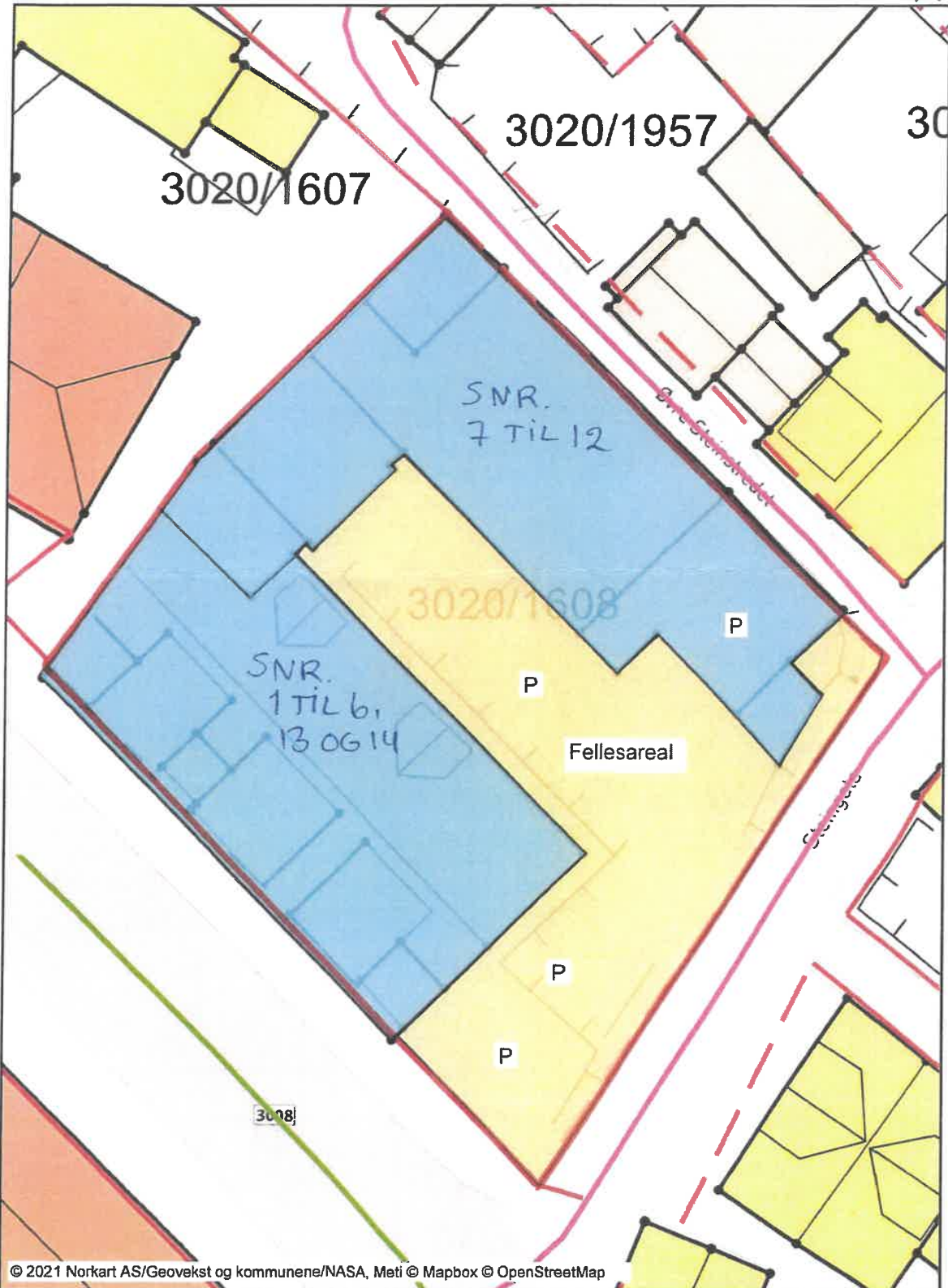
Vedlegg A

Vedlegg 1 av 6

Dato: 28.05.2021

Målestokk: 1:250

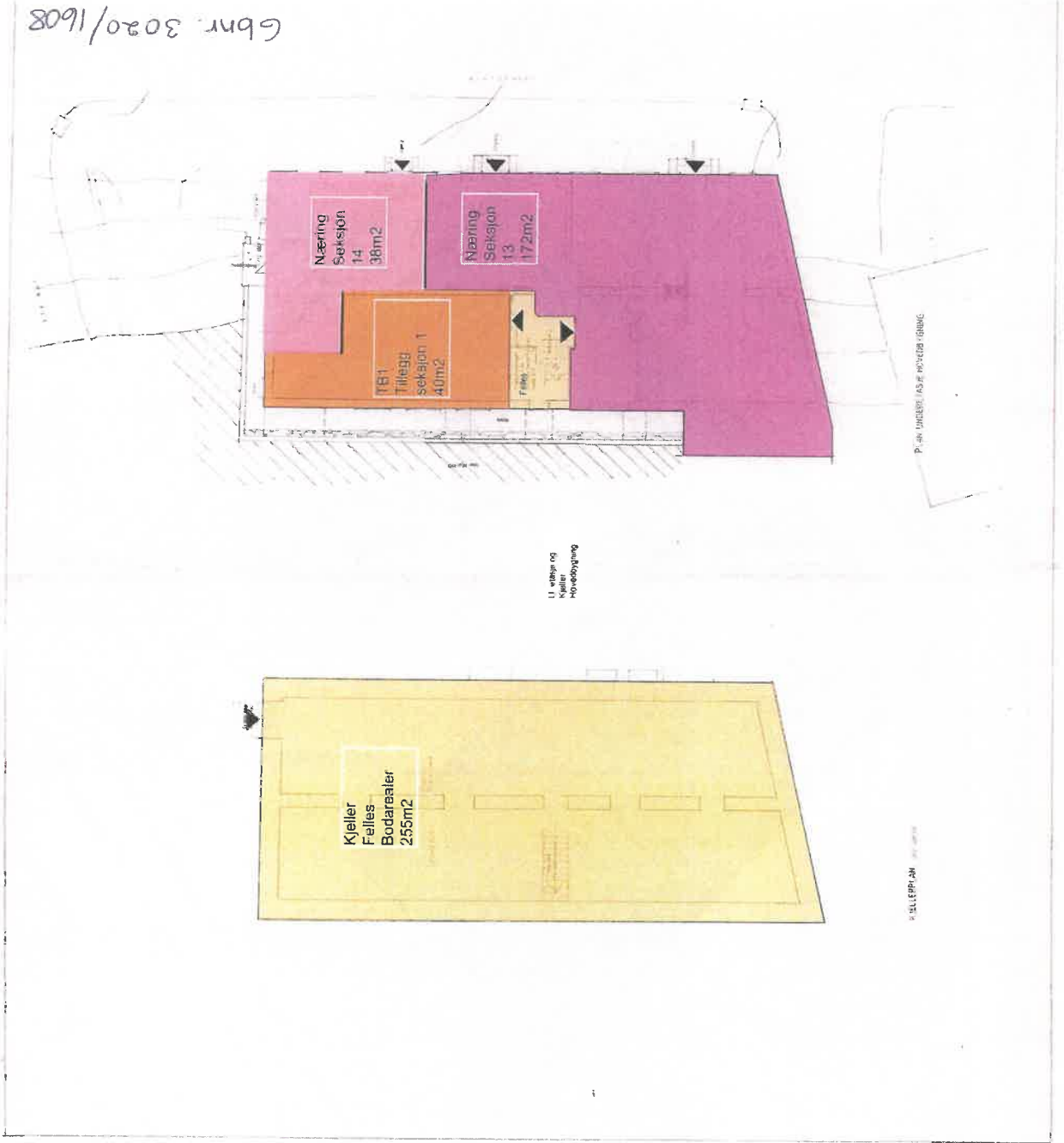
Koordinatsystem: UTM 32N



F) F

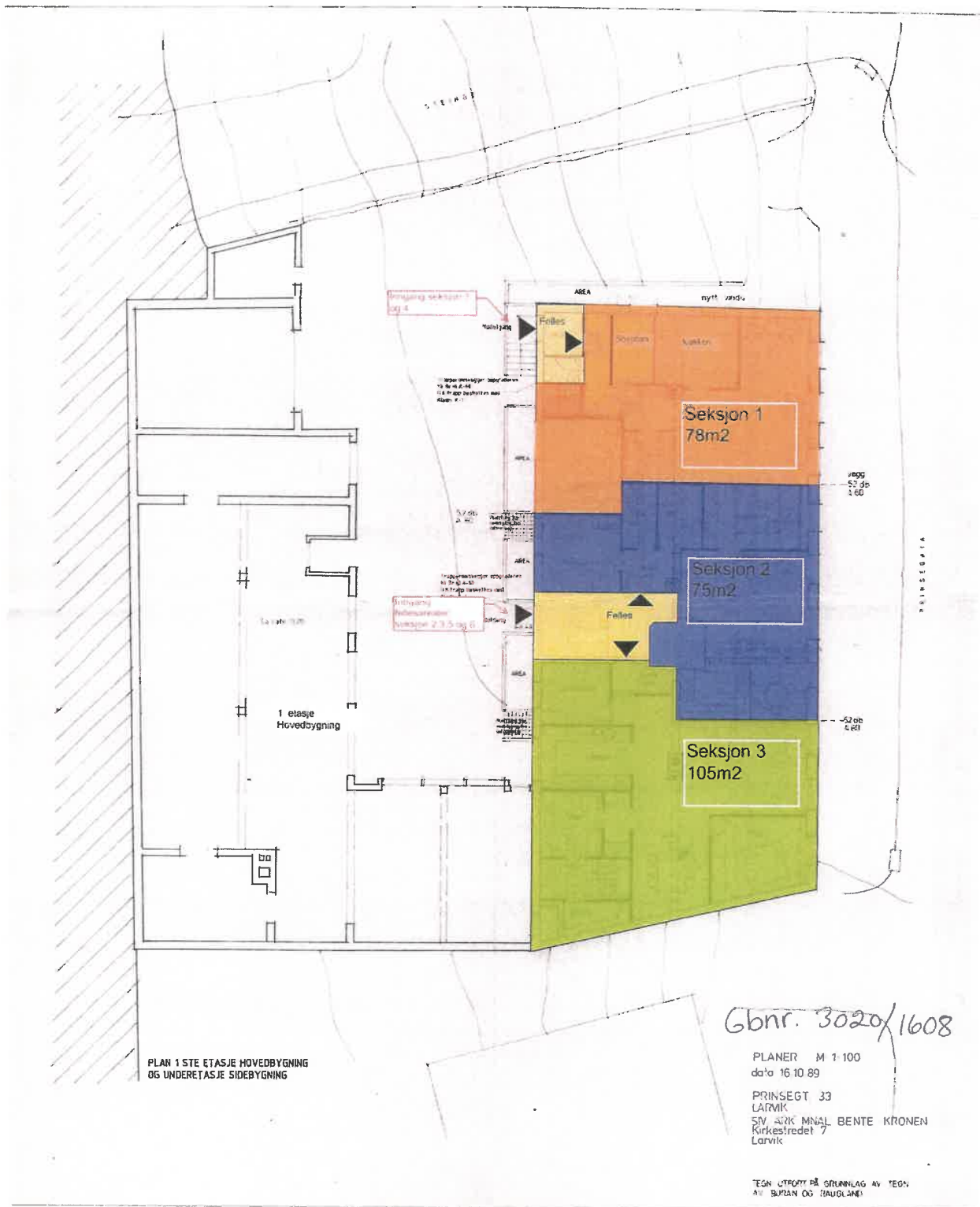


Vedlegg 2 av 6





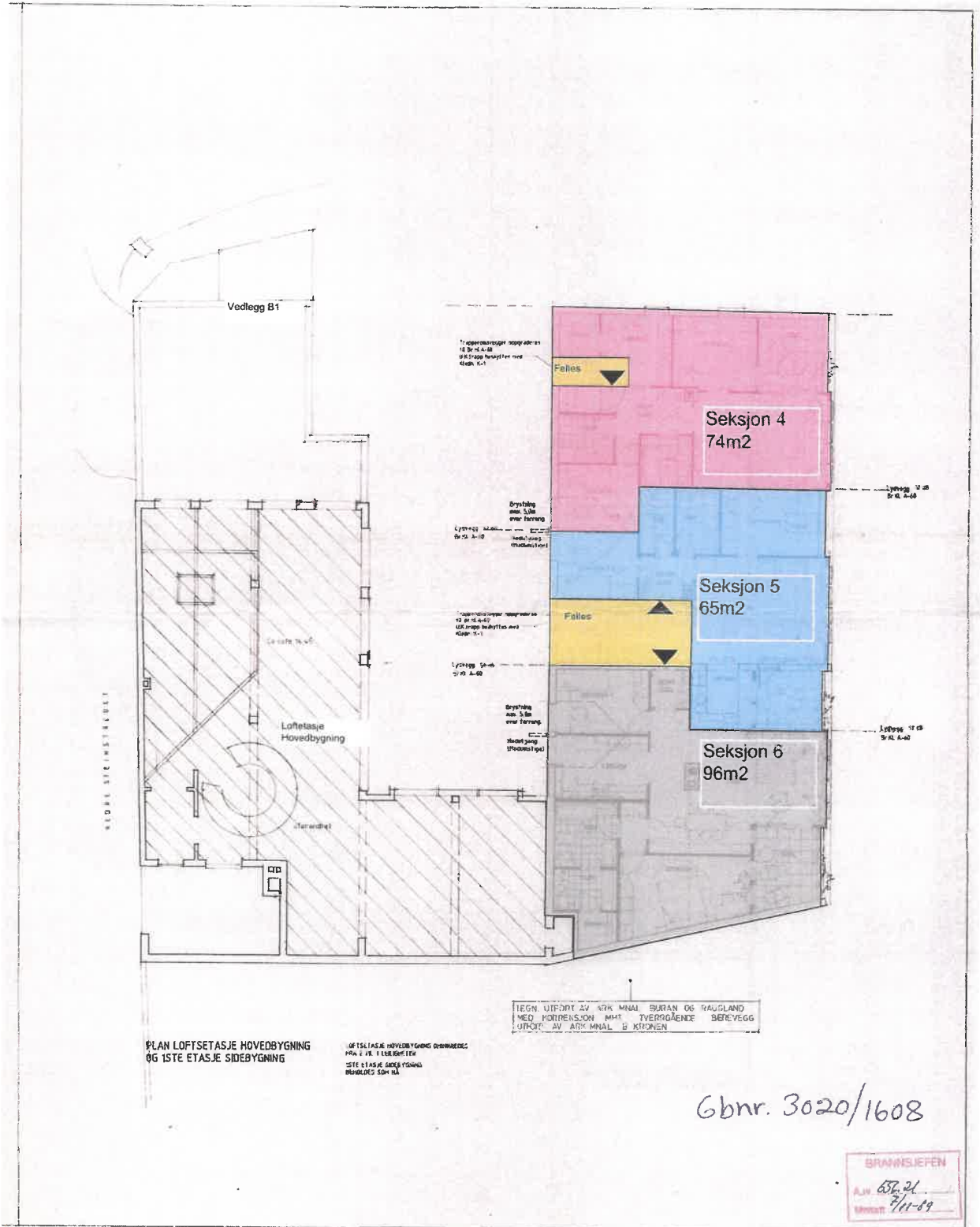
Vedlegg 3 av 6



Vedlegg 4 av 6

Side 10 av 14

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1159910/200
Uthentet 2024-04-15 09:56



Gbnr. 3020/1608

BRANNSJEFEN
 ALN 658,21
 TIDSPUNKT 7/11-89

**Larvik
kommune**

Prinsegata 33 AS

Bjørnveien 32A
0774 OSLOVerdiskaping og stedsutvikling
Geodata

Saksbehandler	Ingebjørg Gøystdal
Deres ref.	
Vår ref.	21/133426
Arkiv	21/8098
Vår dato	14.09.2021
Deres dato	27.08.2021

Vedtak - Seksjonering - Prinsegata 33A til 33G - Gbnr. 3020/1608

Godkjent søknad

Larvik kommune gir tillatelse til seksjonering av gbnr. 3020/1608 i 12 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner slik det er søkt om i søknad mottatt 06.07.2021, komplett søknad mottatt 07.09.2021, jf. Eierseksjonsloven § 13.

Seksjonsnummer 1 har tilleggsareal bygning. Utearealet er fellesareal.

Fakta i saken

Søknad om seksjonering av gbnr. 3020/1608 fra Prinsegata 33 AS ble mottatt av Larvik kommune 06.07.2021, komplett søknad mottatt 07.09.2021.

Det søkes om å seksjonere 12 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, fordelt på 2 store boligbygg, på eiendommen. Dette er eksisterende bygninger, en hovedbygning (bygn.nr. 163030330) oppført i 1891 og en sidebygning (bygn.nr. 300462900) oppført i 1948. Det har vært utført diverse ombygginger/bruksendringer på bygningene i nyere tid.

I hovedbygningen er det 2 bruksenheter til næring i 1 etasje og 6 boenheter fordelt på 2 etasje og loft etasjen etter ombygging i 1989.

I sidebygningen er det gitt tillatelse til bruksendring fra næring til bolig for 2 boenheter i 2 etasje som er gitt ferdigattest den 13.03.2018, igangsettingstillatelse for 1 ny boenhet i 1 etasje den 29.06.2020 samt rammetillatelse for 1 ny boenhet i 1 etasje den 09.07.2021. Totalt er det godkjent 6 boenheter i sidebygningen.

Eiendommen er uregulert, avsatt til sentrumsformål samt hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø i kommunedelplan for Larvik by, ikraft 16.09.2015.

Vurderinger

Seksjoneringen er iht kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Klage

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Rette klageinstans er departementet, delegert til Statsforvalteren. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Geodata
Postboks 2020
3255 LarvikBesøksadresse:
Feyersgate 7, LarvikTelefon 33 17 10 00
postmottak@larvik.kommune.no
Org.nr.: 974 585 464

Andre opplysninger

Vedtaket sendes til tinglysing når klagefristen på 3 uker er utgått og ingen klager er mottatt.

Med hilsen

Ingebjørg Gøystdal
Saksbehandler
982 31 874

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

14.09.2021	Søknad om seksjonering	1016141
14.09.2021	Vedlegg 1 situasjonskart	1016142
14.09.2021	Vedlegg 2 til 6 plantegninger	1016143

Kopi til:

Stavern Taksering AS

Sameiet Prinsegata 33

Driftsbudsjett

	Noter	REGNSKAP 31.08.2024	Budsjett 31.08.2024	Avvik 31.08.2024	BUDSJETT 2023	BUDSJETT 2024
INNEKTER						
Innkrevde felleskostnader						-
TV/ Bredbånd						-
Andre driftsinntekter/parkering	2					-
SUM INNEKTER		-	-	-	-	-
KOSTNADER						
Personalkostnader	N 3					-8 000
Styrehonorarer	N 4					-35 000
Revisjonshonorar	N 6					-6 400
Forvaltningshonorar	N					-42 000
Kontingent LABO / NBBL	N					-1 400
Vedlikehold	B 7					-90 000
Kabel TV						-
Bredbånd / TV	N					-72 000
Forsikringer	B					-70 000
Oppvarming						-
Fellesstrøm	B					-40 000
Andre driftskostnader	B 9					-140 000
SUM KOSTNADER		-	-	-	-	-504 800
DRIFTSRESULTAT		-	-	-	-	-504 800
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER						
Renteinntekter						1 000
Rentekostnader						
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-	-	-	-	1 000
RESULTAT FØR AVDRAG		-	-	-	-	-503 800
Avdrag på lån		-	-	-	-	-
RESULTAT		-	-	-	-	-503 800

Seksjon	Type	BRA m2	Brøk	Årlig brøkfordelte felles kostnader	Månedlige brøkfordelte felles kostnader	Årlige felles- kostnader nyttfordelt	Månedlige felles- kostnader nyttfordelt	Årlig kostnad Tv/ Bredbånd	Tv/ Bredbånd pr. mnd.	Felles- kostnader totalt pr. år	Felles kostnader totalt pr. mnd.	
1 B		118	10,14 %	34 467	2 872	6 629	552	6000		500	47 096	3 925
2 B		75	6,44 %	21 907	1 826	6 629	552	6000		500	34 536	2 878
3 B		105	9,02 %	30 670	2 556	6 629	552	6000		500	43 299	3 608
4 B		74	6,36 %	21 615	1 801	6 629	552	6000		500	34 244	2 854
5 B		65	5,58 %	18 986	1 582	6 629	552	6000		500	31 615	2 635
6 B		96	8,25 %	28 041	2 337	6 629	552	6000		500	40 670	3 389
7 B		50	4,30 %	14 605	1 217	6 629	552	6000		500	27 233	2 269
8 B		90	7,73 %	26 289	2 191	6 629	552	6000		500	38 917	3 243
9 B		41	3,52 %	11 976	998	6 629	552	6000		500	24 605	2 050
10 B		32	2,75 %	9 347	779	6 629	552	6000		500	21 976	1 831
11 B		88	7,56 %	25 704	2 142	6 629	552	6000		500	38 333	3 194
12 B		120	10,31 %	35 052	2 921	6 629	552	6000		500	47 680	3 973
13 N		172	14,78 %	50 241	4 187	6 629	552				56 869	4 739
14 N		38	3,26 %	11 100	925	6 629	552				17 728	1 477
		1164	1	340 000	28 333	92 800	7 733	72 000	6 000	504 800	42 067	

VEDTEKTER

for

Prinsegata 33 Larvik
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 17.04.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Prinsegata 33 Larvik. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.09.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3020, bnr. 1608 i Larvik kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Brøken er lik areal for boligseksjonene og 1,5 ganger areal for næringsseksjonene.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Markiser og persienner skal ha et helhetlig utseende, og skal ikke ha farger som bryter med byggets farger og skal være i tråd med tiden/moten. Styret kan fastsette retningslinjer for farger, typer, montering mm.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Sameiet har til sammen ?? biloppstillingsplasser på sameiets fellesareal. Plassene disponeres av seksjonseierne i fellesskap og samtlige seksjoner har lik rett til bruk av biloppstillingsplassene. Styret kan imidlertid fastsette regler knyttet til bruk av plassene, herunder beslutte at plassene kan leies ut til seksjonseiere etter søknad.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser, hvorav to i garasje.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

Styret kan leie ut parkeringsplasser til alle seksjonseiere.

Leierett kan av begge parter sies opp med 1 måneds varsel. Fremleie er ikke tillatt.

4-3 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, jf. pkt. 1-2, 1. ledd. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, 2-4 styremedlemmer, samt minst ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
PRINSEGATA 33 LARVIK

Den 17. april 2024 kl. 10.00 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Prinsegata 33 Larvik (sameiet). Møtet ble avholdt på Teams.

Til stede: Pål Thygesen, Fredrik Falch og Torgrim Rysst

Fra LABO: Asle Granerud og Janne Balberg Kvisvik

Sak 1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Pål Thygesen

Til referent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

Til å underskrive protokollen ble valgt: Pål Thygesen og Fredrik Falch

Innkallingen og sakslista ble godkjent

Sak 2. Valg av forretningsfører

Larvik Boligbyggelag velges som forretningsfører for sameiet.

Sak 3. Valg av regnskapsfører

Larvik Boligbyggelag velges som regnskapsfører for sameiet

Sak 4. Endring av vedtekter

Sameiets vedtekter endres i tråd med utarbeidet forslag.

Sak 5. Valg av styre

Det ble valgt følgende styre

Pål Thygesen, styreleder for 2 år

Fredrik Falch, styremedlem for 2 år

Torgrim Rysst, styremedlem for 2 år

Sak 6. Sameiets navn

Sameiets navn skal være Sameiet Prinsegata 33.

Møtet ble hevet kl. 10.45

Pål Thygesen

Fredrik Falch

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Prinsegata 33G, 3256 LARVIK

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

STIAN ADAMSRØD BRÆNDSRØD | Eiendomsmegler | **905 69 991**

stian.dahlen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SANDEFJORD** | Jernbanealleen 27 | 46 95 30