



# aktiv.



Byggeklar tomt, ferdig  
regulert for 24 leiligheter.

**Guriskogen /  
3260 Larvik**





Lars Erik Nordrum

Daglig leder / Eiendomsmegler

Mobil 47 89 26 66

Email [lars.erik.nordrum@aktiv.no](mailto:lars.erik.nordrum@aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2

3251 Larvik



## Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 9 500 000 + omk.  
Omkostninger: 253 642,-  
Totalt inkl. omkostninger: 9 753 642,-  
Selger: Eiendom II Invest AS  
Eiendomstype: Boligtomt  
Eierform: Selveier  
Tomteareal: 2431 m<sup>2</sup>  
Gnr./bnr.: 1028/91  
Tomtetype: Eiet tomt  
Tomteareal: 2431 m<sup>2</sup>  
Oppdragsnr.: 42220028

# Velkommen til...

## ...Guriskogen

Byggeklar tomt ferdig regulert for 24 leiligheter. Tegninger med innovativt konsept medfølger. Prosjektet har fått navnet Ormen Lange og er tegnet av Linje Arkitektur. Prosjektet er tegnet ihht. reguleringsplanen for området, og er tenkt over 3 etasjer med parkering i deler av 1. etasje og med fellesarealer fordelt over etasjene. Prosjektet sin grunnflate er ca 785 kvm og med sydvendt hage og et østvendt Torg. Utnyttelsesgrad for tomtene er BYA= 60 %. Prosjektet er ikke søkt godkjent av Larvik kommune, men er tegnet i henhold til reguleringsplanen.

Hilsen  
Lars Erik Nordrum

# Innhold

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Velkommen .....                          | 1  |
| Offentlige forhold .....                 | 5  |
| Prisantydning inkl. omkostninger .....   | 5  |
| Øvrige kjøpsforhold .....                | 5  |
| Nabolagsprofil .....                     | 7  |
| Reguleringskart med bestemmelser .....   | 10 |
| Løsøre og tilbehør .....                 | 58 |
| Boligkjøperforsikring .....              | 60 |
| Forbrukerinformasjon om budgivning ..... | 63 |
| Budskjema .....                          | 64 |



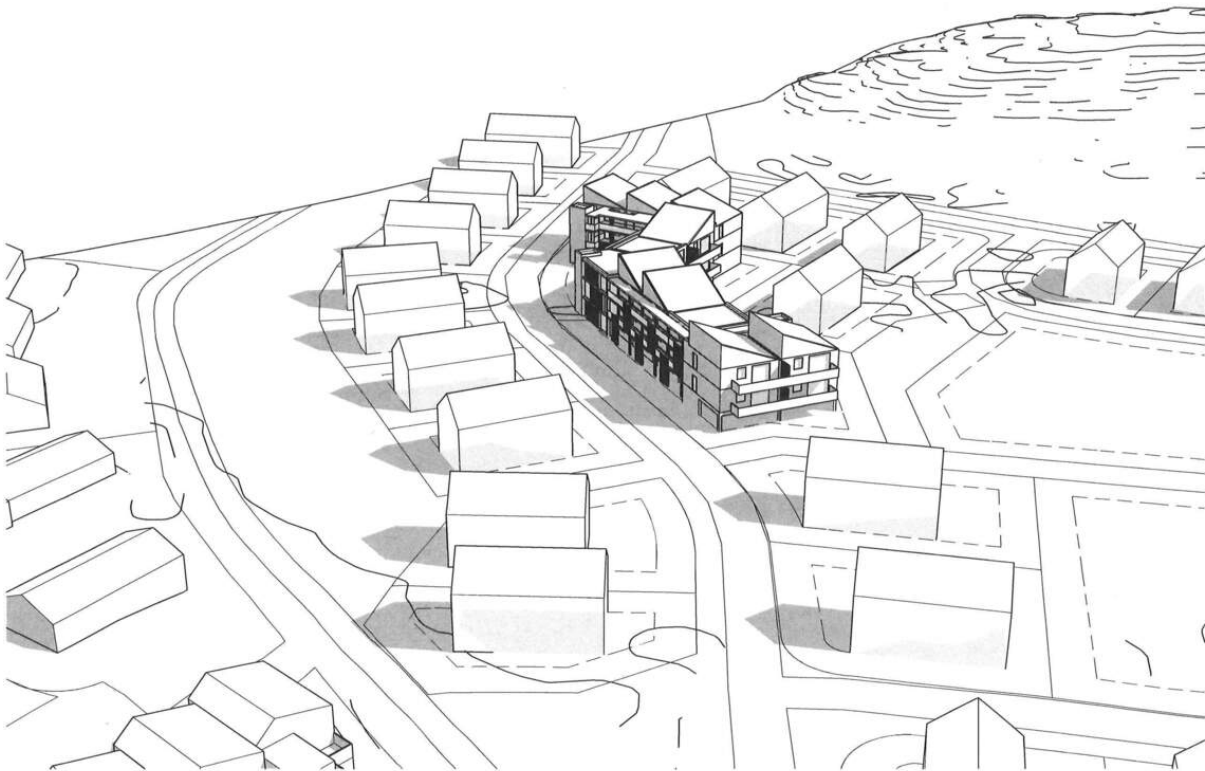
## Guriskogen - "Ormen Lange"

### Informasjon om prosjektet "Ormen Lange"

Byggeklar tomt ferdig regulert for 24 leiligheter. Tegninger med innovativt konsept medfølger. Prosjektet har fått navnet Ormen Lange og er tegnet av Linje Arkitektur. Prosjektet er tegnet ihht. reguleringsplanen for området, og er tenkt over 3 etasjer med parkering i deler av 1.etasje og med fellesarealer fordelt over etasjene. Prosjektet sin grunnflate er ca 785 kvm og med sydvendt hage og et østvendt Torg. Utnyttelsesgrad for tomtene er BYA= 60 %. Prosjektet er

ikke søkt godkjent av Larvik kommune, men er tegnet i henhold til reguleringsplanen iflg. selger. Arkitekten skriver: Planløsningen i "Ormen Lange" er organisert som en nytolkning av langhuset. Ved korte svalegangsavsnitt og integrerte sosiale soner koblet til sirkulasjonsarealer oppnås trivsel og god sosial trygghet. To avsnitt med fem leiligheter i hver etasje er koblet via svalegang til et romslig fellesrom som spenner over 2. og 3. etasje. Fellesrommet benyttes til bibliotek, arbeidsrom o.a. Når

adkomsten via heis er koblet til det sentrale fellesarealet vil den daglige sirkulasjonen trigge tilhørighet og fellesskap. I prosjektet er det lagt inn fellesareal i 1.etasje som en utvidelse av leilighetene og som et tilskudd/mulighet for felles arrangementer som fellesmiddag m.m. Felles kjøkken og spiserom og et ekstra gjesterom er det primære. Muligheten til å booke et gjesterom ved behov og til å rigge et større arrangement øker fleksibiliteten i den enkelte bolig. Lengre botid og et trygt stabilt miljø bidrar til sosial bærekraft.



### **Faste løpende kostnader**

I tillegg til kommunale avgifter vil det tilkomme løpende utgifter til strøm, forsikring, kabel-tv osv.

### **Konsesjon**

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Eiendommens betegnelse**

Gnr. 1028 Bnr. 91 og Gnr. 1028 Bnr. 130 i Larvik kommune

### **Heftelser/rettigheter/forpliktelser**

Eiendommen overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg til kontrakt. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Det skal tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen. Kostnadene ved forvaltningen av velforeningen vil bli fordelt på medlemmene.

Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

### **Reguleringsmessige forhold**

Tomtene ligger inn under kommuneplanens arealdel 2015-2027. Kommuneplanens arealdel 2021-2033 er under arbeid. Det foreligger reguleringsplaner med bestemmelser for Guriskogen Vest.

## **PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER**

9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

237 500,- (Dokumentavgift

(forutsatt salgssum: 9 500 000,-))

253 642,- (Omkostninger totalt)

9 753 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### **Oppgjør**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler hele kjøpesummen inkl. omkostninger ved overtagelse.

## **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### **Kjøpekontrakt**

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

### **Overtakelse**

Etter avtale med selger.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 400,- / 3 100,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- / 2 100,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### **Budgivning i forbrukerforhold**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i

forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### **Lov om hvitvasking**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning

### **Vilkår ved salg**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller

som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 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

### **Finansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Det er avtalt en fast pris på kr. 140 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke elektronisk grunnbok kr. 350,-, markedspakke kr. 13 000,-, tilrettelegging kr. 10 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 9 016,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket sine utlegg samt et rimelig vederlag på kr. 1.875,- per time for utført arbeid, begrenset oppad til kr. 10.000,-.

### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 21.02.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

### **Tinglysing av hjemmel**

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Informasjon om meglerforetaket**

Larvikmeglern AS  
Prinsegata 2, 3251 Larvik  
Organisasjonsnummer: 879155622

Lars Erik Nordrum  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
Tlf: 47 89 26 66  
E-post: lars.erik.nordrum@aktiv.no

# undefined

Nabolaget Grønneberg/Valby/Guriskogen - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| 🚍 Bisjord<br>Linje 01               | 12 min 🚶<br>1 km   |
| 🚉 Larvik stasjon<br>Linje R11, R11x | 10 min 🚶<br>5.7 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp          | 25 min 🚶           |

## Skoler

|                                                                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Valby skole (1-7 kl.)<br>156 elever, 8 klasser                       | 3 min 🚶<br>0.3 km |
| Tjodalyng barne- og ungdomsskole (1-10 ...<br>500 elever, 25 klasser | 7 min 🚶<br>3.5 km |
| Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>240 elever, 10 klasser        | 7 min 🚶<br>3.7 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever                     | 8 min 🚶<br>4.7 km |

«Hyggelige mennesker her»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

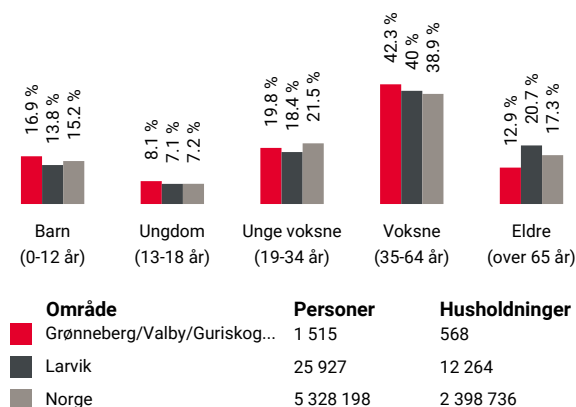
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| Valby barnehage (0-5 år)<br>36 barn, 2 avdelinger      | 5 min 🚶<br>0.4 km  |
| Guriskogen barnehage (0-6 år)<br>70 barn, 2 avdelinger | 8 min 🚶<br>0.6 km  |
| Bisjord FUS barnehage (0-6 år)<br>2 avdelinger         | 17 min 🚶<br>1.4 km |

## Dagligvare

|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Rema 1000 Skreppestad<br>Søndagsåpent                | 23 min 🚶<br>2 km  |
| Meny Gloppe<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 8 min 🚶<br>3.9 km |

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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 96/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## Sport

Guriskogen Balløkke Ballspill 0.1 km

Valby Skole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

SKY Fitness Tjølling 7 min

Family Sports Club Torstrand 8 min

## Boligmasse



■ 80% enebolig  
■ 7% rekkehus  
■ 13% annet

«Hyggelige naboer og veldig barnevennlig strøk med kort veg til skole og barnehage.»

Sitat fra en lokalkjent

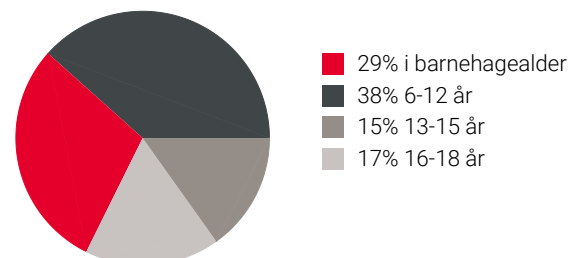


## Varer/Tjenester

AMFI Larvik 12 min

Vitusapotek Øya 7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



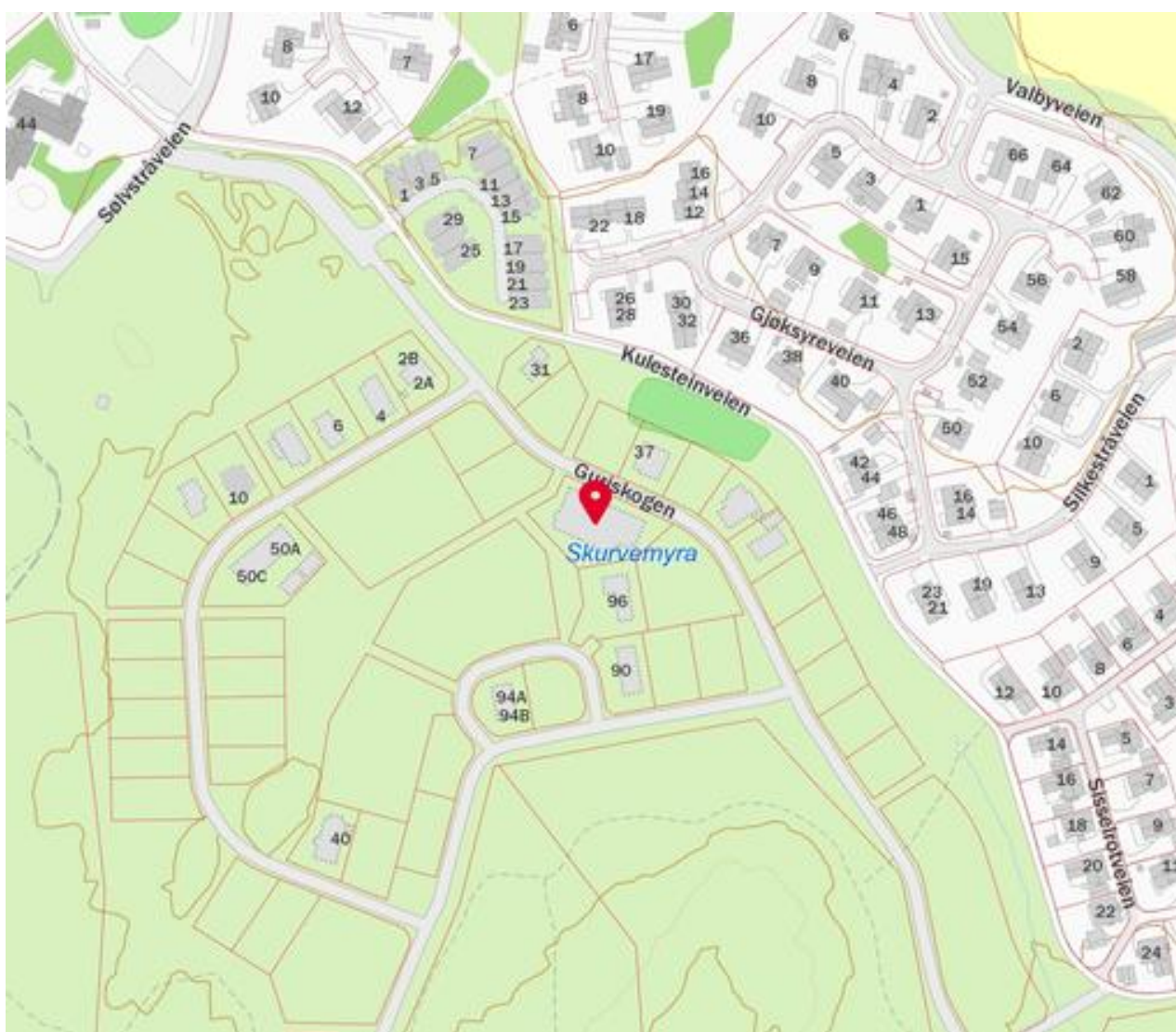
0% 41%

■ Grønneberg/Valby/Guriskogen  
■ Larvik  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 34%   |
| Ikke gift     | 51% | 53%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



## Tegnforklaring

|                                                                |                                                  |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</b>              |                                                  |
|                                                                | Område for boliger med tilhørende anlegg         |
|                                                                | Frittliggende småhusbebyggelse                   |
|                                                                | Konsentrert småhusbebyggelse                     |
|                                                                | Område for industri/lager                        |
|                                                                | Område for fritidsbebyggelse                     |
|                                                                | Offentlig barnehage                              |
|                                                                | Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)  |
|                                                                | Almennyttig barnehage                            |
| <b>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</b>          |                                                  |
|                                                                | Område for jord- og skogbruk                     |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</b> |                                                  |
|                                                                | Kjøreveg                                         |
|                                                                | Annen veggrunn                                   |
|                                                                | Gang-/sykkelveg                                  |
|                                                                | Gatetun                                          |
|                                                                | Parkeringsplass                                  |
|                                                                | Jernbane                                         |
| <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>               |                                                  |
|                                                                | Park                                             |
|                                                                | Turveg                                           |
|                                                                | Anlegg for lek                                   |
|                                                                | Annet friområde                                  |
| <b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</b>               |                                                  |
|                                                                | Høy spenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)     |
| <b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</b>            |                                                  |
|                                                                | Privat veg                                       |
|                                                                | Parkbelte i industristrøk                        |
|                                                                | Friluftsområde (på land)                         |
|                                                                | Område for anlegg og drift av kommunalteknikk    |
|                                                                | Friskitsone ved veg                              |
|                                                                | Bevaring av bygninger og anlegg                  |
|                                                                | Bevaring av landskap og vegetasjon               |
|                                                                | Annet spesialområde                              |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</b>             |                                                  |
|                                                                | Felles avkjørsel                                 |
|                                                                | Felles gangareal                                 |
|                                                                | Felles parkeringsplass                           |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>         |                                                  |
|                                                                | Grense for restriksjonsområde                    |
|                                                                | Grense for bevaringsområde                       |
| <b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</b>      |                                                  |
|                                                                | Boligbebyggelse                                  |
|                                                                | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse |
|                                                                | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse   |
|                                                                | Energianlegg                                     |
|                                                                | Renovasjonsanlegg                                |
|                                                                | Lekeplass                                        |
| <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknikk</b>            |                                                  |
|                                                                | Kjøreveg                                         |
|                                                                | Fortau                                           |
|                                                                | Gang-/sykkelveg                                  |
| <b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</b>             |                                                  |
|                                                                | Turveg                                           |
|                                                                | Friområde                                        |
|                                                                | Vegetasjonsskjerm                                |
| <b>Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv</b>        |                                                  |
|                                                                | Landbruksformål                                  |
| <b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>              |                                                  |
|                                                                | Faresone - Ras- og skredfare                     |
|                                                                | Faresone - Radon                                 |
|                                                                | Sikringszone - Frisikt                           |
|                                                                | Båndlegging etter lov om kulturminner            |
| <b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL1985 § 2</b>   |                                                  |
|                                                                | Sikringsonegrense                                |
|                                                                | Båndlegginggrense nærværende                     |
| <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>             |                                                  |
|                                                                | Regulerings- og bebyggelsesplanområde            |
|                                                                | Planens begrensning                              |
|                                                                | Faresonegrense                                   |
|                                                                | Formålsgrense                                    |
|                                                                | Regulert tomtegrense                             |
|                                                                | Byggegrense                                      |
|                                                                | Regulert senterlinje                             |
|                                                                | Friskitslinje                                    |
|                                                                | Regulert kantkjørebane                           |
|                                                                | Regulert parkeringsfelt                          |
|                                                                | Regulert fotgjengefelt                           |
|                                                                | Regulert støyskjerm                              |
|                                                                | Målelinje/Avstandslinje                          |
|                                                                | Påskrift feltnavn                                |
|                                                                | Påskrift reguleringsformål/arealformål           |
|                                                                | Påskrift areal                                   |
|                                                                | Påskrift utnytting                               |
|                                                                | Påskrift bredde                                  |
|                                                                | Påskrift plantilbehør                            |
|                                                                | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift       |



## Tegnforklaring

|                                                              |                                                  |                                                |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</b>            |                                                  |                                                |
|                                                              | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse | Abc Påskrift areal                             |
|                                                              | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse   | Abc Påskrift utnyttning                        |
|                                                              | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse                | Abc Påskrift bredde                            |
|                                                              | Annen tjenesteyting                              | Abc Påskrift plantilbehør                      |
|                                                              | Vann- og avløpsanlegg                            | Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |
|                                                              | Renovasjonsanlegg                                |                                                |
|                                                              | Lekeplass                                        |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>             |                                                  |                                                |
|                                                              | Kjøreveg                                         |                                                |
|                                                              | Fortau                                           |                                                |
|                                                              | Gang/sykkelveg                                   |                                                |
|                                                              | Annen veggrunn - tekniske anlegg                 |                                                |
|                                                              | Annen veggrunn - grøntareal                      |                                                |
|                                                              | Parkering                                        |                                                |
|                                                              | Parkeringsplasser med bestemmelser               |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</b>            |                                                  |                                                |
|                                                              | Blågrønnstruktur                                 |                                                |
|                                                              | Naturområde                                      |                                                |
|                                                              | Turveg                                           |                                                |
|                                                              | Park                                             |                                                |
|                                                              | Vegetasjonsskjerm                                |                                                |
| <b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</b>         |                                                  |                                                |
|                                                              | Landbruksformål                                  |                                                |
| <b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>      |                                                  |                                                |
|                                                              | Naturområde                                      |                                                |
|                                                              | Friluftsområde i sjø og vassdrag                 |                                                |
|                                                              | Badeområde                                       |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</b>             |                                                  |                                                |
|                                                              | Faresone - Høyspenningsanlegg (link høyspenning) |                                                |
|                                                              | Sikringszone - Frisikt                           |                                                |
|                                                              | Angitthensynzone - Bevaring naturmjø             |                                                |
|                                                              | Båndlegging etter lov om naturvern               |                                                |
|                                                              | Båndlegging etter lov om kulturminner            |                                                |
| <b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL 1985 og 200)</b> |                                                  |                                                |
|                                                              | Bestemmelseområde                                |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL</b>         |                                                  |                                                |
|                                                              | Sikringszonegrense                               |                                                |
|                                                              | Angitthensynsgrense                              |                                                |
|                                                              | Båndlegginggrense nåværende                      |                                                |
|                                                              | Bestemmelsegrense                                |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>            |                                                  |                                                |
|                                                              | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)    |                                                |
|                                                              | Planens begrensning                              |                                                |
|                                                              | Faresonegrense                                   |                                                |
|                                                              | Formålsgrense                                    |                                                |
|                                                              | Eiendomsgrense som skal oppheves                 |                                                |
|                                                              | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares          |                                                |
|                                                              | Byggegrense                                      |                                                |
|                                                              | Bebyggelse som forutsettes fjernet               |                                                |
|                                                              | Regulert senterlinje                             |                                                |
|                                                              | Frisiktslinje                                    |                                                |
|                                                              | Regulert kantkjørebane                           |                                                |
|                                                              | Bru                                              |                                                |
|                                                              | Målelinje/Avstandslinje                          |                                                |
|                                                              | Strandlinje sjø                                  |                                                |
|                                                              | Avkjørsel                                        |                                                |
|                                                              | Utkjøring                                        |                                                |
|                                                              | Ekstisterende tre som skal bevares               |                                                |
| Abc                                                          | Påskrift feltnavn                                |                                                |
| Abc                                                          | Påskrift reguleringsformål/arealformål           |                                                |



Larvik  
kommune

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GURISKOGEN VEST, GBNR 1028/10 og 1028/17, M. FL.

Dato: 20171205  
Planid: 2011 22  
Plantype: Detaljert reguleringsplan

### Revisjoner

| Dato       | Saksnr. | Merk.                                       |
|------------|---------|---------------------------------------------|
| 19.06.2018 | 085/18  | Mindre endring godkjent av planutvalget     |
| 11.6.2018  | 18/900  | Ny bestemmelser §1.1, §2.1 pkt. 6, og §3.3. |
| 17.06.2015 | 073/15  | Godkjent av kommunestyret                   |



### § 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

#### § 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

##### I BEBYGGELSE OG ANLEGG

*BF 1-13 – Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse*  
*BK 1-10 – Boligbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse*  
*O\_LEK 1, 2, og 4 – Offentlig lekeplasser*  
*O\_RA 1-4 – Offentlig renovasjonsanlegg*  
*O\_EA – Offentlig energianlegg*

##### II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

*O\_KV 1-5 – Offentlig kjørevei*  
*O\_GS 1- Offentlig gang- og Sykkelvei*  
*O\_FT – Offentlig fortau*

##### III GRØNNSTRUKTUR

TV 1-4 Turvei  
FRI 1-4 Friområde

#### § 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

##### I SIKRINGSSONE

H140 Frisikt

### III FARESONE

H310 Geoteknisk; Middels fareklasse  
H330 Radon; Høy aktsomhet

### VI BÅNDLEGGINGSONE

H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

#### § 1.3 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for eneboliger, småhusbebyggelse og flerfamiliehus inkl veier, lekeareal og friområder.

## § 2 – FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 Rekkefølgekrav

1. *Felles renovasjonsløsning, teknisk infrastruktur i form av kjøreve, gang- og sykkelveg, fortau, kommunaltekniske anlegg og anlegg for fremføring av strøm skal være utført og satt i drift før 1. boenhet i planområdet får ferdigattest.*
2. *Turvei TV 2 skal være etablert før 1. boenhet i planområdet får ferdigattest.*
3. *Turvei TV 1, 3 og 4, tilgrensede det aktuelle felt skal være etablert før 1. boenhet får ferdigattest.*
4. *Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for første bolig på BK 1 skal Lek 1 være ferdig opparbeidet.*
5. *Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for første bolig på BK 2 eller BK 3 skal Lek 2 være ferdig opparbeidet.*
6. *Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for første bolig på BK 1-13 eller BK 4-10 skal Lek 4 være ferdig opparbeidet*
7. *Før 1. boenhet innen det enkelt reguleringsfelt (BF1-13 og BK1-10) får ferdigattest skal det settes opp gjerder mot friområder, turveger og lekeområder i deres felles grenser.*
8. *Område bygges ut med 400V el-anlegg.*
9. *Alle utbyggere utover enebolig skal kontakt Skagerak Energi om sine utbyggingsplaner og el-behov før det gis igangsettingstillatelse.*
10. *Plan for fremføring av el-til trafo, strøm til veilys og internt nett for el skal utarbeides og godkjennes før anleggsarbeidene for området startes opp.*

### § 2.2 Dokumentasjonskrav

Søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal inneholde:

1. Målsatt situasjonsplan med angivelse av bebyggelse, vegetasjon, biloppstillingsplass og plass for garasje.
2. Fasadetegninger
3. Snitt og illustrasjoner
4. Brannkonsept.

5. Dokumentasjon fra ansvarlig geotekniker om nødvendige tiltak for å gjennomføre utbyggingen innen området angitt med "Geoteknikk - Middels fareklasse" for BK2 og BK3.
6. Notat fra Skagerak Nett om plan for strømforsyning til tomteområdet. Kravet gjelder alle områder med konsentrert boligbebyggelse, BK-områdene.

Søknad om tillatelse til tiltak / rammetillatelse for kommunaltekniske anlegg, renovasjonsanlegg, el-forsyning og veibelysning skal inneholde:

1. Situasjonsplan og beskrivelse av anlegget / tiltakene
2. Plantegninger
3. Profiltegninger (vei og VA)
4. Nødvendige typetegninger og normalprofiler
5. Notat fra geotekniker om nødvendige tiltak for å gjennomføre utbyggingen / tiltakene i de forskjellige områdene.
6. Belysningsplan for veier og GS-veier.

### **§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold**

Det er foretatt grunnundersøkelser i hele utbyggingsområdet. Alle tomtekjøpere skal gjøres kjent med innholdet i undersøkelsen ved kjøp av tomt.

### **§ 2.5 Automatisk fredede kulturminner**

*Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.*

Bosetningsområdet (ID159896) er angitt på reguleringsplan som H730-1 og ligger innen FRI1. Dette området skal ikke berøres av anleggsarbeidene og skal merkes spesielt dersom det foretas anleggsarbeider i dets nærområde.

De nyere kulturminnene i form av steingjerder (ID 159897) og ligger i planområdets vestre grenser. Steingjerdene er kulturminner og skal søkes bevart. De skal ikke berøres av anleggsarbeidene.

Steingjerdene i RA1, RA2, KV1 og BF11 skal opprettholdes i den grad dette lar seg kombinere med utnyttelse av tomtene.

## REGULERINGSFORMÅL

### § 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1 Byggeområdene BF1-13, Tomter for frittliggende småhusbebyggelse

1. Det kan oppføres 1 frittliggende bolig innen hver tomt og inntil en sekundærleilighet dersom man innfrir kravet til ekstra parkering og uteoppholdsareal.
2. Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 40 %.
3. I området skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Oppfyllinger og skjæringer tillates ikke.  
Det tillates mønehøyde inntil 9,0 m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pult-tak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9,0m.
4. Det tillates gesimshøyder inntil 6,0 m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
5. Det kan oppføres garasje på hver boligtomt. Garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 50 m<sup>2</sup>. Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Maks mønehøyde er 5,5 meter.
6. Bebyggelsen i området skal ha saltak eller pulttak. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde. Bygninger kan ha flatt tak dersom alle boliger i samme felt har det, og det fremmes en felles løsning med situasjonsplan og fasadeoppriss ved søknad om første bygg.
7. Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for ytterligere 1 biler på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset.  
Garasjen kan legges utenfor vist byggegrense, men skal plasseres min 5m fra regulert veikant og min 1m fra nabogrense.  
Dersom garasjen ligger parallelt med veien kan den plasseres 2,5m fra grense mot vei.
8. Takvann skal ledes ut på bakken. Overflateavrenning skal ledes til sandfang med infiltrasjonsløsning eller ut på grønt areal. Kun drencvann fra drencrør i grunnen skal tilkobles offentlig nett.

### **§ 3.2 Byggeområdene BK 1-10, Tomter for konsentrert småhusbebyggelse.**

1. Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 60 %.
2. I områdene skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform, oppfyllinger og skjæringer tillates ikke.
3. Det tillates mønehøyde inntil 12,0 m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pult-tak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 12,0m.
4. sammenhengende takflater over 15m skal brytes opp for å motvirke ensformighet og skape variasjon.
5. Det tillates gesimshøyder inntil 9,0 m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
6. Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material- og fargebruk, og skal byggemeldes samlet for hvert felt.
7. Bebyggelsen i området skal ha saltak, pulttak eller flatt tak.
8. Ved byggemelding skal det på egen tomt vises 1 garasje plass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Maks mønehøyde for garasje er 5,5 meter. Garasjen skal ikke ha større bruksareal enn 30m<sup>2</sup>.
9. Takvann skal ledes ut på bakken. Overflateavrenning skal ledes til sandfang med infiltrasjonsløsning eller ut på grønt areal. Kun drensvann fra drenerør i grunnen skal tilkobles offentlig nett.
10. Garasje kan legges utenfor vist byggegrense. Den skal legges min 2,5m fra grense mot vei dersom den ligger parallelt med veien og min 1,0m fra eiendomsgrense mot naboeiendom.

### **§ 3.3 Byggeområdene LEK 1, 2, og 4, Nærlekeplasser og kvartalslekeplass.**

1. LEK 1 og 2 skal opparbeides som nærlekeplasser.
2. LEK 4 skal opparbeides som en nærmiljøpark, med en 16 x 28 meter, universelt utformet flerbruksbane. Kvartalslekeplass og nærlekeplass skal være integrert i nærmiljøparken.
3. LEK 1, 2 og 4 møbleres i tråd med gjeldende «Lekeplassnormal for Larvik kommune».
4. Områdene skal gjerdes inn.

### **§ 3.4 Byggeområdene RA1-4, Renovasjonsanlegg.**

1. Områdene skal være for oppstilling av felles avfallsbeholdere, utført som nedgravde løsninger.
2. som en midlertidig og tidsbegrenset løsning kan det tillates oppført boder for avfallscontainere med gesimshøyde på inntil 3,0m og mønehøyde inntil 5,0m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

### **§ 3.5 Byggeområdene EA, Trafo / El-anlegg.**

1. Områdene skal være for oppsetting av trafo / el-anlegg .
2. Det tillates oppført bygg for trafo / elanlegg med gesimshøyde på inntil 2,0m og mønehøyde inntil 3,0m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

## **§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Offentlig trafikkområder**

1. Offentlig trafikkområder skal opparbeides med de traseer og bredder som er vist på planen og på normalprofilene.
2. KV 1 skal ha 5,0m asfaltert kjørebane og 0,5m kjørbare skuldre på nordside og 3,0m fortau på sydside. Fra skulderkantene opparbeides grøft / fyllingsskråning med maks helning 1:2.
3. KV 2-5 skal ha 5,0m asfaltert kjørebane og 0,25m gruset skulder på hver side. Fra skulderkant opparbeides grøft / fyllingsskråning med maks helning 1:2.
4. Gang- sykkelvei og fortau skal opparbeides med traseer som vist på i reguleringskartet.
5. Alle terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsåes / beplantes på en tiltalende måte.

### **§ 4.2 Offentlig vann- og avløpsanlegg**

1. Offentlig vann og avløpsanlegg legges fortrinnsvis i veiens høyre kjørehalvdel og skulder
2. Offentlig avløpsanlegg skal anlegges som separatsystem og det skal legges stikkledninger for vann, spillvann og overvann inn på hver tomt / prosjektområde.
3. Ledningsanlegg skal legges frostfritt dyp eller isoleres mot kulde.
4. Takvann skal ledes ut på grunn. Overflatevann skal ledes via sandfang til infiltrasjon i grunn. Overskytende grunnvann samles via drencsystem i grunnen og ledes til fordrøyning i bekkeløp innen FRI4.

## **§ 5 - GRØNNSTRUKTUR**

### **§5.1 Friområde FRI 1-4**

FRI 1-4 skal være offentlige friområder som skal kunne tilrettelegges for lek og aktivitet for barn og unge. Det skal kunne merkes opp turstier i området og tilrettelegges med tiltak som kan bedre allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området.

FRI 4 er et bekkedrag. Det kan anlegges terskler på tverrs av dette for fordrøyning av overvanns-avrenningen fra planområdet. Bekk legges i rør under LEK 2 og BK3.

### **§5.3 Turveier TV1-4**

Turveiene skal opparbeides med grusdekke i en bredde av 2,0m. Veiene skal tilpasses terrengforholdene slik at terrenngingrepene blir minst mulig. Turveien skal ha en overflate/dekke med bæreevne og overflateegenskaper som gir et fast og jevnt dekke i våt og tørr tilstand. Porter, grunder, bommer etc. skal ha passasjebredde/åpning på min 0,9 m.

## **§ 6 - HENSYNSONER**

### **§6.2. Sikringssone; Frisikt**

I alle kryss mellom interne veier (KV1-5) skal det etableres frisikt på 10\*20m til venstre og 6\*20m til høyre. I kryss ut mot Sølvstråveien skal det etableres sikt med 10\*45m i begge retninger. Ved alle avkjørsler til den enkelte tomt skal det etableres et område på 4\*20m med fri sikt i begge retninger. Innen disse arealene skal det ikke settes opp innretninger, gjerder eller beplantes høyere enn 0,5m.

### **§6.3 Faresone; Ras og skredfare**

Middels fareklasse innen områdene BK2 og BK3. Innen disse områdene skal det utarbeides en geoteknisk anbefaling om fundamentering og terrengarbeider før igangsettingstillatelse.

### **§6.3 Faresone; Radon**

NGU's kart viser at man i dette området skal ha "Høy aktsomhet" for Radon. Innen dette område må det foretas tiltak mot Radon ved utbygging, med mindre målinger viser at det ikke er radonfare i området.

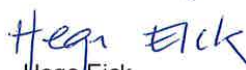
### **§6.3. Båndleggingssone; Bevaring av kulturminner**

Se §2.4.

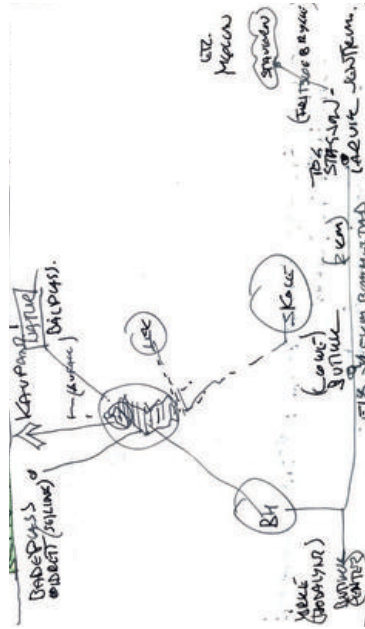
## **§ 7 - FELLESBESTEMMELSER**

1. Lagring av biler, båter, campingvogner etc. tillates ikke.
2. Parabolantenne skal plasseres slik at naboer ikke sjeneres.
3. Det skal dokumenteres at verdier for radon blir lavere enn tillatt grenseverdi, enten ved måling eller ved bygningsmessige tiltak.

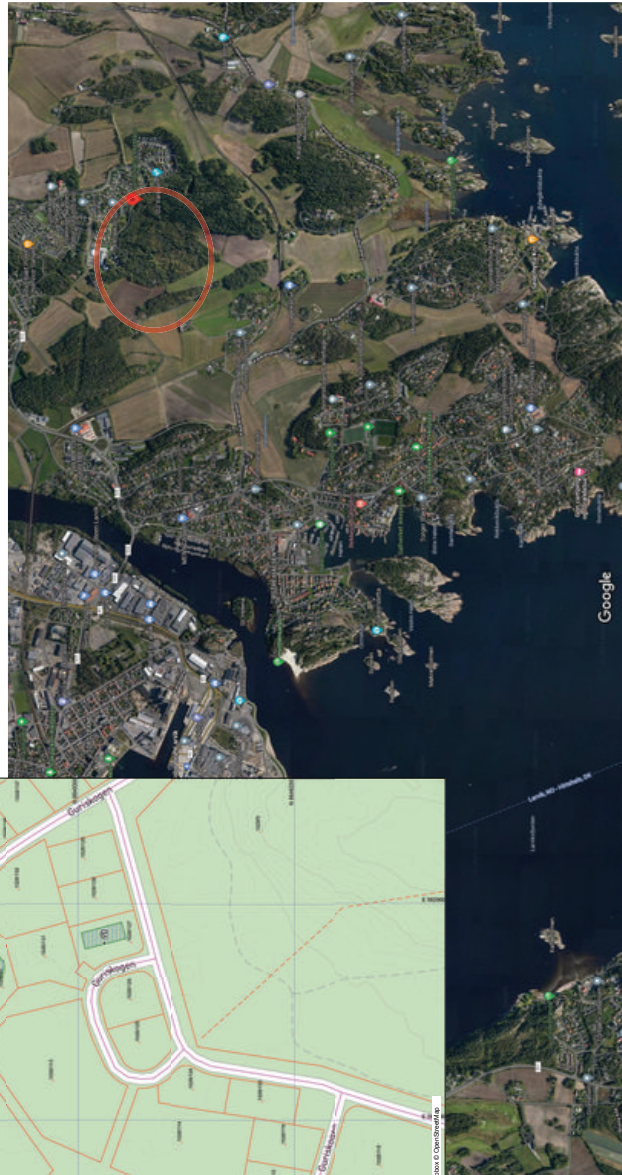
Larvik kommune, virksomhet Arealplan 21.06.2018

  
Hege Eick  
virksomhetsleder

# SITUASJON

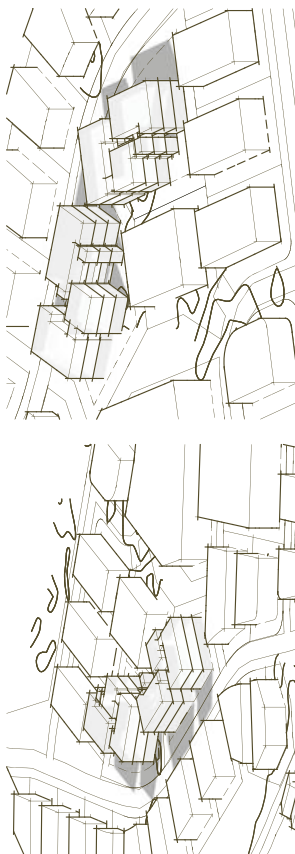
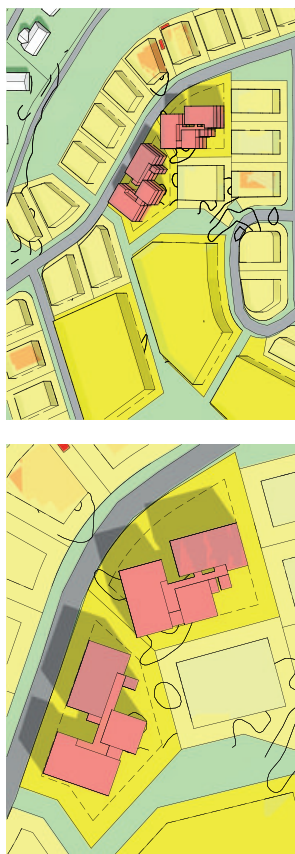


### ILLUSTRASJON

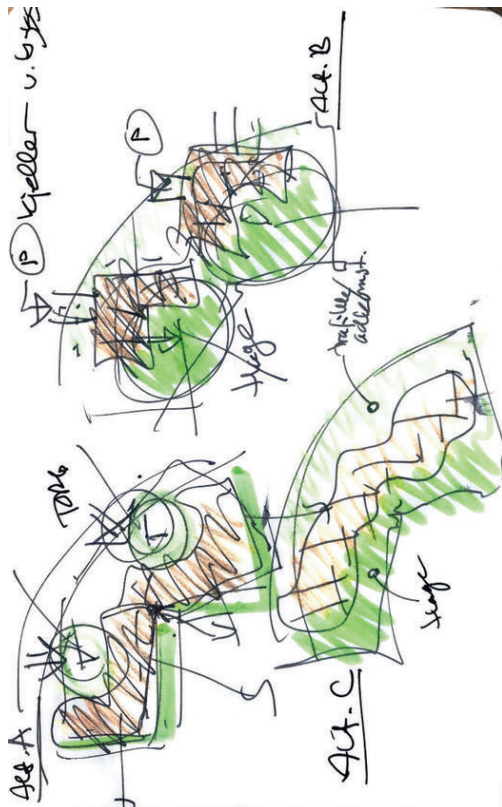


**Guriskogen, Larvik**  
BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91+130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
Områdeplan og tilknytning

# KONSEPT



ALT. "TUN"  
TO BOLIGGRUPPER ORGANISERT RUNDT KORT SVAL  
To etasjer bolig. Parkering i 1.etasje  
Fellesareal i 1.etasje i midtbygget i hver gruppe



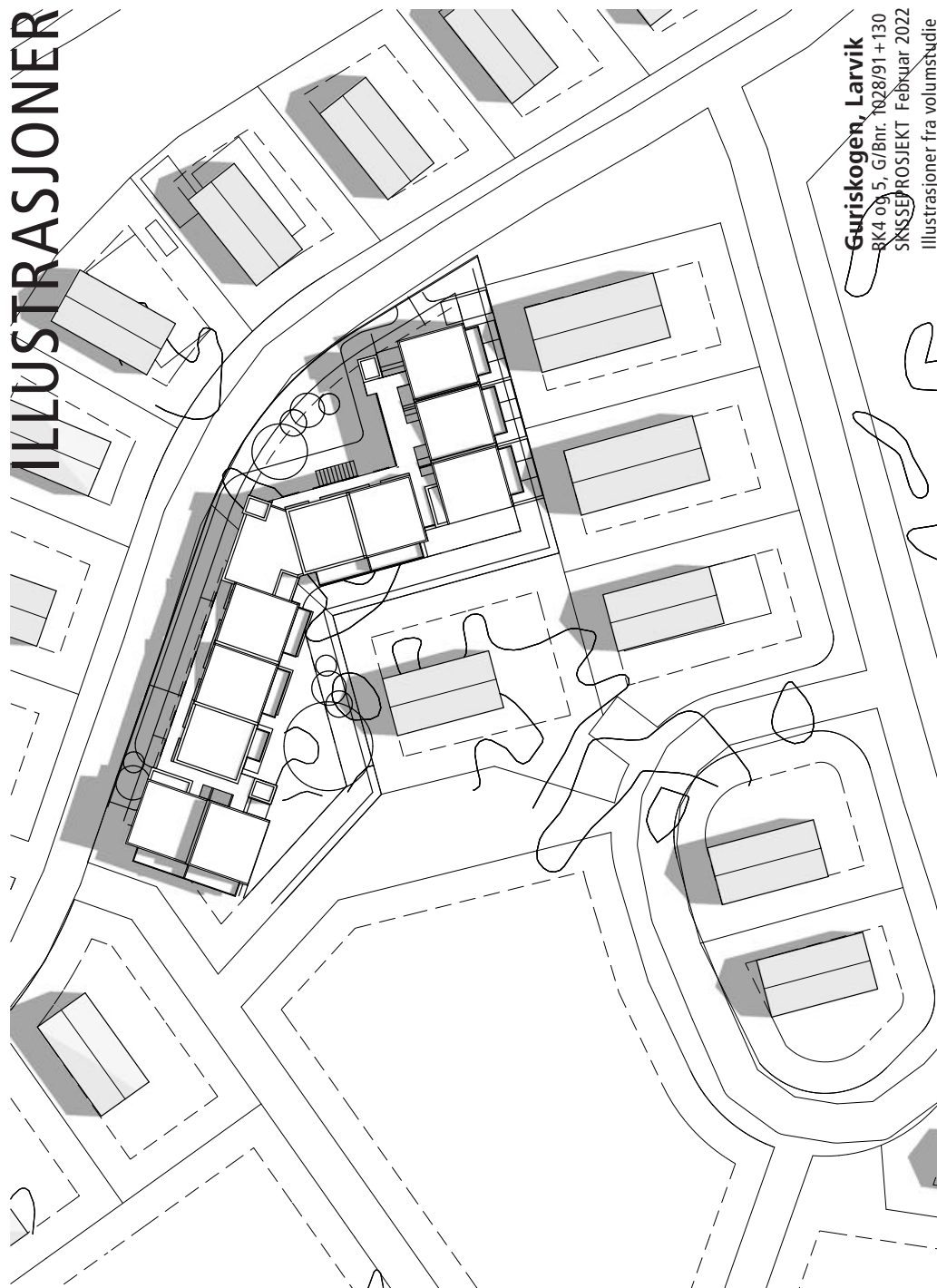
ALT. "ORMEN LANGE" (konseptene A og B)  
BOLIGER ORGANISERT MED FELLES HAGE MOT VEST OG ET  
ADKOMSTTORG MOT ØST  
Tre etasjer bolig. Parkering i deler av 1.etasje  
Fellesarealer fordelt over etasjene lokalisert i knutepunktet i  
midten

ALT. "REKKEHUS" (konsept C)  
10 SMALE REKKEHUS 4,2 x 12M  
Tre etasjer bolig. Parkering på bakkeplan  
Ingen fellesareal

**Guriskogen, Larvik**  
BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022

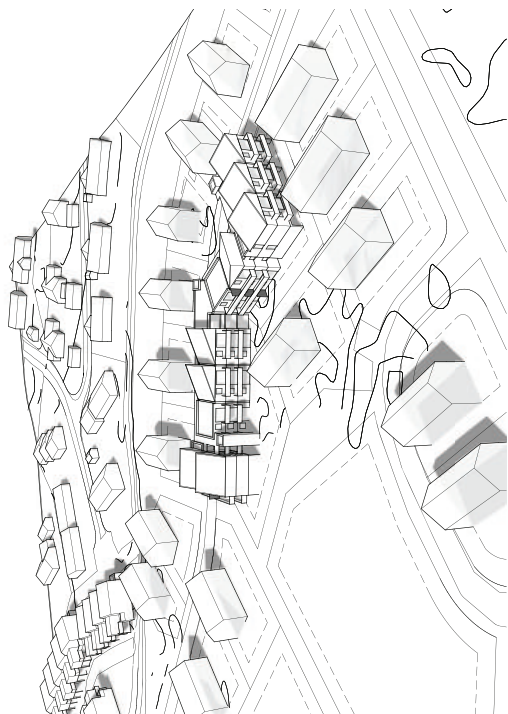
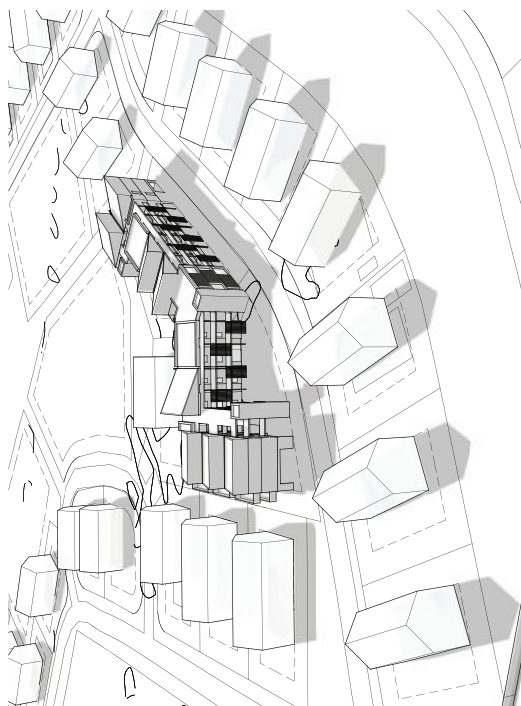
ALTERNATIVVURDERINGER

# ILLUSTRASJONER



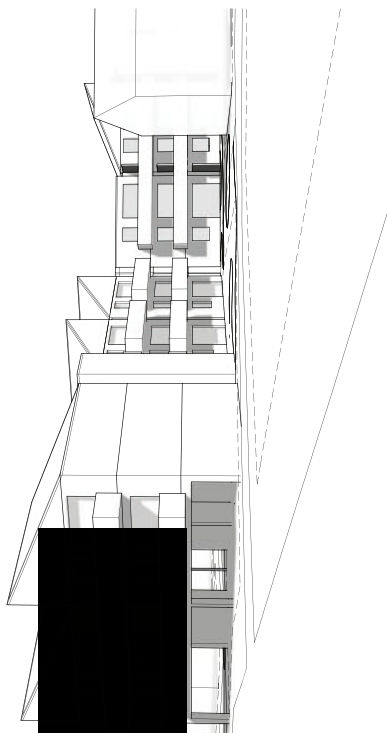
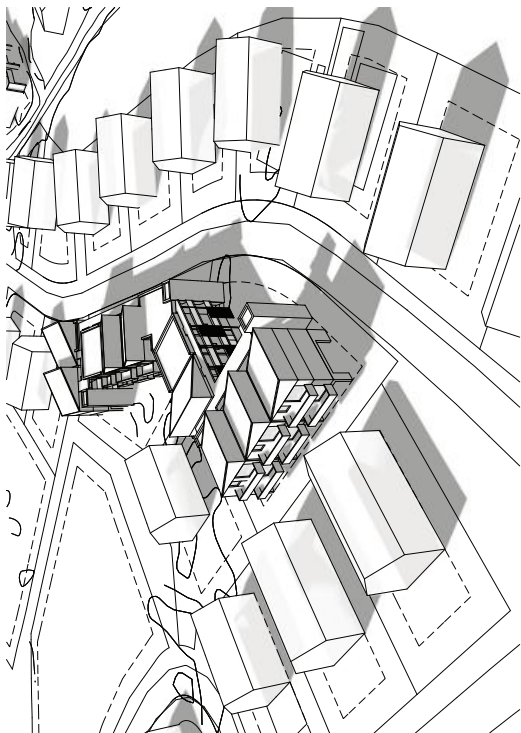
**Guriskogen, Larvik**  
 BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
 SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
 Illustrasjoner fra volumstudie  
 "ORMEN LANGE"





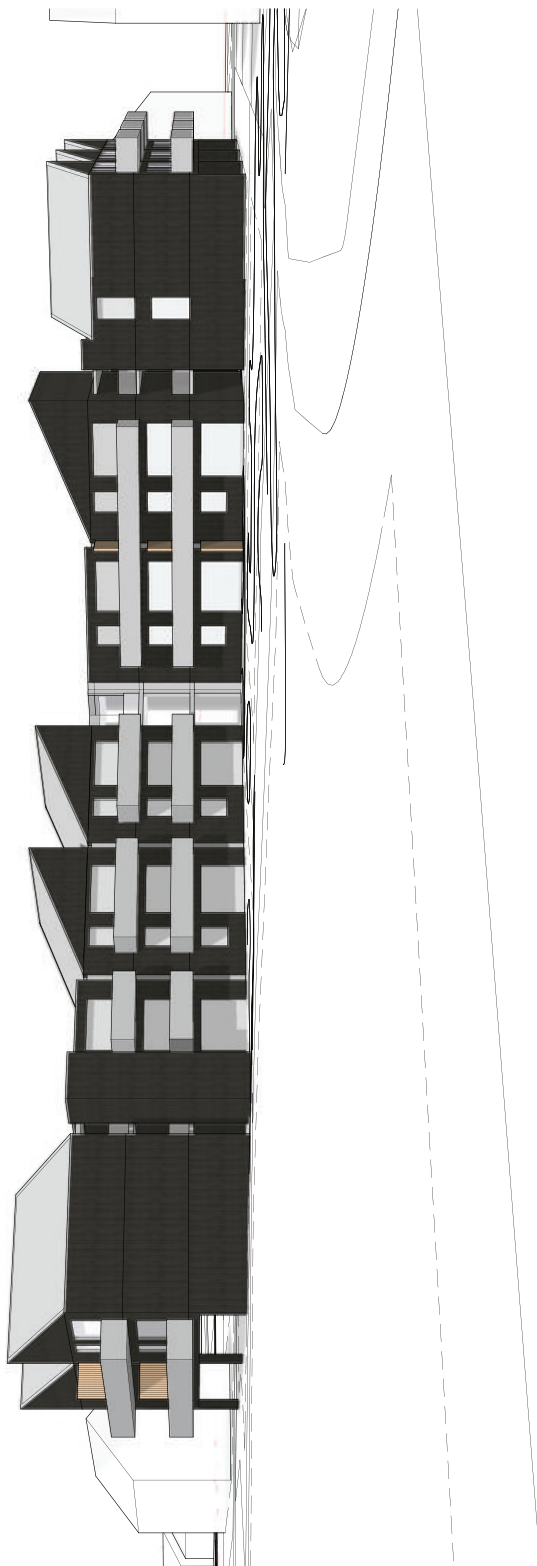
**Guriskogen, Larvik**  
BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
Illustrasjoner fra volumstudie  
"ORMEN LANGE"

● LINJE ARKITEKTUR



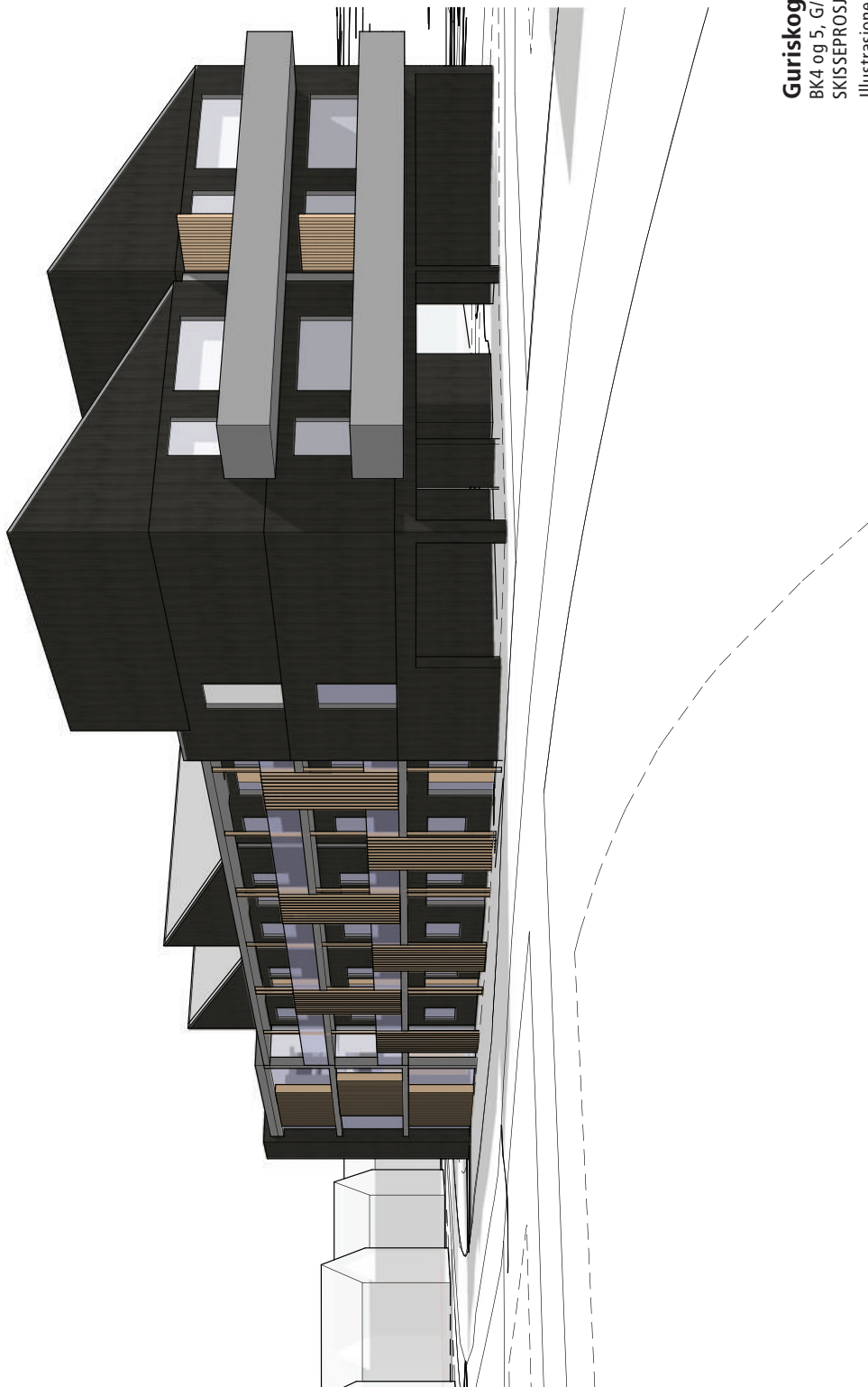
**Guriskogen, Larvik**  
 BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
 SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
 Illustrasjoner fra volumstudie  
 "ORMEN LANGE"

● LINJE ARKITEKTUR



**Guriskogen, Larvik**  
BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
Illustrasjoner fra volumstudie  
"ORMEN LANGE"

● LINJE ARKITEKTUR

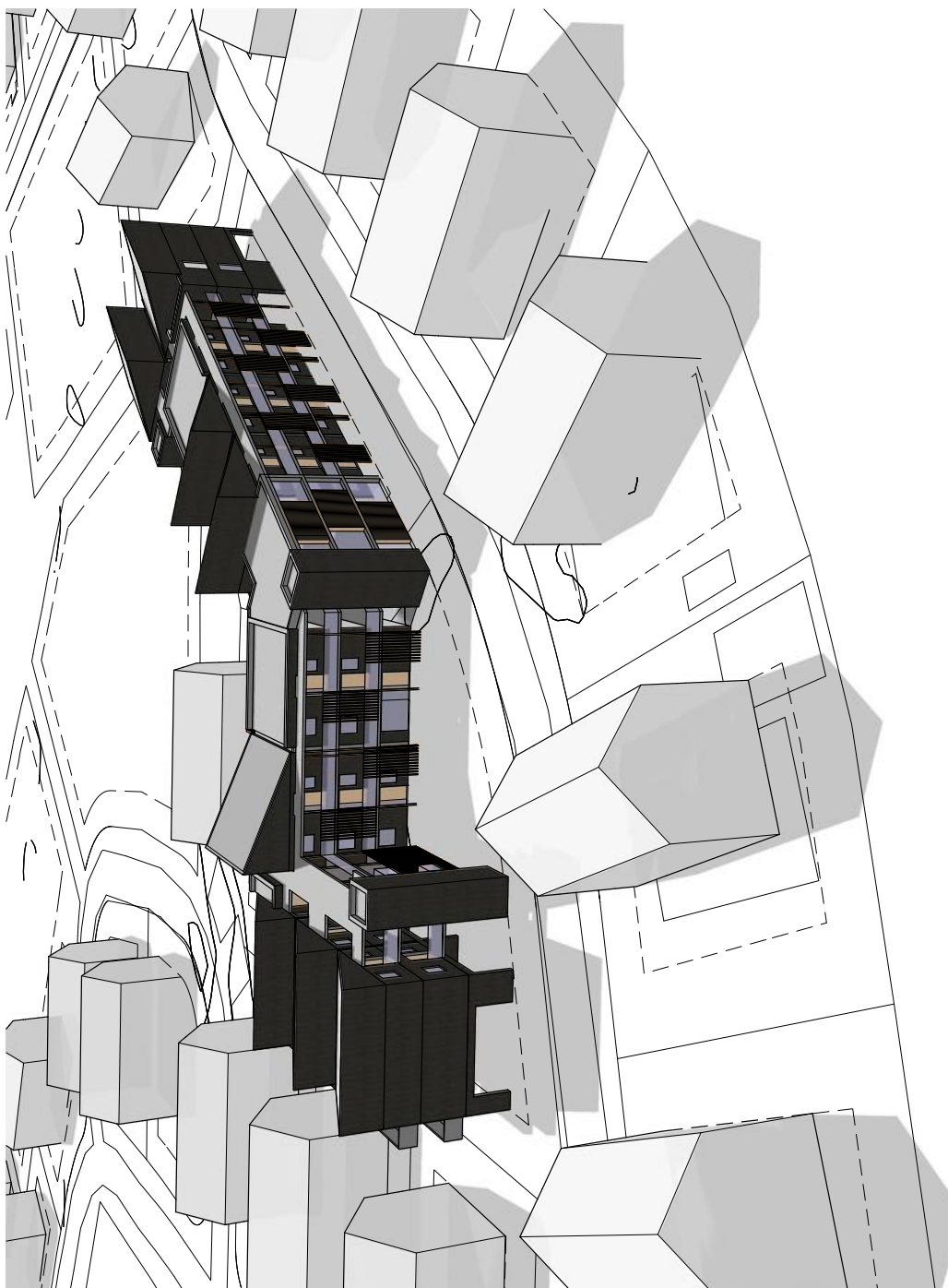


**Guriskogen, Larvik**  
BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
Illustrasjoner fra volumstudie  
"ORMEN LANGE"



**Guriskogen, Larvik**  
 BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
 SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
 Illustrasjoner fra volumstudie  
 "ORMEN LANGE"





**Guriskogen, Larvik**  
BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
Illustrasjoner fra volumstudie  
"ORMEN LANGE"

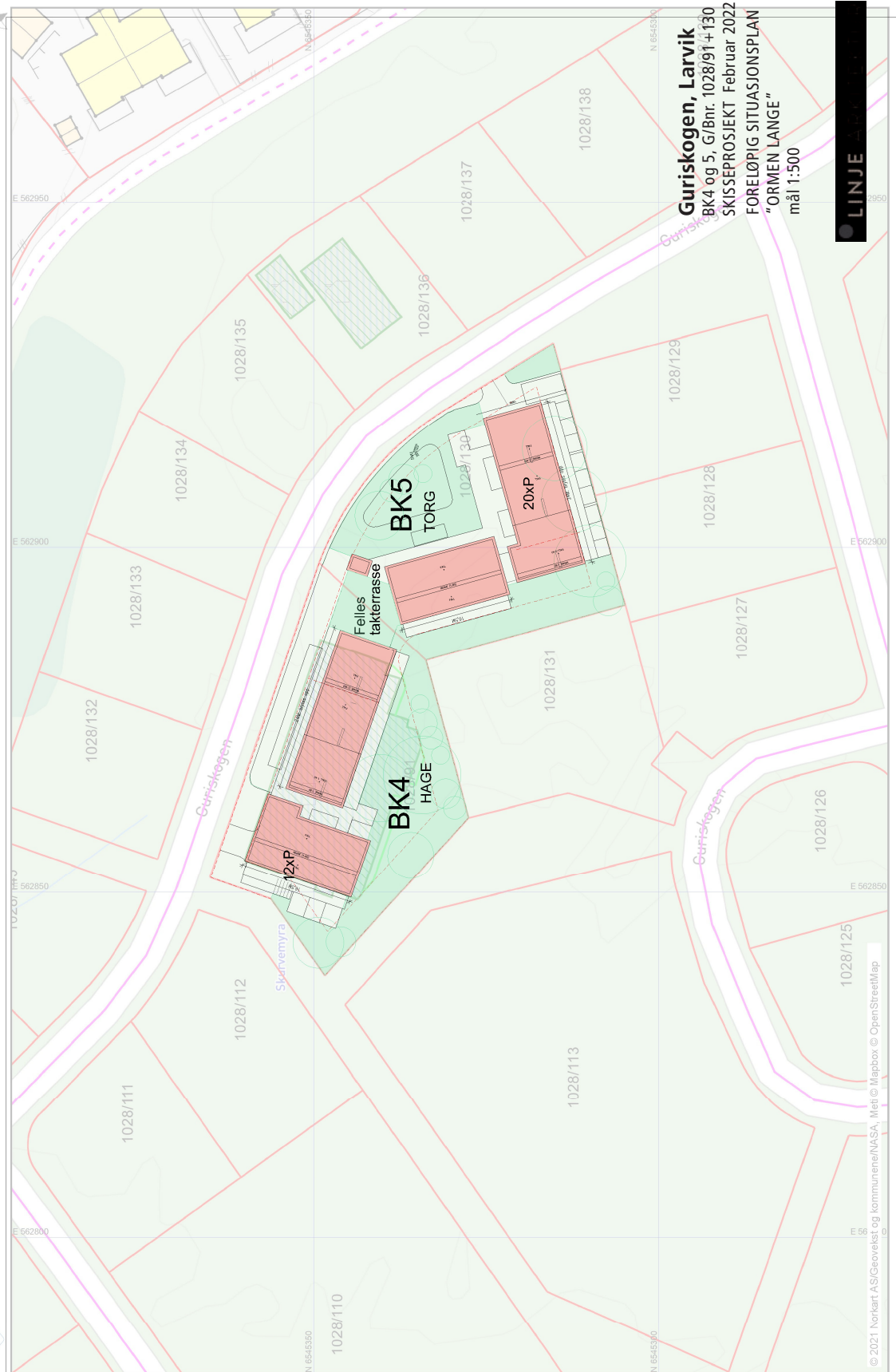


# Situasjonsplan

ORMEN LANGE" med sydvendt hage og østvendt torg  
24 leiligheter / 3 etasjer GRUNNFLATE ca. 785m<sup>2</sup>

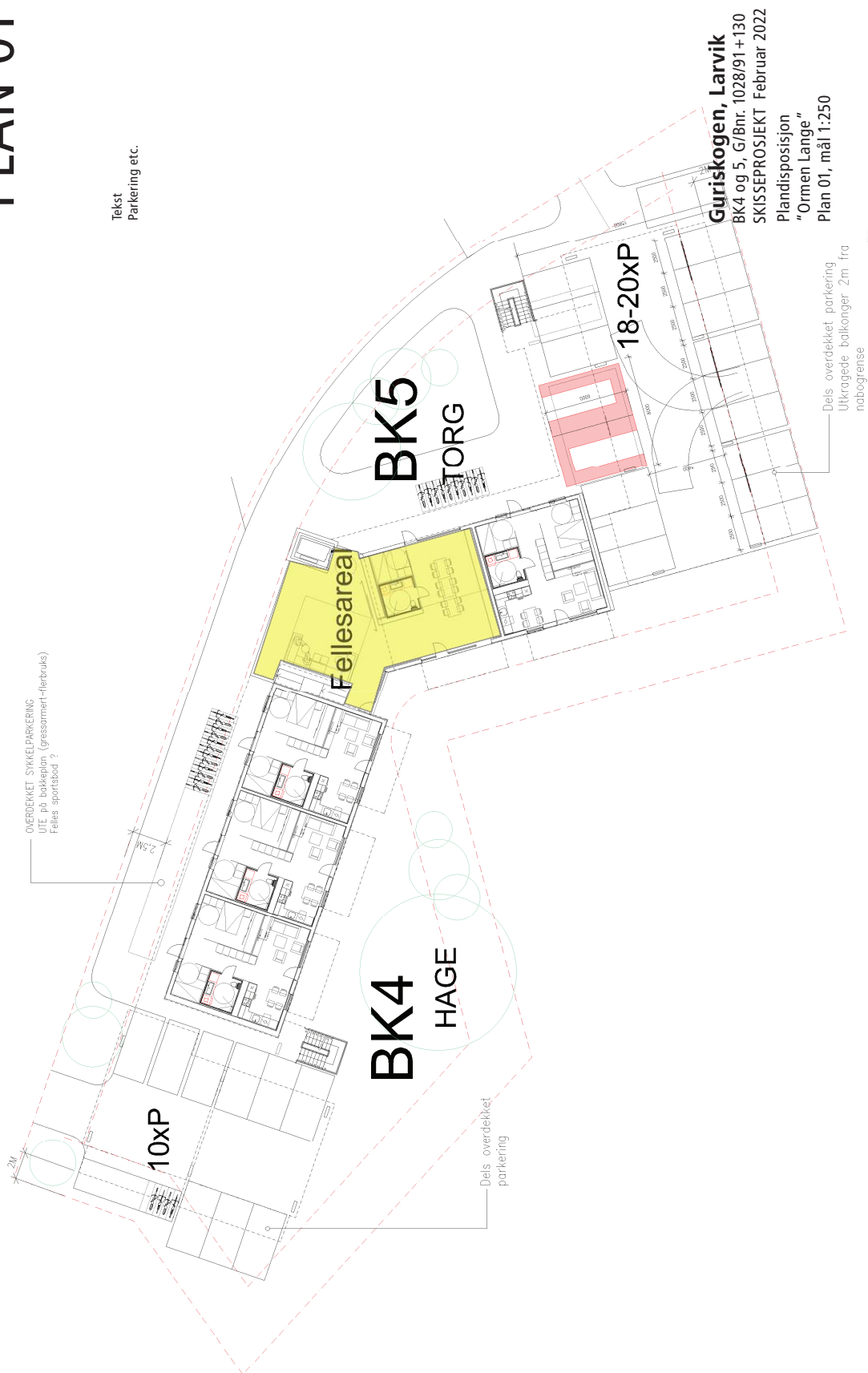
Dato: 02.06.2021

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2021 Norkart AS/Geovest og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

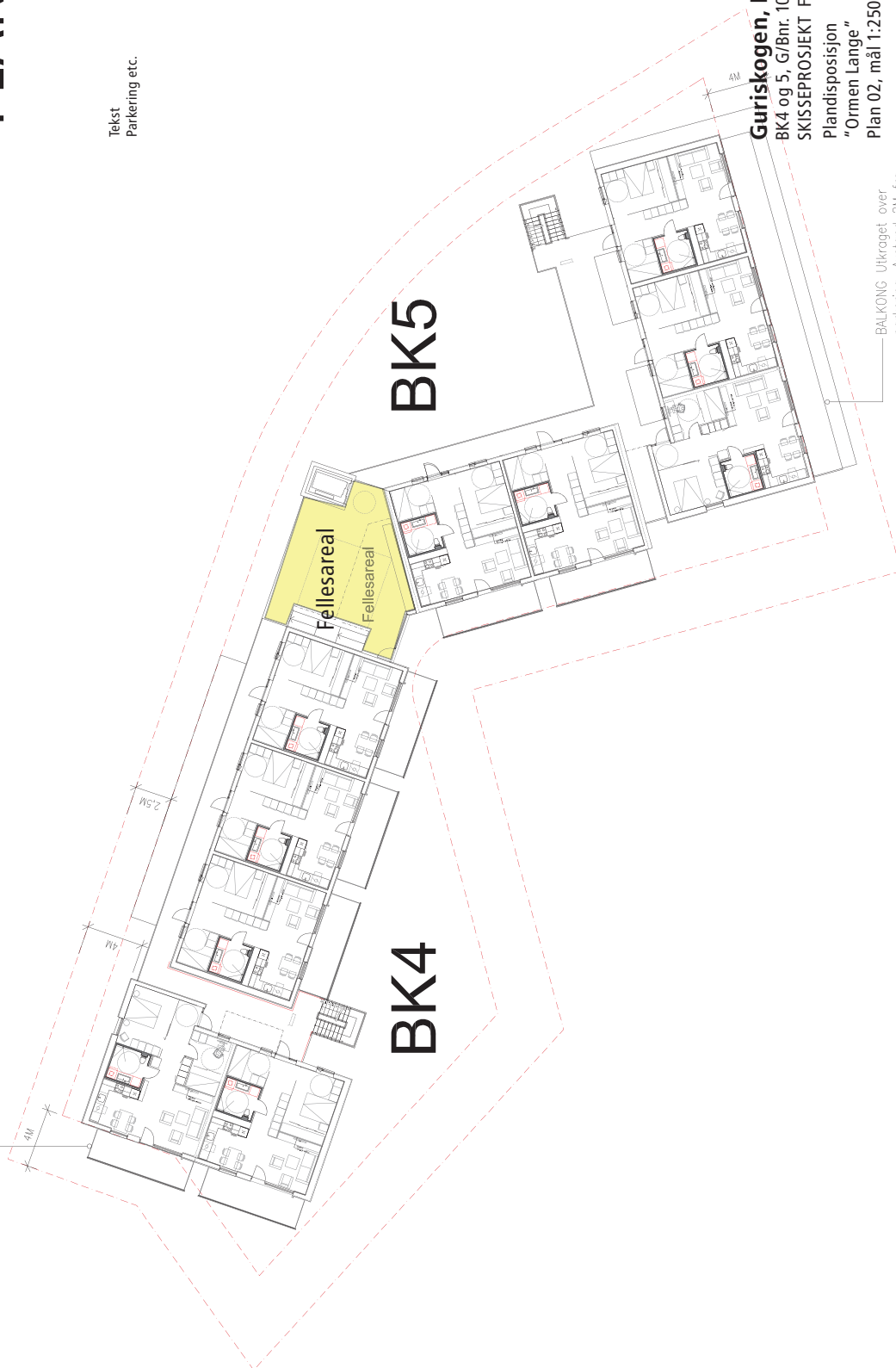
# PLAN 01



# PLAN 02

Tekst  
Parkering etc.

BALKONG utkroget over  
parkering. Avstand 2M  
fra nabogrense



BK5

BK4

Fellesareal  
Fellesareal

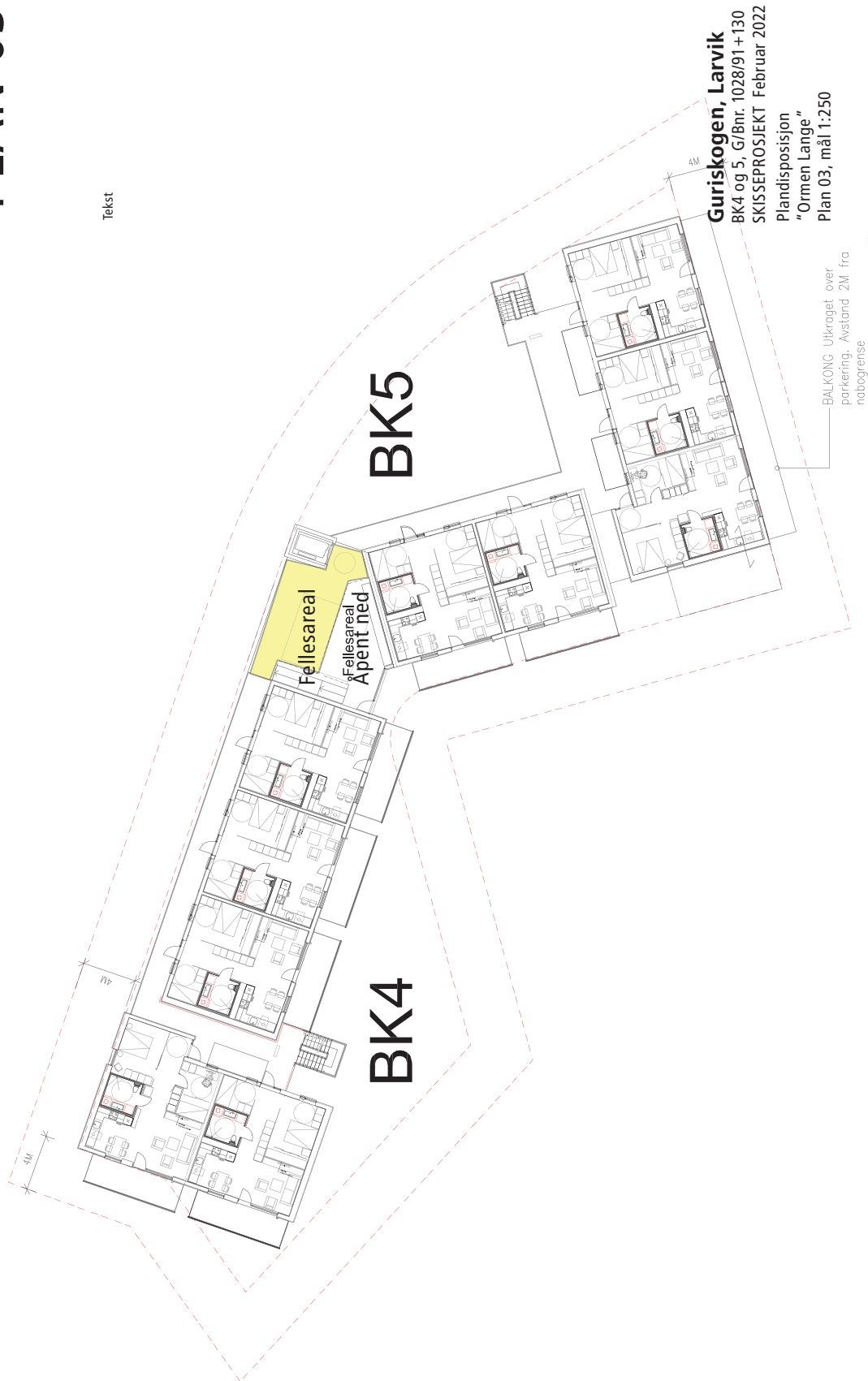
**Guriskogen, Larvik**  
BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
Plandisposisjon  
"Ormen Lange"  
Plan 02, mål 1:250

BALKONG Utkroget over  
parkering. Avstand 2M fra  
nabogrense

**LINJE** ARKITEKTUR

# PLAN 03

Tekst



**Guriskogen, Larvik**  
BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
Plandisposisjon  
"Ormen Lange"  
Plan 03, mål 1:250

**LINJE** ARKITEKTUR

# BOLIGENES PLANLØSNING

Planløsningen i "Ormen Lange" er organisert som en nyolkning av langhuset. Ved korte svalgangsvsnitt og integrerte sosiale soner koblet til sirkulasjonsarealet oppnås trivsel og god sosial trygghet. To avsnitt med fem leiligheter i hver etasje er koblet via svalgang til et romslig fellesrom som spenner over 2. og 3. etasje. Fellesrommet benyttes til bibliotek, arbeidsrom o.a. Når adkomsten via heis er koblet til det sentrale fellesarealet vil den daglige sirkulasjonen trigge tilhørighet og fellesskap.

I prosjektet er det lagt inn fellesareal i 1.etasje som en utvidelse av leilighetene og som et tilskudd/mulighet for felles arrangementer som fellesmiddager mm. Felles kjøkken og spiserom og et ekstra gjesterom er det primære. Muligheten til å booke et gjesterom ved behov og til å rigge til et større arrangement øker fleksibiliteten i den enkelte bolig. Lengre bodd og et trygt stabilt miljø bidrar til sosial bærekraft

Sameiet bør defineres med tydelige regler som del av prospektet men hvilke funksjoner som skal legges inn vil være mulig å videreutvikle sammen med beboerne.

**Guriskogen, Larvik**  
BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
Plandisposisjon  
"Ormen Lange"  
mål 1:200



## BK5

BRA varm (inkl BRA): 885m<sup>2</sup>  
(1. etasje: 255m<sup>2</sup> 2./3. etasje: 317m<sup>2</sup>)  
BRA fellesareal (1. etg): 150m<sup>2</sup>  
BTA (uten sval/trapper): 350m<sup>2</sup>  
Privat MUA på bakking 15m x 10 = 150m<sup>2</sup>  
UTNYTTELSE/ BTA se eget arealoppsett



## BK4

BRA varm (inkl BRA): 931m<sup>2</sup>  
(317m<sup>2</sup> per etasje)  
BRA fellesareal (inkl svalg/hval): ca. 85m<sup>2</sup>  
BTA (uten sval/trapper): 450m<sup>2</sup>  
Privat MUA på bakking 15m x 10 = 150m<sup>2</sup>  
UTNYTTELSE/ BTA se eget arealoppsett

# BOLIGENES PLANLØSNING



## BOLIGKVALITET

Planløsning er prøvet ut i prosjektet "SAGA ATRIUM" på Jessheim

I en relativt liten bolig er det av avgjørende betydning at rom er lett møblerbare og har gode daglyskvaliteter

**Guriskogen, Larvik**

BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022

3 roms leilighet

Referanse planløsning

● LINJE



# AREALOPPETT

Boliger felt BK 4 og BK 5

**Antall leiligheter og parkeringskrav**  
**Revisjon av 21.12.21**

BYA regnes ikke for takstuttik eller utkragede bygningsdeler som stikker ut mindre enn 1M. Svalgang regnes med i sin helhet hvis søyler, (areal innenfor søyler). For utkraget balkong/svalgang trekkes ytterste 1M FRA AVTRYKKET. OBS hvis fri høyde er mer enn 5M under utkraget bygningsdel skal den ikke regnes med (f.eks balkong kun i 3.etasje)

Uteoppholdsareal (MUA) skal være 50m<sup>2</sup> per boenhet. Derav min. 10m<sup>2</sup> privat (på balkong eller terrasse) og min. 5m<sup>2</sup> som del av felles uteoppholdsareal (helst nær lekeplass)

balkong eller terrasse) og min. 5m<sup>2</sup> som del av felles uteoppholdsareal (helst nær lekplass)

|              |    | BIU-lett by<br>P-faktor | SYKKEL<br>faktor | P-plasser: |
|--------------|----|-------------------------|------------------|------------|
| leil < 70m2: | 24 | 1,2 28,8                | 1,2 28,8         |            |
| leil > 70m2: | 0  | 2 0                     | 2 0              |            |

|                              |    |                    |      |                            |      |
|------------------------------|----|--------------------|------|----------------------------|------|
| Antall tilgjengelige totalt: | 24 | bilplasser totalt: | 28,8 | sykkelplasser totalt: (? ) | 28,8 |
|------------------------------|----|--------------------|------|----------------------------|------|

Bruksareal (BRA)  
Revisjon av DATO

Sum bruksareal (BRA) pr. bruksenhet. Areal av den enkelte bruksenhet, uten yttervegg og uten vegger mellom den enkelte bruksenheten. Terrasser og balkonger er ikke tatt med. Trapper og heiser regnes som egen enhet under fellesarealer. Obs FOR UYNYTTELSE %BRA SKAL APENT OVERBYGGET AREAL OG PÅ BAKKE REGNES MED

**Guriskogen, Larvik**  
BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 +130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022

Alt.B "Ormen Lange"  
Arealoppsett og nøkkel tall

# REFERANSEPROSJEKT MILJØ



## **Boligene på Korpåsen**

Futurbuilt forblideprosjekt: Nær null energi, hybrid ventilasjon og lavt klimagassutslipp. Prosjektet er utformet som enkle trekledde volumer med takløft for solceller. Konstruksjoner i massivtre, I-stender og trefiberisolasjon. Avtrekksbasert ventilasjon med varmegjenvinning til vannbåren varme. Friskluften tas inn gjennom ventilasjonsvinduer som gir en forvarming av luften. Sammen med solide og lavemitterende materialer sikrer dette et godt innemiljø og varige kvaliteter i byggets levetid



**Guriskogen, Larvik**  
BK4 og 5, G/Bnr. 1028/91 + 130  
SKISSEPROSJEKT Februar 2022  
Referanse  
bærekraft og miljø







TIL: Larvik kommune  
v/Tone Nielsen

Kopi:

Fra: GrunnTeknikk AS

Dato: 18.08.2020  
Dokumentnr: 114903n1 rev A  
Prosjekt: 110185  
Utarbeidet av: Jon Adersen Gulbrandsen  
Kontrollert av: Runar Larsen

**Larvik. Guriskogen vest.  
Grave- og fundamenteringsforhold for planlagt boligbebyggelse.**

**Sammendrag:**

Larvik kommune utvikler boligfeltet Guriskogen Vest i Larvik. GrunnTeknikk AS er engasjert av Larvik kommune for å gi geoteknisk bistand knyttet til oppføring av planlagt bebyggelse innenfor planområdet.

Vei, vann- og avløp (VVA) anlegget innenfor planområdet ble ferdigstilt august 2019. Byggefelt BK1 i nord er også etablert.

Grunnundersøkelsene viser bløt og kompressibel leire under topplaget. Grunnvannsenkning og tilleggsbelastning av grunnen (fra bygningslaster eller terrengheving) vil kunne gi skadelige setninger på nybygg, høyverdige utearealer og VVA-anlegg. Dette må unngås i alle faser av utbyggingen.

Etablering av VVA anlegget innenfor området kan ha medført en mindre senking av grunnvannstanden. Vi anbefaler at det etableres målepunkter så raskt som råd for måling av setninger innenfor planområdet.

Planlagt boligbygging bør ikke starte før setningsmålingene viser at setningsutvikling er avsluttet.

De lette boligene anbefaler vi fundamenteres direkte på grunnen på hel og stiv plass-støpt konstruktiv betongplate, forsterket under yttervegger og bærende innvendige akser under kompenserte forhold.

Nærmere gjennomgang fremgår av notatet.

## INNHALDSFORTEGNELSE

|     |                                              |    |
|-----|----------------------------------------------|----|
| 1   | Innledning.....                              | 3  |
| 2   | Planer.....                                  | 4  |
| 3   | Terreng og grunnforhold.....                 | 5  |
| 3.1 | Terreng.....                                 | 5  |
| 3.2 | Grunnforhold .....                           | 9  |
| 4   | Geotekniske vurderinger.....                 | 9  |
| 4.1 | Prosjekteringsforutsetninger geoteknikk..... | 9  |
| 4.2 | Områdestabilitet.....                        | 10 |
| 4.3 | Setninger.....                               | 11 |
| 4.4 | Fundamenteringsforhold .....                 | 11 |
| 4.5 | Graveforhold.....                            | 12 |
| 5   | Oppfølging og kontroll.....                  | 14 |
| 6   | Oppsummering.....                            | 14 |

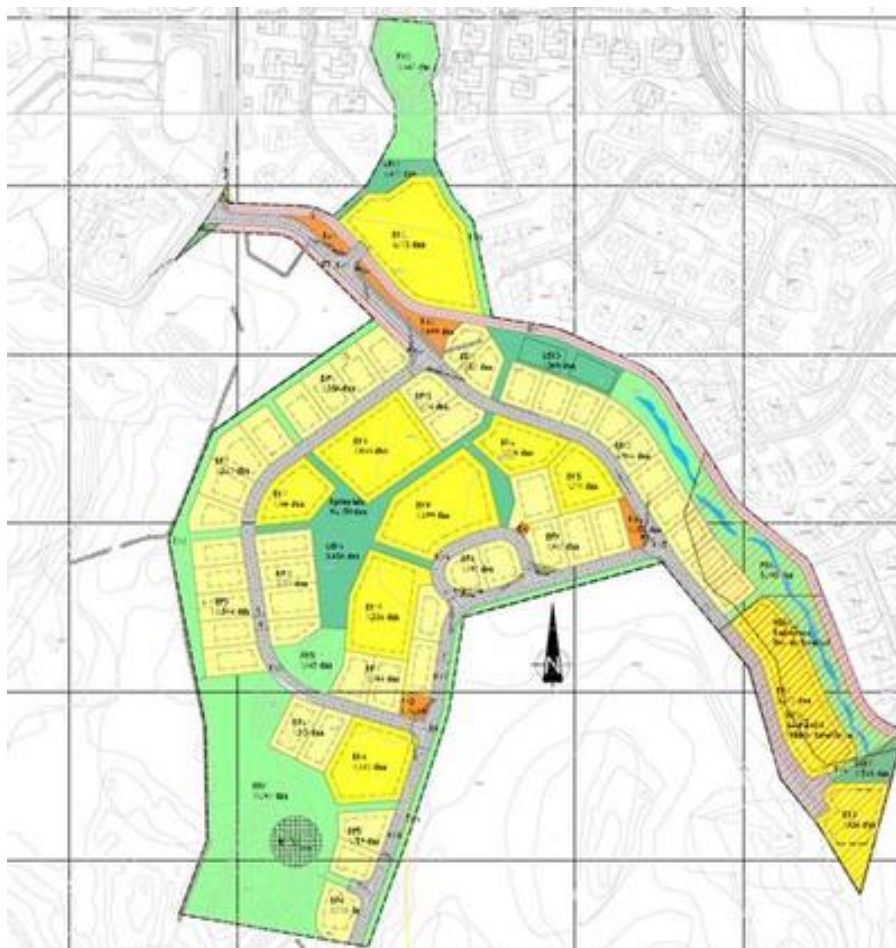
## REFERANSER

- [1] Norconsult AS. Geoteknisk datarapport «Reguleringsplan for Guriskogen Vest, Larvik». Rapport nr. 102 34 38-1, datert 2.10.2012.
- [2] Norconsult AS. Geoteknisk rapport «Stabilitetsberegninger for reguleringsplan ved Guriskogen Vest, Larvik». Rapport nr. 102 34 38-2, datert 22.10.2012
- [3] GrunnTeknikk AS. Teknisk notat «Larvik. Guriskogen Vest. Geotekniske vurderinger anleggsvei». Notat nr. 112477n1, datert 25.10.2016.
- [4] GrunnTeknikk AS. Teknisk notat «Larvik. Guriskogen Vest. Overordnede geotekniske vurderinger for utbygging av boligfeltet». Notat nr. 112477n2, datert 28.11.2016.
- [5] GrunnTeknikk AS. Teknisk notat «Larvik. Guriskogen Vest. Geotekniske vurderinger for VVA». Notat nr. 112477n3, datert 09.12.2016.
- [6] GrunnTeknikk AS. Teknisk notat «Rekkehus på felt BK1, Guriskogen Vest i Larvik. Oppsummering av forutsetninger for geoteknisk prosjektering». Notat nr. 113659n1, datert 01.07.2018.
- [7] GrunnTeknikk AS. Teknisk notat «Rekkehus på felt BK1, Guriskogen Vest i Larvik. Fundamentering og graving». Notat nr. 113659n2, datert 04.09.2018.

## 1 Innledning

Larvik kommune utvikler boligfeltet Guriskogen Vest i Larvik. GrunnTeknikk AS er engasjert av Larvik kommune for å gi geoteknisk bistand knyttet til oppføring av planlagt boligbebyggelse innenfor planområdet.

Figur 1 viser utsnitt av mottatt plankart for reguleringsplanen (plan ID 2011 22).



Figur 1. Utsnitt fra plankart fra reguleringsplan Guriskogen Vest. Tegning 02 rev. D07, revidert 24.04.15, utarbeidet av Norconsult.

Følgende dokumenter er tidligere utarbeidet for planområdet:

- Norconsult rapport 102 34 38-1 /1/ som oppsummerer grunnundersøkelsen.
- Norconsult rapport 102 34 38-2 /2/ med vurdering av områdestabiliteten.
- GrunnTeknikk notat 112477n1 /3/ med vurderinger for en anleggsvei nord i planområdet.
- GrunnTeknikk notat 112477n2 /4/ med overordnede vurderinger for utbygging av boligfeltet.
- GrunnTeknikk notat 112477n3 /5/ med geoteknisk detaljprosjektering for etablering av vei, vann og avløp i planområdet.
- GrunnTeknikk notat 113659n1 /6/ med oppsummering av forutsetninger for geoteknisk prosjektering for byggefelt BK1.
- GrunnTeknikk notat 113659n1 /7/ med geotekniske vurderinger og anbefalinger knyttet til grave- og fundamenteringsforhold for byggefelt BK1.

Vei, vann- og avløp (VVA) anlegget innenfor planområdet ble ferdigstilt august 2019. Byggefelt BK1 i nord er også etablert.

Foreliggende notat gir en oppsummering av våre geotekniske vurderinger og anbefalinger for den øvrige delen av planområdet med aktuell fundamenteringsløsning og tiltak for å hindre skadelige setninger.

## 2 Planer

Vi har forstått at det innledningsvis planlegges å bygge ut byggefeltene BF1, BF2, BF11 og den nordre delen av BF12. Plassering av disse områdene er vist på figur 2 med blått.



Figur 2. Mottatt situasjonskart, der aktuelle tomter som ønskes etablert først er markert med blått.

Det foreligger ikke detaljerte planer for utbygging av planområdet, men vi har fått opplyst at aktuell bebyggelse vil bestå av konsentrert og spredt småhusbebyggelse inntil 2 etasjer uten kjeller.

### 3 Terreng og grunnforhold

#### 3.1 Terreng

Terreng er relativt flatt i nord og i midten av planområdet, mens den sørøstre delen faller ned mot sørøst med en helning på ca. 1:13.

Figur 3 t.o.m. 9 viser bilder tatt på fra befaring den 02.07.2020.



Figur 3. Bilde av byggefelt BF1 og BF2 sett fra øst.



Figur 4. Bilde av byggefelt BF 11 sett fra nord.



Figur 5. Bilde av BF 13 og den sentrale delen av området sett fra øst.



*Figur 6. Den nordre delen av BF12 sett fra nordvest.*



*Figur 7. Den nordre delen av fordrøyningsbassenget langs den østre avgrensning av planområdet sett fra sørvest.*



*Figur 8. Byggefelt BK9 sett fra veien i sør.*



*Figur 9. BK3 sett fra vest.*

### 3.2 Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser for hele Guriskogen Vest boligfeltet i 2012. Resultatene fra grunnundersøkelser er oppsummert i Norconsult rapport 102 34 38-1 /1/ sammen med en generell beskrivelse av grunnforholdene.

Grunnundersøkelser viser generelt 0 - 0,5 m torv over et fastere lag med sand/grus eller tørrskorpeleire til ca. 1 - 2 m dybde. Dette fastere topplaget ligger over bløt til veldig bløt leire ned til fastere masser av antatt morene og berg. Prøveserier viser at den bløte leira har sprøbruddegenskaper med dybden. Totalsonderingene viser dybde ned til antatt berg varierende mellom 2,9 m til mer enn 35 m.

Basert på innledende grunnvannsmålinger antok Norconsult i 2012 at grunnvannsnivået lå på ca. 0 - 1 m dybde under eksisterende terreng.

På befaring den 02.07.2020 ble det registrert vann i terreng i deler av området (se evt. figur 8 og 9). I fordryningsbassenget i den østre delen av planområdet stod vannet noe lavere (se evt. figur 7).

## 4 Geotekniske vurderinger

### 4.1 Prosjekteringsforutsetninger geoteknikk

Gjeldende regelverk legges til grunn for prosjekteringen. For geoteknisk prosjektering gjelder dermed:

- TEK17 Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift) § Sikkerhet mot naturpåkjenninger og §10 Konstruksjonssikkerhet.
- SAK10 Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) §9 Foretak og tiltaksklasser og §10 Krav til kvalitetssikring.
- NS-EN 1990:2002+A1:2005+NA:2016 Eurokode: Grunnlag for prosjektering. Del 1: Allmenne regler.
- NS-EN 1997-1:2004+A1:2013+NA:2016 Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering. Del 1: Allmenne regler.
- NS-EN 1997-2:2007+NA:2008 Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering. Del 2: Regler basert på grunnundersøkelser og laboratorieprøver.
- NS-EN 1998-1:2004+A1:2013 + NA:2014 Eurokode 8: Prosjektering av konstruksjoner for seismisk påvirkning. Del 1: Allmenne regler, seismiske laster og regler for bygninger.
- NS-EN 1998-5:2004+NA:2014 Eurokode 8: Prosjektering av konstruksjoner for

Det planlegges lett småhusbebyggelse uten kjeller innenfor planområdet. Det er videre oversiktlig grunnforhold med sand/grus eller tørrskorpeleire innenfor aktuelle gravedybder. Terrenget ligger generelt tilnærmet flat og områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende for dagens situasjon.

Tiltaket plasseres i lav geoteknisk kategori og lav konsekvens-/pålitelighetsklasse. Derfor er prosjekteringsforutsetningene oppsummert kortfattet i følgende tabell.

|                                                 |      | <i>Referanse regelverket</i>      | <i>Kommentar</i>                                                                                      |
|-------------------------------------------------|------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geoteknisk kategori                             | 1    | NS-EN 1997-1:2004+A1:2013+NA:2016 | Enkle og oversiktsforhold med liten risiko.                                                           |
| Konsekvensklasse / pålitelighetsklasser (CC/CR) | 1    | NS-EN 1990:2002+A1:2005+NA:2016   | Enkle og oversiktligte grunnforhold.                                                                  |
| Prosjekterings-kontrollklasse                   | PKK1 | NS-EN 1990:2002+A1:2005+NA:2016   | GrunnTeknikk's styringssystem omfatter kvalitetssikring i henhold til kontrollklasse PKK2.            |
| Geoteknisk tiltaksklasse                        | 1    | Byggesaksforskriften SAK10 §9-4   | Fundamentering av konstruksjoner i pålitelighetsklasse 1 iht. NS-EN 1990 nasjonalt annek.             |
| Seismisk klasse                                 | 1    | NS-EN 1998-1:2004+A1:2013+NA:2014 | Prosjektet plasseres i klasse 1 under «småhus» i tabell NA.4(902) i Eurokode 8 del 1 nasjonalt annek. |

Vi anbefaler at byggetiltakene innenfor planområdet plasseres i tiltaksklasse 1 iht. SAK10. Dette innebærer at fagområde geoteknikk ikke behøves å skilles ut som et eget ansvarsområde med ansvarsrett i byggesaken, men at grunnarbeider/fundamentering kan legges inn under ansvarsområdet konstruksjonssikkerhet.

Tiltaksklasse 1 for geoteknisk prosjektering medfører videre at det ikke er påkrevd med uavhengig kontroll geoteknisk prosjektering i henhold til SAK10.

Prosjektet er plassert i seismisk klasse 1 og faller dermed under utelatelseskriterie for seismisk dimensjonering iht. Eurokode 8 del 1 nasjonalt tillegg.

Eventuell heving av terrenget med konvensjonelle fyllmasser, terrengarronderinger, dypere utgravinger eller større tiltak må vurderes særskilt av geoteknisk sakkyndig. Slike tiltak vil mest sannsynlig bli plassert i en høyere geoteknisk kategori og tiltaksklasse.

## 4.2 Områdestabilitet

Områdestabiliteten er vurdert i detalj i teknisk notat utarbeidet av GrunnTeknikk /4/ på bakgrunn av Norconsult sine stabilitetsberegninger utført i 2012 /2/. Følgende gis en kort oppsummering:

En faresone for mulig kvikkleireskred er definert i den sørøstre delen av planområdet. Dette omfatter byggefeltene BK2, BK3, LEK2 og delvis FRI4 og KV5. Stabiliteten innenfor denne delen av sonen er vurdert som tilfredsstillende i Norconsult rapport /2/, dersom tilleggsbelastning av grunnen begrenses til 10 kPa. Oppfylling eller terrengarronderinger, som medfører større belastninger og dermed utfordrer stabilitetsforholdene, må vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig.

For resten av planområdet er områdestabilitet vurdert som uproblematisk. Norconsult skriver i rapport /2/ at: «Stabilitetsforholdene for øvrig terreng, nord for markert faresoneområde, er bedre og kan belastes opp til 30 kPa uten at ytterlige stabilitetsberegninger må utføres.». På generelt grunnlag

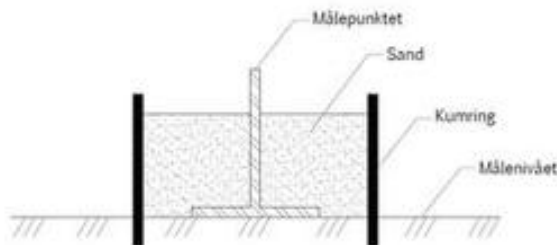
frarådes allikevel oppfylling og belastning på terreng utfra setningshensyn, som nærmere beskrevet i de etterfølgende avsnittene.

### 4.3 Setninger

Grunnundersøkelsene viser bløt og kompressibel leire under topplaget. Grunnvannsenkning og tilleggsbelastning på grunnen må unngås for å hindre at skadelige setninger oppstår.

På grunn av det høye grunnvannsnivået, som stedvis ligger tilnærmet i terreng, kan utbyggingen av VVA anlegget innenfor området ha medført en mindre senking av grunnvannstanden. Dette kan ha gitt terrengsetninger.

Som tidligere nevnt i teknisk notat /4/ og /5/ anbefaler vi derfor at det settes ut målepunkter i utvalgte byggefelter for å måle mulig setningsutvikling ved presisjonsnivellement. Figur 10 viser en prinsippskisse for et setningsmålepunkt.



Figur 10 Prinsippskisse for setningsmålepunkt.

Vi har forstått at VVA anlegget stod ferdig august 2019, men at det enda ikke er utført setningsmålinger. Målepunktene bør etableres så snart som råd for å måle mulig setningsutvikling.

Målepunkter anbefaler vi etableres i byggefeltene BF1, BF3, BF4, sør i BK2, BK5 og BK9. Det bør måles over en periode på minst 2 – 3 måneder ved presisjonsnivellement. Dersom målingene viser setningsutvikling, må målingene fortsette og aktuelle tiltak bør vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig.

Vi mener at boligbygging innenfor planområdet ikke bør starte før setningsmålingene viser at det ikke pågår setninger innenfor området.

### 4.4 Fundamenteringsforhold

Vi anbefaler at planlagte lette boliger innenfor 2 etasjer og uten kjeller fundamenteres direkte på grunnen på hel og stiv plass-støpt konstruktiv betongplate, forsterket under yttervegger og bærende innvendige akser.

For å unngå risiko for skadelige setninger anbefaler vi at boligene fundamenteres under kompenserte forhold ved masseutskiftning med lette fyllmasser, eksempelvis skumglass (Glasopor). De lette fyllmassene legges ut og komprimeres etter leverandørens anvisninger. Masseutskiftning kan utføres etter følgende prinsipp:

- Stedlige masser fjernes ned til ca. 60 cm under blottlagt mineralisk grunn.

- Det tilbakefylles med lette fyllmasser av typen skumglass (Glasopor) i et lag på ca. 60 cm mektighet. De lette fyllmassene pakkes inn i egnet fiberduk, legges ut og komprimeres iht. leverandørens anvisninger.
- Overkant bunnplata plasseres i nivå med blottlagt mineralsk grunn eller lavere.

Angitt gravedybde og mektighet av lette fyllmasser ovenfor tar utgangspunkt i en setningsgivende last på 10 kPa angitt ved fundamentunderkant. Ved evt. høyere setningsgivende last, eller ønske om å heve byggene over eksisterende terrengnivå, må gravedybde og mektighet av de lette fyllmassene vurderes på nytt av geoteknisk sakkyndig.

Dersom det er mulig å senke overkant bunnplata under blottlagt mineralsk grunn, vil laget med de lette massene kunne reduseres tilsvarende. Senkes underkant bunnplata eksempelvis 20 cm under terreng blir mektighet av de lette fyllmassene 40 cm og gravedybden da fortsatt 60 cm.

Vi anbefaler at de lette fyllmassene legges minst 1 m utenfor alle veggliv og fundamentytterkanter med stabil fyllingsfront 1:1,5 mot stedlig grunn, og at det utenfor fundamentarealet etableres et bærelag av grus- /pukkmasse på minst 0,3 m tykkelse ovenpå de lette fyllmassene. Dette vil oppfylle krav om frostsikring av de direktefundamenterte byggene. Der det ikke blir behov for lette fyllmasser må fundamenter for nybyggene sikres mot frost.

For å unngå skadelige setninger av nybyggene, veier, kvalitetsarealer og VA anlegg fraråder vi generelt nevneverdig heving av eksisterende terreng med konvensjonelle fyllmasser. Eventuell heving av eksisterende terreng (målt fra blottlagt mineralsk grunn) anbefales utført under kompensert forhold med masseutskifting med lette fyllmasser.

#### 4.5 Graveforhold

Generelt må vegetasjonslaget/topplaget med dårlige masse/masser med organisk innhold fjernes ned til rene og uforstyrrede mineralske masse. De bortgravde massene erstattes av velgraderte drenerte kvalitetsmasser.

Gravearbeidene i fundamenteringsområdene bør generelt utføres med gravedybde inntil ca. 0,8 m. Dette for å unngå gjennomgraving av det øverste faste laget og ned i de bløte underliggende leirmassene.

Gravearbeidene utføres med plant skjær uten å omrøre grunnen på traubunnen og under mest mulig tørre forhold. Omrøring av traubunnen kombinert med tilførsel av vann kan medføre at løsmassene på traubunnen får sterkt redusert bæreevne. Dette gir risiko for fremtidige skadelige setninger på nybygg og omkringliggende kvalitetsarealer og VA anlegg.

Det må påregnes etablering av pumpesummer og pumping av innstrømmende overflatevann ved mye nedbør og i områder med høy grunnvannstand.

Trafikking av utgravd trau med tyngre maskiner frarådes.

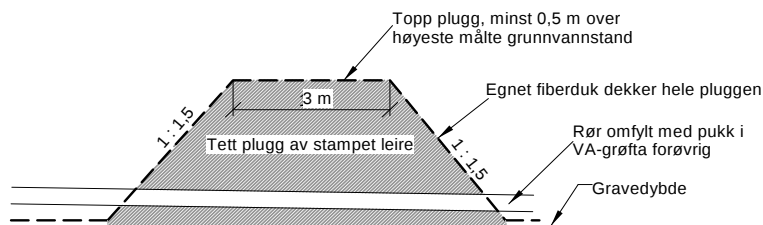
Grunnarbeider for etablering av stabil byggegrunn for bygg, veier/plasser og utearealer bør utføres kontinuerlig i et byggefelt om gangen. Innenfor de ulike byggefeltene bør arbeidene videre gjennomføres seksjonsvis der størrelsen av hver seksjon avhenger av graveutstyret. Hver seksjon gjøres ferdig før den neste påbegynnes.

Bunnledninger for byggefeltene bør legges så grunt som mulig for å unngå varig senking av grunnvannstanden i fundamentområdene. Gravedybden for VA grøfter bør i utgangspunktet begrenses til 1,5 m dybde, og frostsikring kan da bli nødvendig. Videre anbefaler vi at grøftegraving utføres

seksjonsvis med slake grøftekanter med helning 1:1,5 eller slakere. Dette betyr at det graves opp for en grøfteseksjon for så å legge fiberduk, utlegging av egnet pukk omkring rør, legge røra, pakke pukkmassene inn i fiberduk og avslutningsvis fylle stedlige egnede sand/grusmasser eller tilkjørte masser opp til aktuelt nivå. Dette nivået blir da trolig underkant bærelag for veier og plasser.

Dersom det påtreffes meget bløte forhold, bør sikring under gravearbeidene vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig.

Bunnledningene skal kobles til det kommune VA nettet. Som vist på eksempelvis figur 9 er det etablert stikkledninger til de ulike tomtene langs lokale veier innenfor planområdet. Før påkobling til det kommunale ledningsnett anbefaler vi at det etableres en tetteplugg i grøftene for å hindre senking av grunnvannstanden. Slik tetteplugg kan eksempelvis utføres som vist på figuren 11 nedenfor.



Figur 11: Prinsipp tetteplugg.

Overskuddsmasser fra gravearbeidene må fjernes i takt med gravearbeidene og transporteres til stabilt og godkjent deponi. Dette er en forutsetning for å kunne ivareta områdestabilitet og hindre skadelige setninger.

Lette fyllmasser er åpne og drenerende og vil bli omgitt av tettere materialer. For å hindre at fyllinger med lette fyllmasser blir et «fordrøyningsbasseng for overvann», må fyllmassene ligge drenert med utløp til grøfter for bunnledninger.

Generelt anbefaler vi at tilkjørte drenerende fyllmasser inkludert lette fyllmasser, i grøfter og under bygg/veier/plasser pakkes inn i egnet fiberduk som masseseparasjonssperre.

Grunnen i området er telefarlig. Ved arbeider vinterstid må fundamenter og utgravd traubunn derfor sikres mot frost for å hindre teleskader som senere kan gi setningsskader.

Hvis det under gravearbeidene avdekkes oppstikkende berg innenfor aktuelle gravedybder, må berget sprenges ned og fjernes minst 30 - 40 cm under fundamentunderkanten og i tillegg undersprenges til minst 80 cm dybde. Fundamentplatene i plass-støpt betong med nødvendig isolering kan da plasseres på en 30 - 40 cm gruspute.

Dersom det blir aktuelt å sprengre berg i grøfter for bunnledninger er det viktig at det etableres tetteplugg i både inngang og utgang berggrøft. Det samme gjelder for VA grøfter ved påkobling til det kommunale VA anlegget. Dette for å redusere risiko for varig senking av grunnvannstanden. Dessuten må det lages utkiling i grøftene for å sikre myke overganger.

## 5 Oppfølging og kontroll

Når endelige nivåer på nybyggene og utearealene er bestemt, anbefaler vi at geoteknisk sakkyndig kontrollerer omfanget av utskifting av stedlige løsmasser (sand/grus/tørreskorpe) med lette fyllmasser (skumglass).

Byggeteknisk rådgiver RIB bør prosjektere aktuelle bunnplater for å sikre jevnt fundamenttrykk mot grunnen, og i tillegg bør RIB utarbeide aktuelle graveplaner etter anbefalinger i foreliggende notat. Dette bør vurderes i samråd med geoteknisk sakkyndig for de første tomtene for å sikre prinsipp for kompensert fundamentering og opparbeidelse av tomtene med utearealer.

Utlekking og komprimering av lette fyllmasser bør utføres etter anvisninger leverandør.

Dersom utførte setningsmålinger viser setningsutvikling, må dette vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig.

Dersom det under gravearbeidene avdekkes avvikende forhold enn hva som er vurdert, må geoteknisk sakkyndig vurdere behov for evt. tiltak. Eksempelvis hvis det bløte leirlaget treffes innenfor aktuelle gravedybder.

## 6 Oppsummering

Følgende gis en oppsummering av de mest sentrale anbefalinger/føringer for opparbeidelse av området:

- For å registrere om det er pågående setninger som resultat av etablering av VVA anlegget, anbefaler vi at det utføres setningsmålinger i utvalgte punkter innenfor planområdet så raskt som råd, kfr. anbefalinger i tidligere notater.
- Boligbygging innenfor planområdet bør ikke starte før setningsmålingene viser at det ikke er pågående setninger innenfor området.
- Utbygging begrenses til konsentrert og spredt småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer uten kjeller.
- For å unngå skadelige setninger av nybyggene, veier, kvalitetsarealer og VA anlegg, fraråder vi tilleggsbelastning av grunnen (fra bygningslaster eller terrengheving). Fundamentering av nybyggene og eventuell heving av eksisterende terreng anbefales utført under kompensert forhold med masseutskifting med lette fyllmasser.
- Utgraving for bygg må begrenses til 0,8 m, mens grøftegraving kan utføres seksjonsvis for inntil 1,5 m gravedybde. Ved meget bløte forhold, må graving vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig.
- Tiltak for å unngå senking av grunnvannstanden må utføres, eksempelvis leirpropper i VA grøfter ved påkobling til det kommunale VA anlegget.
- Eventuell heving av terrenget med konvensjonelle fyllmasser, terreng arronderinger, dypere utgravinger eller større tiltak må vurderes særskilt av geoteknisk sakkyndig.
- Der det under gravearbeidene påtreffes opstikkende berg, må berget undersprenges minst 80 cm under en gruspute på 30 – 40 cm regnet fra underkant isolasjon for fundamentplata.
- Dersom det blir aktuelt å sprengre berg i grøfter er det viktig at det etableres tetteplugger i både inngang og utgang berggrøft. Dette gjelder også VA grøfter ved påkobling til det kommunale VA anlegget. Dessuten må det kiles ut i overgang til løsmasser for å sikre myke overganger.

## Kontrollside

| Dokument                                                                                                          |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Dokumenttittel:<br>Larvik. Guriskogen vest., Grave- og<br>fundamenteringsforhold for planlagt<br>boligbebyggelse. | Dokument nr:<br>114903n1 rev A |
| Oppdragsgiver:<br>Larvik kommune                                                                                  | Dato:<br>18.08.2020            |
| Emne/Tema:<br>Grave- og fundamenteringsforhold                                                                    |                                |

| Sted                                          |                    |      |
|-----------------------------------------------|--------------------|------|
| Land og fylke:<br>Norge, Vestfold og Telemark | Kommune:<br>Larvik |      |
| Sted:<br>Guriskogen                           |                    |      |
| UTM sone:                                     | Nord:              | Øst: |

| Kvalitetssikring/dokumentkontroll |                                  |                 |      |                  |      |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------|------|------------------|------|
| Rev                               | Kontroll                         | Egenkontroll av |      | Sidemannskontrav |      |
|                                   |                                  | dato            | sign | dato             | sign |
|                                   | Oppsett av dokument/maler        | 18.08.20        | JAG  | 18.08.20         | Rula |
|                                   | Korrekt oppdragsnavn og emne     | 18.08.20        | JAG  | 18.08.20         | Rula |
|                                   | Korrekt oppdragsinformasjon      | 18.08.20        | JAG  | 18.08.20         | Rula |
|                                   | Distribusjon av dokument         | 18.08.20        | JAG  | 18.08.20         | Rula |
|                                   | Laget av, kontrollert av og dato | 18.08.20        | JAG  | 18.08.20         | Rula |
|                                   | Faglig innhold                   | 18.08.20        | JAG  | 18.08.20         | Rula |

| Godkjenning for utsendelse |                                                                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato:<br>18.08.2020        | Sign.:<br> |

| RESULTAT ETTER 6 MÅLINGER      |            |            |            |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| SE PLANTEGNING FOR ORIENTERING |            |            | 16.09.2020 | 23.09.2020 | 02.10.2020 |
| PUNKT                          | Øst        | Nord       | Høyde1     | Høyde2     | Høyde3     |
| 1                              | 562737,028 | 6545476,74 | 30,104     | 30,095     | 30,097     |
| 2                              | 562815,903 | 6545393,7  | 28,928     | 28,927     | 28,925     |
| 3                              | 562736,881 | 6545340,04 | 29,274     | 29,272     | 29,27      |
| 4                              | 562719,484 | 6545224,04 | 30,208     | 30,203     | 30,197     |
| 5                              | 562832,212 | 6545250,36 | 28,39      | 28,383     | 28,384     |
| 6                              | 562951,731 | 6545287,21 | 27,76      | 27,754     | 27,755     |
| 7                              | 563008,161 | 6545218,65 | 26,581     | 26,571     | 26,573     |
| 8                              | 563046,15  | 6545131,11 | 25,168     | 25,169     | 25,169     |
| 9                              | 562812,017 | 6545180,61 | 28,789     | 28,784     | 28,783     |
| 10                             | 562774,145 | 6545071,06 | 28,179     | 28,171     | 28,179     |

| DIFF MÅLING 4 (nytt oppsett) OG MÅLING 10 |            |            |            |            |  |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--|
| SE PLANTEGNING FOR ORIENTERING            |            |            | 02.10.2020 | 04.12.2020 |  |
| PUNKT                                     | Øst        | Nord       | Høyde3     | Høyde10    |  |
| 1                                         | 562737,028 | 6545476,74 | 30,097     | 30,098     |  |
| 2                                         | 562815,903 | 6545393,7  | 28,925     | 28,917     |  |
| 3                                         | 562736,881 | 6545340,04 | 29,27      | 29,268     |  |
| 4                                         | 562719,484 | 6545224,04 | 30,197     | 30,2       |  |
| 5                                         | 562832,212 | 6545250,36 | 28,384     | 28,387     |  |
| 6                                         | 562951,731 | 6545287,21 | 27,755     | 27,749     |  |
| 7                                         | 563008,161 | 6545218,65 | 26,573     | 26,573     |  |
| 8                                         | 563046,15  | 6545131,11 | 25,169     | 25,169     |  |
| 9                                         | 562812,017 | 6545180,61 | 28,783     | 28,786     |  |
| 10                                        | 562774,145 | 6545071,06 | 28,179     | 28,175     |  |

| 12.10.2020<br>Høyde4 | 19.10.2020<br>Høyde5 | 26.10.2020<br>Høyde6 | 02.11.2020<br>Høyde7 | 09.11.2020<br>Høyde8 | 24.11.2020<br>Høyde9 | 04.12.2020<br>Høyde10 |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 30,097               | 30,104               | 30,104               | 30,098               | 30,1                 | 30,097               | 30,098                |
| 28,921               | 28,927               | 28,925               | 28,924               | 28,922               | 28,924               | 28,917                |
| 29,267               | 29,271               | 29,277               | 29,272               | 29,267               | 29,271               | 29,268                |
| 30,196               | 30,203               | 30,195               | 30,198               | 30,194               | 30,196               | 30,2                  |
| 28,385               | 28,384               | 28,384               | 28,387               | 28,385               | 28,381               | 28,387                |
| 27,748               | 27,758               | 27,749               | 27,751               | 27,743               | 27,745               | 27,749                |
| 26,572               | 26,572               | 26,571               | 26,571               | 26,569               | 26,571               | 26,573                |
| 25,175               | 25,174               | 25,169               | 25,172               | 25,173               | 25,173               | 25,169                |
| 28,786               | 28,789               | 28,79                | 28,789               | 28,786               | 28,787               | 28,786                |
| 28,176               | 28,179               | 28,173               | 28,176               | 28,172               | 28,175               | 28,175                |

| DIFF   |
|--------|
| 0,001  |
| -0,008 |
| -0,002 |
| 0,003  |
| 0,003  |
| -0,006 |
| 0      |
| 0      |
| 0,003  |
| -0,004 |



# Alle fortjener et godt hjem

*Et hjem er mer enn vegger og tak.*

*Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.*

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 **PLUSS**

- 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.

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

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

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 000  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 000  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 000 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”*

Rett 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

**Adresse:**

Guriskogen, 3260 Larvik  
Gnr. 1028, bnr. 91 i Larvik kommune

**Oppdragsnummer:**

42220028

**Meglerforetak:** Larvikmeglern AS**Saksbehandler:** Lars Erik Nordrum**Telefon:** 33 13 85 00**E-post:** lars.erik.nordrum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 21.02.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Ha boliglånet i Larvikbanken!

- God service og rask responstid er uvurderlig når du skal finansiere bolig, understreker adm. banksjef i Larvikbanken, Joachim Steinsett. - Det å ha din egen personlige rådgiver når du trenger det er avgjørende i flere livsfaser. Særlig i forbindelse med kjøp og salg av bolig. Vi er lokalbanken med det store hjertet, og du er velkommen til oss som kunde!



## Tilgjengelighet og skreddersøm

Rådgiverne i Larvikbanken holder høyeste standard hva gjelder faglig kompetanse. Det er nødvendig for å drive bank i dag. I tillegg er det viktig for oss at vi tar oss tid til kundene. Noe av vår styrke ligger i å tilpasse rådene til kundens økonomiske situasjon, og dette klarer vi ved å gjøre en god kartlegging. Vi tilbyr en skreddersydd løsning basert på kundens egen økonomi.

## Personlig rådgiver med responsgaranti

Kunder som velger å ha boliglånet sitt i Larvikbanken tilbys sin egen, personlige rådgiver. Vi garanterer dessuten at du får svar på henvendelser i løpet av 24 timer. Det er ikke alltid vi kan innvilge alle låneønsker, men uavhengig av utfall ønsker vi å gi alle en hyggelig opplevelse.

## Hvordan gå frem?

For å bli kunde i Larvikbanken kan du gjøre ett av følgende alternativer:

- Fyll inn lånesøknad på [www.larvikbanken.no/lane/boliglan](http://www.larvikbanken.no/lane/boliglan)
- Ring oss på 33 11 28 00
- Send en e-post til [post@larvikbanken.no](mailto:post@larvikbanken.no)

Vi har mulighetene - du har valget!

Velkommen til oss!



Sindre



Hilde



Martin



Kamilla



Ole Kristian



Mette



Ole Morten

A woman with long brown hair, wearing a light blue textured dress, is sitting in a field of tall purple lupine flowers. She is holding a young child in a light blue dress. They are both looking at a flower the child is holding. The background shows a sunset with warm orange and yellow light filtering through the tops of the trees and flowers.

# Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre