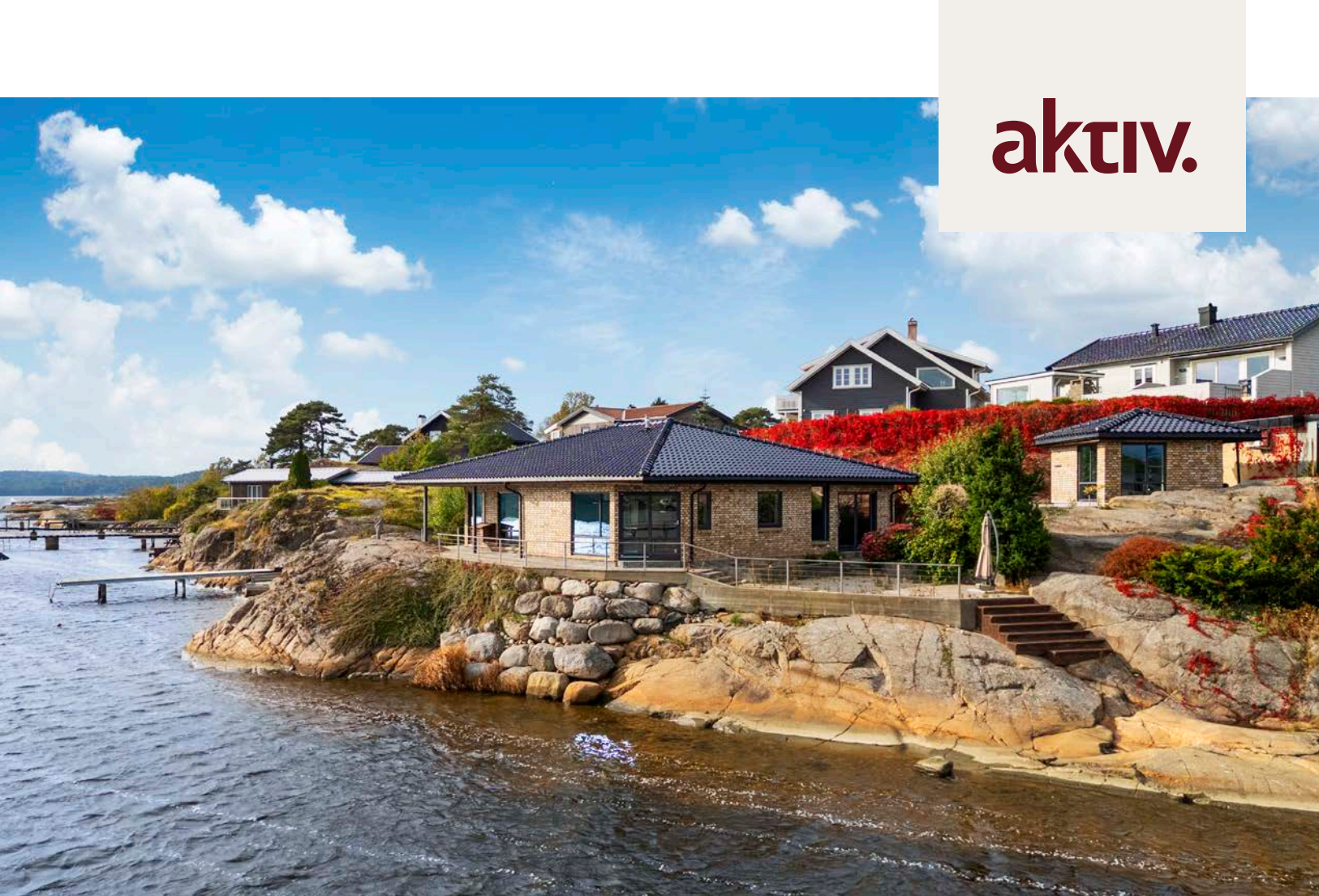


A wide-angle photograph of a modern, single-story house built on a rocky cliff overlooking the sea. The house features a dark blue tiled roof and large glass windows. A stone wall runs along the edge of the property, and a set of wooden steps leads down to the water. In the background, other houses are visible on the hillside, and the sky is blue with scattered white clouds.

aktiv.

A photograph of the interior of a modern house. The room has a high ceiling with a white, ribbed design and a floor made of large, dark grey rectangular tiles. Large floor-to-ceiling windows line the walls, offering a panoramic view of the sea and surrounding landscape. A wooden bench is visible near the windows. A white text box is overlaid on the left side of the image.

Sukkersletta 9, 3260 LARVIK

**Østre Halsen / Steinsnes - Enebolig
med fantastisk beliggenhet i
"vannkanten" med egen strand.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Lars Erik Nordrum

Mobil 478 92 666

E-post lars.erik.nordrum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 500 000,-

Omkostn.: Kr 288 850,-

Total ink omk.: Kr 11 788 850,-

Årlig festeavgift: Kr 15 974,-

Selger: Claims Link AS

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 2005

BRA-i/BRA Total 187/187 kvm

Tomtstr.: 1204.9 m²

Soverom: 4

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 1005, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1303250160

Østre Halsen / Steinsnes - Enebolig med fantastisk beliggenhet i "vannkanten"

Det foreligger pålegg fra Larvik kommune om tilbakestillelse av ulovlige tiltak. Se pkt. ferdigattest, vedlagt tilstandsrapport og vedlagt dokumentsamling til Sukkersletta 9, Larvik. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i alle vedlagte dokumenter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	224
Nabolagsprofil	230
Budskjema	262

Om eiendommen

Om boligen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det foreligger også ulovligheter v/oppføring av boligen, uteområder osv.

Dette gjelder følgende punkter (tekst er hentet fra dokument fra Norsk :

1. brygge langs fjell er ikke byggemeldt (tidligere oppført. Nåværende tiltakshaver har hatt en egen søknad på dette, men den er avslått). Bryggen må rives.
2. garasje er utvidet i lengderetning og gitt en skråvegg mot nordvest/ fjellsiden – ikke byggemeldt.
3. utstikkende brygge er forlenget med 2-3m, ikke byggemeldt. Må forkortes.
4. utfylling med kampesteiner og bed langs strand er ikke byggemeldt
5. utstikkende terrasse på sørfasade som er plassert på kampesteiner er ikke byggemeldt
6. støttemur av betong mellom strand er ikke byggemeldt
7. pergola på strand er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
8. betongtrapp ned til strand er ikke byggemeldt (eneste adkomst til stranda når brygge langs fjellet må fjernes)
9. levegg på sørfasaden er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
10. vesentlig større utfylling av parkeringsplass enn vist på byggesøknad
11. kampesteiner er fylt ut i sjøen mot østfasaden – ikke byggemeldt
12. huset ligger med en litt annen plassering enn hva som er byggemeldt
13. trapp fra nordterrasse til offentlig badestrand er ikke byggemeldt (utført av forrige eier iflg flyfoto)
- 14 støttemurer rundt nordterrasser er ikke byggemeldt
15. terrasse foran anneks er ikke byggemeldt
16. anneks er definert som uthus hos kommunen. Har blitt revet og bygd om uten byggesøknad. Er ikke godkjent som rom for varig opphold (opplyst til selger via prospekt i 2011 – ref Finn-annonse)
17. hele terrassen på nordsiden er fylt opp og det er etablert støttemur mot sjøen – ikke byggemeldt.

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 187 m² Vindfang, entré, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omklæringsrom, stue/kjøkken, stue, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

69 m² Terrasser

Ikke målbare arealer

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

1 ETG:

Vindfang: 11,6

Entre/gang: 18,2

Toalettrom: 1,6

Bad: 10,4

Vaskerom: 8,8

Omkledningsrom: 7,5

Stue/kjøkken: 66,5

Soverom 1: 9,2

Soverom 2: 10,3

Soverom 3: 9,2

Bod: 4,4 (s-rom)

Stue: 17,5 (tidligere garasje)

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1204.9 m²

Tomtebeskrivelse

Fantastisk tomt med særdeles flott utsikt. Her får du egen sandstrand og badebrygge. Opparbeidet fjell tomt med trær, bedd, busker, etc. Det er asfaltert innkjøring til boligen. Tomten er festet.

Årlig festeavgift

Kr 15 974

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 01.07. 2005.

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 og henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Fstekontrakt datert

31.03.1948.

Beliggenhet

Enebolig fra 2005. Den ligger i et rolig og barnevennlig område på Østre Halsen, med kort avstand til barnehage, skole, dagligvare, offentlig transport, idrettsanlegg, strender og fine naturområder. Det er ca. 3-5 km til Larvik sentrum, butikker, kjøpesenter og indre havn m/kulturhus. Det er gode solforhold på uteområder.

Adkomst

Direkte fra Sukkersletta.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Bergeskogen barnehage (0-5 år) - 76 barn - 1.4 km

Gonveien barnehage (0-5 år) - 84 barn - 2.1 km

Bisjord Fus barnehage (0-5 år) - 80 barn 3 km

Skolekrets

Østre Halsen skole (1-7 kl.) - 376 elever, 20 klasser - 0.7 km

Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) - 231 elever, 18 klasser - 1.6 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 2.8 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Brekkegata - Linje 210 - 0.9 km

Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 3.8 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp

Bygningssakkyndig

Ageria AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i mur/teglstein konstruksjoner. Takkonstruksjon med valmet tak, det er takstein som tekking.

Innhold

Boligen har følgende innhold: Vindfang, entré, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom, stue/kjøkken, stue, bod.

Frittliggende anneks.

Standard

Fantastisk enebolig bygget i 2005 og senere oppusset, beliggende på Steinsnes, Østre Halsen. Boligen ligger praktfullt til helt i vannkanten med egen brygge. Her er det stillhet og ro. Egen privat sandstrand.

På eiendommen er det i tillegg til boligen, et frittliggende anneks. Boligen er bygget med mest mulig vedlikeholdsfrie materialer som gjør vedlikeholdsarbeidene minimale i årene fremover. Boligen har livsløpsstandard.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3
Innvendig > Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og TV via fiber fra Telenor

Parkering

Parkeringsmuligheter i oppkjørsel.

Solforhold

Gode solforhold på uteområder.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Boligen blir ikke ytterligere nedvasket før overtagelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Luft-luft varmepumpe
- * Balansert ventilasjon

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 500 000

Kommunale avgifter

Kr 18 980

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 278 647

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 114 587

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1005, bruksnummer 1, festenummer 2 i Larvik kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger pålegg fra Larvik kommune om tilbakestillelse av ulovlige tiltak. Se pkt. ferdigattest, vedlagt tilstandsrapport og vedlagt dokumentsamling til Sukkersletta 9, Larvik. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i alle vedlagte dokumenter.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/1005/1/2:

27.04.1948 - Dokumentnr: 877 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 700
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Nye vilkår - feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: 5000
Gjelder fra 7.1.2005.
Bestemmelser om regulering av leien

16.05.2025 - Dokumentnr: 551819 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste
Rettighetshaver: Claims Link AS
Org.nr: 980 449 785
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
22.05.2025 Arkivref. 24/30952-6

26.03.1992 - Dokumentnr: 1925 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 186325 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:1005 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 36391 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:1005 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 795554 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:1005 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1948 - Dokumentnr: 877 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:1005 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:1005 Bnr:110 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:1005 Bnr:110 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting for alle fremtidig utskilte matrikkelenheter

Gjelder matrikkelenhet: Knr:3909 Gnr:1005 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det foreligger også ulovligheter v/oppføring av boligen, uteområder osv.

Dette gjelder følgende punkter (tekst er hentet fra dokument fra Norsk :

1. brygge langs fjell er ikke byggemeldt (tidligere oppført. Nåværende tiltakshaver har hatt en egen søknad på dette, men den er avslått)
2. utstikkende brygge er forlenget med 2-3m, ikke byggemeldt
3. utfylling med kampesteiner og bed langs strand er ikke byggemeldt
4. utstikkende terrasse på sørfasade som er plassert på kampesteiner er ikke byggemeldt
5. støttemur av betong mellom strand er ikke byggemeldt
6. pergola på strand er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
7. betongtrapp ned til strand er ikke byggemeldt (eneste adkomst til stranda når brygge langs fjellet må fjernes)
8. levegg på sørfasaden er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
9. vesentlig større utfylling av parkeringsplass enn vist på byggesøknad
10. kampesteiner er fylt ut i sjøen mot østfasaden – ikke byggemeldt
11. huset ligger med en litt annen plassering enn hva som er byggemeldt
12. trapp fra nordterrasse til offentlig badestrand er ikke byggemeldt (utført av forrige eier iflg flyfoto)
13. støttemurer rundt nordterrasser er ikke byggemeldt
14. terrasse foran anneks er ikke byggemeldt
15. anneks er definert som uthus hos kommunen. Har blitt revet og bygd om uten byggesøknad. Er ikke godkjent som rom for varig opphold (opplyst til selger via prospekt i 2011 – ref Finn-annonse)
16. hele terrassen på nordsiden er fylt opp og det er etablert støttemur mot sjøen – ikke byggemeldt
17. garasje er utvidet i lengderetning og gitt en skråvegg mot nordvest/ fjellsiden – ikke byggemeldt

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.07.2025

Delarealer Delareal 498 m

BestemmelseOmrådenavnByggeforbudssone

KPBestemmelseHjemmel forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag

Delareal 12 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_3

Delareal 50 m

Arealbruk Friluftsområde,Nåværende

Delareal 132 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_6

Delareal 1 155 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 1 144 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id 66.04

Navn Østre Halsen - Steinsnes

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 14.02.1980

Delarealer Delareal 1 145 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn C

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Nei

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

287 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

288 850 (Omkostninger totalt)

304 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

307 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 788 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 804 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 807 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 288 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Dokumentsamling over Sukkersletta 9. Utarbeidet av Claims Link AS.

- Innhenter boliginformasjon fra Larvik kommune.
- Festekontrakt
- Innhentet boliginformasjon fra Larvik kommune

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- markedspakke kr 19.000,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.850,- trykte salgsoppgaver kr 5.000,- og visninger kr 2.300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 36.607,-. Utleggene omfatter fotografering, innhenting av boligsopplysninger, tilstandsrapport og oppgjør. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars Erik Nordrum
Daglig leder / Eiendomsmegler
lars.erik.nordrum@aktiv.no
Tlf: 478 92 666

Oppdragstaker

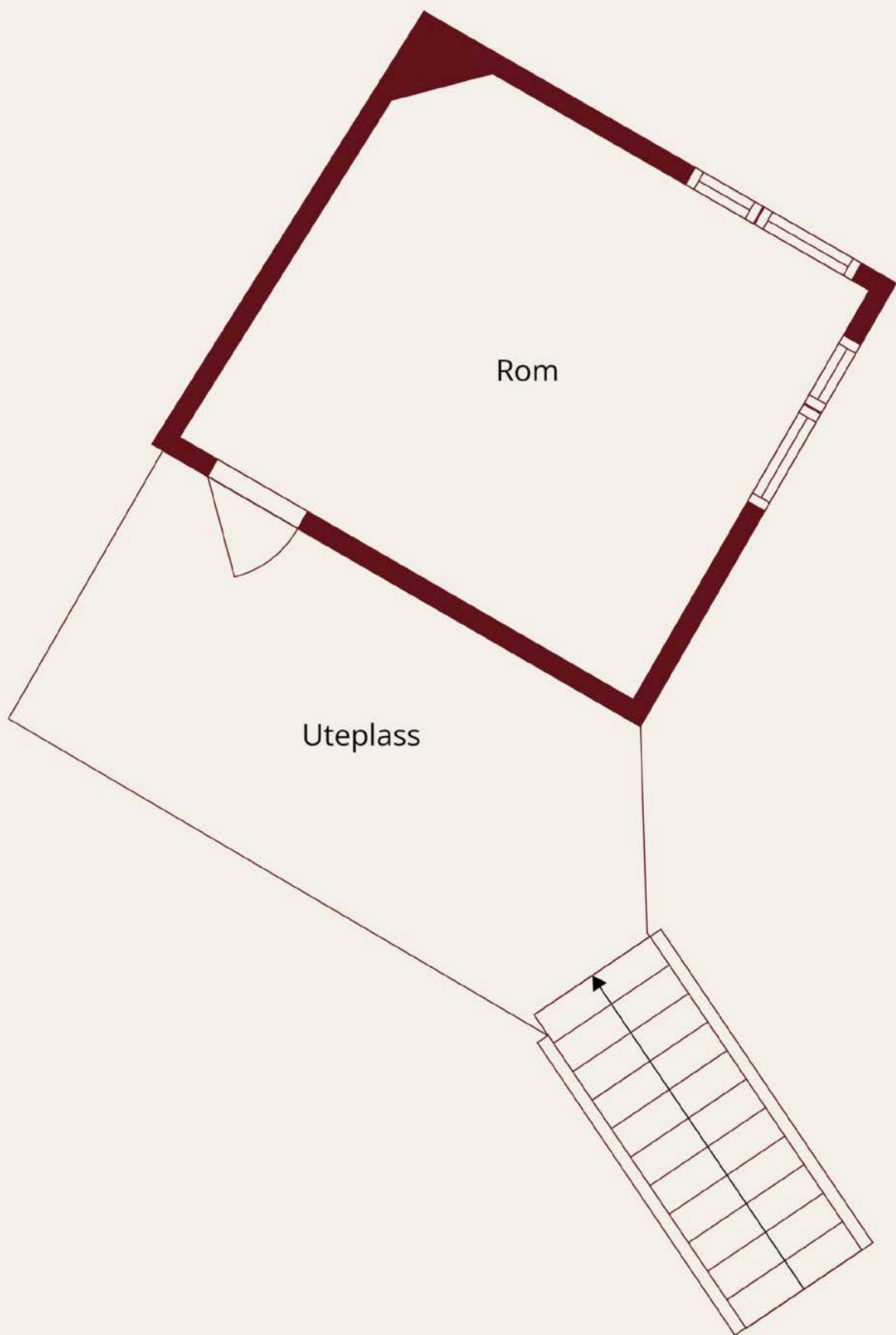
Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

24.11.2025





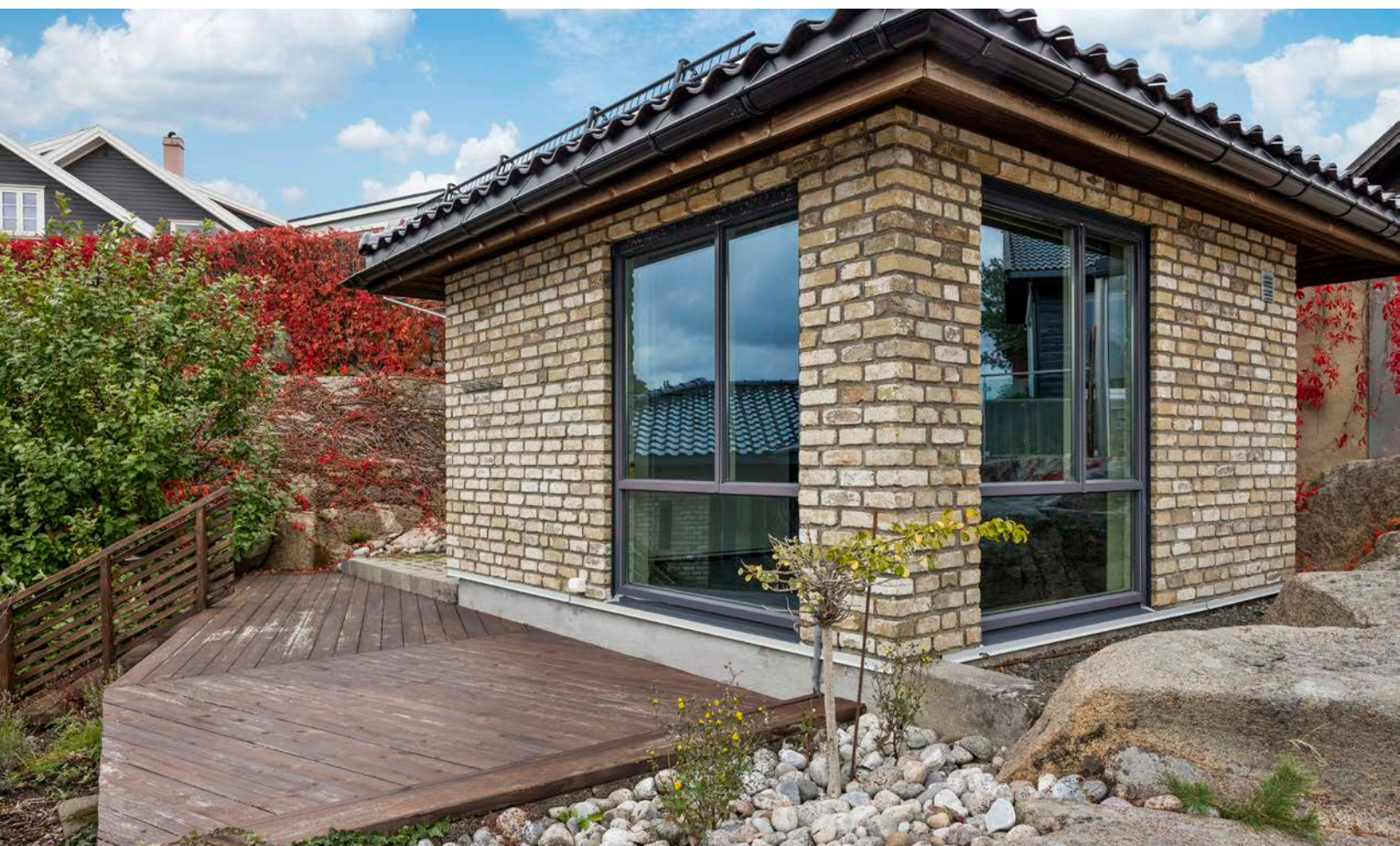




Egen badestrand

















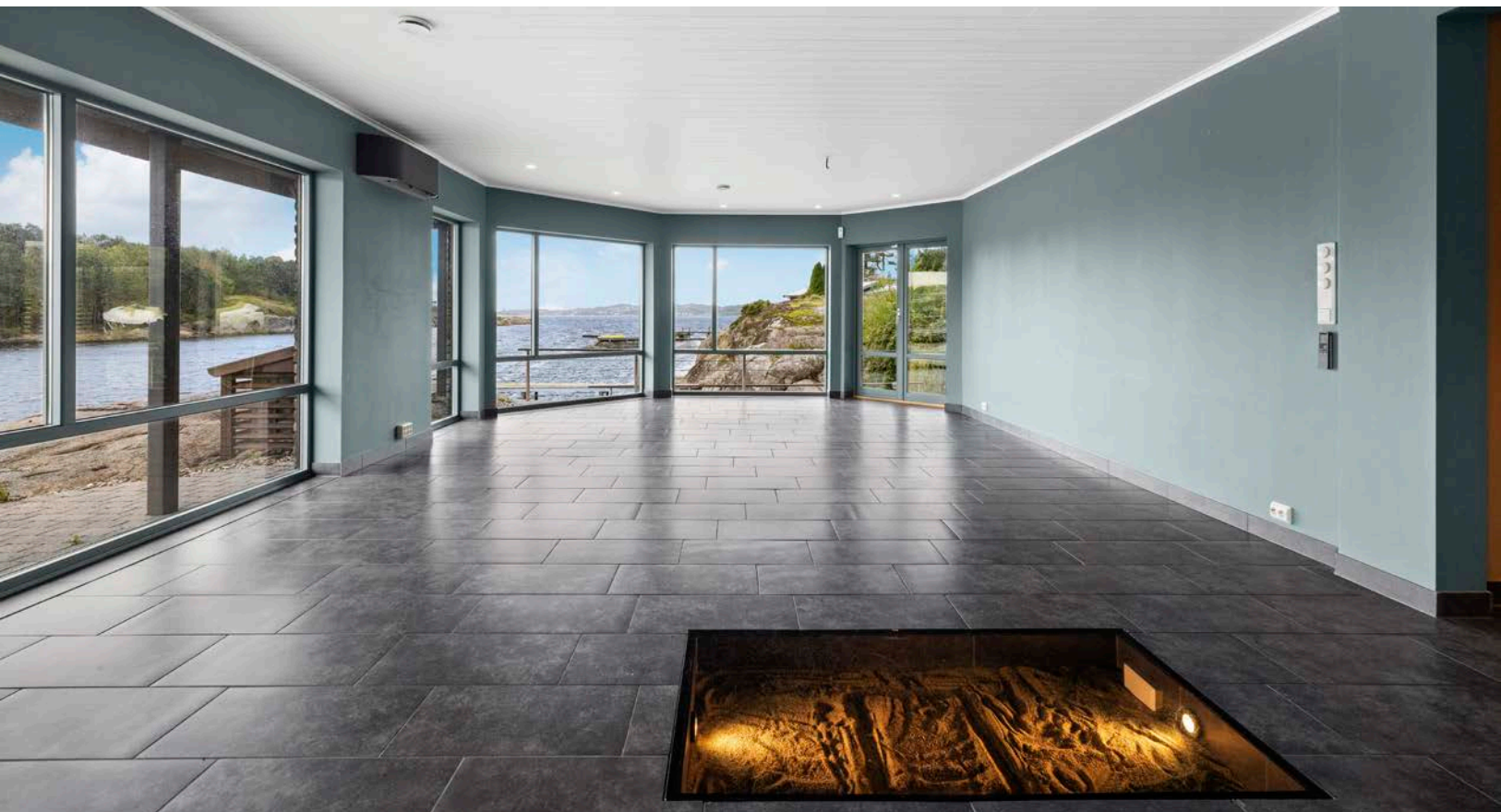
Gang / hall



Stue med fantastisk utsikt mot sjøen



Stue med fantastisk utsikt mot sjøen



Stue



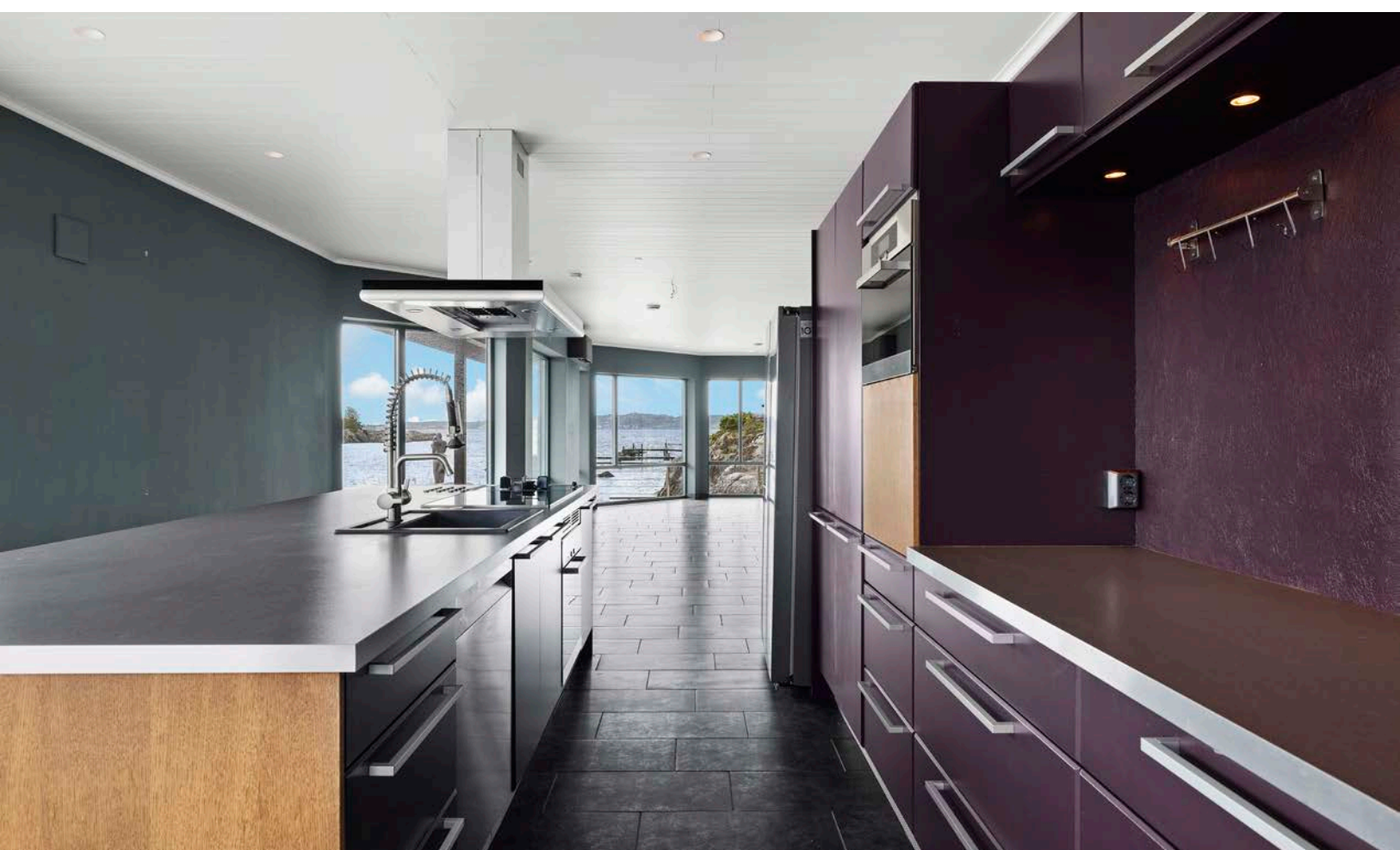
Stue



Kjøkken









Bad



Bad





Vaskerom



Toalett



Soverom



Soverom



Soverom



Walk-in



Garasje

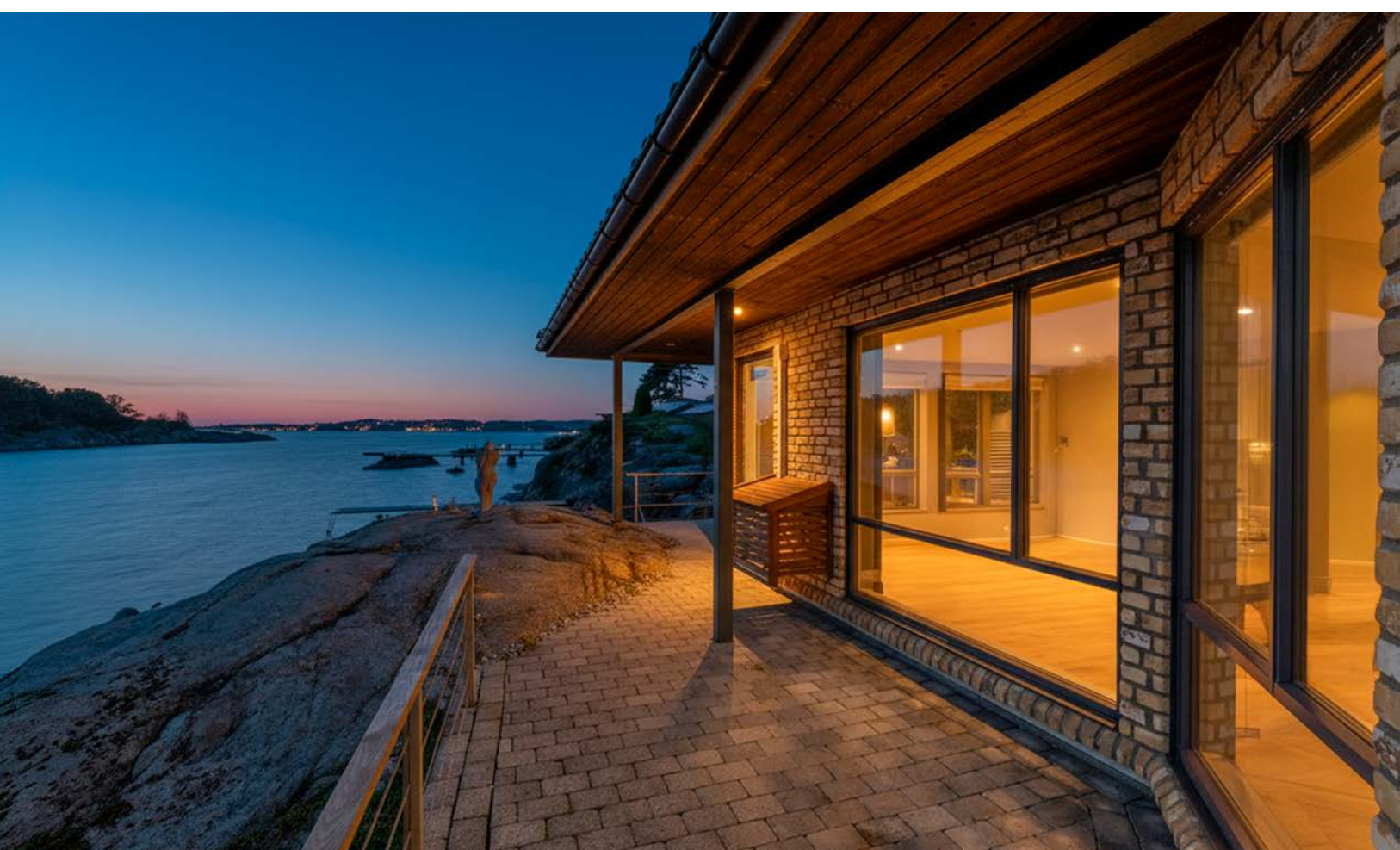


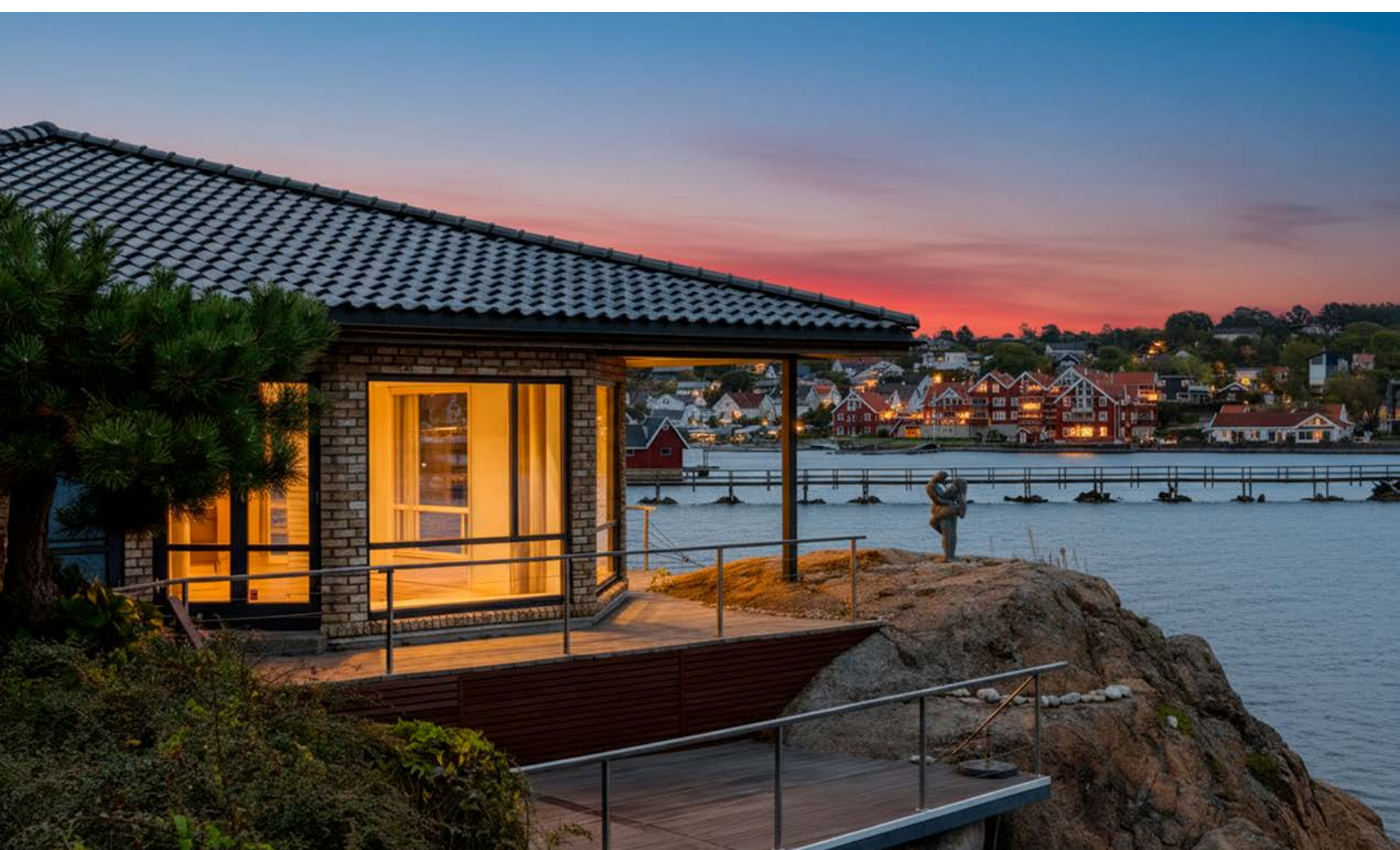
Disponibelt rom



Disponibelt rom











Nærområde



Vedlegg

Dokumentsamling til Sukkersletta 9, Larvik

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. De *mest sentrale* tekniske vurderinger er fremlagt her.

Reklamasjonen har omhandlet omfattende ulovlige tiltak bl.a. brygger, plattinger, støpte fundamenter mm.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøyte inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

Dokumentliste:

1. Vedtak Larvik kommune	19.08.2024
2. Notat Norsk Byggservice	23.09.2024
3. Tilbud Norsk Byggservice	02.10.2024
4. Forhåndsvarsel om retting og tvangsmulkt	16.10.2024
5. Notat Rambøll	05.12.2024
6. Referat fra forhåndskonferanse	16.01.2025
7. Lovlighetsgjennomgang – PP	16.01.2025
8. Merknader til forhåndskonferanse	30.01.2025
9. Bemerkninger E-post fra kommunen	05.02.2025
10. Uttalelse fra Norsk Byggservice	05.02.2025
11. E-post fra Rambøll	05.02.2025
12. Tilbakemelding merknader	06.03.2025
13. Notat Inspekt	12.03.2025
14. Samledok fra 2011 inkl Festekontrakt	
15. Festegebyr 2025	
16. Terrengsnitt og terrengmodell	

Mathisen Byggrådgiving
Gårdsbbakken 13
3256 LARVIK

Verdiskaping og stedsutvikling
Innbyggerkontakt og byggesak
Saksbehandler Anne-Margrethe
Kjønniksen
Deres ref.
Vår ref. 24/140316
Arkiv 24/30418
Vår dato 19.08.2024
Deres dato 21.06.2024

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
1174/24	Planutvalget

Vedtak med avslag å på dispensasjon fra byggeforbudet mot sjø for oppføring av platting/brygge - Sukkersletta 9 - Gbnr. 1005/1/2

Vedtak avslag

Larvik kommune avslår søknad om dispensasjon mottatt 21.06.2024 fra byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel (KPA) § 2-10, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Vilklårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikke tilstede.

Som følge av avslaget på dispensasjonssøknaden avslås også søknaden om oppføring av platting/brygge etter kommuneplanens rettsvirkning, se pbl. § 11-6.

Tiltakshaver: [REDACTED]
Ansvarlig søker: Mathisen Byggrådgiving

Fakta i saken

Det er søkt om oppføring av en platting/brygge på Sukkersletta 9, delvis over eiendomsgrense ut i sjø. Tiltaket er allerede oppført og det søkes om etterhåndsgodkjenning. I tråd med god forvaltningsskikk gjøres alle vurderinger som om tiltaket ikke er oppført og at det er snakk om en søknad om nyetablering.

Det er i søknaden beskrevet at det ikke er snakk om å etablere en brygge, men en platting. Byggesak tar ikke stilling til hva som blir korrekt definisjon av konstruksjonen all den tid den er et tiltak etter pbl. § 1-6. Vurderingene som gjøres, enten om det er en brygge eller en platting, blir i hovedsak blir identiske.

Eiendommen omfattes av både kommuneplanens arealdel (KPA) 2021-2033 og reguleringsplan for Østre Halsen av 14.02.1980. Det er i KPA avsatt byggegrense nærmere sjø enn 100 meter, men omsøkte tiltak er utenfor denne og tiltaket er dermed i strid med KPA § 2-10, jf. pbl. 1-8.

Området er kartlagt som et viktig bløtbunnsområde i strandsonen der det også er funnet ålegress som lokalt viktige marine naturtyper. Søker har ikke redegjort for hvordan disse marine naturtypene vil ivaretas med omsøkte tiltak.

Vurderinger

Utgangspunkt for dispensasjonsvurderingen:

For at kommunen skal kunne dispensere må to vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Til slutt må kommunen velge om dispensasjonen skal gis eller ikke. Det er ingen automatikk i at en dispensasjon innvilges til tross for at begge vilkår er oppfylt.

Første dispensasjonsvilkår:

Det omsøkte tiltaket rammes av byggeforbudet i 100-metersbeltet, se plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. Hensynene bak forbudet beskrives i lovens forarbeider (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)); Byggeforbudet er ment å markere at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Dispensasjoner fra forbudet fører til en uheldig utvikling av strandsonen. Arealer tas i stadig større grad i bruk til privat utbygging, samtidig som det skjer en utvikling av eksisterende hytter og boliger i form av tilbygg og andre mindre tiltak. Nedbyggingen har negative følger for både allment friluftsliv og for selve landskapsbildet. Strandområdene har også spesiell verdi som livsgrunnlag for plante- og dyreliv.

Det presiseres videre i forarbeidene at «[d]et er [derfor] nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress». Det er på det rene at strandsonen i Oslofjorden er utsatt for et betydelig utbyggingspress.

Denne eiendommen er bebygget med vesentlige arealer og har allerede en brygge. Omsøkte tiltak vil føre til en ytterligere nedbygging og fortetting av arealene nærmest sjøen, noe som må anses som en uheldig utvikling. Herunder at større områder bygges ned som en del av den velkjente bit-for-bit-nedbygging av de verdifulle arealene nær sjøen. Byggesak mener dette også påvirker nasjonale og regionale interesser negativt, ref. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø vist til over.

Byggesak kan altså på ingen måte se hvordan omsøkte brygge/platting på ca. 30 m² ikke i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene som nevnt over. Arealet på 30 m² er å anse som en vesentlig nedbygging av strandsonen der utgangspunktet er 0 m² når tiltaket i tillegg blir svært synlig sett fra sjø. Tiltaket vil i tillegg påvirke viktige marine naturtyper negativt. Avslutningsvis vil byggesak også trekke frem at tiltaket, som omsøkt med forankring i svaberget, medføre svært uheldige natur- og terrenginngrep som på ingen måte er ønskelig eller nødvendig for området og/eller eiendommen.

På denne bakgrunnen vurderer byggesak det som klart at første dispensasjonsvilkår ikke er oppfylt. Hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 tilsidesettes vesentlig i og med den omsøkte dispensasjonen.

Andre dispensasjonsvilkår

Når første dispensasjonsvilkår ikke er oppfylt, er det strengt tatt ikke nødvendig å ta stilling til det andre. Byggesak påpeker likevel at heller ikke det andre vilkåret synes oppfylt.

Vi ser at det i søknaden er argumentert for at plattingen/brygga vil være en trasé fra boligen og frem til brygga som kan benyttes istedenfor å måtte «klatre» over fjellknausen/svaberget, men kan ikke se hvilke fordeler dette skulle ha for allmenheten.

Det er videre anført at støpt mur og støpt dekke er forankret i svaberget og at å rive dette vil kunne medføre stygge arr i naturen. Til dette bemerker byggesak at kommunen stoler på at dere vil finne en god løsning for tilbakeføring. Det er deres ansvar. Argumentet om at skaden allerede har skjedd kan åpenbart ikke føre frem. Var det gangbart å argumentere slik, ville ingen forholdt seg til byggeforbudet i strandsonen

Det er altså ikke påvist relevante fordeler ved den omsøkte dispensasjonen, og det fremgår av vurderingen av første dispensasjonsvilkår at selve tiltakets størrelse, og privatiserende virkning og terrenginngrep innebærer en vesentlig ulempe.

Det andre dispensasjonsvilkåret er ikke oppfylt.

Konklusjon

Larvik kommune avslår søknad om dispensasjon mottatt 21.06.2024 fra byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel (KPA) § 2-10, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikke tilstede.

Som følge av avslaget på dispensasjonssøknaden avslås også søknaden om oppføring av platting/brygge etter kommuneplanens rettsvirkning, se pbl. § 11-6.

Klage

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den videre til Statsforvalteren. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak

Anne-Margrethe Kjønniksen
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

19.08.2024	Søknad om tillatelse i ett trinn - Allerede oppført platting / brygge - Sukkersletta 9 - Gbnr. 1005/1/2/0	1908200
19.08.2024	2_KART_Situasjonsplan_D-01 Sitplan.pdf	1908201
19.08.2024	4_KORR_Følgebrev_Følgebrev Sukkersletta 9.pdf	1908203

Kopi til:



Sukkersletta 9
Sukkersletta 9

3260
3260

LARVIK
Larvik

Larvik, 23.09.2024

1005/1/2 – SUKKERSLETTA 9 (TIDL STRANDVEIEN 7) – GJENNOMGANG AV MULIGE ULOVLIGE BYGGARBEIDER PÅ EIENDOMMEN I FORBINDELSE MED OG ETTER BYGGETILTAK I 2005

Vi har etter oppdrag fra tiltakshaver [REDACTED] gjennomgått de kart, flyfoto og annet underlag som er tilgjengelige for oss og sammenholdt dette med de søknader og tegninger som foreligger i kommunens arkiver. Dette for å få på det rene om det er utført arbeider på eiendommen etter siste byggesak i 2005 som ikke er søkt om og som kan være ulovlige.

KILDER:

Underlaget er hentet stort sett fra kommunens arkiver og kartverk. Vi har hentet:

- Ortofoto (flyfoto) fra de aktuelle rundene som er registrert i kartverket fra årene 2002, 2005, 2007, 2010, 2011, 2015, 2022 og dagens gjeldende fra 2023.
- Kartunderlag fra byggesaker m.m. i kommunes arkiver fra 1978 (teknisk kart, for skalering av andre underlag), 1992 (oppmålingsforretning for kontroll av korrekt grense), 2003 (reguleringsplankart, som referanse for plassering), 2005 (situasjonsplanen i sist godkjente byggesak), 2024 (gjeldende situasjonskart).

Underlagene er i hovedsaken hentet inn i målestokk 1:500, georeferert i EUREFkoordinater og kontrollert for avvik i DAK-programvaren Archicad. De eldre underlagene og tegningene er hentet inn og skalert enten til kart-rutenett der det er tilgjengelig, eller via kjente referansebygg som er like eller gjenkjennelige for alle kartunderlagene.

- Skråfoto fra kommunens leverandør Field Geospatial AS fra 2007, 2011, 2012, 2014, 2017 og 2023. Se skråfotoene sist i dokumentet
- Byggesøknader med tilhørende tegningsunderlag og kartverk. For sist gjeldende byggesøknad i 2005 er det også tilgjengelig oppgaver over ansvar for prosjektering og utførelse. Vi må ta forbehold om at det kan finnes prosjekteringsdokumentasjon som ikke ble sendt kommunen, men av de punktene vi har sett nærmere på burde dette vært vedlegg som kommunen skulle ha vurdert.

Gjennomgangen er gjort på underlag av varierende kvalitet. Dette gjelder særlig for vurdering av plassering i punkt 11 under, og for oppløsning av ortofotos og skråfotos. Vi tar forbehold om manglende underlag og dokumentasjon i kommunens arkiver, i tilfelle noen av tiltakene nevnt her skulle være godkjent ved søknad og vedtak tidligere.

Med vennlig hilsen



Alf Kleven Enger
Mobil: +47 906 11 597
Epost: alf@norsk-byggservice.no

Sidemannskontrollert:



Ronny Gislerød
Mobil: 476 39 013
Epost: ronny@norsk-byggservice.no

Innhold

KILDER:	1
AKTUELLE AVVIK:	3
1 BRYGGE LANGS FJELL	5
2 FORLENGET BRYGGE	5
3 UTFYLLING OG BED LANGS STRAND OG PARKERING	6
4 TERRASSE PÅ SØRFASADE	7
5 STØTTEMUR VED TERRASSE	7
6 PERGOLA	8
7 BETONGTRAPP SØR	8
8 LEVEGG	9
9 PARKERINGSPLASS	9
10 UTFYLLING MED KAMPESTEINER ØST	10
11 PLASSERING	10
12 TRAPP NORD	11
13 STØTTEMURER NORD, TERRASSER/ OPPBYGD PLATTING	11
14 TERRASSE ANNEKS	12
15 ANNEKS	12
16 TERRASSE NORD	13
17 GARASJE	13
KONKLUSJON	13
SKRÅFOTOS:	14

PLANSTATUS

Eiendommen er regulert. Reguleringsplanen 66.04 «Østre Halsen – Steinsnes» fra 1980 regulerer eiendommen og omkringliggende område til «Felt C – konsentrert småhusbebyggelse», uten tilhørende formålsspesifikke bestemmelser. Utnyttelse er ikke angitt.



I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i arealformål «Nåværende boligbebyggelse», i 100metersbeltet men med byggegrense som opphever byggeforbudet for selve boligen. Det er byggeforbud mot tiltak fra vannkant/elvebredd til byggegrensen



Utsnitt av kommuneplanens arealdel, kommunens karttjeneste

Arealdelens bestemmelser sier at reguleringsplanens utnyttelsesbestemmelse i §3-1 om maks 35%BYA skal følges.

AKTUELLE AVVIK:

Liste over arbeider vi har sett nærmere på, der vi mener at noen har vært søknadspliktige i perioden 2005 til i dag, utarbeidet av/ i samarbeid med tiltakshaver (se oversiktskart):

1. brygge langs fjell er ikke byggemeldt (tidligere oppført. Nåværende tiltakshaver har hatt en egen søknad på dette, men den er avslått)
2. utstikkende brygge er forlenget med 2-3m, ikke byggemeldt
3. utfylling med kampesteiner og bed langs strand er ikke byggemeldt
4. utstikkende terrasse på sørfasade som er plassert på kampesteiner er ikke byggemeldt
5. støttemur av betong mellom strand er ikke byggemeldt
6. pergola på strand er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
7. betongtrapp ned til strand er ikke byggemeldt (eneste adkomst til stranda når brygge langs fjellet må fjernes)
8. levegg på sørfasaden er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
9. vesentlig større utfylling av parkeringsplass enn vist på byggesøknad
10. kampesteiner er fylt ut i sjøen mot østfasaden – ikke byggemeldt
11. huset ligger med en litt annen plassering enn hva som er byggemeldt
12. trapp fra nordterrasse til offentlig badestrand er ikke byggemeldt (utført av forrige eier iflg flyfoto)
13. støttemurer rundt nordterrasser er ikke byggemeldt
14. terrasse foran anneks er ikke byggemeldt
15. anneks er definert som uthus hos kommunen. Har blitt revet og bygd om uten byggesøknad. Er ikke godkjent som rom for varig opphold (opplyst til selger via prospekt i 2011 – ref Finn-annonse)
16. hele terrassen på nordsiden er fylt opp og det er etablert støttemur mot sjøen – ikke byggemeldt
17. garasje er utvidet i lengderetning og gitt en skråvegg mot nordvest/ fjellsiden – ikke byggemeldt



Norsk Byggservice AS



De forskjellige punktene omtalt:

1 BRYGGE LANGS FJELL

ULOVLIG. SØKNADSPLIKTIG. TRENGER DISPENSASJON. SØKNAD AVSLÅTT

Det er oppført en brygge/ platting i tre langs fjellkanten i sør mot den eksisterende bryggen i den sørlige delen av eiendommen. Treplattingen er satt over rullesteiner og det er støpt en kant under for å holde massene på plass ved flo/fjære. Plattingen er etablert et sted mellom 2005-2007. Det er i 2024 søkt om dispensasjon for å få plattingen godkjent, men søknaden ble avslått.



2 FORLENGET BRYGGE

ULOVLIG. SØKNADSPLIKTIG. TRENGER DISPENSASJON. ARBEID I SJØ SKAL VURDERES AV STATSFORVALTEREN

Vi har sammenholdt de kartunderlagene og fotodokumentasjonen som er tilgjengelig, og vi ser en betydelig forlengelse av brygga mellom 2005 og 2007. Hvor mye det utgjør i meter er vanskelig å anslå, men det må dreie seg om minst 2 meter.





2005. Sammenhold med stein i vannkant



2007

3 UTFYLLING OG BED LANGS STRAND OG PARKERING

ULOVLIG. SØKNADSPLIKTIG. TRENGER DISPENSASJON.

På ortofotos og skråfotos kan man se at det er etablert både utfylling med stor sten/ masseutjevning og beplantning sørvest for og langs strandarealene sør for boligen. Disse må ha vært etablert et sted mellom 2005 (tidspunkt for byggesøknad) og 2007, da tiltakene har kommet på skråfotos 2007 men er ikke til stede i byggesøknadstegninger eller på ortofoto fra 2005 (der man kan se grunnmuren under oppføring). Utfyllingene har foregått utenfor byggegrensen i dagens kommuneplan, men var også i strandsonen i 2005 og underlagt strenge regler og søknadspliktige.



4 TERRASSE PÅ SØRFASADE

ULOVLIG. SØKNADSPLIKTIG. TRENGER DISPENSASJON.

Det er etablert terrasse inntil og ut fra boligens sørfasade. Dette er konstruksjoner som delvis støttes av fyllmasse og stenfylling som i punkt nr 3, men også støpt støttemur (se punkt 5). Disse konstruksjonene ligger også utenfor byggegrensen i dagens kommuneplan, men også i strandsonen i 2005. Tiltakene var ikke tilstede på orto- og skråfotos i 2005, er delvis etablert i 2007 og ser ut til å være ferdig etablert i 2011.



5 STØTTEMUR VED TERRASSE

ULOVLIG. SØKNADSPLIKTIG. TRENGER DISPENSASJON.

I 2005 ser vi starten på oppfylling av støttemur sør for boligen med stor sten. Senere er dette igjenfylt og støttes av støpt støttemur som fundament for terrassen som kommer senere. Tiltaket ligger utenfor byggegrense og i strandsonen. Høyden over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningsdelen er mer enn 0,5 meter.



6 PERGOLA

Pergola på strandarealene sør på eiendommen er iht tiltakshaver satt opp av forrige eier, mellom 2011, da forrige eier kjøpte eiendommen, og da overdragelsen til nåværende eier skjedde i 2021. Dette er en lett konstruksjon, som tidligere ikke var overdekket og som nå er overdekket med en løs og lett flyttbar tekking. Selve pergolaen er allikevel som tiltak å regne, som omfattes av byggeforbudet i strandsonen/ 100metersbeltet.



7 BETONGTRAPP SØR

Betongtrappen i sør bærer preg av alder, og vurderes å ha vært oppført tidlig i byggeperioden 2005 -. Den vises ikke på ortofoto fra 2005, der grunnmuren er under oppføring. Denne trappen vil være eneste adkomst til stranden sør for boligen, og, avhengig av videre behandling av søknad om å beholde plattingen i punkt 1, være eneste adkomst til den bryggen som har vært i området i lang tid. Dette er en støpt konstruksjon som må underlegges mer registrering før man klart kan definere om det er et søknadspliktig tiltak, men som inngrep i strandsonen vil det være overveiende sannsynlig at dette også vil kreve en søknad.



8 LEVEGG

Ut fra boligens sørvesthjørne er det oppført en levegg som skjermer deler av terrassen i punkt 4. Avhengig av vurderinger av det generelle byggeforbudet i strandsonen, og byggegrensen i kommuneplanens arealdel, er det mulig at denne leveggen kan unntas søknadsplikt. Det er derimot mer usikkert om den var fritatt fra søknadsplikt på oppføringstidspunktet. Leveggen er av nyere dato og synes først på fotos fra 2017.



9 PARKERINGSPLASS

ULOVLIG. SØKNADSPLIKTIG. TRENGER DISPENSASJON.

På situasjonsplanen som ble levert inn sammen med byggesøknaden i 2005 vises det et hvitmarkert område som skal benyttes til adkomst og parkering. Imidlertid blir det tidlig opparbeidet og planert ut et større område mot sjøen (inn mot stenoppfyllingen og bedanlegget i punkt 3. Dette synes på skråfoto fra 2007 men ikke på ortofoto fra 2005. Dette området er også utenfor kommuneplanens byggegrense.



10 UTFYLLING MED KAMPESTEINER ØST

ULOVLIG. SØKNADSPLIKTIG. TRENGER DISPENSASJON. TRENGER TILLATELSE FRA STATSFORVALTER

På ortofoto fra 2005 kan man se at en terreng-/ fjellkile ned mot vannet i øst er fylt opp av store stener. Dette har dannet grunnlaget for senere fundamentering av støttemur for gangvei på østsiden av boligen, over til nordsiden. Alle tiltak i strandsonen/ 100metersbeltet (som ikke er innenfor byggegrensen i kommuneplanen) er i utgangspunktet ulovlige, og avhengig av dispensasjon. I tillegg er utfylling i sjø avhengig av egen tillatelse fra Statsforvalteren. Det kan dokumenteres at denne stenfyllingen også ble gjort i sjø.



11 PLASSERING

Vi har gjort mye arbeid for å bestemme tiltakets plassering opp mot omsøkt plassering i byggesøknaden i 2005. På grunn av de forskjellige kvalitetene i underlaget, og med hjelp av kommunens geodataseksjon, vurderer vi at tiltakets plassering ikke avviker nevneverdig fra godkjent plassering. Det er imidlertid viktig å nevne at situasjonsplanen som fulgte byggesøknaden ikke viste et korrekt fotavtrykk av den boligen som ble søkt oppført. Imidlertid er det generelle omrisset og hovedmålene til stede.



12 TRAPP NORD

ULOVLIG. SØKNADSPLIKTIG. TRENGER DISPENSASJON

Mot stranden i nord, og delvis utenfor eiendomsgrensen, er det i tidsrommet mellom 2015 og 2017 etablert en støpt trapp fra eiendommen og ned på stranden. Dette er arbeider som ligger utenfor (feil side) av kommuneplanens byggegrense.



13 STØTTEMURER NORD, TERRASSER/ OPPBYGD PLATTING

ULOVLIG. SØKNADSPLIKTIG. TRENGER DISPENSASJON

Generelt rundt terrasse-/ plattingarealer nord for boligen er det støpte støttemurer som støtte for oppfylt terreng/ belegningsstein og som avgrensning av uteområdene for boligen. Uten prøvetaking er det vanskelig å si hvor mye terrenget er oppfylt i dette området, og om dette i seg selv er søknadspliktig. Men støttemurene rundt er søknadspliktige og avhengige av dispensasjon. Det vil videre være nødvendig med en kontroll mot de fastsatte eiendomsgrensene for å finne ut av om tiltakene holder seg innenfor eiendommen, men ut fra ortofotos kan det se ut til at tiltakene i hovedsak er innenfor. Tiltakene ligger delvis innenfor (riktig side) og utenfor (feil side) av kommuneplanens byggegrense, og i strandsonen. Tiltakene ser ut til å være oppført i samme tidsrom som trappen til stranden i nord.



14 TERRASSE ANNEKS

Sammenkoblet med terrassene/ plattingene nord for boligen, er det også oppført terrasse/ platting foran annekset (se punkt 15). Det er et trappearrangement som sammenbinder nivået ved boligens nordside og annekset, som ligger ca 1-1,5 meter høyere i terrenget med sitt OK gulvnivå. Terrassen/ plattingen/ trappen er bygget inntil annekset på sør, og østsiden.



15 ANNEKS

Det eksisterende uthuset på eiendommen ble ikke søkt revet. I tidsrommet 2005-2007 blir dette revet, og erstattet med dagens bygg, som er oppført og innredet som et annekset til beboelse. Vi finner ingen søknad om denne bruksendringen eller riving og gjenoppføring/ utvidelse av annekset. Annekset ligger innenfor byggegrensen i kommuneplanens arealdel, og er således ikke omfattet av byggeforbudet, men er allikevel søknadspliktig.



16 TERRASSE NORD

Se punkt 13. Terrassene synes oppført etappevis, men i omtrent tidsrommet 2015-2017

17 GARASJE

Den oppførte garasjen avviker fra garasjen som er omsøkt i 2005. Garasjen er siden søkt bruksendret til hoveddel for boligen, men med grunnlag i tegningene som forelå. Garasjen er nylig målt opp på nytt, og det viser seg at denne har yttermål lengde 7,5m mot søkt 7,0m, bredde i front 4m (som i søknadstegningene) men med vestveggen (mot terreng, nabo) skrånende slik at bakveggen (mot nord) er 2,9m bred. Dette gir et annet omriss. Vi må anta at dette også er arbeider som ble gjort sammen med oppføringen av boligen i perioden frem til søknad om ferdigattest i 2010.



KONKLUSJON

Vi mener at det for denne eiendommen er utført flere tiltak som både er søknadspliktige og avhengige av dispensasjon. Noen av tiltakene synes mer alvorlige enn andre, men da alle tiltakene er gjort i 100metersbeltet, vil søknader om dispensasjon erfaringsmessig være vanskelige å få innvilget.

Det kan forekomme unøyaktigheter eller punkter der vår vurdering kan avvike fra andres. Underlagene vi har hatt tilgjengelige (uten egne målinger eller andre registreringer) er av varierende kvalitet og feil kan forekomme.

Likevel vil omfanget av tiltakene vi har registrert i det minste utløse søknadsplikt og behov for dispensasjon, og kanskje være gjenstand for en ulovlighetsoppfølging.

Vi anbefaler at man går i forhåndskonferanse med kommunen for å vurdere veien videre, med en søknad per tiltak eller en samlet søknad.

SKRÅFOTOS:



Fra sør, 2023



Fra øst. 2023



Fra sør, 2007



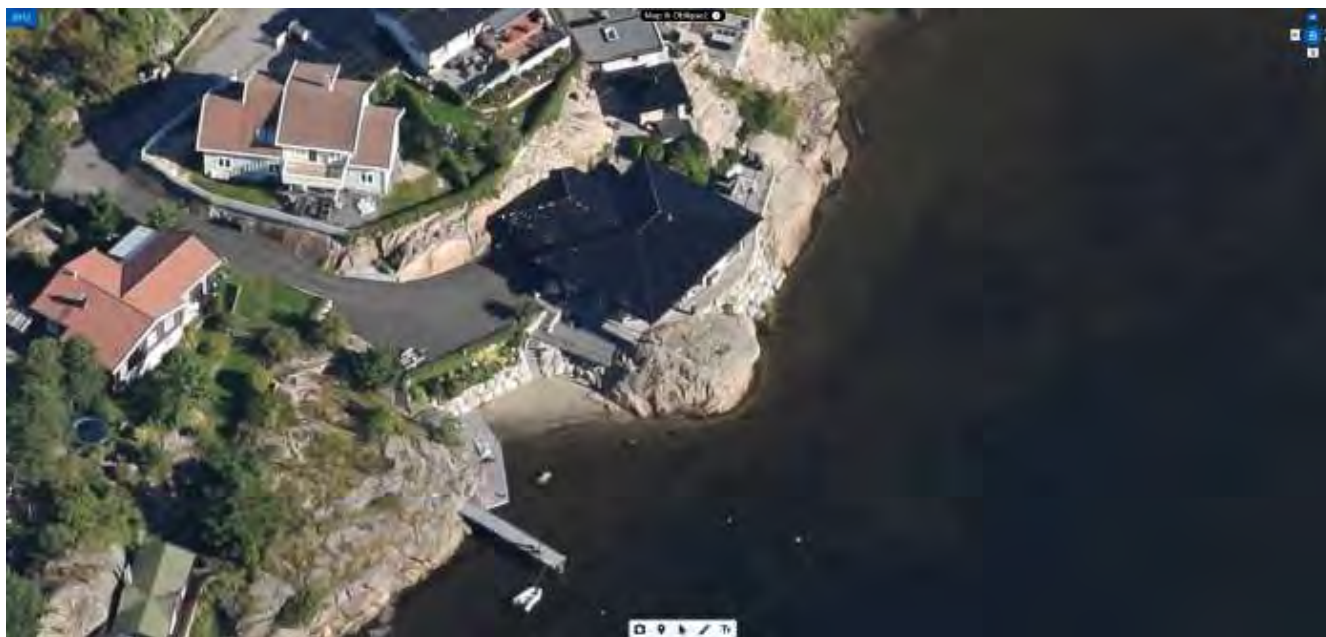
Fra øst, 2007



Norsk Byggservice AS



Fra sør, 2011



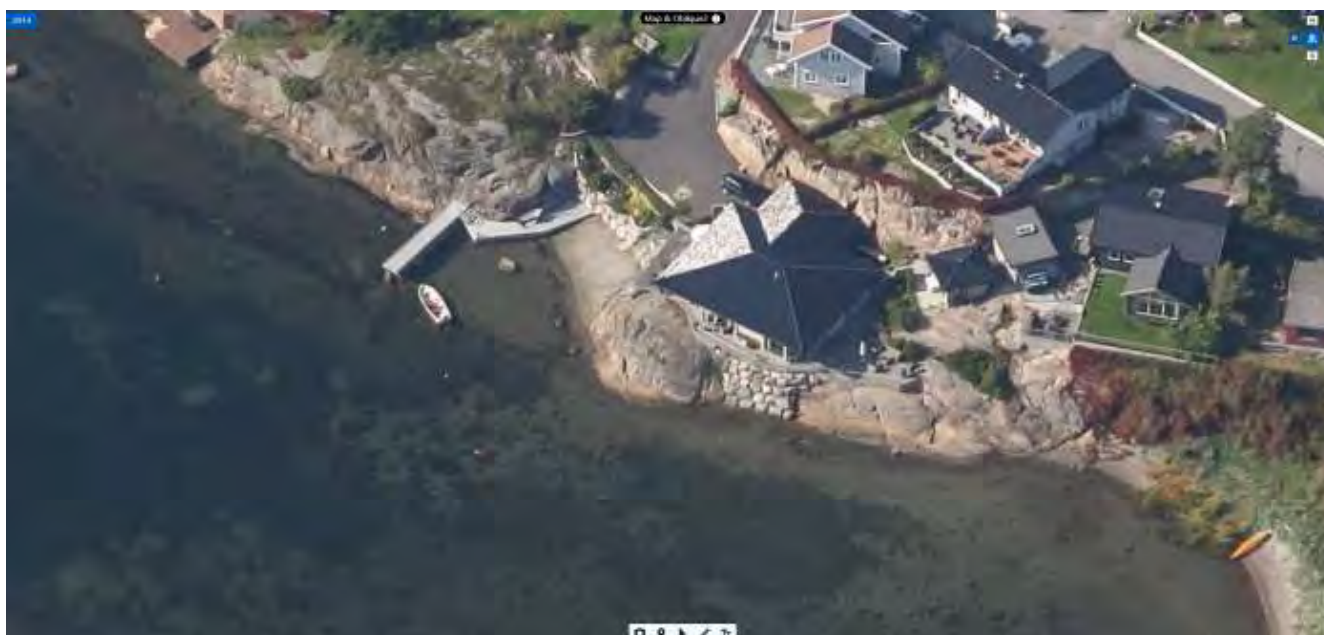
Fra sør, 2012



Fra øst, 2012



Fra sør, 2014



Fra øst, 2014



Fra sør, 2017



Fra øst, 2017

PRISTILBUD**SUKKERSLETTA 9 - FORMALISERING AV DIVERSE FORHOLD IHT RAPPORT 23.9.24**

Oppdragsgiver: HELP forsikring v/ Ranveig Espejord

Adresse:

epost: raes@help.no

mobil:

Tiltaksadresse: Sukkersletta 9, 3260 Larvik

Tiltakshaver:

GBRNR: 1005/1/2 Kommune: Larvik

Beskrivelse av oppdrag:

Søke godkjenninger av diverse forhold nevnt som punkter 1-17 i rapport datert 23.9.2024 (vedlagt).

For punkt 1: dette forholdet er søkt om nylig, og søknaden ble avslått. Ny søknad blir en del av dette prosjektet. For punkt 11: Dette punktet krever en landmåleteknisk registrering av eksternt geodesisk kvalifisert foretak (landmåler). Det vurderes foreløpig at plasseringen av boligen ikke avviker mye fra søknad. Egen pris.

Da kommunens mening om fremgangsmåte for søknad for de forskjellige tiltakene ikke er kjent, må vi bruke skjønn for å lage et forslag til metode. Vi tenker at:

- nabovarsling bør kunne gå felles for alle tiltakene
- dispensasjonssøknaden identifiserer de forskjellige punktene og gis, der det trengs, punktspesifikke argumenter for dispensasjon. Ellers vil argumentasjonen iht Plan- og Bygningslovens (PBL) §19-2 gjelde felles for alle punktene.
- Hvert punkt må illustreres minst med fotodokumentasjon, men i mange av tilfellene også med registrering. Vi setter derfor dette opp som en flat rate for hvert punkt, med en redusert estimert timebruk.
- En felles søknad der rapporten danner grunnlaget for beskrivelsen av søknaden.

Vi anbefaler en forhåndskonferanse med kommunen, både for å finne søknadsform og få en oversikt over kommunens estimat på gebyrinnkreving, men har forstått at det er ønskelig å vente med å få prosjektet inn i kommunens ruller.

Pris:

Forundersøkelser		
0.1	Oppstart, samordning av behov for registrering, landmåler m.m.	kr 2 120,00 + mva
Tegningsarbeid		
1.0	Oversiktskart med de forskjellige tiltakene bedre markert, påført oppriss-/ snittlinjer	kr 2 120,00 + mva
1.1	Registrering og opptegning av hvert aktuelt punkt: 1t registrering, 1t tegning x 15 punkter	kr 31 800,00 + mva
1.6	Terrengmodell og uttak av terrengsnitt, 10 stk	kr 8 640,00 + mva
1.7	Utarbeidelse av situasjonsplan	kr 4 200,00 + mva
Søknader og godkjenninger		
2.0	Ansvarlig søker	kr 17 900,00 + mva
2.3	Dispensasjonssøknad timepris, begrenset oppad til 8 timer	kr 8 640,00 + mva
2.5	Rammesøknad	kr 11 900,00 + mva
2.9	Anmodning om ferdigattest / midlertidig NB! pr. søknad	kr 5 900,00 + mva
2.99	Lisenstillegg for byggesøknadsprogram	kr 810,00 + mva
Prosjektering		
5.0	Ansvarlig prosjekterende	kr 3 900,00 + mva
5.1	Arkitektonisk utforming, planløsning, forhold til omgivelsene	kr 1 060,00 + mva
Kontroll		
8.6	Kontroll av utførelse, konstruksjonssikkerhet	kr 4 240,00 + mva

Til sammen	kr 103 230,00	+ mva
+ mva	kr 25 807,50	
TOTALT INKL. MVA	kr 129 037,50	

Eventuelle tilleggsarbeider:

2.7 Forhåndskonferanse	kr 6 100,00	+ mva
2.10 Oppfølgingsarbeid ansvarlig søker timebasert, timepris kr 1060,-		+ mva
2.11 Arbeid med nabomerknader ved nabovarsler og evt. klager på vedtak timebasert, timepris kr 1060,-		+ mva

Forutsetninger:

Tilbudet gis under forutsetning av at all nødvendig dokumentasjon ikke nevnt i dette tilbudet leveres oss.

NB: Merarbeid utfra naboklager, uforutsette ting fra kommunen etc. vil bli fakturert på timebasis. Når det gjelder arbeidene vi utfører i en byggesak, er det vanskelig å gi noen garanti vedr. godkjent vedtak eller tidsaspektet på grunn av kommunenes uforutsigbarhet vedr. saksbehandling og behandlingstid.

Kartgrunnlaget kan være fra kommunen, der vi ikke kan garantere for dataenes nøyaktighet. Det kan senere i prosessen bli behov for utarbeidelse av mer nøyaktig oppmåling av terreng eller andre elementer.

Tiltakshaver er den øverste ansvarlig for tiltaket, og står ansvarlig for å finne utførende og prosjekterende med kompetanse for arbeidet som skal gjøres.

I tillegg til den faste prisen du har fått, kan det forekomme ekstra utgifter til reiser vedr. møtedeltagelse eller befarings, kopiering, innhenting av kartgrunnlag, nabovarsel, rekommanderte sendinger, samt annen nødvendig dokumentasjon.

Produktene er NBS sin eiendom frem til inntil oppdraget er betalt.

Tilsyn i byggesaken:

Ved tilsyn vil NBS stille opp der kommunen krever det.

Kostnader vedrørende dette dekkes av rekvirent/tiltakshaver.

VIKTIGE OPPGAVER FOR TILTAKSHAVER:

- Sette seg inn i de vilkår og vurderinger som gis i godkjenninger / vedtak fra kommunen.
- Før oppstart kan foretas må tiltakshaver og de utførende ha igangsettingstillatelse i hende.
- Tiltakshaver må gi beskjed til ansvarlig søker om at man er klar til oppstart, slik at bygningskontrollør i kommunen kan komme på kontroll før tiltaket settes i gang.
- Dersom ansvarsforhold endres i løpet av byggeperioden (eks: utførende avslutter, trekker seg eller blir oppsagt) må bygging stoppes, og beskjed må gis til ansvarlig søker slik at arbeid med erstatning av utførende kan gjøres.
- Når arbeidene er ferdigstilt, eller har kommet så langt at det kan bes om enten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, må alle utførende gis beskjed om å utarbeide sin del av FDV-dokumentasjon samt samsvarserklæring, som skal sendes ansvarlig søker slik at de rette anmodninger kan sendes til bygningsmyndighetene og FDV overleveres til tiltakshaver mot signatur.
- Dersom det vurderes endringer i tiltaket i forhold til innsendte tegninger, må disse endringene kommuniseres ansvarlig søker og oppdaterte tegninger utarbeides.

Verdiskaping og stedsutvikling
Innbyggerkontakt og byggesak
Saksbehandler Caroline Ralle
Deres ref.
Vår ref. 24/159335
Arkiv 24/32563
Vår dato 16.10.2024
Deres dato

[REDACTED]
Sukkersletta 9
3260 Larvik

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Ulovlighetsoppfølging - Brygge/platting - Sukkersletta 9 - Gbnr. 1005/1/2

Hva saken gjelder

Det ble avholdt befaring på ovennevnte eiendom 23.05.2024. Til stede var eier v/ [REDACTED] og Larvik kommune virksomhet Innbyggerkontakt og byggesak v/ Tom Mangelrød.

På befaringen ble det konstatert at det var oppført en brygge, som ledet ut til en lovlig etablert hovedbrygge, på ca. 30 m². Brygga var oppført en gang i perioden 2005-2008. Brygga var enten søknadspliktig eller meldepliktig etter dagjeldende plan- og bygningsloven av 1985 §§ 84 eller 86 a. Brygga ble oppført uten forutgående søknad/melding og byggetillatelse.

Kart og bilde av brygga:



Dere valgte å søke om brygga 21.06.2024. Søknaden ble avslått 19.08.2024. Klagefristen har utløpt, uten at vi kan se å ha mottatt klage på vedtaket.

Brygga utgjør dermed en overtredelse etter plan- og bygningsloven § 32-1. Kommunen plikter å forfølge ulovligheter, og tiltak i strandsonen er øverst på prioriteringslisten.

Dere har rett til å uttale dere til dette forhåndsvarselet. Uttalelsesfristen settes til **07.11.2024**.

Nedenfor gir vi dere informasjon om hvordan du kan gå frem for å bringe forholdet inn i lovlige former og unngå pålegg om retting og tvangsmulkt.

Forhåndsvarsel om pålegg om retting

Vi gir dere med dette varsel om at Larvik kommune vil kunne fatte vedtak om pålegg om retting, dersom forholdet ikke er tilbakeført innen uttalelsesfristen 07.11.2024. Innen samme dato må kommunen underrettes skriftlig om at tiltaket er tilbakeført.

Kommunens plikt til å forhåndsvarsle et eventuelt pålegg om retting følger av pbl. § 32-2. Videre følger kommunens adgang til å fatte pålegg om retting av pbl. § 32-3.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt

Vi gir deg med dette også varsel om at Larvik kommune vil kunne fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt, dersom forholdet ikke blir tilbakeført og vi ikke har mottatt underretning om dette innen uttalelsesfristen nevnt over. En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist.

Kommunens plikt til å forhåndsvarsle et eventuelt pålegg om tvangsmulkt følger av pbl. § 32-2. Videre følger kommunens adgang til å fatte pålegg om tvangsmulkt av pbl. § 32-5.

En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Momenter som vurderes ved fastsettelsen er bl.a. overtredelsens grovhet, fordeler ved overtredelsen og at mulkten oppfordrer til rettidig oppfyllelse av et pålegg.

Kommunens oppfølging underveis

Dersom du velger å tilbakeføre forholdet, vil vi vurdere om forholdet er rettet i tilstrekkelig grad. Hvis så er tilfellet, vil vi sende deg et brev hvor vi bekrefter at forholdet anses å være i tråd med plan- og bygningsloven.

Vi gjør særlig oppmerksom på at området er kartlagt som et viktig bløtbunnsområde med funn av ålegress som lokalt viktige marine naturtyper. Dette må muligens tas hensyn til ved fjerning av bryggen. Vi anbefaler at dere tar kontakt med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for å vurdere om fjerningen i seg selv utløser et krav om søknad etter forurensningsforskriften kapittel 22 og/eller for å få veiledning om hvordan dere kan gå frem på en mest mulig skånsom måte.

Dersom dere ikke tilbakefører, og vi fastholder at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven, vil vi følge opp med å fatte vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt. I dette påleggsvedtaket vil du få nye tidsfrister å forholde deg til, slik at du får rimelig tid til å rette forholdet.

Larvik kommune kan etter omstendighetene vurdere å ilegge overtredelsesgebyr etter pbl. § 32-8. Dette vil vurderes konkret i hver sak etter at ulovligheten har opphørt.

Forelegg og andre opplysninger

Et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl. §§ 32-6 og 32-7. Blir pålegg i forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføres for regning av den som forelegget er rettet mot, se pbl. § 32-7 første ledd.

Pålegg kan også etter pbl. § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Deres rettigheter

Dere har rett til å uttale dere før det blir fattet vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Frist for uttale settes til **07.11.2024**, jf. pbl § 32-2.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/32563», og gbnr. 1005/1/2.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og
byggesak

Caroline Ralle
Byggesaksbehandler/Tilsynsjurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

16.10.2024	Vedtak med avslag på dispensasjon fra byggeforbudet mot sjø for oppføring av platting/brygge - Sukkersletta 9 - Gbnr. 1005/1/2	1984544
16.10.2024	2_KART_Situasjonsplan_D-01 Sitplan.pdf	1908201

Vurdering av rapport og søknadsplikt

Oppdragsnavn

Prosjekt nr.

Kunde

Notat nr. 1

Versjon 1

Til

Fra Rambøll AS

Kopi

Utført av Eline Farnes

Kontrollert av Emma Cathrine Aanesen

Godkjent av Emma Cathrine Aanesen

Dato 05.12.2024

1 Innledning

Rambøll Norge AS («Rambøll») er kontaktet for å gjennomføre en tredjepartsvurdering av Norsk Byggservice AS («NB») sin rapport datert 23.09.2024 som inneholder en gjennomgang av mulige ulovlige byggearbeider på eiendommen Sukkersletta 9 i Larvik mellom 2005 – 2017.

Vi deler primært Norsk Byggservice Norge AS sine vurderinger og konklusjoner, men på et noe annet grunnlag. Dette skyldes i all hovedsak at det i rapport ikke var vurdert eller differensiert hvilket plangrunnlag som var gjeldende på tidspunktet tiltakene ble gjennomført.

Rambøll
Harbitzalléen 5
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

T +47 22 51 80 00
<https://no.ramboll.com>

2 Historisk bebyggelse på eiendommen

Historiske kart viser at eiendommen har vært bebygd med bygning og brygge siden 1947. I 2005 ble eksisterende bygning revet, og nytt bolighus med garasje ble oppført. Fra 2005 og frem til 2017 er det gjennomført flere ulike tiltak på eiendommen.

3 Relevante planer på eiendommen

Ved vurderingen av tiltakenes søknadsplikt må det tas utgangspunkt i hva som var gjeldende plangrunnlag da tiltakene ble utført. I perioden 2005-2017 har eiendommen vært omfattet av følgende kommuneplaner:

Kommuneplan for Larvik 2003-2014, vedtatt 30.04.2003

Kommuneplan for Larvik 2007-2019, vedtatt 17.10.2007

Kommuneplan for Larvik 2010-2022, vedtatt 17.06.2010

Kommunedelplan for Larvik by 2015-2027, vedtatt 16.03.2016

Kommuneplan for Larvik 2021-2033, vedtatt 06.10.2021

Eiendommen har i alle de ovenfor nevnte planene vært avsatt til arealformål boligbebyggelse.

Videre er eiendommen omfattet av reguleringsplan «Østre Halsen – Steinsnes», ikrafttredelsesdato 14.02.1980. I reguleringsplanen er eiendommen avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.

4 Byggegrense mot sjø

Eiendommen befinner seg i strandsonen, dvs. 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Dette får betydning for vurderingen av søknadsplikt.

Strandsonen har hatt et vern i norsk lov siden 1950-tallet. I Plan- og bygningsloven av 1985 fremgikk det av § 17-2 at:

«Bygning konstruksjon, anlegg eller innhengning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter.»

Det fulgte imidlertid av bestemmelsens andre ledd at:

«Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke i tettbygde strøk eller i områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan.»

For eiendommer som var underlagt regulering gjaldt ikke byggeforbudet i 100-metersbeltet, uavhengig av om reguleringsplanen hadde egen byggegrense mot sjøen eller ikke. Dette var det rettslige utgangspunktet frem til ny Plan- og bygningslov av 2008 trådte i kraft 01.07.2009.

I den nye, dvs. nåværende, Plan- og bygningsloven fulgte det av § 1-8 (2) at:

«Andre tiltak etter 1-6 andre ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. [...]»

I forarbeidene til Plan- og bygningsloven, Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 30, er det understreket at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Bestemmelsen tolkes med dette strengt, slik at selv små tiltak som i utgangspunktet kan unntas søknadsplikt vil være avhengig av søknad i strandsonen. Departementet har tidligere uttalt at selv moringer og bøyer med forankring til land vil kunne være avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, jf. Kommunal og distriktsdepartementets uttalelse i sak 22/3796.

Forbudet etter § 1-8 (2) gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplanen, jf. pbl. § 1-8 (3).

Larvik kommune hadde ingen regulert byggegrense i sine kommuneplaner før Kommuneplan for Larvik 2010-2022 trådte i kraft.

Tidspunktet for gjennomføring av de ulike tiltakene på eiendommen blir med dette særskilt relevant, da det er et ulikt regelsett som er gjeldende for tiltak gjennomført etter 01.07.2009.

5 Vurdering av gjennomførte tiltak på eiendommen og søknadsplikt

I tidsrommet 2005 og frem til i dag er det gjennomført en rekke ulike tiltak på eiendommen. Nedenfor gjennomgås tiltakene og søknadsplikten vurderes. Vi har her funnet det hensiktsmessig å differensiere tiltakene etter når de er gjennomført, herunder før eller etter at ferdigattest var gitt. I det enkelte punkt er det henvist til hvilket nummer tiltaket er tildelt i Norsk Byggservice AS sin rapport.

5.1 Arbeider utført fra 2005 og frem til ferdigattest i 2010

Det rettslige utgangspunktet for vurdering av søknadsplikt for tiltak i perioden 2005 til 30.06.2009 er plan- og bygningsloven av 1985. I perioden 01.07.2009-2010 må tiltakene vurderes opp mot gjeldende pbl. av 2008. Videre må tiltakene vurderes ut fra plangrunnlaget som gjaldt på tidspunktet for gjennomføringen.

Utgangspunktet og hovedregelen etter pbl. av 1985 § 99 var at søknadspliktige tiltak skulle avsluttes med ferdigattest. Slik ferdigattest kunne gis dersom tiltaket var utført i samsvar med tillatelsen som var gitt. Det forutsettes overensstemmelse mellom tillatelsene (rammetillatelse pluss igangsettingstillatelse) og ferdigattest, jf. lovforarbeidene, se merknad til § 99 i Ot.prp. nr. 39 (1993-1994). Kravet til overensstemmelse mellom hva tillatelsen omfattet og hva som ble utført omfattet ikke bare byggeprosjektet, men også avkjørsel, uteareal mv. Ved mangler av mindre betydning kunne midlertidig brukstillatelse gis, mot at manglende ble rettet. Ved andre avvik ville det være behov for søknad om endring av gitt tillatelse, alternativt ny søknad.

Tilsvarende er også gjeldende situasjon etter pbl. av 2008.

5.1.1 Bolighus med garasje – pkt. 11 og 17

Bolig og tilhørende garasje ble omsøkt i 2005. Som det fremgår av Norsk Byggservice AS sin rapport har boligen fått en noe annen plassering i terrenget enn hva som ble omsøkt, men at det ikke var angitt et korrekt fotavtrykk av boligen på situasjonskartet som ble innsendt med søknaden. Det er etter det opplyste tale om mindre avvik, og vi legger derfor til grunn at den endrede plasseringen er innenfor tillatte avvik. Det tas imidlertid forbehold om at kommunen deler dette synspunktet. Dersom kommunen ikke er enig, vil det være behov for å søke om tillatelse til justert plassering. Vi stiller videre spørsmål til om plasseringen innebærer at nordøstre deler av huset er bygd på eiendom gbnr. 1005/1, og i strid med krav om avstand til nabogrense på minimum 4 meter, jf. pbl. 1985 § 70 nr. 2.

NB har konkludert med at garasjen ved oppføringen har fått en noe annen størrelse enn omsøkt. Dersom et tiltak får vesentlig endret størrelse enn hva som var opprinnelig omsøkt skal det tas søkes om endring av opprinnelig gitt tillatelse. Dette er ikke gjort, og det er derfor ikke gitt tillatelse til utvidelsen. Utvidelsen synes også å ha medført at man har bygd nærmere nabogrense enn 4 meter, hvilket også var i strid med pbl. 1985 § 70 nr. 2.

Konklusjon:

Plasseringen av boligen: Det legges til grunn at justert plassering ikke utløste søknadsplikt, men tas forbehold om at kommunen kan konkludere med at avviket ikke aksepteres. Videre tas forbehold om at plasseringen ikke innebærer at det er bygd på annen manns grunn. Dersom kommunen ikke aksepterer avviket er avvikene ikke lovlig.

Utvidelse av garasje: Det er ikke gitt tillatelse til endringen. Utvidelsen er dermed ikke lovlig.

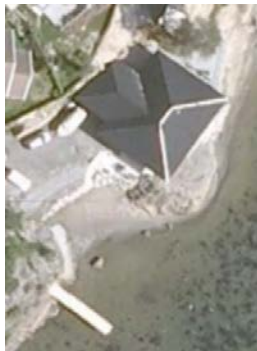
5.1.2 Brygge langs fjell – pkt. 1

Brygge langs fjell ut mot båtbygg er ikke nevnt i søknadsteksten, og er heller ikke medtatt på situasjonskart eller øvrig tegningsmateriell. Basert på historiske kart av eiendommen kan det se ut til at bryggen ble oppført i tidsrommet 05-07. Brygga skulle vært omsøkt som en endring av opprinnelig gitt tillatelse, noe som ikke ble gjort.

Utklipp historiske kart, 2005:



Utklipp historiske kart, 2007:



Utklipp historiske kart, 2010:



Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til tiltaket. Byggingen er dermed ikke lovlig.

5.1.3 Båtbrygge – pkt. 2

Båtbryggen antas oppført et sted mellom 1947-1979. Båtbryggen fremgår på alle historiske kart, men lengden og utformingen varierer stort. Som utklippene over viser, utvides lengden på båtbryggen mellom 2005 og 2007. Endringer på bryggen er søknadspliktige, og skulle vært omsøkt som en endring av opprinnelig gitt tillatelse, alternativt som egen søknad.

Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til endringen. Endringen er ikke lovlig.

5.1.4 Terrengendringer – pkt. 3 og 5

Langs stranden i sydvest på eiendommen er det gjennomført masseutfylling, og utlegging av større steiner/støttemur. NB har konkludert med at tiltakene er utført i perioden 2005-2007. Dette fremgår ikke av innsendt tegningsmaterieell som ble vedlagt søknaden om oppføring av bolig i 2005, hvor arealet mot sydøst er inntegnet slik:

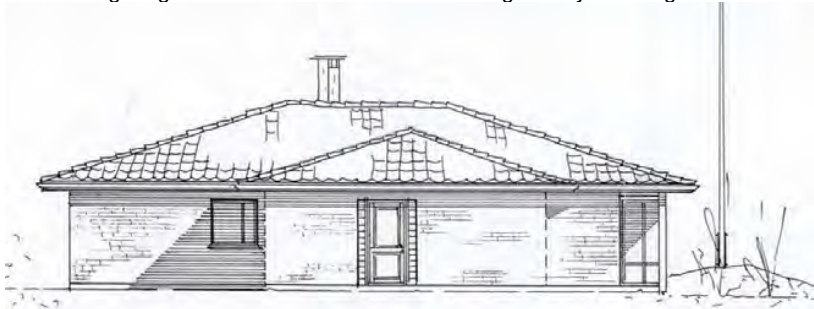


Terrengendringene som ble utført i sammenheng med søknaden om oppføringen av boligen var søknadspliktige, og det skulle vært søkt om endring av gitt tillatelse. Alternativt skulle det vært innsendt nye tegninger til kommunen ved søknad om ferdiggattest.

Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til endringen. Endringen er ikke lovlig.

5.1.5 Terrasse med tilhørende arbeider sydvest – pkt. 4, 5 og 7

Fasadetegning innsendt i 2005 viser at boligens sydvestlige fasade er omsøkt slik:



Det fremgår ingen terrasse mot sørvest på innsendte fasadetegninger. De historiske kartene viser at arbeidene med terrassen mot sørvest startet opp en gang mellom 05-07, og at terrassen, med tilhørende støttemur og trapp stod ferdig i 2011.

Historiske kart, 2005



Historisk kart, 2007



Historiske kart, 2010



Ettersom arbeidene startet opp i perioden 05-07 legges det til grunn at tiltaket utføres som en del av søknaden om oppføring av bolig og garasje. Arbeidene skulle derfor vært omsøkt som en endring av opprinnelig gitt tillatelse. Alternativt skulle det vært innsendt nye tegninger til kommunen ved søknad om ferdigattest.

Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til endringen. Endringen er ikke lovlig.

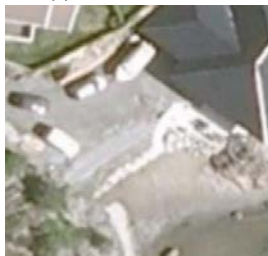
5.1.6 Parkeringsplass/ utvidet gårdsplass – pkt. 9

På situasjonskart som ble innsendt kommunen i 2005 er det avmerket et utvidet hvitt areal tilknyttet adkomstveg til eiendommen:

Utklipp innsendt situasjonskart:



Utklipp historiske kart, 2007:



Ettersom arbeidene startet opp i perioden 05 legges det til grunn at tiltaket ble utført som en del av søknaden om oppføring av bolig og garasje. Arbeidene skulle derfor vært omsøkt som en endring av opprinnelig gitt tillatelse. Alternativt skulle det vært innsendt nye tegninger til kommunen ved søknad om ferdigattest.

Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til endringen. Endringen er ikke lovlig.

5.1.7 Utfylling i sjø/ kampesteinsmur – pkt. 10

På innsendte fasadetegninger vises boligens sydøstlige fasade slik, hvor terreng mot sjø beholdes:



På de historiske kartene fra 2005 vises det imidlertid at det fylles opp med steiner i/mot sjøen. Det fremgår av NB sin rapport at det senere er fundamentert en støttemur på øst siden av eiendommen, fra nord til sør.

Historiske kart, 2002:



Historiske kart, 2005:



Historiske kart, 2007



Kampesteinsmuren skulle vært omsøkt som en endring av tidligere gitt tillatelse. Tiltaket innebærer videre utfylling i sjø, noe som var, og er, avhengig av tillatelse etter forurensningsloven av 1981 § 11.

Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til endringen og tiltaket, hverken fra bygningsmyndighet eller forurensningsmyndighet. Endringen er ikke lovlig.

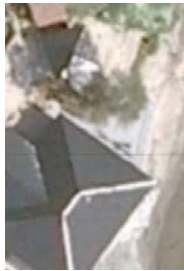
5.1.8 Anneks – pkt. 15

Det er usikkert når annekset på eiendommen opprinnelig ble oppført. Det opprinnelige annekset ble imidlertid revet, og det ble oppført et nytt annekset en gang mellom 2005 og 2007.

Historiske kart, 2005:



Historiske kart, 2007:



Riving og oppføring av nytt annekst med den angitte størrelsen var et søknadspliktig tiltak, som skulle vært omsøkt som en endring til opprinnelig gitt tillatelse på eiendommen. Alternativt skulle det vært innsendt nye tegninger til kommunen ved søknad om ferdigattest. Bruksendring til rom til varig opphold er videre søknadspliktig.

Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til tiltaket. Tiltaket er dermed ikke lovlig.

5.1.9 Terrasse og støttemur mot nord – pkt. 13 og 16

På de nordvestlige fasadetegningene er boligen omsøkt med slik utforming:

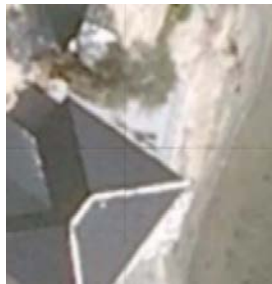


Tegningen viser at det er planlagt å legge heller/platting fra stuedør i øst.

Historiske kart, 2005



Historiske kart, 2007:



Historiske kart, 2010:



Terrassen som etableres synes imidlertid å være vesentlig større enn hva de omsøkte fasadetegningene viste. Utvidelsen av terrassen skulle vært omsøkt som en endring av opprinnelig gitt tillatelse. Alternativt skulle det vært innsendt nye tegninger til kommunen ved søknad om ferdigattest.

Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til endringen. Endringen er ikke lovlig.

5.2 Tiltak gjennomført etter ferdigattest, 2010 -2017

Pbl. av 2008 er det rettslige utgangspunktet for vurderingen av tiltak i den angitte perioden.
Pergola på strand – pkt. 6

Det er oppført en pergola på stranden på eiendommen. Basert på historiske kart legges det til grunn at pergolaen er oppført en gang mellom 2011 og 2015.

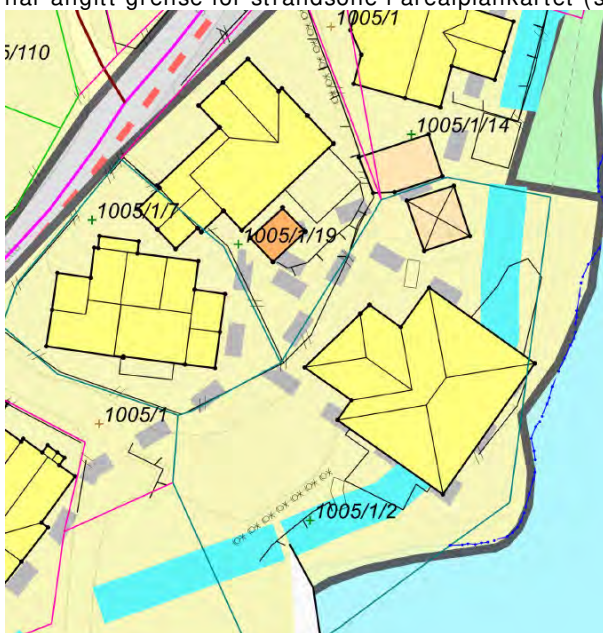
Historiske kart, 2011



Historiske kart, 2015



I perioden 2011-2015 var det kommuneplan for Larvik 2010-2022 som var gjeldende. Kommuneplanen har angitt grense for strandsone i arealplankartet (stiplet rød linje ved vegen):

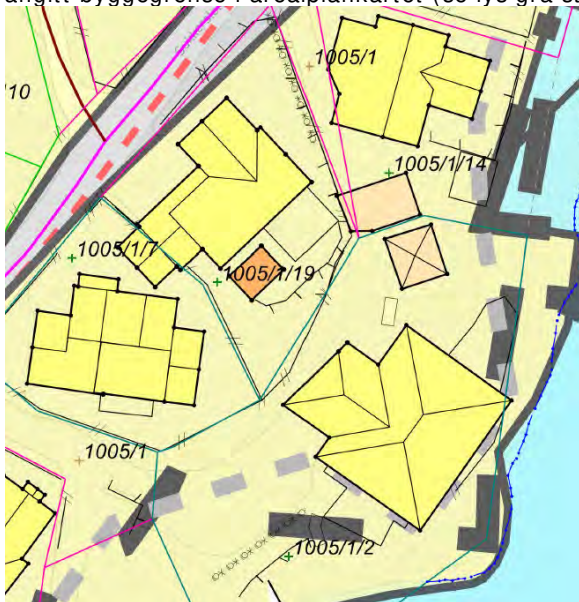


Pergolaen oppføres innenfor strandsonen.. Det er ikke åpnet opp for oppføring av pergolaer i kommuneplanens arealdel innenfor strandsonen, og tiltaket var derfor avhengig av dispensasjon fra byggegrensen i kommuneplanen. Tiltaket kan heller ikke unntas søknadsplikt etter SAK10 § 4-1 da plasseringen er i strid med kommuneplanens arealdel.

Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til tiltaket. Tiltaket er dermed ikke lovlig.

5.2.1 Levegg i sørvest – pkt. 8

Det legges til grunn at leveggen ble oppført i 2017, som Norsk Byggservice AS antyder i sin rapport. I 2017 var eiendommen omfattet av kommunedelplan for Larvik by 2015-2027. Kommunedelplanen har angitt byggegrense i arealplankartet (se lys grå stiplet linje):



Leveggen synes å være plassert i strid med byggegrensen. Det er ikke åpnet opp for levegger i områder avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen på utsiden av byggegrense, og tiltaket var derfor avhengig av dispensasjon fra byggegrensen i kommunedelplanen.

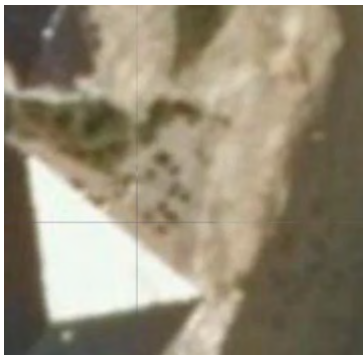
Tiltaket kan heller ikke unntas søknadsplikt etter SAK10 § 4-1 da plasseringen er i strid med kommuneplanens arealdel.

Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til tiltaket. Tiltaket er dermed ikke lovlig.

5.2.2 Trapper mot nord – pkt. 12

Det er usikkert når trappene mot nord ble oppført, men det legges til grunn at dette ble gjort i perioden 2015-2017:

Historiske kart, 2015:



Historiske kart, 2017:



Da trappene ble oppført var det kommunedelplan for Larvik by 2015-2027 som var gjeldende, se utklipp over i pkt. 5.2.1. Det var ikke åpnet opp for anleggelse av private trapper i strandsonen i kommunedelplan for Larvik by, og tiltaket var derfor avhengig av dispensasjon fra byggegrensen i kommunedelplanen. Tiltaket kan heller ikke eventuelt unntas søknadsplikt etter SAK10 § 4-1 da plasseringen er i strid med kommuneplanens arealdel.

Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til tiltaket. Tiltaket er dermed ikke lovlig.

5.2.3 Terrasser rundt annekset – pkt. 14 og 16

Det er usikkert når terrasser tilknyttet annekset er oppført, men i rapporten til Norsk Byggservice AS er det lagt til grunn at disse er oppført mellom 2015-2017.

Historiske kart, 2011



Historiske kart, 2017:



Da terrassen ble oppført var det kommunedelplan for Larvik by 2015-2027 som var gjeldende, se utklipp over. Terrassen er anlagt innenfor byggegrense, og utløste derfor ikke behov for dispensasjon.

Hvorvidt terrassen var søknadspliktig beror på terrassens høyde over ferdig planert terreng. Dersom høyden er mer enn 0,5 meter over ferdig planert terreng er terrassen omfattet av tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1. Er terrassen mindre enn 0,5 meter over ferdig planert terreng er tiltaket unntatt søknadsplikt. Se veiledningsplikt til SAK10 datert 01.04.2014-30.06.2015. Videre kan flere tiltak som er unntatt søknadsplikt kombinert utløse søknadsplikt.

Konklusjon: Det er uavklart om tiltaket var avhengig av søknad.

6 Konklusjon

Som gjennomgangen ovenfor viser har det vært gjennomført en rekke ulike tiltak på eiendommen som har vært søknadspliktige, eller som har vært avhengig av dispensasjon. Tiltakene som ble gjennomført mellom 2005-2010 skulle vært omsøkt som endringer underveis, alternativt vært redegjort for som mindre endringer ved søknad om ferdigattest. Når dette ikke ble gjort på tidspunktet for gjennomføring må tiltakene omsøkes i dag. I slike tilfeller må tiltakene omsøkes etter dagens regelverk, og ikke etter regelverket som var gjeldende da tiltaket ble oppført. Dette innebærer at alle tiltakene i punkt 5.1 og 5.2 er avhengig av søknad om byggetillatelse inkludert søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø.

Ved vurderingen av søknaden skal kommunen behandle søknaden som om tiltaket ikke er gjennomført, jf. bl.a. LA-2022-95573. Dette gjelder både ved søknaden, og søknaden om dispensasjon. Ved interesseavveiningen som skal gjøres etter dispensasjonsadgangen etter pbl. § 19-2 vil fordeler ved å slippe å rette et ulovlig forhold ikke være et relevant forhold, jf. departementets uttalelse i sak 23/3405.

Arbeidene tilknyttet utfyllingen i sjø er videre avhengig av tillatelse fra Statsforvalter etter forurensningsloven.

Ved spørsmålet om sannsynlighet for at tillatelser vil gis er det relevant å se hen til føringer og signaler fra statlige og kommunale myndigheter.

Kystsonen i Vestfold er angitt som sone 1 i «*Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*». Retningslinjene gir statlige føringer for kommunens saksbehandling. For sone 1 følger det av retningslinjene pkt. 8.1 at:

«Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås.»

Det økte fokuset på strandsone tydeliggjøres videre ved at Sivilombudet i 2019 igangsatte egne undersøkelser av tre tilfeldig utvalgte kystkommuners håndtering av søknader om dispensasjon.

Videre må tillegges vekt at Larvik kommune i 2024 har innhentet en eksternt juridisk vurdering fra Holt & Winge hvor et av temaene for utredningen var om de rettslige vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd har vært tolket korrekt av kommunen. At Larvik kommune har innhentet en ekstern granskning av hvordan de behandler dispensasjoner tilsier at det foreligger et økt fokus på håndtering av nettopp dispensasjoner.

Gitt ovennevnte og det økte fokuset på utbygging i strandsonen de siste årene, anser vi det lite sannsynlig at det vil gis tillatelse til tiltak i strandsonen



Larvik
kommune

Norsk Byggservice As
Johan Sverdrups gate 3
3256 Larvik

Verdiskaping og stedsutvikling
Innbyggerkontakt og byggesak
Saksbehandler Magnus Riksfjord
Deres ref.
Vår ref. 25/3390
Arkiv 24/35388
Vår dato 16.01.2025
Deres dato

Referat forhåndskonferanse - Avklaring søknadsplikt diverse tiltak - Sukkersletta 9 - Gbnr. 1005/1/2

Tiltak: Avklaring søknadsplikt diverse tiltak
Byggested: Gbnr: 1005/1/2
Tiltakshaver: [REDACTED]
Ansvarlig søker: Norsk Byggservice AS

Møtedato: 10.01.2025
Deltagere: Eier [REDACTED] eiers advokat Harald Benestad Andersen, selgers advokat/forsikringselskap Olav Kronstad og Torunn Olsen. Ansvarlig foretak Alf Enger og Ronny Gislerød.
Fra byggesak tilsynsjurist Caroline T. Ralle og byggesaksbehandler Magnus Riksfjord.

Forhåndskonferansen er et møte mellom utbygger og kommunen før søknaden innsendes og skal sikre at utbygger får den informasjon han trenger tidlig i den videre planleggingen av byggeprosjektet. Kvaliteten på den veiledningen som gis i forhåndskonferansen vil gjerne bero på hvilken informasjon som er mottatt i forkant i møtet.

Beskrivelse av tiltaket:

Avklaring av søknadsplikt og lovlighet for diverse utførte tiltak på eiendommen Sukkersletta 9, gbnr. 1005/1/2.

Plangrunnlag:

Eiendommen Sukkersletta 9, gbnr. 1005/1/2 omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021-2033, rev. 13.12.2023, samt reguleringsplan for Østre Halsen – Steinsnes, vedtatt 14.02.1980. Arealformålet er samsvarende og er avsatt til boligbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse (Felt C). Eiendommen ligger i 100 metersbeltet langs sjø og deler av eiendommen ligger innenfor avsatt byggegrense i kommuneplanen.

Forhold som ble drøftet i møtet:

Ifm. med søknad om forhåndskonferanse er det laget to rapporter om forholdene/tiltakene på eiendommen Sukkersletta 9, gbnr. 1005/1/2. Norsk Byggservice AS og Rambøll har laget hver sin rapport.

Byggesak har tatt utgangspunkt i Rambøll sin rapport som også henviser til punktene i Norsk Byggservice sin rapport. Begge rapportene er lagt til grunn for våre videre vurderinger av tiltakene.

I forhåndskonferansen gikk byggesak igjennom en PowerPoint presentasjon der vi gikk igjennom tiltakene som var beskrevet i rapportene.

PowerPoint presentasjonen er konvertert til PDF format og ligger som vedlegg til referatet.

Etter gjennomgang av PowerPoint presentasjonen ble det fremstilt et par spørsmål ifm. saken og videre vurderinger for eksisterende tiltak.

Spørsmål å avklare:

Hvis det innhentes avstandserklæring/samtykke fra grunneier Årsten, på eiendommen gbnr. 1005/1/2, kan det da bygges på annen manns grunn?

- Med henvisning til denne tolkningsuttalelsen, vurderer vi at det kan gis tillatelse til tiltaket utenfor eiendomsgrensen dersom det foreligger nabosamtykke for plassering.

Faller noen av tiltakene utenfor søknadsplikten på grunnlag av saksbehandlingsforskriften fra 2003?

- Som vi var inne på under forhåndskonferansen, er vi i utgangspunktet av den oppfatning at arbeider/tiltak som ble utført i perioden 2005-2011 (altså fra byggetillatelse til ferdigattest ble gitt), måtte utføres i tråd med søknad og tillatelse. Endringer i forhold til tillatelsen, måtte i så fall vises på «som bygget»-tegninger vedlagt søknaden om ferdigattest, jf. saksbehandlingsforskriften av 2003 § 34 nr. 1 andre setning.
- Vårt utgangspunkt er at unntaksregelen i § 5 i saksbehandlingsforskriften av 2003 kun kom til anvendelse for arbeider/tiltak det i utgangspunktet ikke forelå byggetillatelse for. I dette tilfelle ble søkt om riving/oppføring av bolig, og vist hvordan utearelene for øvrig på eiendommen skulle fremstå. Det fremstår derfor søkt å legge til grunn at unntaksbestemmelsen for ytterligere unntak kom til anvendelse.
- For det tilfelle at unntaksregelen i § 5 i saksbehandlingsforskriften av 2003 likevel må anses å ha kommet til anvendelse, anser vi at de eneste tiltakene som eventuelt kunne blitt ansett som mindre tiltak som var unntatt fra søknadsplikt var støttemur ved stranden og utvidet parkeringsplass sørvest på eiendommen. For å eventuelt ta stilling til hvorvidt § 5 nr. 3 bokstav f. og j kommer til anvendelse, har vi behov for mer informasjon om tiltakets omfang. Dersom tiltakshaver/søker ønsker at vi skal ta en nærmere vurdering av dette, ber vi først om å få oversendt en redegjørelse/dokumentasjon for tiltakene, bestående av:
 - Tegninger som viser høyde/lengde/bredde
 - Konkretisering av når, hvordan og eventuelt i sammenheng med hva det ble bygget

Oppsummering:

Dette er vår vurdering av tiltakene som er ønsket avklart for eiendommen Sukkersletta 9, gbnr. 1005/1/2. Dersom det foreligger ytterligere spørsmål eller merknader til våre vurderinger, herunder om unntak fra søknadsplikt etter byggesaksforskriften fra 2003, ber vi om at dette er oversendt oss innen 14 dager.

Hvis det ikke foreligger merknader ber vi om en foreløpig tilbakemelding, innen to måneder for hvordan tiltakene tenkes tilbakeført eller omsøkt.

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Med hilsen
Magnus Riksfjord
Byggesaksbehandler
33 17 10 00 /93234484

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
2086115	Lovlighetsgjennomgang Sukkersletta 9.pdf

Kopi til:

Inspect As	Postboks 751 Strømsø	3003	Drammen
Law No Advokatfirma As	Kanalveien 11	5068	Bergen
	Sukkersletta 9	3260	Larvik

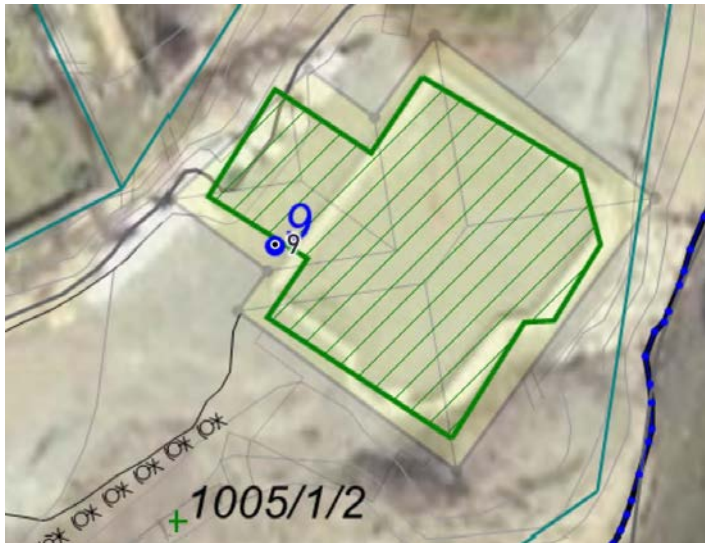
Lovlighetsgjennomgang

Sukkersletta 9

5.1.1 Bolighus med garasje pkt. 11 og 17

- Utdrag fra Rambølls rapport:
 - «Det er ikke angitt et korrekt fotavtrykk av boligen på situasjonskartet som ble innsendt med søknaden. Det er det opplyste tale om mindre avvik, og vi legger derfor til grunn at den endrede plasseringen er innenfor tillate avvik».
 - «Vi stiller videre spørsmål til om plasseringen innebærer at nordøstre deler av huset er bygd på eiendom gbnr.1005/1, og i strid med krav om avstand ...»
- LKs foreløpige vurdering:
 - Samlet sett anser vi at bolighuset med garasje har flere avvik, både hva gjelder plasseringen og avstanden til naboeiendommer. Vi finner likevel grunn til å konkludere med at endringen er innenfor tillate avvik. Dette baserer vi på at:
 - detaljeringen og grundigheten på søknad og byggetillatelse var lavere i 2005 enn i dag
 - situasjonsplanen avviker fra resten av tegningsgrunnlaget, herunder er det vanskelig å identifisere hva som er tak og hva som er fotavtrykk på situasjonsplanen
 - rent størrelsesmessig (BRA og BYA) ser tiltaket ut til å være omtrent som opplyst i søknaden
 - garasjen, som ser ut til å ligge nærmere naboene i nordvest (gbnr. 1005/1/19) enn 4 meter, ligger betraktelig lavere i terrenget og anses ikke å sjenere eiendommen
 - delen av tiltaket mot nordøst, som ligger over eiendomsgrense til gbnr. 1005/1, ble ikke vist på situasjonsplanen og det ble angitt feil eiendomsgrense, men vi vurderer at dette ikke berører interessene til eiendommen i nevneverdig grad ettersom det kun gjelder takutstikk

5.1.1 Bolighus med garasje pkt. 11 og 17 fort.



TEGNFORKLARING

- Kartutsnittet viser omsøkt bolig basert på situasjonsplanen (grønt)
- Grunnmur fra byggår i 2005 (hvitt)
- Nåværende bolig inkl. takutstikk (gult)

5.1.2 Brygge langs fjell pkt. 1

- Utdrag fra Rambølls rapport:
 - «Konklusjon: Det er ikke gitt tillatelse til tiltak. Byggingen er dermed ikke lovlig».
- LKs foreløpige vurdering:
 - Vi er enig i konklusjon om at brygga er ulovlig. Brygga er også omsøkt og ettertid, hvilket medførte et avslag. Avslaget er ikke påklaget. Det er sendt ut forhåndsvarsel om retting. Tiltaket må påregnes fjernet.

5.1.3 Båtbrygge pkt. 2

- Utdrag fra Rambølls rapport:
 - «Som utklippene over viser, utvides lengden på bryggen . Endringer på bryggen er søknadspliktige, og skulle vært omsøkt som en endring av opprinnelig gitt tillatelse, alternativt som egen søknad».
- LKs foreløpige vurdering:
 - Opprinnelig brygge ble oppført før 1959. Denne var derfor lovlig etablert, uten søknad og tillatelse. Lengde: ca. 9,7 m.
 - I tidsrommet 1988-2005 er bryggens lengde ca. 7,5 meter.
 - I tidsrommet 2005-2007 ble det mest sannsynlig etablert en ny brygge. Ny brygge var større i lengde og bredde. Lengde: ca. 12 meter.
 - Riving og oppføring av ny brygge krevde søknad etter 1985-loven § 93. Tiltaket er ulovlig oppført.

5.1.4 Terrengendringer pkt. 3 og 5

- Fra Rambølls rapport:
 - «Terrengendringene (sørøst for boligen) som ble utført i sammenheng med søknaden om oppføring av boligen var søknadspliktige, og det skulle vært søkt om endring av gitt tillatelse»
- LKs foreløpige vurdering:
 - Vi vurderer at det er gjort terrengutfylling der hvor boligens nordøstre hjørne ligger, hvor det tidligere var en glove, men at denne oppfyllingen må anses lovlig i lys av husets godkjente plassering og fasadetegningene
 - Vi vurderer at oppfylling/steiner/støttemur og betongplattning langs med og utenfor eiendomsgrense mot sjøen i sørøstlig retning er utført i strid med tillatelsen og dermed er ulovlig.

5.1.4 Terrengendringer pkt. 3 og 5 forts.



- Arealet vist med rødt, anses å være etablert i strid med tillatelsen.

5.1.5 Terrasse med tilhørende arbeider sydvest pkt. 4, 5 og 7

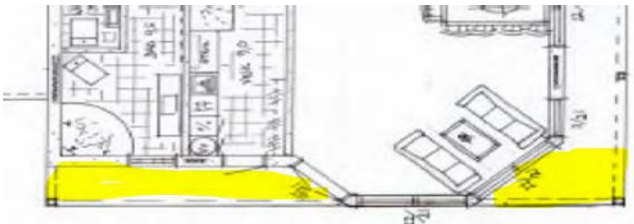
- Utdrag fra Rambøøls rapport:
 - «Det fremgår ingen terrasse mot sørvest på innsendt fasadetegninger. De historiske kartene viser at arbeidene med terrassen mot sørvest startet opp en gang mellom 05-07, og at terrassen, med tilhørende støttemur og trapp sto ferdig i 2011»
- LKs foreløpige vurdering:
 - På plantegningen og fasadetegningene er det ikke vist noen konstruksjoner som strekker seg lenger ut fra fasadelivet enn stolpene som understøtter takutstikket.
 - Terrasse med tilhørende arbeider er ikke omsøkt/godkjent og dermed ikke lovlig.

5.1.5 Terrasse med tilhørende arbeider sydvest pkt. 4, 5 og 7 forts.

Areal markert med rødt, er ulovlig



Utklipp fasadetegning og plantegning



Pkt. 5.1.6 Parkeringsplass/utvidet gårdsplass

pkt. 9

- Fra Rambølls rapport:
 - «På situasjonskart som ble innsendt kommunen i 2005 er det avmerket et utvidet hvitt areal tilknyttet adkomstveg til eiendommen. ... Det er ikke gitt tillatelse til endringen (av parkerings- og gårdsplassområdet).
- LKs foreløpige vurdering:
 - Parkerings- og gårdsplassområdet avviker fra omsøkt og godkjent situasjon. Endringer er ulovlig.

Pkt. 5.1.6 Parkeringsplass/utvidet gårdsplass pkt. 9 forts.



Området markert med gult viser tillat parkerings- og gårdsplassområde. Området markert med rødt må tilbakeføres til opprinnelig terreng.

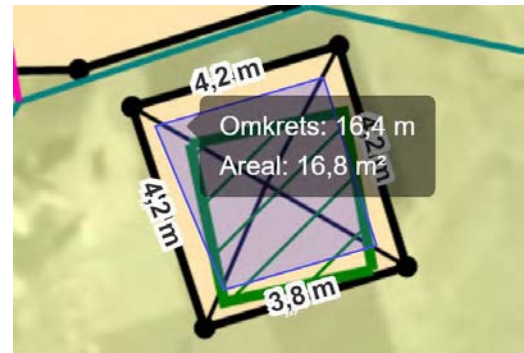


5.1.7 Utfylling i sjø/kampesteinsmur pkt. 10

- Se punkt 5.1.4

5.1.8 Anneks pkt. 15

- Fra Rambølls rapport
 - «Riving og oppføring av nytt annek (i perioden 2005-2007) med den angitte størrelsen (ca. 17 m² BYA) var et søknadspliktig tiltak, som skulle vært omsøkt.»
- LKs foreløpige vurdering
 - Tiltaket var søknadsplikt og mangler søknad/tillatelse. Tiltaket er ulovlig.



5.1.9 Terrasse og støttemur mot nord pkt. 13 og 16

- Fra Rambølls rapport:

- «Tegningen viser at det er planlagt å legge heller/platting fra stuedør i øst. Terrassen som etableres synes imidlertid å være vesentlig større enn hva de omsøkte fasadetegningene viste. Utvidelsen av terrassen skulle vært omsøkt som en endring av opprinnelig gitt tillatelse.»

- LKs foreløpige vurdering:

- Med unntak av heller/platting som vist på fasadetegning, er det ikke gitt tillatelse til terrasse. Tiltaket er ulovlig.
- Merk: Eiendomsgrense mot øst bør følges

5.1.9 Terrasse og støttemur mot nord pkt. 13 og 16 forts.

Utklipp av fasadetegning



Arealet som er ulovlig markert rødt, arealet som er lovlig markert blått



5.2.0 Pergola på strand pkt. 6

- Fra Rambølls rapport
 - «Det er oppført en pergola på stranden. Basert på historiske kart legges det til grunn at pergolaen er oppført en gang mellom 2011-2015. ... Kommuneplanen har angitt grense for strandsone i arealplankartet. Pergolaen oppføres innenfor strandsonen. ... Tiltaket var derfor avhengig av dispensasjon fra byggegrensen i kommuneplanen»
- LKs vurdering
 - Tiltaket var betinget av dispensasjon fra pbl. § 1-8 på oppføringstidspunktet. Tiltaket mangler tillatelse. Tiltaket er ulovlig.



Pkt. 5.2.1 Levegg i sørvest pkt. 8

- Fra Rambølls rapport:
 - «Det legges til grunn at leveggen ble oppført i 2017. ... Leveggen synes å være plassert i strid med byggegrensen.»
- LKs foreløpige vurdering
 - Leveggen er delvis oppført i strid med byggegrensen mot sjø etter pbl. § 1-8 og mangler dispensasjon. Den delen av leveggen som er oppført i strid med byggegrensen, er ulovlig.



Pkt. 5.2.2 Trapper mot nord pkt. 12

- Fra Rambølls rapport:
 - «Legges til grunn at (trapper) ble gjort i perioden 2015-2017. Da trappene ble oppført var det Ikke åpnet opp for anleggelse av private trapper i strandsonen i kommunedelplanen for Larvik by, og tiltaket var derfor avhegnig av dispensasjon fra byggegrensen»
- LKs foreløpige vurdering
 - Se pkt. 5.1.9. Tiltaket er oppført i strid med byggeforbudet og delvis over annen manns grunn. Tiltaket er ulovlig.

Pkt. 5.2.3 Terrasse rundt anneks pkt. 14 og 16

- Fra Rambølls rapport:

- «lagt til grunn oppført mellom 2015-2017. ... Terrassen er anlagt innenfor byggegrense, og utløse derfor ikke behov for dispensasjon. Hvorvidt terrassen var søknadspliktig beror på terrassens høyde over ferdig planert terreng».

- LKs foreløpig vurdering:

- Vi er enig i at tiltaket ikke er betinget av dispensasjon.
- Vi har for øvrig ikke tilstrekkelig kunnskap og dokumentasjon om tiltaket til å ta stilling til hvorvidt tiltaket er søknadspliktig. Se oppsummering i del 2 av forhåndskonferansen.

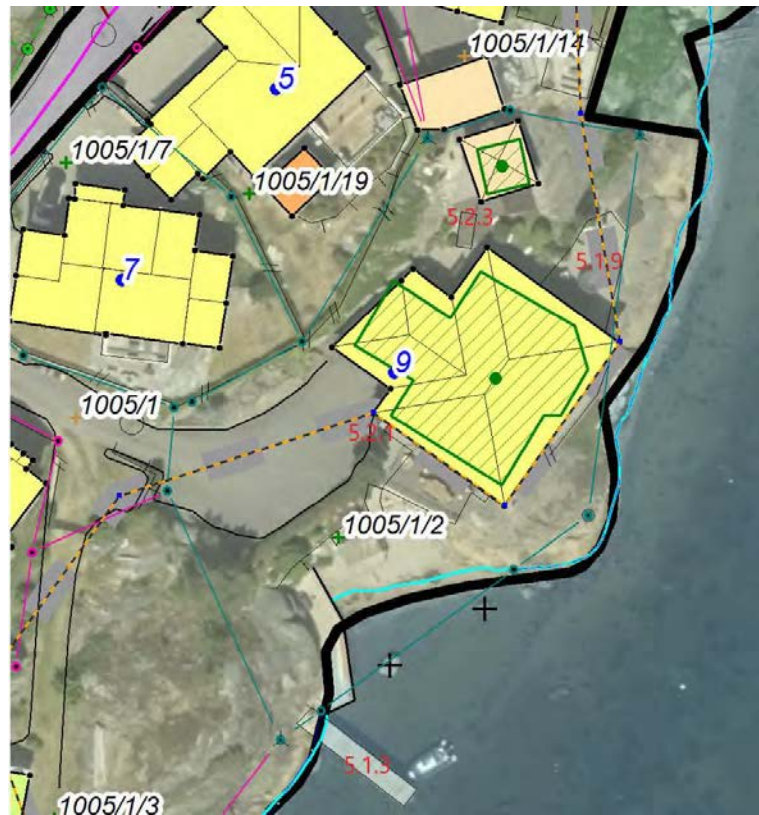
Del 2. Veiledning om søknadsprosess

- Følgende tiltak, i sin nåværende form, må påregnes avslått ved en eventuelt etterfølgende søknad:
 - 5.1.2. Brygge langs fjell. (Allerede avslått og pålegg om fjerning).
 - 5.1.3. Båtbrygge*.
 - 5.1.4. og 5.1.7 Terrengendringer
 - 5.1.5. Terrasse med tilhørende arbeider mot sydvest
 - 5.1.6. Parkeringsplass/utvidet gårdsplass
 - 5.1.9. Terrasse og støttemur mot nord*
 - 5.2.0. Pergola på strand
 - 5.2.1. Levegg*
 - 5.2.2. Trapp mot nord.
- Følgende tiltak, i sin nåværende form, kan påregnes godkjenning ved søknad:
 - 5.1.8. Anneks

** tiltak som kan endres, og dermed muligens godkjennes, se neste slide.*

Følgende tiltak kan muligens godkjennes ved endring/revidering:

- 5.1.3. Båtbrygge.
 - Kan godkjennes ved endring til lovlig etablert størrelse og lengde. Hvilket ortofoto som gir uttrykk for den lovlig etablerte tilstanden, må vurderes når søknaden sendes inn. Den størrelsen som anses lovlig etablert, er den samme størrelsen som kan påregnes godkjent ved en søknad om dispensasjon. Det vil si at det enten kan påregnes en brygge på ca. 10 m eller ca. 7,5 m lengde, men ikke ca. 12 m som i dag.
- 5.1.9. Terrasse og støttemur mot nord
 - Kan godkjennes ved endring dersom byggegrense følges og avstandserklæring fra nabo foreligger (hvis betongkonstruksjon på noe som helst punkt er høyere enn 0,5 m over terreng).
- 5.2.1. Levegg
 - Kan godkjennes ved endring dersom byggegrense følges.
- 5.2.3. Terrasse rundt anneks
 - Som nevnt, har vi ikke nok dokumentasjon til å kunne vurdere søknadsplikten, og dermed heller ikke om en eventuell søknad vil bli godkjent.
 - Vi anbefaler at dere sammen med søknad om oppføring av anneks viser og eventuelt omsøker terrassearealene inkl. trapp.



Larvik kommune
v/Innbyggerkontakt og byggesak
Postboks 2020
3255 Larvik

Deres ref: 25/3390

30.01.2025

Merknader etter forhåndskonferanse - Avklaring søknadsplikt diverse tiltak - Sukkersletta 9 - Gbnr. 1005/1/2

Det vises til digital forhåndskonferanse 10.01.2025 og mottatt referat med tilhørende PowerPoint-presentasjon.

På vegne av Claims Link AS som håndterer reklamasjonskrav rettet mot selger og selgers forsikringsselskap, oversendes følgende merknader og innspill til referatet og kommunens foreløpige konklusjoner slik de fremgår av presentasjonen.

MERK! Tegningsgrunnlaget i byggesaken er flere steder benevnt med feil himmelretninger, dette ser ut til å ha bidratt til noe forvirring og kommenteres der dette er relevant.

1. Faller noen av tiltakene utenfor søknadsplikten på grunnlag av SAK03?

Merknad til kulepunkt 1

Fra referatet:

«Som vi var inne på under forhåndskonferansen, er vi i utgangspunktet av den oppfatning at arbeider/tiltak som ble utført i perioden 2005-2011 (altså fra byggetillatelse til ferdigattest ble gitt), måtte utføres i tråd med søknad og tillatelse. Endringer i forhold til tillatelsen, måtte i så fall vises på «som bygget»-tegninger vedlagt søknaden om ferdigattest, jf. saksbehandlingsforskriften av 2003 § 34 nr. 1 andre setning.» (vår markering)

Ordlyden i SAK03 § 34 nr. 1 andre setning er:

«Kommunen kan kreve oppdatert situasjonsplan og tegninger ved endringer i forhold til tillatelsen. Kommunen skal utstede ferdigattest når vilkårene foreligger.» (vår markering)

Ut ifra kommunens gjengivelse gis det inntrykk av at ethvert avvik fra søknad og tillatelse utløste en plikt for ansvarlig søker til å sende inn «som bygget»-tegninger ved søknad om ferdigattest, og at disse måtte vise endringer i forhold til gitt tillatelse.

Ordlyden i bestemmelsen går imidlertid ikke lenger enn at den gir kommunen anledning til å kreve oppdatert situasjonsplan og tegninger ved endringer. Vårt inntrykk er at denne muligheten sjeldent ble benyttet.

Merknad til kulepunkt 2

Fra referatet:

«Vårt utgangspunkt er at unntaksregelen i § 5 i saksbehandlingsforskriften av 2003 kun kom til anvendelse for arbeider/tiltak det i utgangspunktet ikke forelå byggetillatelse for. I dette tilfelle ble søkt om riving/oppføring av bolig, og vist hvordan utearelene for

øvrig på eiendommen skulle fremstå. Det fremstår derfor søkt å legge til grunn at unntaksbestemmelsen for ytterligere unntak kom til anvendelse.»

Som det følger av forrige punkt hadde kommunen anledning til å kreve oppdatert situasjonsplan og tegninger ved endringer i forhold til tillatelsen. Dette underbygger at det var et visst slingsringsmonn før endringene ble så store at kommunen anså dette nødvendig.

Etter vår oppfatning er det langt ifra søkt å se hen til unntaksbestemmelsene i SAK03 § 5, når dette slingsringsmonnet skal defineres. Tvert imot følger det av hele lovens og byggesaksforskriftens system at kommunen ikke skal benytte sine ressurser på å legge seg opp i detaljer som er unødvendige for å ivareta kommunens oppgave. I denne sammenheng er kommunens oppgave først og fremst å sikre at tiltak utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Sammenhengen i regelverket tilsier at det ikke var naturlig å kreve endringssøknad, eller oppdaterte tegninger, over endringer som i utgangspunktet ikke var søknadspliktige.

Bestemmelsene i SAK03 § 5 ble flyttet inn i § 20-3 i plan- og bygningsloven av 2008. I Ot.prp.nr.45 (2007-2008) side 315 heter det at: *«Unntaket for mindre tiltak utendørs må forstås med en viktig begrensning; der mange mindre tiltak til sammen utgjør en større enhet, må disse ses samlet. Dette gjelder både når de oppføres samtidig og suksessivt. Man kan med andre ord ikke omgå søknadsplikten i § 20-1 ved å påberope seg at hvert enkelt tiltak omfattes av § 20-3 første ledd bokstav d. Dette kan for eksempel gjelde for plassering av levegger, gjerder, baldakiner og/eller markiser rundt en uteservering. Hvor mye som skal til for at søknadsplikt skal inntre må vurderes konkret»*

Sumvirkninger er altså først nevnt i forarbeidene til ny lov i 2008, som ble utarbeidet etter tiltakene her var utført.

Det minnes også om at tegningsgrunnlagene må leses som det de er, nemlig en del av et informasjonsgrunnlag som skal gi kommunen de opplysninger som er nødvendige for å kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. SAK03 § 18 første ledd og § 19 første ledd.

Det var ikke noe krav om utarbeidelse av en egen utomhusplan for tomten i forbindelse med dette tiltaket. Illustrasjoner av hvordan omkringliggende terreng fremstår på situasjonskart og tegninger, kan dermed ikke leses som nøyaktige beskrivelser av hvordan utomhusarealene på hele tomten skulle opparbeides.

Se nærmere om dette under de relevante punktene.

Merknad til kulepunkt 3

Vi har ikke gjennomført befaring av tiltakene og har derfor ikke nærmere opplysninger om tiltakenes utstrekning på nåværende tidspunkt.

Inspect har imidlertid laget en terrengmodell hvor kotelinjer fra situasjonskartet i byggesaken er sammenholdt med kotelinjene fra dagens kartgrunnlag. Dette gir grunnlag for å vurdere terrengendringene opp mot SAK03 § 5 bokstav g. Grunnlaget ligger vedlagt og kommenteres nærmere under relevante punkter.

2. Merknader til de enkelte tiltakene i Powerpointen (Rambøll-nummerering)

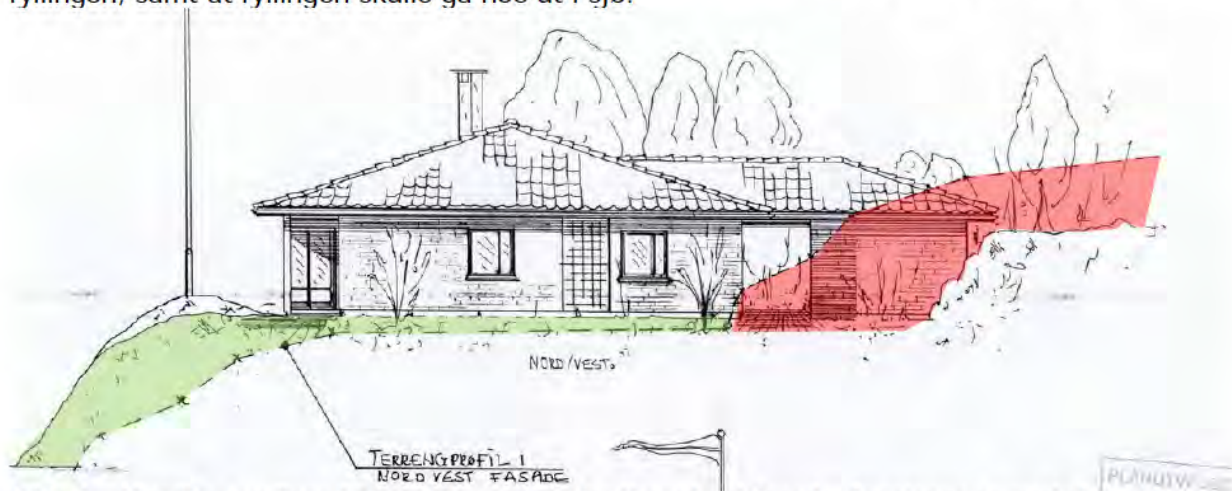
5.1.4 Terrengendringer mot sørøst (glove)

Kommunen har vurdert punkt 5.1.4 og 5.1.7 samlet. I kommunens andre kulepunkt på side 6 i presentasjonen heter det:

«Vi vurderer at oppfylling/steiner/støttemur og betongplattning langs med og utenfor eiendomsgrense mot sjøen i sørøstlig retning er utført i strid med tillatelsen og dermed er ulovlig.»

Slik vi oppfattet kommunen i forhåndskonferansen må fyllingen i 'glove' anses lovlig i den utstrekning den ut fra konstruksjonssikkerhet er nødvendig for å understøtte huset med godkjent plassering, men kommunens foreløpige konklusjon er at fyllingen er større enn dette, slik at deler av fyllingen anses ulovlig.

I den grad kommunen står ved at husets plassering må anses lovlig, mener vi tegningsgrunnlaget underbygger at hele fyllingen også må anses lovlig. Det vises til vedlegg E-4 som viser eksisterende terrengprofil (stiplet linje) og det som naturlig må fortolkes som ny terrengprofil i fasade som vender mot nordøst. Vi mener at grønnskavert fylling og rødskavert skjæring/sprengring må anses godkjent. Etter vår oppfatning viser terrengprofilen at fyllingen også skulle trekkes ut i flukt med den svabergkollen som ligger sørvest for fyllingen, samt at fyllingen skulle gå noe ut i sjø.



Bilde 1 – Utsnitt av vedlegg E-4 med terrengprofiler 'i' nordvest-fasade. Tegningen er merket med feil himmelretning – tegningen viser fasade som vender mot nordøst.

I kommunens kontrollskjema er det ikke fylt ut noe i sjekklistens punkt om 'Tverrprofiler/terrengprofil/fotomontasje, -høydeplassering'. Det gis derfor ikke noe grunnlag for å mene noe nærmere om hvordan kommunen har vurdert de terrengendringer og terrengtilpasninger som vises på tegningsgrunnlaget og som også var nødvendige for å kunne plassere tiltaket. At punktet finnes på sjekklisten viser imidlertid at kommunen skulle foreta en slik vurdering.

Tverrprofiler/terrengprofil/ fotomontasje, -høydeplassering				
--	--	--	--	--

Bilde 2 – Skjermdump fra kommunens sjekkliste for byggesak 05/707.

Det er i rapportene fra Rambøll og Norsk Byggservice AS, gjort et poeng av at arbeidene tilknyttet utfyllingen i sjø er avhengig av tillatelse fra Statsforvalter etter forurensningsloven, men vi kan ikke se at det er vist til noen hjemmel for dette. Det antas at man sikter til

bestemmelsene i kap. 22 i forurensningsforskriften. Basert på en ren ordlydsfortolkning fremstår disse bestemmelsene lite treffende for det som er utført her.

SAK03 § 20 tredje ledd påla kommunen å forelegge saken for andre myndigheter, dersom ansvarlig søker ikke allerede hadde gjort det (§ 17). Plan- og bygningsmyndighetenes plikt til å søke samarbeid med andre offentlige myndigheter som har interesse i saker etter plan- og bygningsloven, og innhente uttalelse i saker som hører under vedkommende myndighets saksområde, fulgte også av PBL85 § 10-1 annet ledd.

I kommunens kontrollskjema er det satt en strek i sjekklistens kolonne for 'Sjekket/ok'. Dette indikerer at kommunen har vurdert og funnet at det ikke er behov for høring.

Høringsinstanser (Kryss av der det er behov for høring)				Landbruk	Miljøvernayd
				Fylkeskom.	
				Næringsm.	Arbeids.
				Planseks.	
				KMT	Havnesj.
				Vegkont.	
				Barn/unge	miljøv. sjef
				Andre	

Bilde 3 – Skjermdump fra kommunens sjekkliste for byggesak 05/707.

Vi har rekvirert, men ikke mottatt målebrevet fra 1992. Når det gjelder avvikende grenser mellom situasjonskart fra 2004 og hva som skal ha blitt justert i 1992, tar vi forbehold om å komme tilbake med relevante merknader.

Vi vil også nevne at H & K Sandnes sto ansvarlig for utførelse og kontroll av utførelse på «Grunn- og fundamenteringsarbeider for enebolig. Utomhusarbeider. Graving for vann- og avløpsledninger.» Som en solid aktør, som fortsatt er i bransjen etter 50 år, anser vi det lite sannsynlig at firmaet ville signere kontrollerklæring dersom man mente tiltaket var utført i strid med søknad og tillatelse.

Kontrollerklæringen for ferdigattest er signert og datert 02.12.2005. Vi er ikke kjent med status på prosjektet denne datoen, men av flyfoto tatt 26.04.2005 kan vi se at hele fyllingen mot sørøst, utsprengingen mot nordvest og grunnarbeidene for mur/terrasse/heller mot nordøst (5.1.9), var etablert allerede på dette tidspunktet, 7 måneder før kontrollerklæringen ble signert.

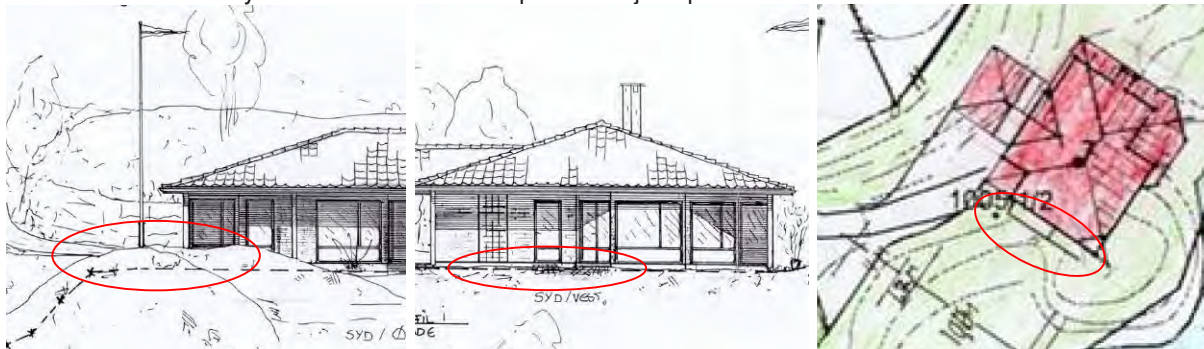


Bilde 4 – Skjermdump fra norgebilder.no med flyfoto av 26.04.2005.

5.1.5 Terrasse med tilhørende arbeider sydvest

Kommunen viser til at det på plan- og fasadetegningene ikke er vist noen konstruksjoner som strekker seg lenger ut fra fasadelivet enn stolpene som understøtter takutstikket.

Det kan se ut til at både Rambøll og kommunen har benyttet feil tegningsgrunnlag i sine vurderinger. Dette skyldes nok at fasadetegningene er feilmerket i tegningsgrunnlaget og at man ikke har hensyntatt hva som vises på situasjonsplanen.



Bilde 5, 6 og 7 – Skjermdump av vedlegg E-5 fasadetegning sydøst og sydvest med terrengprofiler samt situasjonsplan som viser at det skal etableres noe utenfor takutstikket på sørvest-fasaden.

Vedlegg E-5 viste fasadetegninger fra sydøst og sydvest med stiplede linjer for eksisterende terrengprofiler og det som må forstås som nytt terreng 'i' fasadelinjene. Terrengprofil på sydøst-fasaden indikerer at terrenget fortsatte på samme nivå et stykke ut i sydvestlig retning langs fasadelivet. Fasadetegninger fra sydvest antyder at det skal legges heller et stykke ut fra fasaden, og situasjonsplanen indikerer at det skal etableres 'noe' utenfor takutstikket på sydvest-fasaden.

Etter vår oppfatning innebærer dette at det som ligger nordøst for den røde linjen på bilde 8 må anses omsøkt og godkjent.



Bilde 8 – Skjermdump av salgfoto fra 2019 med markering av skille mellom hva vi anser omsøkt og godkjent, og hva som må vurderes opp imot SAK03 § 5.

Vi har ikke vært på befaring og vurdert plattning og steinoppfyllingen sydøst for den røde streken ved selvsyn, men ut ifra vedlagte terrengmodell ser det ut til at det er lagt en

steinhøyde langs eksisterende svaberg som understøttelse for den støttemuren som er etablert i den røde streken. Terrengsnitt A-A tilsier at fyllingens mektighet er under 1,0 meter på det høyeste. Dette ligger innenfor terrengendringer som var unntatt byggesaksbehandling etter SAK03 § 5 bokstav g.



Bilde 9 – Skjermdump av salgsfoto fra 2019 som viser terrasseplattingen fra en flatere vinkel.

Plattingen ser ut til å være lagt flatt på eksisterende terreng i bakkant og støttet opp på steinene i fremkant.

5.1.6 Parkeringsplass/gårdsplass

Vedlagte terrengsnitt B-B viser at fyllingen på sitt mektigste er på 1,02 meter, og altså innenfor det nivået som var unntatt byggesaksbehandling etter SAK 2003 § 5 nr. 3 bokstav g. Opparbeidelse av biloppstillingsplasser for eiendommens bruk var også unntatt etter bokstav j.

Vi har ikke undersøkt høyde og utstrekning på støttemur p.t.

5.1.9 Terrasse og støttemur mot nord

Slik vi forstår powerpointen side 14 konkluderer kommunen foreløpig med at steinlagt terrasse/platting/område som strekker seg ut fra fasade mot nordvest kun er godkjent i den utstrekning den er vist på fasadedegningen.

Etter vår oppfatning er dette en for snever tolkning av tegningsgrunnlaget. Fasadetegningene med og uten terrenglinjer er ikke noen fullstendig utomhusplan som kan tolkes slik at alt som ikke fremgår av tegning må anses ulovlig etablert. Som nevnt tidligere var det ikke noe krav om utarbeidelse av utomhusplan i forbindelse med dette tiltaket, verken i lov, plangrunnlag eller ved særskilt påbud i byggesaksbehandlingen. Dette tilsier en romsligere tolkning av foreliggende tegninger.

Som nevnt under punkt 5.1.4 og vist på bilde 4 ble dette området opparbeidet i 2005 i forbindelse med det omsøkte og godkjente tiltaket. Mur og steinbelagt terrasse ble også plassert i samsvar med de grenselinjer som fulgte av tilgjengelig kartgrunnlag. Det tas forbehold om å supplere merknaden etter vi mottar dokumentene fra 1992.



Bilde 9 – Skjermdump av salgsbilde fra 2019 som viser forstøttningsmur og belegningsstein ut fra fasade mot nordøst.

5.2 Pergola

Tidligere eier (selger) opplyser at pergolaen på stranden ikke er en pergola som er fastmontert. Dette en løs installasjon som selger benyttet om sommeren og tok inn i garasjen om vinteren. Pergolaen ble satt opp som en erstatning for parasoll etter parasollen de hadde, knakk i kraftig vindvær. Vi har ikke undersøkt konstruksjonen ved selvsyn p.t.



Drammen 30.01.2025

Olav Kronstad

Olav Kronstad
Faglig leder | Partner | Jurist

Mobil + 47 978 08 208 | olav@inspect.no
Kniveveien 29, 3036 Drammen | inspect.no

Emne: Sukkersletta 9 - saksnr. 25/3390 - Vurdering av tiltak
Kopi: Magnus.Riksfjord@larvik.kommune.no, Emma Cathrine Aanesen
<emma.cathrine.aanesen@ramboll.no>

Til: Postmottak Larvik kommune <postmottak@larvik.kommune.no>

Sendt: 05.02.2025 15:27:49

Fra: Eline Farnes <eline.farnes@ramboll.no>

Hei,

Rambøll har mottatt Inspect legal sine vurderinger knyttet til avklaring av søknadsplikt for de enkelte tiltakene på Sukkersletta 9. Vi kan ikke se at disse vurderingene er basert på korrekt forståelse av rettstilstanden på søknadstidspunktet, og fastholder vurderingene og konklusjonene i vår rapport.

Vi har knyttet noen bemerkninger til punktene Inspect Legal har fremsatt nedenfor:

1. Merknader til kulepunkt 1

Inspect Legal henviser til SAK03 § 34 nr. 1 andre setning hvor det står at «Kommunen kan kreve oppdatert situasjonsplan og tegninger ved endringer i forhold til tillatelsen.» Videre skriver de at:

Ordlyden i bestemmelsen går imidlertid ikke lenger enn at den gir kommunen anledning til å kreve oppdatert situasjonsplan og tegninger ved endringer. Vårt inntrykk er at denne muligheten kun ble benyttet der det var snakk om store og uforutsette terrengendringer eller endret plassering av bebyggelsen på tomten.

Inspect Legal sin vurdering av regelverket synes å være basert på en uriktig oppfattelse av rettstilstanden på søknadstidspunktet. Det vises her til veiledningen til SAK03 § 34 hvor det følger at:

Kommunen kan kreve oppdaterte tegninger og situasjonsplan. Kommunen kan kreve at det innsendes oppdaterte tegninger og situasjonsplan for arkivering. Dette er bare aktuelt når det er gjort endringer i forhold til de tegningene som ble godkjent som en del av tillatelsen. Oppstår det endringer underveis som går ut over rammene som er gitt i tillatelsen, skal disse søkes godkjent før de utføres. Ved ferdigstilling skal endringene synliggjøres ovenfor kommunen, gjerne ved en egen redegjørelse. Kommunen skal normalt bare registrere endringene. De oppdaterte tegningene skal være bekreftet av ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjektering.

Her legger veiledningen til bestemmelsen opp til et klart skille mellom tilfeller der det søkes om mindre endringer, hvor oppdaterte tegninger innsendes, og tilfeller der endringene klart strider med den gitte tillatelsen og det må søkes om endring av gitt tillatelse. Uavhengig av om man vurderer det slik at endringene som ble utført i perioden 2005-2010 var avhengig av innsendelse av oppdaterte tegninger til kommunen eller ny søknad, var det lagt opp til at man måtte melde inn endringene til kommunen. Dette ble ikke gjort.

Det er videre søkers plikt å påse at kommunen har mottatt alle nødvendige opplysninger for å kunne behandle søknaden. Dette er blant annet lagt til grunn i rettspraksis, LA-2022-95573, hvor Lagmannsretten understreket at:

Feil, mangler, ufullstendigheter og uklarheter i søknaden er søkers risiko, selv om det er søkers arkitekt, dvs. ansvarlig søker, som kan bebreides for at søknaden ikke ble i tråd med hva søker hadde til intensjon å søke om, jf- Ot-prp-nr.39 (1993-1994) s. 204.

Det fremstår med dette klart at det er søkers ansvar å informere kommunen om eventuelle endringer som gjøres underveis, eller om tillatelsen som er gitt ikke omfatter alt man ønsker å søke om. Uklarheter mv. er videre søkers risiko.

2. Merknader til kulepunkt 2

Hva gjelder Inspect Legal sin påstand om at det er kommunens ansvar å påse at tiltak utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven henvises det til vurderingen overfor. Det følger klart av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og rettspraksis at dette er søkers ansvar. Det er videre klart at sammenhengen i regelverket nettopp tilsier at det er naturlig å kreve endringssøknad, eller oppdaterte endringer av alle endringer som ikke er omsøkt, når man først er i en byggesøknadsprosess.

Vi kan heller ikke se at Inspect Legal sin påstand om at det først var i 2008-loven at flere mindre tiltak samlet sett kunne anses som søknadspliktig medfører en korrekt forståelse av regelverket. Det henvises her til forarbeidene til plan- og bygningsloven av 1985, Ot.prp.nr.57 (1985-1986) kapittel 7.5.2.1, hvor det følger at:

Flere mindre uttak/fyllinger vil over tid føre til like store endringer i terrenget m.v. som et stort inngrep over kort tid. Derfor må bygningsrådet kunne vurdere slike saker under ett, dvs. at det må kunne stanse arbeide fordi det totalt sett vil bli for stort. Bygningsrådet vil i medhold av § 70, bl.a. av hensyn til naboer, kunne fastsette begrensninger for maksimalt omfang av uttak/fyllinger

At mange mindre tiltak samlet sett kan utløse søknadsplikt har vært et grunnleggende anerkjent prinsipp innenfor bygningsretten over lengre tid. Dette er ikke bare fastsatt i ovennevnte lovforarbeider, men også fastslått i rettspraksis, se eksempelvis RG-1991-579. Når et mindre tiltak som isolert sett kunne vært unntatt søknadsplikt gjennomføres samtidig med et annet tiltak som er søknadspliktig, skal tiltakene omsøkes samlet. At en sumvirkning knyttet til søknadsplikt først kom med 2008-loven, slik Inspect Legal skriver, er dermed en uriktig forståelse av gjeldende rett på søknadstidspunktet. Det synes ikke å ha vært tvil i lovverket knyttet til dette spørsmålet.

Ettersom terrengendringene ble gjennomført i sammenheng med resten av arbeidene på huset skulle de vært meldt inn til kommunen.

3. Merknader til de enkelte tiltakene

5.1.4 Terrengendringer mot sørøst

Det er på fasadetegninger innsendt med søknaden vist et terrengsnitt. Terrengsnittet synes å være markert for å vise gjennomsnittlig planert terreng, som benyttes for å fastsette bygningens høyde. Dette understøttes av merknaden som er påført tegning E-5 hvor det står «Vedr. terrengprofil. Nybygget blir plassert på eks. nivå. Garasjen må sprenges ut.» Det faktum at kommunen ikke har knyttet ytterligere vurderinger til tverrprofiler og terrengprofiler taler videre i retning av at det ikke fremstår som at man skulle gjøre særlige endringer knyttet til terrenget.

Inspect Legal skriver i sin rapport at ordlydstolkning av forurensningsforskriftens bestemmelser tilsier at det var lite treffende å innhente tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven. Vi stiller oss noe undrende til denne påstanden. Det følger klart av forurensningsloven § 11 at forurensningsmyndigheten etter søknad kan gi tillatelse til virksomhet som kan medføre forurensning, og videre at en hver form for tilføring av stoff til vann vil kunne anses som forurensning, jf. § 6.

Som Inspect Legal har påpekt har ikke kommunen vurdert at det er behov for høring fra annen myndighet. Dette må ses i sammenheng med det faktum at de innsendte tegningene ikke gir uttrykk for at det skal søkes om utfylling i sjøen, og at dette heller ikke på annen måte fremgår i søknadsdokumentasjonen innsendt til kommunen. Her understrekes igjen at det er søkers ansvar å påse at søknaden inneholder den dokumentasjonen som er nødvendig for at bygningsmyndigheten skal kunne gjøre nødvendige vurderinger. Ettersom søknaden ikke inneholder opplysninger som skulle tilsi at man ville fylle ut i sjøen, var det heller ingen grunnlag for kommunen å vurdere dette nærmere.

Hverken Rambøll eller Inspect Legal AS har tilstrekkelig informasjonsgrunnlag til å vurdere bakgrunnen for at H&K Sandnes signerte kontrollerklæringen uten ytterligere merknader.

Dette kan skyldes flere ulike forhold, eksempelvis manglende kommunikasjon og samhandling i prosjektet.

5.1.5 Terrasse med tilhørende arbeider sydøst

Hva gjelder terrasse og øvrig arbeider sydøst for boligen viser vi til vurderingene gjort over hva gjelder sumvirkninger av flere mindre tiltak, og det vi skrev om tiltakene i tidligere innsendt rapport.

5.1.6 Parkeringsplass/gårdsplass

Det vises igjen til vurderingene gjort ovenfor hva gjelder sumvirkninger, og vår rapport.

5.1.9 Terrasse og støttemur mot nord

Vi stiller oss noe undrende til Inspect Legal sin tolkning av dette punktet, da vi ikke kan se at tolkningen støttes av plan- og bygningsloven. Den samsvarer heller ikke med alminnelig saksbehandling i en byggesak.

Dersom en byggesøknad legger opp til etablering av flere tiltak enn det som fremkommer av opplysningene som er innsendt til kommunen, er det noe søker bærer ansvaret og risikoen for. Har søker gitt uriktige opplysninger i en søknad kan dette utløse straffeansvar, se eksempelvis TVES-2023-125783.

5.2 Pergola

Vi stiller spørsmål ved påstanden om at pergolaen er en løs installasjon, all den tid pelene den står på fremstår som en permanent løsning. Vi tar her forbehold all den tid vi ikke har besiktiget pergolaen fysisk, men kun sett bilder.

Oppsummering

Vi kan ikke se at noen av de ovennevnte tiltakene er omsøkt, eller innmeldt kommunen på annet vis. De kan derfor ikke anses som å ha blitt gitt tillatelse til. Ettersom alle tiltakene ble utført i forbindelse med søknaden om boligen fremstår det klart at de skulle vært informert om, eller omsøkt.

Med vennlig hilsen

Eline Farnes

Jurist

Ansvarlig søker/Rådgiver

1351593 - BGO Project Management

D + 4790770501

M + 4790770501

eline.farnes@ramboll.no

Rambøll

Harbitzalléen 5

Postboks 427 Skøyen

0213 Oslo

<https://no.ramboll.com>

Classification: Confidential



Larvik, 5.2.2025

Larvik kommune
Byggesak

25/3390 – 1005/1/2 SUKKERSLETTA 9 – KOMMENTAR TIL MERKNADER FRA INSPECT LEGAL

Det vises til merknader fra Inspect Legal (IL) til referat fra forhåndskonferanse 10.1.2025.

Merknadene går, slik vi leser det, i hovedsak på at flere av de tiltakene som Larvik kommune (LK) i referat fra forhåndskonferanse vurderer ulovlige, må vurderes lovlige sett i lys av tidsrommet de ble utført.

Vi er generelt uenig i merknadene.

Kommentarer til de ulike merknadene:

IL: «1. Faller noen av tiltakene utenfor søknadsplikten på grunnlag av SAK03?

Merknad til kulepunkt 1.»

IL er her av den oppfatning at kommunens muligheter til å kreve «som bygget-tegninger» «kun ble benyttet der det var snakk om store og uforutsette terrengendringer eller endret plassering av bebyggelsen på tomten».

Vårt inntrykk og erfaring med arbeid i Larvik kommune både før, under og etter den aktuelle tidsperioden er at i de tilfellene kommunen ble gjort oppmerksom på endringer, ble det krevet tegninger og beskrivelse, eventuelt med påfølgende krav om søknad om endring av gitt tillatelse. Forutsetningen er selvsagt at ansvarlig søker er gjort oppmerksom på endringene og har kommunisert dette til kommunen. Dette ble ikke gjort i denne saken, og kommunen hadde derfor ingen forutsetning for å kreve ytterligere dokumentasjon.

IL nevner også terskelen for søknadsplikt i PBL §93 i). Vi kommer tilbake til dette, men kommenterer kort at ikke søknadspliktige tiltak også den gang måtte stå alene og uten at det foregikk søknadspliktige arbeider på eiendommen.

IL: «Merknader til kulepunkt 2»

IL mener «Som det følger av forrige punkt hadde kommunen anledning til å kreve oppdatert situasjonsplan og tegninger ved endringer i forhold til tillatelsen. Dette underbygger at det var et visst slingringsmonn før endringene ble så store at kommunen anså dette nødvendig.»

Videre hevder IL at «Etter vår oppfatning er det langt ifra søkt å se hen til unntaksbestemmelsene i SAK03 § 5, når dette slingringsmonnet skal defineres. Tvert imot følger det av hele lovens og byggesaksforskriftens system at kommunen ikke skal benytte sine ressurser på å legge seg opp i detaljer som er unødvendige for å ivareta kommunens oppgave. I denne sammenheng er kommunens oppgave først og fremst å sikre at tiltak utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.



Sammenhengen i regelverket tilsier at det ikke var naturlig å kreve endringssøknad, eller oppdaterte tegninger, over endringer som i utgangspunktet ikke var søknadspliktige.»

Vi mener at de endringene som vi har listet opp i vår rapport og supplert av Rambøll ikke er detaljer som kommunen ikke trenger å bruke sine ressurser på å legge seg opp i, men tvert i mot endringer som, i hvert fall for noen av de mange tiltakene, ville utløse utredningsbehov etter kommunens vurdering.

IL mener at «Illustrasjoner av hvordan omkringliggende terreng fremstår på situasjonskart og tegninger, kan dermed ikke leses som nøyaktige beskrivelser av hvordan utomhusarealene på hele tomten skulle opparbeides»

Vi mener at de arbeidene som ble utført utenom det som ble illustrert på tegningene, naturlig burde vært en del av det som ble beskrevet på situasjonsplan/ tegninger.

IL: «Merknad til kulepunkt 3»

IL har laget en terrengmodell, der man har sammenholdt kotelinjer fra situasjonskartet i byggesaken og kotelinjene fra dagens kartgrunnlag.

Vi mener at det vil være meget vanskelig å sammenholde disse to kartunderlagene. De er laget med minst 20 års mellomrom, og etter forskjellige metoder for å kote feste terrenget. Vi mener videre at bildematerialet vi har levert i rapport sammen med den fotodokumentasjon som er tilgjengelig er mer talende og gir et klarere og riktigere bilde av de forskjellige situasjonene.

IL: «2. Merknader til de enkelte tiltakene i Powerpointen (Rambøll-nummerering)»

For de forskjellige tiltakene som IL har merknader til i denne avdelingen ender det med en henvisning til IIs oppfattelse av hva som kan betegnes som ikke søknadspliktige tiltak.

Vi er enige i at noen av tiltakene, enkeltstående og uten at det foregår annet, søknadspliktig eller ikke, arbeid på eiendommen, kan vurderes som ikke søknadspliktige.

Imidlertid er disse fritatte tiltakene ikke gjort enestående, men i stor grad samtidig som boligbyggingen. Dette kan dokumenteres ved bildematerialet som er brukt. Og det er en praktisert forståelse (også rettspraksis) at de tiltak som utføres på en byggeplass (der et omsøkt tiltak gjennomføres) faller inn under og tilhører dette tiltaket. Vi mener derfor at anledningen til å hevde at disse tiltakene skal regnes som godkjente og ikke søknadspliktige ikke er til stede, og at de derfor må regnes som ulovlige og behandles i søknad etter dagens regelverk.

Vi går ikke inn på de forskjellige tiltakene IL har tatt med, men ønsker å kommentere deler av IIs merknader

til Rambølls punkt 5.1.4.

IL mener at tegningene illustrerer at fyllingen (markert grønt i IIs merknad) skulle gå noe ut i sjø.

Vi mener at tegningene ikke viser dette. Etter vår erfaring med LK ville en beskrivelse av at arbeidene innebar utfylling i sjø utløst krav til behandling av dette, og innhenting av uttalelse fra Fylkesmannen (nå Statsforvalteren). Tegningen (bilde 1 i IIs merknad) synes ikke å vise situasjonen i «gloven» i det hele tatt, men viser et terrengprofil i boligens fasade (riktig nok gitt feil himmelretning). Det er ikke der «gloven» ligger. Man kan derfor ikke ta denne tegningen som dokumentasjon på at oppfylling hverken i sjø eller ellers ble tilstrekkelig (eller i det hele tatt)



Vi vil også bemerke at vi ikke oppfattet at LK i forhåndskonferansen mente at man skulle oppfatte hverken deler av eller hele utfyllingen som lovlig dersom den var nødvendig for konstruksjonssikkerheten. Vi oppfattet derimot på dette punktet at LK, gitt scenario om at det kom inn en søknad om retting av tiltaket, ville godkjenne nødvendige arbeider i «gloven» for å beholde eller sikre konstruksjonssikkerheten, men ikke i den utstrekning der utfylling i sjø kommer på tale. Det var heller snakk om en eventuell støttemurkonstruksjon i kanten av/ under bygget

Til Rambølls punkt 5.2 (Pergola)

Vi har vært på eiendommen og befart tiltakene, også pergolaen. Den er montert i solide fundamenter i bakken, det er brukt kraftige festemidler i sammenføyningene, og dimensjonene på rammeverket tilsier en robust pergola. Tiltakshaver sier til oss at han ikke har tatt konstruksjonen ned, og at den har klart seg godt i til dels meget værharde perioder. Vi lurte også på hvordan (og hvorfor) man har demontert og lagret konstruksjonen i en garasje av beskjeden størrelse. Vi ville uansett vurdert dette som en konstruksjon. Vi tenker også at dette er det tiltaket som vil være enklest å rette, men som nok også har en verdi for eiendommen.

Til slutt vil vi oppsummere med:

Vi mener at de fleste av tiltakene var søknadspliktige på utførelsestidspunktet, da de ble utført sammen eller samtidig som det foregikk søknadspliktig arbeid på eiendommen.

Vi mener at kommunens vurderinger er korrekte, og at vår rapport støttes av Rambølls arbeid og kommunens vurderinger.

Vi har ingen motforestillinger mot at det i den videre prosessen gis lempinger etter kommunens vurderinger, men mener at vår rapport allikevel er korrekt.

Med vennlig hilsen

Ronny Gislerød
Norsk Byggservice AS

Fra: Eline Farnes <eline.farnes@ramboll.no>

Sendt: onsdag, februar 5, 2025 4:27 pm

Til: Postmottak Larvik kommune <postmottak@larvik.kommune.no>

Kopi: Magnus.Riksfjord@larvik.kommune.no <Magnus.Riksfjord@larvik.kommune.no>; Emma Cathrine Aanesen <emma.cathrine.aanesen@ramboll.no>; [REDACTED]

Emne: Sukkersletta 9 - saksnr. 25/3390 - Vurdering av tiltak

Hei,

Rambøll har mottatt Inspect legal sine vurderinger knyttet til avklaring av søknadsplikt for de enkelte tiltakene på Sukkersletta 9. Vi kan ikke se at disse vurderingene er basert på korrekt forståelse av rettsstilstanden på søknadstidspunktet, og fastholder vurderingene og konklusjonene i vår rapport.

Vi har knyttet noen bemerkninger til punktene Inspect Legal har fremsatt nedenfor:

1. Merknader til kulepunkt 1

Inspect Legal henviser til SAK03 § 34 nr. 1 andre setning hvor det står at «*Kommunen kan kreve oppdatert situasjonsplan og tegninger ved endringer i forhold til tillatelsen.*» Videre skriver de at:

Ordlyden i bestemmelsen går imidlertid ikke lenger enn at den gir kommunen anledning til å kreve oppdatert situasjonsplan og tegninger ved endringer. Vårt inntrykk er at denne muligheten kun ble benyttet der det var snakk om store og uforutsette terrengendringer eller endret plassering av bebyggelsen på tomten.

Inspect Legal sin vurdering av regelverket synes å være basert på en uriktig oppfattelse av rettsstilstanden på søknadstidspunktet. Det vises her til veiledningen til SAK03 § 34 hvor det følger at:

Kommunen kan kreve oppdaterte tegninger og situasjonsplan. Kommunen kan kreve at det innsendes oppdaterte tegninger og situasjonsplan for arkivering. Dette er bare aktuelt når det er gjort endringer i forhold til de tegningene som ble godkjent som en del av tillatelsen. Oppstår det endringer underveis som går ut over rammene som er gitt i tillatelsen, skal disse søkes godkjent før de utføres. Ved ferdigstilling skal endringene synliggjøres ovenfor kommunen, gjerne ved en egen redegjørelse. Kommunen skal normalt bare registrere endringene. De oppdaterte tegningene skal være bekreftet av ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjektering.

Her legger veiledningen til bestemmelsen opp til et klart skille mellom tilfeller der det søkes om mindre endringer, hvor oppdaterte tegninger innsendes, og tilfeller der endringene klart strider med den gitte tillatelsen og det må søkes om endring av gitt tillatelse. Uavhengig av om man vurderer det slik at endringene som ble utført i perioden 2005-2010 var avhengig av innsendelse av oppdaterte tegninger til kommunen eller ny søknad, var det lagt opp til at man måtte melde inn endringene til kommunen. Dette ble ikke gjort.

Det er videre søkers plikt å påse at kommunen har mottatt alle nødvendige opplysninger for å kunne behandle søknaden. Dette er blant annet lagt til grunn i rettspraksis, LA-2022-95573, hvor Lagmannsretten understreket at:

Feil, mangler, ufullstendigheter og uklarheter i søknaden er søkers risiko, selv om det er søkers arkitekt, dvs. ansvarlig søker, som kan bebreides for at søknaden ikke ble i tråd med hva søker hadde til intensjon å søke om, jf- Ot-prp-nr.39 (1993-1994) s. 204.

Det fremstår med dette klart at det er søkers ansvar å informere kommunen om eventuelle endringer som gjøres underveis, eller om tillatelsen som er gitt ikke omfatter alt man ønsker å søke om. Uklarheter mv. er videre søkers risiko.

2. Merknader til kulepunkt 2

Hva gjelder Inspect legal sin påstand om at det er kommunens ansvar å påse at tiltak utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven henvises det til vurderingen overfor. Det følger klart av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og rettspraksis at dette er søkers ansvar. Det er videre klart at sammenhengen i regelverket nettopp tilsier at det er naturlig å kreve endringssøknad, eller oppdaterte endringer av alle endringer som ikke er omsøkt, når man først er i en byggesøknadsprosess.

Vi kan heller ikke se at Inspect Legal sin påstand om at det først var i 2008-loven at flere mindre tiltak samlet sett kunne anses som søknadspliktig medfører en korrekt forståelse av regelverket. Det henvises her til forarbeidene til plan- og bygningsloven av 1985, Ot.prp.nr.57 (1985-1986) kapittel 7.5.2.1, hvor det følger at:

Flere mindre uttak/fyllinger vil over tid føre til like store endringer i terrenget m.v. som et stort inngrep over kort tid. Derfor må bygningsrådet kunne vurdere slike saker under ett, dvs. at det må kunne stanse arbeide fordi det totalt sett vil bli for stort. Bygningsrådet vil i medhold av § 70, bl.a. av hensyn til naboer, kunne fastsette begrensninger for maksimalt omfang av uttak/fyllinger

At mange mindre tiltak samlet sett kan utløse søknadsplikt har vært et grunnleggende anerkjent prinsipp innenfor bygningsretten over lengre tid. Dette er ikke bare fastsatt i ovennevnte lovforarbeider, men også fastslått i rettspraksis, se eksempelvis RG-1991-579. Når et mindre tiltak som isolert sett kunne vært unntatt søknadsplikt gjennomføres samtidig med et annet tiltak som er søknadspliktig, skal tiltakene omsøkes samlet. At en sumvirkning knyttet til søknadsplikt først kom med 2008-loven, slik Inspect legal skriver, er dermed en uriktig forståelse av gjeldende rett på søknadstidspunktet. Det synes ikke å ha vært tvil i lovverket knyttet til dette spørsmålet.

Ettersom terrengendringene ble gjennomført i sammenheng med resten av arbeidene på huset skulle de vært meldt inn til kommunen.

3. Merknader til de enkelte tiltakene

5.1.4 *Terrengendringer mot sørøst*

Det er på fasadetegninger innsendt med søknaden vist et terrengsnitt. Terrengsnittet synes å være markert for å vise gjennomsnittlig planert terreng, som benyttes for å fastsette bygningens høyde. Dette understøttes av merknaden som er påført tegning E-5 hvor det står «*Vedr. terrengprofil. Nybygget blir plassert på eks. nivå. Garasjen må sprenges ut.*» Det faktum at kommunen ikke har knyttet ytterligere vurderinger til tverrprofiler og terrengprofiler taler videre i retning av at det ikke fremstår som at man skulle gjøre særlige endringer knyttet til terrenget.

Inspect Legal skriver i sin rapport at ordlydstolkning av forurensningsforskriftens bestemmelser tilsier at det var lite treffende å innhente tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven. Vi stiller oss noe undrende til denne påstanden. Det følger klart av forurensningsloven § 11 at forurensningsmyndigheten etter søknad kan gi tillatelse til virksomhet som kan medføre forurensning, og videre at en hver form for tilføring av stoff til vann vil kunne anses som forurensning, jf. § 6.

Som Inspect Legal har påpekt har ikke kommunen vurdert at det er behov for høring fra annen myndighet. Dette må ses i sammenheng med det faktum at de innsendte tegningene ikke gir uttrykk for at det skal søkes om utfylling i sjøen, og at dette heller ikke på annen måte fremgår i søknadsdokumentasjonen innsendt til kommunen. Her understrekes igjen at det er søkers ansvar å påse at søknaden inneholder den dokumentasjonen som er nødvendig for at bygningsmyndigheten skal kunne gjøre nødvendige vurderinger. Ettersom søknaden ikke inneholder opplysninger som skulle tilsi at man ville fylle ut i sjøen, var det heller ingen grunnlag for kommunen å vurdere dette nærmere.

Hverken Rambøll eller Inspect Legal AS har tilstrekkelig informasjonsgrunnlag til å vurdere bakgrunnen for at H&K Sandnes signerte kontrollerklæringen uten ytterligere merknader. Dette kan skyldes flere ulike forhold, eksempelvis manglende kommunikasjon og samhandling i prosjektet.

5.1.5 Terrasse med tilhørende arbeider sydøst

Hva gjelder terrasse og øvrig arbeider sydøst for boligen viser vi til vurderingene gjort over hva gjelder sumvirkninger av flere mindre tiltak, og det vi skrev om tiltakene i tidligere innsendt rapport.

5.1.6 Parkeringsplass/gårdsplass

Det vises igjen til vurderingene gjort ovenfor hva gjelder sumvirkninger, og vår rapport.

5.1.9 Terrasse og støttemur mot nord

Vi stiller oss noe undrende til Inspect Legal sin tolkning av dette punktet, da vi ikke kan se at tolkningen støttes av plan- og bygningsloven. Den samsvarer heller ikke med alminnelig saksbehandling i en byggesak.

Dersom en byggesøknad legger opp til etablering av flere tiltak enn det som fremkommer av opplysningene som er innsendt til kommunen, er det noe søker bærer ansvaret og risikoen for. Har søker gitt uriktige opplysninger i en søknad kan dette utløse straffeansvar, se eksempelvis TVES-2023-125783.

5.2 Pergola

Vi stiller spørsmål ved påstanden om at pergolaen er en løs installasjon, all den tid pelene den står på fremstår som en permanent løsning. Vi tar her forbehold all den tid vi ikke har besikket pergolaen fysisk, men kun sett bilder.

Oppsummering

Vi kan ikke se at noen av de ovennevnte tiltakene er omsøkt, eller innmeldt kommunen på annet vis. De kan derfor ikke anses som å ha blitt gitt tillatelse til. Ettersom alle tiltakene ble utført i forbindelse med søknaden om boligen fremstår det klart at de skulle vært informert om, eller omsøkt.

Med vennlig hilsen

Eline Farnes

Jurist

Ansvarlig søker/Rådgiver

1351593 - BGO Project Management

D +4790770501

M +4790770501

eline.farnes@ramboll.no

Rambøll

Harbitzalléen 5

Postboks 427 Skøyen

0213 Oslo

<https://no.ramboll.com>



Deres ref.

Vår ref. 25/22143

Arkiv 24/35388

Vår dato 06.03.2025

Deres dato

Inspect Legal As
Postboks 751 Strømsø
3003 Drammen

Tilbakemelding etter merknader, kommentarer og befaring - Forhåndskonferanse - Sukkersletta 9 - Gbnr. 1005/1/2

Innledning

Virksomhet Innbyggerkontakt og byggesak (heretter Byggesak) viser til vårt referat fra forhåndskonferanse med tilhørende PP-presentasjon av 16.01.2025, hvor vi åpnet for oppfølgingsspørsmål eller merknader til våre foreløpige konklusjoner i saken.

Vi mottok merknader fra Inspect Legal 30.01.2025, se brev med bilag inntatt som vedlegg 1-4. Vi mottok også kommentarer til Inspect Legals merknader fra Norsk Byggservice og Rambøll 05.02.2025, se brev og epost inntatt som vedlegg 5 og 6.

For å få en bedre forståelse av de faktiske forholdene på stedet, og dermed bedre forutsetninger for å imøtegå merknadene i saken, fant Byggesak det hensiktsmessig å gjennomføre en befaring på eiendommen. Befaringen fant sted onsdag 26.02.2025 kl. 14.00. Til stede var eier, [REDACTED] og Byggesak v/ Magnus Riksfjord, Tom Mangelrød og Caroline Ralle. Hva vi observerte på befaringen vil vises og beskrives fortløpende nedenfor. Vi vil ta utgangspunkt i merknadspunktene fra Inspect Legals brev.

1. Faller noen av tiltakene utenfor søknadsplikten på grunnlag av SAK03?

Ad. kulepunkt 1 og 2 fra forhåndskonferansereferatet

Kulepunkt 1 fra forhåndskonferansen omhandlet spørsmålet om hvorvidt endringer utført i perioden 2005-2011 (fra byggetillatelse til ferdigattest) måtte vises på «som bygget»-tegninger for å anses lovlig, mens kulepunkt 2 gjaldt hvorvidt unntaksbestemmelsen i SAK03 kom til anvendelse for tiltak utført i perioden.

Vi anser det som mest nærliggende å konkludere med at det både var påkrevd å sende inn «som bygget»-tegninger for ikke-søknadspliktige justeringer og at unntaksregelen i SAK03 § 5 ikke kom til anvendelse. Disse avklaringene er uansett ikke avgjørende for sakens konklusjoner, idet ingen av tiltakene tilfredsstiller kriteriene for å kunne unntas fra søknadsplikt. Vi velger derfor ikke å gå nærmere inn på disse temaene.

Ad. kulepunkt 3 fra forhåndskonferansereferatet – var noen av tiltakene unntatt etter SAK03 § 5?

I forhåndskonferansereferatet skrev vi følgende:

«For det tilfelle at unntaksregelen i § 5 i saksbehandlingsforskriften av 2003 likevel må anses å ha kommet til anvendelse, anser vi at de eneste tiltakene som eventuelt kunne blitt ansett som mindre tiltak som var unntatt fra søknadsplikt var støttemur ved stranden og utvidet parkeringsplass sørvest på eiendommen. For å eventuelt ta stilling til hvorvidt § 5 nr. 3 bokstav f. og j kommer til anvendelse, har vi behov for mer informasjon om tiltakets omfang. Dersom tiltakshaver/søker ønsker at vi skal ta en nærmere vurdering av dette, ber vi først om å få oversendt en redegjørelse/dokumentasjon for tiltakene, bestående av:

- o Tegninger som viser høyde/lengde/bredde
- o Konkretisering av når, hvordan og eventuelt i sammenheng med hva det ble bygget»

Til dette punktet skrev Inspect Legal at:

«Vi har ikke gjennomført befarings av tiltakene og har derfor ikke nærmere opplysninger om tiltakenes utstrekning på nåværende tidspunkt.

Inspect har imidlertid laget en terrengmodell hvor kotelinjer fra situasjonskartet i byggesaken er sammenholdt med kotelinjene fra dagens kartgrunnlag. Dette gir grunnlag for å vurdere terrengendringene opp mot SAK03 § 5 bokstav g. Grunnlaget ligger vedlagt og kommenteres nærmere under relevante punkter.»

Som nevnt har Byggesak vært på befarings for å se nærmere på de tiltakene Inspect Legal kommenterte i punkt to i sitt brev. Nedenfor vil vi derfor kommentere de enkelte tiltakene i lys av hva vi kartla på befarings og de øvrige momentene i saken.

2. Vurdering av de enkelte tiltakene (Rambøll-nummerering og s 3-7 i brevet fra Inspect Legal)

5.1.4 Terrengendringer mot sørøst (glove)

Inspect Legal skrev bl.a. følgende:

«Kommunen har vurdert punkt 5.1.4 og 5.1.7 samlet. I kommunens andre kulepunkt på side 6 i presentasjonen heter det:

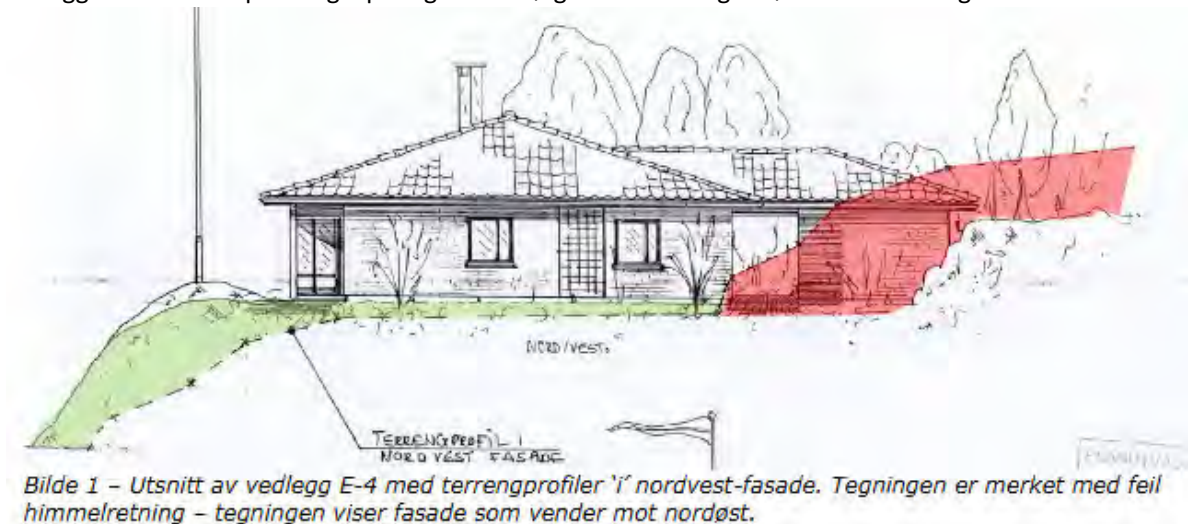
«Vi vurderer at oppfylling/steiner/støttemur og betongplattings langs med og utenfor eiendomsgrense mot sjøen i sørøstlig retning er utført i strid med tillatelsen og dermed er ulovlig.»

Slik vi oppfattet kommunen i forhåndskonferansen må fyllingen i 'glove' anses lovlig i den utstrekning den ut fra konstruksjonssikkerhet er nødvendig for å understøtte huset med godkjent plassering, men kommunens foreløpige konklusjon er at fyllingen er større enn dette, slik at deler av fyllingen anses ulovlig.

I den grad kommunen står ved at husets plassering må anses lovlig, mener vi tegningsgrunnlaget underbygger at hele fyllingen også må anses lovlig. Det vises til vedlegg E-

4 som viser eksisterende terrengprofil (stiplet linje) og det som naturlig må fortolkes som ny terrengprofil i fasade som vender mot nordøst. Vi mener at grønnskavert fylling og rødskavert skjæring/sprengning må anses godkjent. Etter vår oppfatning viser terrengprofilen at fyllingen også skulle trekkes ut i flukt med den svabergkollen som ligger sørvest for fyllingen, samt at fyllingen skulle gå noe ut i sjø.»

I tillegg illustrerte Inspect Legal poenget med følgende skisse og tilhørende forklaring:



Byggesak opprettholder standpunktet om at terrengutfylling under boligens nordøstre hjørne, begrenset ut til boligens takutstikk, hvor det tidligere var en glove, må anses lovlig. Selv om en oppfylling av dette området riktignok ikke var beskrevet i søknad eller vist på tegning, tilsier kotene på innsendt situasjonsplan og flyfoto fra 2002 og 2005 at det var nødvendig med terrengoppfylling av et visst omfang for å muliggjøre plasseringen av boligen, slik den var omsøkt og vist på tegningene.

Følgelig er vi uenig med Inspect Legal i at alt grønmarkert areal på figuren ovenfor, er en lovlig oppfylling. Det er særlig tre momenter som tilsier at dette er feil.

For det første viser vi til at fasadetegningen vitterlig er tegnet med dybdevirkning. Belegningssteinene foran verandadør og garasjepassasjen illustrerer dette. Dybdevirkningen tilsier at det grønmarkerte arealet som strekker seg utenfor taktustikket i retning sjøen, kun viser den eksisterende fjellformasjon lenger vest på eiendommen, i nærheten av den inntegnede flaggstangen.

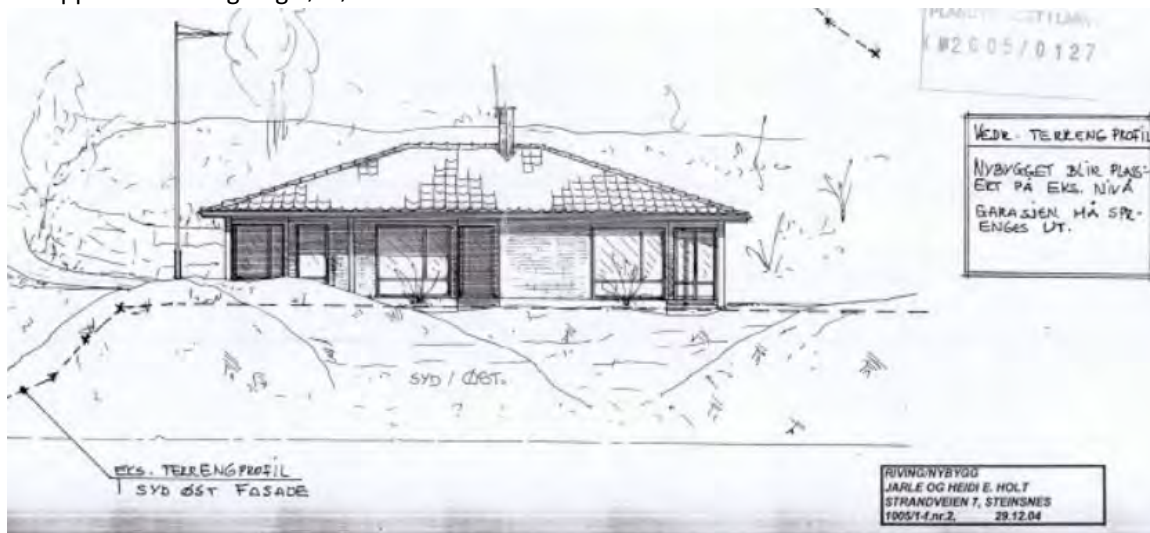
Dette underbygges av vår observasjon på befaringen, hvor vi kartla at den eksisterende fjellformasjon mot sjøen i det store og hele samsvarer med det grønmarkerte. For å vise dette har vi tegnet inn en blå og rød strek på et bilde tatt på befaringen. Den blå streken på bildet tilsvarer den stiplede streken på fasadetegningen og den røde streken tilsvarer den heltrukne streken på fasadetegningen.

Bilde fra befaringen tatt fra nord-øst mot sør-vest, med inntegnet blå og rød strek:



For det andre mener vi at fasadetegning sør-øst viser at den opprinnelige gloven skulle beholdes og at det ved flaggstangen var to fjellformasjoner som skrånet ut og ned i sjøen.

Utklipp av fasadetegning sør-øst:



For det tredje er vi enig med Rambøll i at påskriften «Nybygget blir plassert på eks. nivå» og «garasjen må spenges ut» på fasadetegning sør-øst underbygger at fasadetegningen nord-øst ikke kan tas til inntekt for at det var omsøkt og godkjent terrengoppfylling ut mot sjøen. Terrengarbeidene var begrenset til bortsprenkning av fjell mot nord for å plassere garasjen og noe oppfylling ved boligens nord-østre hjørne.

På denne bakgrunn opprettholder vi vår vurdering om at oppfylling/steiner/støttemur og betongplattling langs med og utenfor eiendomsgrense mot sjøen i sørøstlig retning er utført i strid med tillatelsen og dermed er ulovlig. Området markert med hhv. blått og rødt viser omfanget av det ulovlige tiltaket:

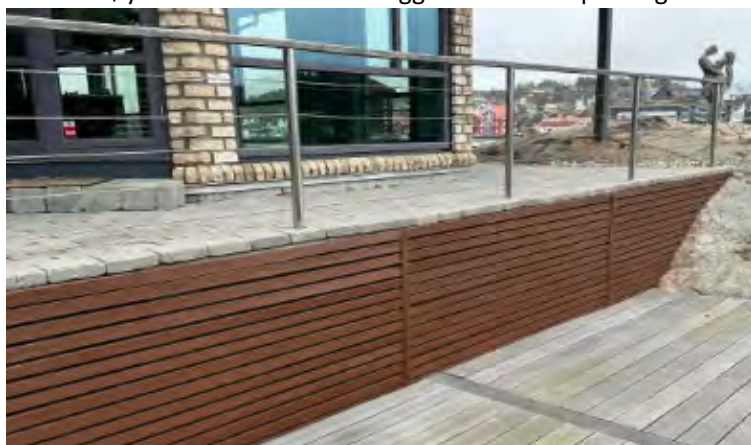


De øvre anførslene til Insepct Legal kan vi uansett ikke se at fører frem. Vi er i det vesentlige enig med Rambølls kommentarer.

5.1.5 Terrasse med tilhørende arbeider sydvest

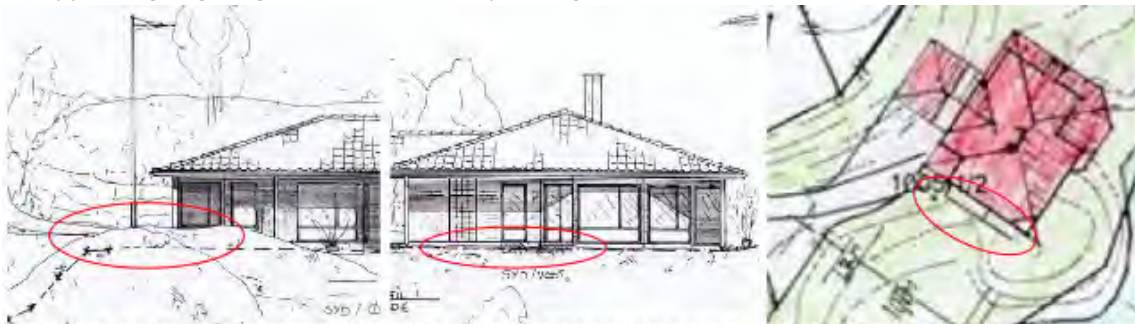
Hva gjelder selve terrassen som befinner seg umiddelbart utenfor stuevindue mot sør-vest, er vi enig i at tegningsgrunnlaget er svakt og at flere konklusjoner kan forsvares.

På befaringen observerte vi at terrassen mot sør-vest, som går langs med stuevindue og flukter med innvendig gulvnivå, er fundamentert på en støttemur eller lignende konstruksjon som ligger ca. 100 cm høyere enn den nedenforliggende terrasseplattingen. Bilde av deler av terrassen:



På en side kan tegningene tolkes slik at arealet skulle anlegges med belegningsstein eller heller, snarere enn en terrasse. Tegningene tyder heller ikke på at arealet skulle ligge nevneverdig høyere enn opprinnelig eller tilstøtende terrengnivå. På en annen side er vi enig i at det er vist «noe» utenfor takutstikket på situasjonsplanen og det er vist «noe» på fasadetegningene, slik Inspect Legal fremholder.

Utklipp av tegninger og bilde hentet fra Inspect Legals brev:



Bilde 5, 6 og 7 – Skjermdump av vedlegg E-5 fasadetegning sydøst og sydvest med terrengprofiler samt situasjonsplan som viser at det skal etableres noe utenfor takutstikket på sørvest-fasaden.



Bilde 8 – Skjermdump av salgsfoto fra 2019 med markering av skille mellom hva vi anser omsøkt og godkjent, og hva som må vurderes opp imot SAK03 § 5.

Samlet sett er vi derfor, under noe tvil, enig at selve terrassen vist på «bilde 8» ovenfor, anses etablert i tråd med tillatelsen og tegningene.

Øvrige tiltak sør-vest for den røde streken, vil kommenteres i sammenheng med punkt 5.1.6.

5.1.5 og 5.1.6 Øvrige tilhørende tiltak mot sør-vest og parkeringsplass

På befaringen så vi nærmere på tiltakene mot sør-vest som omfatter steiner, oppfylling, støttemur, trapper og veranda-/terrassekonstruksjon med rekkverk samt parkeringsplass.

Vår vurdering er at alle de ovennevnte tiltakene henger sammen og må vurderes samlet.

For å vurdere om de nevnte tiltakene, som verken var omsøkt eller godkjent, er omfattet av unntaksregelen i SAK03 § 5, må det tas utgangspunkt i hvordan det opprinnelig lovlige arealet fremstod.

Flyfoto datert 26.04.2005 viser det nærmeste vi kommer for å illustrere opprinnelig areal fra strand til parkering, og kartutsnitt hvor godkjent bolig og parkeringsplass er vist med grønn skravur:



Flyfoto datert 06.06.2023, hvor ikke-omsøkte tiltak er markert med rødt:



Flere bilder fra befaringen:



I det følgende oppgis noen mål fra befaringen:

- Høyde på store kampesteiner mot sør-vest under veranda: ca. 2 m.
- Høyde på store kampesteiner mot parkering: ca. 1,5 m.
- Høydeforskjell fra strand til underkant støttemur ved parkeringsplass: ca. 2 m.
- Størrelse veranda/terrassekonstruksjon: 3 m x 7 m = 21 m².
- Høyde på støttemur mellom parkeringsplass og øvrige tiltak: ca. 90 cm.
- Total høyde fra strand til parkeringsplass: ca. 2,9 m

Vår klare oppfatning er at tiltakene må ses i sammenheng, og at tiltakene samlet sett ikke er omfattet av unntaksbestemmelsen i SAK03 § 5, jf. forarbeidene til plan- og bygningsloven av 1985, Ot.prp.nr.57 (1985-1986) kapittel 7.5.2.1 og RG-1991-579. Tiltakene er ulovlig.

5.1.9 Terrasse og støttemur mot nord

Inspect Legal synes å ta til ordet for at mur og steinbelagt terrasse, som vist på bilde inntatt nedenfor, må anses godkjent basert på en romslig tolkning av foreliggende tolkninger.

Utklipp av bilde 9 fra Inspect Legals brev:



Bilde 9 – Skjermdump av salgsbilde fra 2019 som viser forstøtningsmur og belegningsstein ut fra fasade mot nordøst.

Vi er uenig. Vi finner det tilstrekkelig å vise til fasadetegning nord-øst, som er den eneste tegningen som gir holdepunkter for at det er vist noen form for tiltak utenfor fasadelivet i denne retningen.

Utklipp av fasadetegning nord-øst, hvor det utgulede viser tiltak utenfor fasadeliv:



Tiltaket er heller ikke unntatt fra søknadsplikt etter SAK03 § 5. Terrassekonstruksjonen slik den fremstår i dag er ulovlig.

5.2 Pergola

Vi tolker utsagnet fra Inspect Legal dit hen at det er avgjørende for vurderingen av hvorvidt pergolaen er betinget av søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 om den er fastmontert eller en løs installasjon.

Med henvisning til departementet tolkningsuttalelse av 25.08.2023, som omhandler søknadsplikt for gjentakende eller sesongbasert midlertidige tiltak, anser vi det ikke som avgjørende hvorvidt pergolaens *tiltenkte* bruk var begrenset til sommerhalvåret. Basert på det vi kunne se på befaringen, fremstod pergolaen uansett som permanent og solid forankret. Tiltaket er utvilsomt betinget av dispensasjon etter pbl. § 1-8, hvilket ikke foreligger. Tiltaket er ulovlig.

Oppsummert

Inspect Legal gis medhold i sitt syn om at terrassen som ligger i umiddelbar nærhet til boligen mot sør-vest er lovlig etablert.

Byggesak opprettholder for øvrig konklusjonene fra forhåndskonferansen.

Vi ber om en tilbakemelding innen **01.05.2025** på hvorvidt forholdene på eiendommen planlegges rettet i form av tilbakeføring og/eller søknad. Etter dette kan vi avtale en konkret og realistisk tilbakeføring-/søknadsfrist.

Dersom vi ikke hører fra dere innen dette, vil vi opprette en egen ulovlighetsoppfølgingssak og sende ut et forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Med hilsen
Magnus Riksfjord
Byggesaksbehandler
33 17 10 00

Caroline Ralle
Byggesaksbehandler/Tilsynsjurist

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
2127638	2025-01-30_Merknader til forhåndskonferanse Sukkersletta 9
2127635	A30-01 Terrengsnitt A-A

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
2127636	A30-02 Terrengsnitt B-B
2127637	A30-03 Terrengmodell
2127639	Kommentar til merknader - Forhåndskonferanse - Sukkersletta 9 - Gbnr. 1005/1/2/0
2127633	Bemerkninger - Vurdering av tiltak - Sukkersletta 9 - Gbnr. 1005/1/2/0

Mottakere	Adresse	Postnr.	Poststed
Inspect Legal As	Postboks 751 Strømsø	3003	Drammen
Norsk Byggservice As	Johan Sverdrups gate 3	3256	LARVIK
Rambøll Norge As v/Eline Farnes	Postboks 427 Skøyen	0213	Oslo
	Sukkersletta 9	3260	Larvik



NOTAT – oppsummering pr. 12.03.2025

Oppdragsgiver: Claims Link AS
 Kontaktperson: Axel F. Knudtzon og Kirsten Gjermstad
 Objekt: Sukkersletta 9
 Postnr./ sted: 3260 Larvik
 Gnr./ bnr./ fnr.: 1005/1/2
 Skadenummer: E2034930
 Befaring: Ikke gjennomført

Rådgivende firma: Inspect Legal AS
 Org. nummer: 932 297 396
 Adresse: Postboks 751
 Postnr./ sted: 3003 DRAMMEN

Rådgiver: Olav Kronstad
 Epost: olav@inspect.no
 Telefon: 978 08 208

Notatet er ment å gi en oppsummering av hvilke tiltak kommunen anser ulovlig etablert på eiendommen per dags dato, hvilke konsekvenser dette har og våre merknader/innsigelser til noen av kommunens konklusjoner. Punktene følger opprinnelig nummerering i rapport fra Norsk Byggservice AS av 23.09.2024.

1. Brygge langs fjell



1.1 Kommunens konklusjon

Brygga har vært gjenstand for ulovlighetsoppfølging. Søknad om etterhåndsgodkjenning er avslått. Brygga må fjernes.

1.2 Våre merknader

Brygga må fjernes.

2. Utstikkende brygge



2.1 Kommunens konklusjon

Kan godkjennes ved endring til lovlig etablert størrelse og lengde. Hvilket ortofoto som gir uttrykk for den lovlige etablerte tilstanden, må vurderes når søknaden sendes inn. Den størrelsen som anses lovlig etablert, er den samme størrelsen som kan påregnes godkjent ved en søknad om dispensasjon. Det vil si at det enten kan påregnes en brygge på ca. 10 m eller ca. 7,5 m lengde, men ikke ca. 12 m som i dag.

2.2 Våre merknader

Enig med kommunen.

3. Utfylling med kampesteiner og bed (sørvest)



3.2 Kommunens konklusjon

Kommunens klare oppfatning er at tiltakene må ses i sammenheng, og at tiltakene samlet sett ikke er omfattet av unntaksbestemmelsen i SAK03 § 5, jf. forarbeidene til plan- og bygningsloven av 1985, Ot.prp.nr.57 (1985-1986) kapittel 7.5.2.1 og RG-1991-579. Tiltakene er ulovlig og må påregnes avslått ved en etterfølgende søknad.

3.3 Våre merknader

Vi er uenige med kommunen. Den eventuelle feilen som er gjort fra ansvarlig søker i dette tilfellet, består i en formalfeil ved å ikke redegjøre for ikke-søknadspliktige endringer i forbindelse med sluttkontroll og søknad om ferdigattest. Vi opplever det allikevel litt håpløst å bli hørt med nedenstående argumentasjon, så lenge man motarbeides helt/delvis av de sakkyndige dagens huseier har engasjert.

3.3.1 Sum-virkninger og søknadsplikt

Kommunen har (på samme måte som Rambøll) henvist til Ot.prp.nr.57 (1985-1986) kapittel 7.5.2.1. og ut ifra dette argumentert for at sum-virkninger var aktuelle også etter 1985-loven.

Vi er i og for seg ikke uenige i at sum-virkninger var relevante, men man må også hensynta i hvilken sammenheng dette er nevnt. I det aktuelle kapittelet vurderer departementet byggesaksutvalgets forslag til endringer i § 84 hvor man foreslo å fjerne eksemplifiseringen av hvilke tiltak som falt inn under § 84 som meldepliktige tiltak og i stedet formulere bestemmelsen som en ren hovedregel.

I 1983 hadde «masseuttak ut over husbehov» blitt tilføyd som et eksempel på tiltak som falt inn under meldeplikten. Departementet hadde imidlertid lagt til grunn at masseoppfylling ikke falt inn under meldeplikten i § 84 etter gjeldende rett. Det er i denne forbindelse departementet nevner at flere mindre uttak/fyllinger over tid kan føre til like store endringer som ett stort inngrep over kort tid og at bygningsrådet derfor må kunne vurdere slike saker under ett.

Departementets uttalelse i Ot.prp.nr.57 (1985-1986) lest i sammenheng, lyder slik:

«Både masseuttak og masseoppfylling av et visst omfang kan utvilsomt medføre vesentlige inngrep i et landskap og vanskeliggjøre arealplanleggingen i et område. Ulemper som f.eks. økt trafikk og støy kan også tenkes i forbindelse med virksomhet som er knyttet til et masseuttak, eks. sandtak eller steinbrudd.»

Av hensyn til en hensiktsmessig disponering av arealene og utforming av områdene, særlig i mer tettbygde strøk, men også ellers der vern av landskapet m.v. har betydning, mener vi det er viktig å opprettholde meldeplikten for masseuttak samtidig som det innføres en tilsvarende bestemmelse for masseoppfylling.

For å unngå tvil om hjemmelsgrunnlaget for meldeplikten for disse tiltakene, finner vi det riktig å innta uttrykkelig bestemmelse om masseuttak og masseoppfylling i loven. Vi foreslår at kontrollen i samsvar med det som i dag gjelder for masseuttak begrenses til uttak og oppfylling av en viss størrelse. Hvor stort omfang uttak/fylling skal ha før meldeplikten inntreffer må vurderes bl.a. ut fra om arbeidet vil få slike virkninger for eiendommen og/eller omgivelsene at det vil føre til skade eller ulempe av en viss betydning.

Flere mindre uttak/fyllinger vil over tid føre til like store endringer i terrenget m.v. som et stort inngrep over kort tid. Derfor må bygningsrådet kunne vurdere slike saker under ett, dvs. at det må kunne stanse arbeide fordi det totalt sett vil bli for stort. Bygningsrådet vil i medhold av § 70, bl.a. av hensyn til naboer, kunne fastsette begrensninger for maksimalt omfang av uttak/fyllinger.»

Grensen for involvering av bygningsmyndighetene, i form av meldeplikt, ble satt ved «vesentlig terrenginngrep». Dette følger av §§ 84 og 93, samt de utfyllende bestemmelsene i SAK og veiledningen til SAK.

Ordlyden i § 84 i den tidsperioden disse tiltakene ble utført var slik:

§ 84. Andre varige konstruksjoner eller anlegg. Vesentlig terrenginngrep m.v.

For varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlig terrenginngrep, anlegg av veg eller parkeringsplass, gjelder bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer. Dette gjelder tiltak på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder. Kommunen kan fastsette høyde og form på terreng. Departementet¹ kan gi forskrift² om at bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for bestemmelsene i paragrafen her.

Ordlyden i § 93 i den tidsperioden disse tiltakene ble utført var slik:

§ 93. Tiltak som krever søknad og tillatelse¹

Følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, må ikke² utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen,³ og den deretter har gitt tillatelse:

- a. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning,⁴ konstruksjon eller anlegg.
- b. Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a.
- c. Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under a.
- d. Riving av tiltak som nevnt under a.
- e. Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
- f. Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
- g. Oppføring av innhegning mot veg, skilt eller reklameinnretninger o.l.
- h. Deling av eiendom eller opprettelse av enhet som kan festes bort i mer enn 10 år.⁵ Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.
- i. Vesentlig terrenginngrep.
- j. Anlegg av veg eller parkeringsplass.

Tillatelse etter første ledd er ikke nødvendig for tiltak som utføres i medhold av §§ 81, 85, 86a eller 86b. I forskrift⁶ kan departementet unnta tiltak fra bestemmelsene i kap. XVI. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som er unntatt likevel utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

I veiledningen til SAK03 som omhandlet § 93 første ledd bokstav i heter det:

«Vesentlige terrenginngrep, som i mange tilfeller anses å falle utenfor søknadsplikten for konstruksjoner og anlegg etter bokstav a, kan være bl.a. steinbrudd, masseuttak, utgraving og fylling. Også terrenginngrep i vassdrag og sjøgrunnen omfattes. Planering av terreng er en form for masseuttak/fylling, og omfattes dermed av søknadsplikt, bortsett fra der det er mindre inngrep. En må være oppmerksom på at selve formålet med planeringen, f.eks. etablering av vei/parkering, kan medføre søknadsplikt uansett omfang av inngrepet. Hva som er "vesentlig" må kunne ses over tid, slik at bygningsmyndighetene kan gripe inn dersom sporadisk mindre, uvesentlige, arbeider over lengre tid samlet sett fører til vesentlige inngrep i terrenget. Om unntak fra søknadsplikt for mindre fylling og planering, se SAK § 5 annet ledd nr. 3 bokstav g.»

Byggesaksforskriften SAK03 § 5 annet ledd nr. 3 bokstav g sa følgende:

§ 5. Tiltak som verken krever søknad eller melding

Mindre tiltak er unntatt fra reglene i pbl kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll, og fra bestemmelsene om melding, under forutsetning av at de ikke fører til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser, og under forutsetning av at ansvaret etter § 4 er ivarettatt.

Unntakene omfatter oppføring, rivning, fjerning, opparbeidelse og endring av tiltak som nevnt i første ledd, herunder:

1. Bygninger og byggverk

- a. Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom, hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 15m², med mønehøyde inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Bygningen kan ikke brukes til varig opphold for personer. Avstand til annen bygning på eiendommen må ikke være mindre enn 1,0 m.
- b. Mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder.

2. Mindre tiltak i eksisterende bygning

- a. Fasadeendring som ikke fører til at bygningens eksteriørkarakter endres samt tilbakeføring av fasade til sikker tidligere dokumentert utførelse.
- b. Ikke-bærende vegg innenfor en branncelle som ikke strider mot vesentlige krav til planløsning som nevnt i pbl § 74 nr. 1.
- c. Installering, endring og reparasjon av enkle installasjoner i eksisterende bygning innenfor en bruksenhet eller branncelle.
- d. Reinstallering og reparasjon av ildsted. Øvrige arbeider som gjelder ildsted, herunder installasjon av nytt ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

3. Mindre tiltak utendørs

- a. Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Veggene kan være frittstående eller forbundet med bygning.
- b. Utepeis og mindre fundamenteringsarbeider.
- c. Innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg.
- d. Skilt inntil 3,0 m² og reklameinnretning o.l. inntil 1,0 m², som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke plassering av flere skilt, reklameinnretninger o.l. som skal plasseres på samme fasade. Planbestemmelser, vedtekter eller retningslinjer etter pbl § 74 nr. 2 som setter andre krav, gjelder foran denne bestemmelsen.
- e. Mindre antennesystem. Antennemast kan ha høyde inntil 2,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m.
- f. Forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 2,0 m, eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg.
- g. Fylling eller planering av terreng når tiltaket ikke fører til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk. I tettbygd strøk unntas fylling eller planering når tiltaket ikke fører til mer enn 1,5 m avvik. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. i tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg.
- h. Graving for kabler.
- i. Lokal drenering samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd.
- j. Biloppstillingsplasser for eiendommens bruk, hvis annet ikke fremgår av arealplan, planbestemmelser eller vedtekter. For landbruksseiendom er i tillegg anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på eiendommen unntatt.

4. Andre mindre tiltak

Andre mindre tiltak som kommunen ikke finner det nødvendig å kreve søknad eller melding for, herunder tiltak som nevnt i denne paragraf nr. 1 – 3 som har mindre avvik fra de krav som der er fastsatt. Kommunen kan sette vilkår ved unntak for slike mindre tiltak.

Kommunen har i sitt siste brev gjengitt noen mål fra befaringen på side 9. Etter SAK03 § 5 annet ledd nr. 3 bokstav g er det «avvik fra opprinnelig terrengnivå» som er det relevante måleparameteret. At total høyde fra strand til parkeringsplass er 2,9 meter er i så måte lite relevant dersom avviket fra opprinnelig terrengnivå er mindre enn 1,5 meter. Vår terrengmodell er basert på en sammenlikning av kotehøyder i kartgrunnlagene før og etter tiltaket, og disse viser at avviket fra opprinnelig terrengnivå er under 1,5 meter.

Kommentar til RG-1991-579

Kommunen har ikke redegjort for hvilken overføringsverdi denne saken har til vår sak. For meg ser det ut til at referansen bare er tatt med etter inspirasjon fra Rambøll som har skrevet følgende:

«At mange mindre tiltak samlet sett kan utløse søknadsplikt har vært et grunnleggende anerkjent prinsipp innenfor bygningsretten over lengre tid. Dette er ikke bare fastsatt i ovennevnte lovforarbeider, men også fastslått i rettspraksis, se eksempelvis RG-1991-579. Når et mindre tiltak som isolert sett kunne vært unntatt søknadsplikt gjennomføres samtidig med et annet tiltak som er søknadspliktig, skal tiltakene omsøkes samlet.»

RG-1991-579 gjaldt imidlertid gyldigheten av vedtak om riving i en sak hvor tiltakshaver i forbindelse med ikke-søknadspliktige arbeider med utbedring av sviktende drenering, valgte å grave ut en grube nedenfor huset og oppføre et naust i byggegropen. Massene som var gravd ut, ble brukt til oppfylling på tomten slik at han fikk en hellelagt terrasse foran huset. Om denne situasjonen uttaler lagmannsretten følgende:

«De gravearbeider Lunde foretok for å finne ut av fuktproblemene i huset har ikke vært avhengig av noen byggetillatelse, og det synes tvilsomt om de i utgangspunktet har hatt et slikt omfang at det har vært nødvendig å gi noen byggemelding da de ble påbegynt, jfr. bygningsloven § 84, jfr. § 81 annet ledd. Men etter det omfang arbeidet fikk da det ble aktuelt å foreta utgraving av gruben nedenfor huset, må det være helt på det rene at anmeldelsesplikt inntrådte. Da Lunde ikke hadde gitt noen byggemelding var arbeidene i sin helhet ulovlige. Det var følgelig fullt grunnlag for bygningsmyndighetene til å gi Lunde påbud om å stoppe videre arbeider den 22. april 1986, jfr. bygningsloven § 113.

Det er på det rene at Lunde fortsatte arbeidet etter at denne stoppordre var gitt, og det var først etter dette tidspunkt at han påbegynte arbeidet med å oppføre naustet. Da han ikke hadde inngitt byggemelding, må hele arbeidet, også utvidelsen av terrassen være utført i strid med bygningsloven formelle krav om byggetillatelse, jfr. bygningsloven § 84, jfr. § 81 annet ledd.»

I vår sak er situasjon den motsatte. Tiltakshaver har søkt og fått byggetillatelse, men man er uenige om det skulle vært sendt endringssøknad og gitt ny tillatelse for de avvikene man mener foreligger mellom tiltaket slik det er utført og slik det er beskrevet i søknad og tillatelse.

3.3.2 Krav om endringssøknad og/ eller as-built-tegninger?

I diskusjonen rundt SAK03 § 34 har Rambøll, med henvisning til veiledningen, uttalt at:

«Uavhengig av om man vurderer det slik at endringene som ble utført i perioden 2005-2010 var avhengig av innsendelse av oppdaterte tegninger til kommunen eller ny søknad, var det lagt opp til at man måtte melde inn endringene til kommunen. Dette ble ikke gjort.»

Dette kan vi være enige i, men vi kan ikke se at en slik formalfeil skal kunne føre til at man anser alle endringer som ulovlig oppførte tiltak.

Om endringer som ikke krevde ny søknad følger det av veiledningen til § 34 i SAK03 at arkivering var formålet med å kreve oppdaterte tegninger og situasjonsplan. Det heter også at: «*Kommunen skal normalt bare registrere endringene.*».

Etter SAK10 § 8-1 femte ledd påligger det ansvarlig søker å sende inn oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om plassering (as-built-dokumentasjon) også der det er gjort justeringer i forhold til tillatelsen som ikke er så store at de utløser krav om endringssøknad. At dette nå er tatt direkte inn i forskriftsteksten og presisert som en plikt («*skal*») for ansvarlig søker, representerer etter vår oppfatning en innstramming av regelverket sammenliknet med hva som gjaldt etter SAK03.

Når det gjelder hvilke endringer som krevde ny søknad og tillatelse før utførelse, kan vi ikke se at SAK03 hadde et annet innslagspunkt enn det som følger av dagens regelverk.

Etter dagens regelverk er dette tydeliggjort ved at ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende har fått ansvar for «å melde fra til ansvarlig søker om endringer som kan medføre søknadsplikt», se SAK10 §12-3 bokstav h og § 12-4 bokstav j. Ansvarlig søker har på sin side ansvar for å vurdere disse innspillene, «og sende søknad ved søknadspliktige endringer i tiltaket», se § 12-2 bokstav h.

I vårt tilfelle lå tiltakene på sørvestsiden under grensen for søknadsplikt etter SAK03 § 5.

4. Utstikkende terrasse på kampesteiner (sørøst)



4.1 Kommunens konklusjon

Omfattes av samme vurdering som under punkt 3.1 Tiltakene er ulovlig og må påregnes avslått ved en etterfølgende søknad.

4.2 Våre merknader

Omfattes av samme vurdering som under punkt 3.2. Vi har ikke vært på befaring og sett terrasseplattingen med selvsyn.

5. Støttemur av betong mellom strand (kampestein?)



5.1 Kommunens konklusjon

Kommunen har under tvil kommet til at selve terrassen anses etablert i tråd med tillatelsen og tegningene. Det er noe usikkert om støttemuren som holder terrassen er omfattet av dette, i og med at kommunen har ansett øvrige tiltak sør-vest for den røde streken som ulovlig etablert.

5.2 Våre merknader

Omfattes av samme vurdering som under punkt 3.2. Vi har ikke vært på befaring og sett terrasseplattingen med selvsyn.

6. Pergola på strand



6.1 Kommunens konklusjon

Ulovlig oppført og må påregnes avslått ved en etterfølgende søknad.

6.2 Våre merknader

Her er vi enige med kommunen.

7. Betongtrapp til strand (sørvest)



7.1 Kommunens konklusjon

Omfattes av samme vurdering som under punkt 3.1 Tiltakene er ulovlig og må påregnes avslått ved en etterfølgende søknad.

7.2 Våre merknader

Omfattes av samme vurdering som under punkt 3.2. Vi har ikke vært på befaring og sett terrengtrappen med selvsyn.

8. Levegg på sørfasaden



8.1 Kommunens konklusjon

Den delen av leveggen som er oppført i strid med byggegrensen er ulovlig. Kan godkjennes dersom byggegrense følges.

8.2 Våre merknader

Enig med kommunen. Etter vår oppfatning er det mulig å få til en liknende funksjon i form av en uttrekkbar variant.

9. Utfylling ved parkeringsplass



9.1 Kommunens konklusjon

Omfattes av samme vurdering som under punkt 3.1 Tiltakene er ulovlig og må påregnes avslått ved en etterfølgende søknad.

9.2 Våre merknader

Omfattes av samme vurdering som under punkt 3.2.

10. Kampesteiner fylt ut i sjøen på østfasaden



10.1 Kommunens konklusjon

Kommunen har opprettholdt og presisert sin vurdering om at oppfylling/steiner/støttemur og betongplattning langs med og utenfor eiendomsgrense mot sjøen i sørøstlig retning er utført i strid med tillatelsen og dermed er ulovlig. Området omringet med hhv. blått og rødt viser omfanget av det ulovlige tiltaket:



10.2 Våre merknader

Kommunens vurdering kan være riktig her. Uansett er det vanskelig kvalitetssikre argumentasjonen når vi ikke har vært på befaring. Etter min oppfatning bør man ta en

befaring, sammen med grunnentreprenøren som utførte arbeidet i sin tid. Gjerne den som utførte jobben, for å få best mulig kontroll på hvilke endringer som er gjort og i hvilken grad det som er der i dag er nødvendig for at huset i det hele tatt kan ligge med den plasseringen det har i dag.

Her er det imidlertid en usikkerhet.

11. Feilplassering av hus



11.1 Kommunens konklusjon

Kommunen har ansett plasseringen av tiltaket å være innenfor tillatte avvik.

11.2 Våre merknader

Ingen.

12. Trapp til strand mot nord



12.1 Kommunens konklusjon

Ulovlig etablert og må påregnes avslått ved en etterfølgende søknad.

12.2 Våre merknader

Enig med kommunen.

13. Støttemurer rundt nordterrasser



13.1 Kommunens konklusjon

Ulovlig etablert, men kan muligens godkjennes ved endring, dersom byggegrense følges og avstandserklæring fra nabo foreligger.

13.2 Våre merknader

Enig med kommunens konklusjon. Det er benyttet et kart med uriktige eiendomsgrenser ved søknad i 2005. De delene av mur og terrasse som ligger til høyre for gul/svart stiplet linje må fjernes.



14. Terrasse foran anneks



14.1 Kommunens konklusjon

Kommunen har beskrevet at de ikke har tilstrekkelig informasjon til å vurdere søknadsplikt og ulovlighetsspørsmålet. De har derfor anbefalt å redegjøre for og evt. ta med forholdene i en etterfølgende søknad.

14.2 Våre merknader

Ingen. Vi har ikke vært på befaring og har derfor heller ikke grunnlag for å vurdere konstruksjonen. Plattformen ligger på rett side av byggegrensen, og vi kan derfor ikke se at det skal være noe i veien for å få den godkjent.

15. Anneks



15.1 Kommunens konklusjon

Kan påregnes godkjent i sin nåværende form ved søknad.

15.2 Våre merknader

Enig med kommunen.

16. Nordterrassen



16.1 Kommunens konklusjon

Samme som for punkt 13.1.

16.2 Våre merknader

Samme som for punkt 13.2.

17. Garasje



17.1 Kommunens konklusjon

Kommunen har ansett plasseringen av tiltaket å være innenfor tillatte avvik.

17.2 Våre merknader
Ingen.

Drammen 12.03.2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Olav Kronstad'.

Olav Kronstad
Faglig leder | Partner | Jurist

Mobil + 47 978 08 208 | olav@inspect.no
Kniveveien 29, 3036 Drammen | inspect.no

The logo for inspect LEGAL, with 'inspect' in blue and 'LEGAL' in orange.

Kommunenr: 0709 LARVIK
Gnr: 1005 Bnr: 1 Fnr: 2

Registrert til og med:
Utskriftsdato:

01.02.2011
03.02.2011

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere

981176 21/12/2009
HJEMMEL TIL GRUNN
VEDERLAG: 1.200.000
AARSTEN KEN
F.NR: 170162
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

Festere

493 24/01/2005
HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: 1.900.000
HOLT HEIDI EIDE
F.NR: 211264
HOLT JARLE
F.NR: 271063
IDEELL: 1/2
IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSE

Heftelser i feste

877 27/04/1948
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
ÅRLIG AVGIFT NOK 700
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

4784 24/08/1978 **
NYE VILKÅR

493 24/01/2005 **
NYE VILKÅR - FESTE
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: 5000
Gjelder fra 7.1.2005.
Bestemmelser om regulering av leien

494 24/01/2005
PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 2.000.000
PANTHAVER: SPAREBANKEN VESTFOLD

7846 17/10/2005
PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 1.000.000
PANTHAVER: SPAREBANKEN VESTFOLD

SERVITUTTER

Ingen servitutter registrert

GRUNNDATA

224

1925 26/03/1992 MÅLEBREV

MÅLEBREV☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

J.nr.

1025/78

Målebrev nr.

32-130

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Kommune

LARVIK

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	1005	1	2
Bruksnavn/adresse			
Strandveien 7			
Areal	1205,9 m ²		

Dagbokstempel

Registrert 26.03.92
Dagbokens.: 1925

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	28.10.1982
Rekvirent	Michael Aarsten
Bestyrer	Asplan A/S v/Per S. Asmyr
Forretning	Kartforretning over festenr. 2 under gbnr. 1005/1.

Underskrift

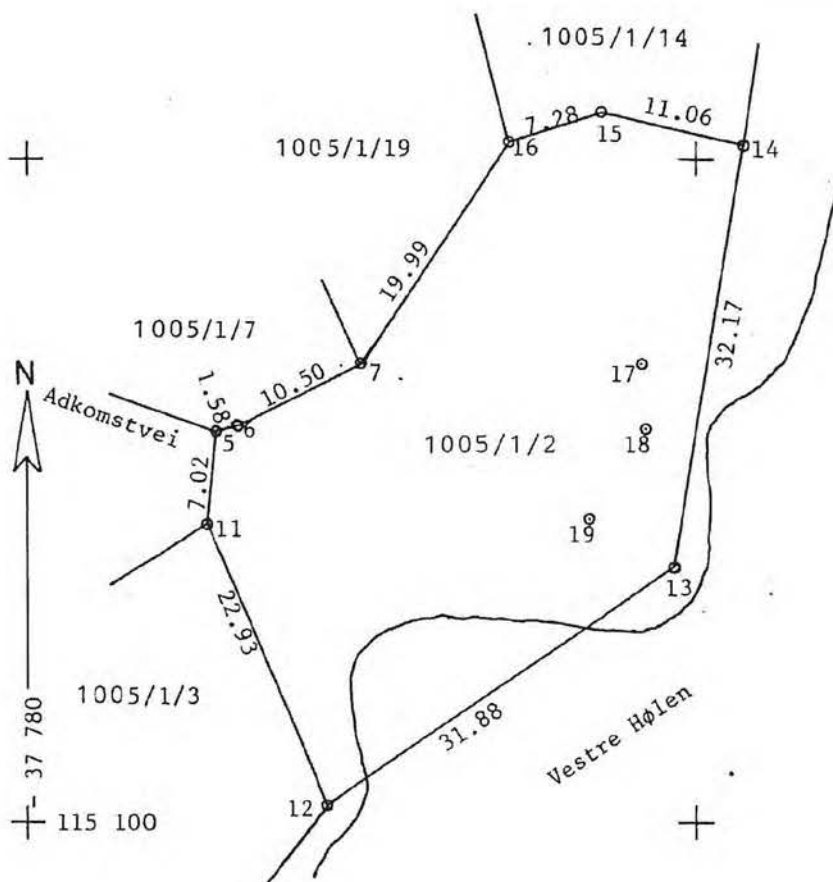
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
LARVIK KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN			
Larvik	26.02.92	Thor Svensen avd. ing.	Frode Bendal tekniker

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Registrert 26.03.92 Dagbokens.: 1925	TINGLYST - gebyr betalt med kr. 625,- RIKTIGHETEN BEVITNES Hilde Hildelsen

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr 1005	Bnr 1	Festenr 2	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt			Jnr	
X 115 130		Y - 37 740	Z 3.0	1025/78
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr	
NGO Akse III		1 : 500	32-130	
Kartblad		Areal		
CH024 - 1 - 1		1 205,9 m ²		



KOORDINATER			
NR	Y	X	MERKING
14	- 37 720.55	115 151.20	Bolt i fjell
13	731.67	119.45	Off. godkjent fjellmerke
12	757.88	101.31	Bolt i fjell
11	766.82	122.43	Vinkeljern i fjell
5	766.09	129.41	Gjerdestolpe
6	764.57	129.86	Gjerdestolpe
7	755.21	134.62	Gjerdestolpe
16	744.29	151.36	Bolt i fjell
15	737.35	153.55	Vinkeljern i fjell
17	734.02	134.66	Hushjørne NØ
18	733.01	129.78	Hushjørne SØ

St. m. l. nr. 5.

Avtakst av dagbok nr 877 1948
Larvik skolekriverembete 27/4

FESTEKONTRAKT.

Undertegnede bortleier herved en tomt til sommerhytte av min eienden Stensnes, g.nr. 5, br.nr. 1 i Tjelling til Trygve Wigeland Nilsen, Ostre Halsen.

Tomten ligger ved Vestre Hølen. I sør går grensen fra stranden og sørsiden av den runde fjellkoll til den ovenfor liggende fjellvegg til en furu, derfra i vestlig retning langs fjellets fot til en sten i fjellkanten, derfra i sydlig retning til vestre Hølen.

Leieren har rett til veg etter avtale.

Kontrakten gjelder i 30 - trede- år med anledning til fornyelse.

Gruntleien betales med kr. 50,- femti - pr. år, som betales hvert år inden utgangen av juli måned.

Leieren har ikke rett til å drive parkeringsanlegg på tomten. Leieren har forkjøperett til tomten. Skal bygget selges har grunneieren forkjøperett.

Er leien ikke betalt i rett tid, har grunneieren pant i bygget.

Tidligere kontrakter bortfaller.

Brekke, den 31. mars 1948.

Utleier

Daniel Hansen, s.

Leier

Trygve Wigeland Nilsen

Til vitnerlighet:

Anders Rung

Avskrift av festekontrakt nr. 04784/119 78

Larvik Sorenskriverembete 24/8

Tillegg til festekontrakt datert 31.mars 1948, tinglyst den 27.april 1948, som feste nr.2 under gnr.5 bnr.1 i Tjølling.

Herværende festekontrakt fornyes med tillegg, samt utvidelse av festetomten:
Festekontrakten varer i førti år og med anledning til fornyelse hvert førtiende år.
Festeavgiften settes til kr. 700,- syv hundre - som betales forskuddsvis hvert år den 1.august, og første gang den 1.august 1978, og med indeksregulering hvert tiende år.
Dersom huset på tomten overdras til andre, skal det oppsettes ny festekontrakt med grunneieren.

Brekke, den 22.mars 1978.

Fester: Frydrik Wiggeland Nilsen
010412

Grunneier: Michael Aarsten
271228

DAGBOKFØRT

21.AUG78 04784

SORENSKRIVEREN I
LARVIK

TINGLYST

Gebyr betalt med kr.

Dok.avgift betalt med kr.

Merknad etter tgl. § 11:

Rett kopi bekreftes

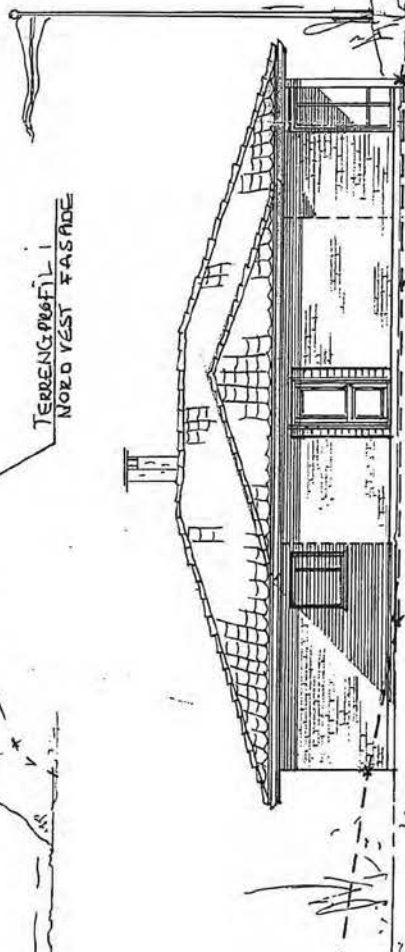
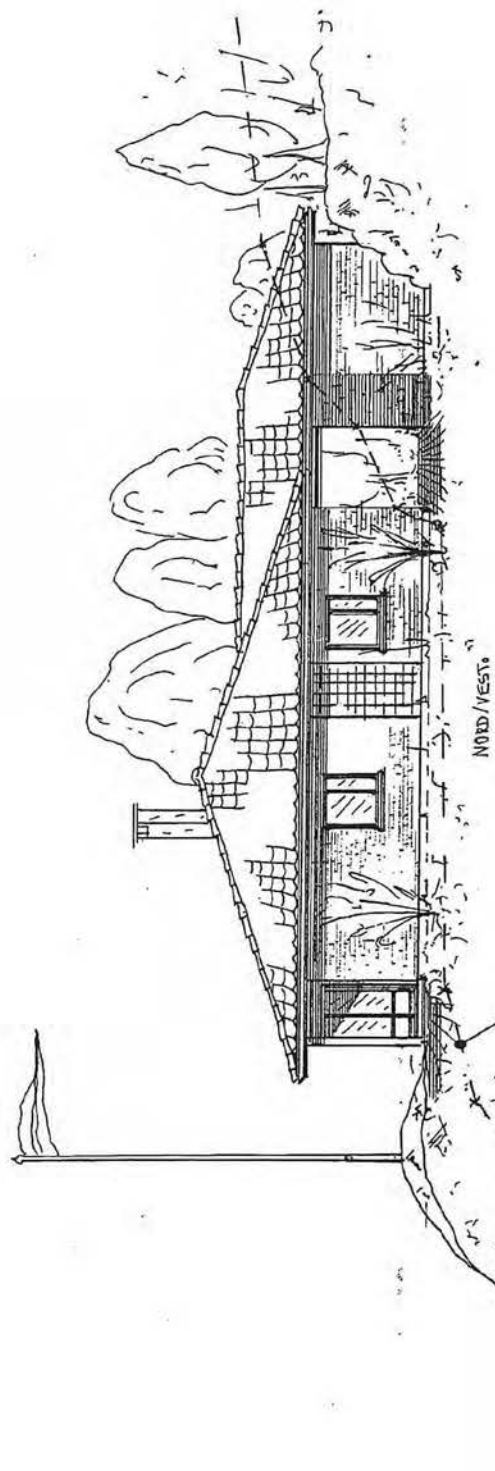


64

MOTTATT

02 FEB. 2005

PLANETIV. 1:500
102005/012



RIVNINGBYGG
JARLE OG HEIDIE HOLT
STRANDVEIENT 7 STEINNES
10051-1.m.2 29.12.04

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE
HALSEN, TJØLLING KOMMUNE

§ 1

Områdets begrensning er vist med stiplet strek på kartet.
Innenfor denn begrensning er arealet regulert til:

1. Byggeområder
2. Landbruksområder
3. Trafikkområder
4. Friområder
5. Spesialområder

§ 2 .

Byggeområder

Områder for eksisterende boligbebyggelse

- A. Eksisterende bebyggelse er vist på planen med et omriss i grov strek (0,4mm). Tilbygg og utvidelser i den eksisterende boligbebyggelse kan tillates i inntil to etasjer. Der det er plass for nye boliger, kan dette likeledes tillates i inntil 2 etasjer, men først etter at fradelings-tillatelse foreligger.
- B. Nybygg, tilbygg og endringer må vise hensyn til den eksisterende bebyggelses karakter med tanke på hovedform, volumer, takvinkel, materialer og farger. Alle nybygg skal ha saltak etter pulttak. Takvinkel bestemmes av bygningsrådet.
- C. Der det ved utbygging blir innvunnet ny leilighet, må det anvises plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. Garasjer kan være frittliggende eller sammenbygd med boligen og må harmonere med denne i form, materialvalg og farge.
- D. Gjerders utførelse og høyder skal godkjennes av bygningsrådet.
- E. Eksisterende hytter innenfor området kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Område for ny boligbebyggelse

- A. I område A kan oppføres inntil 4 frittliggende bolighus i 4 etasje. Sokkeletasje eller halvplansløsninger samt innredet loft kan tillates der terreng og omgivelser for øvrig tilsier det. Gesims- og sokkelhøyde samt takvinkel og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- B. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje (samlet eller enkeltvis) likeledes minst 1 biloppstillingsplass pr. leilighet. Garasjer kan bygges frittliggende eller i sammenheng med boligen og må være tilpasset denne med hensyn til form, materialvalg og farge.
- C. På grunn av områdets utsatte beliggenhet, vil det bli lagt stor vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger. Dette avgjøres av bygningsrådet for hvert enkelt hus.
- D. Gjerders utførelse og høyder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Byggeområde for industri, inkl. tankanlegg og kloakkrenseanlegg.

- A. Nyanlegg av enhver art skal godkjennes av bygningsrådet, og skal vises på detaljert bebyggelsesplan. Denne skal nøye vurderes i sammenheng med nabobebyggelse for øvrig.
- B. Området mellom byggelinje og veikant eller nabogrense skal opparbeides parkmessig og skal ikke nyttes til lagring eller parkering.
- C. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 10m fra terreng til gesims. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5 regnet av netto tomteareal.
- D. Det tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak for evt. vaktmesterleilighet o.l. etter samtykke fra helseråd o.a. berørte instanser.
- E. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte skal gjerdet plasseres mellom isolasjonsbelte og tomt. Isolasjonsbelte mot gate kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- F. Hver bedrift skal på egen grunn ha biloppstillingsplass til 1 bil pr. 100 m² gulvflate i industri og kontorbygg samt 1 bil pr. 200 m² gulvflate i lagerbygg.

§ 5

Arealer til jordbruk

På arealer avsatt til jordbruk tillates ikke oppføring av bygninger eller lagring av noen art. Bygningsrådet kan gjøre unntak dersom evt. bygging eller lagring kan dokumenteres å være nødvendig for driften av jordbruksarealene. Inngjerding av arealene kan tillates, men gjerdetype, plassering og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Trafikkområder (båthavn/småbåthavn)

I småbåthavnområdene tillates ingen nybygg og bare mindre endringer av bryggeforholdene. Alle endringer skal meldes til og godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Friområder

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og innretninger som har naturlig tilknytning til disse områders funksjon f.eks. toalettanlegg, lekeapparater o.l. når dette ikke er til hinder for arealets bruk som friområde. Det tillates montert nødvendig utstyr for drift av pumpestasjon.

§ 8

Friluftsområder

I friluftsområdene tillates ikke oppført nye bygninger. Bygningsrådet kan gjøre unntak for innretninger eller bygninger som måtte være nødvendige for driften av området.

§ 9

Fellesbestemmelser

- A. Bygningsrådet skal ved behandling av eventuelle byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at eventuelle nybygg får en harmonisk utførelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse med tanke på volum, form, takvinkler, materialbruk og farge.
- B. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedelingsplan eller fradelingstillatelse.
- C. Eksisterende vegetasjon bør bevares i størst mulig grad.
- D. Avkjørsel til offentlig veg skal være mest mulig trafiksikker og oversiktlig.
- E. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets vurdering vil være sjenerende for offentlig ferdsel eller skape uoversiktlige trafikksituasjoner.
- F. Eksisterende hytter i friområdene eller friluftsområdene tillates ikke utbygget eller endret i vesentlig grad. Bygningsrådet avgjør i hvertenkelt tilfelle hva som kan tillates.

§ 10

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og Tjølling kommunes bygningsvedtekter.

Etter fullmakt

Megleropplysninger



Larvik
kommune

Vår saksbehandler:
Stine Østby Larsen

Telefon:
98231845

Ordrenr:
1071380

Dato:
07.02.2011

Eiendom:

Gårdsnr:	1005	Bruksnr:	1	Festenr:	2	Seksjonsnr:	
Adresse:	Strandveien 7						



1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Gjeldene planers vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	Østre Halsen-Steinsnes	Bolig	14.02.1980
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan / Kommunedelplan ☒	Kommuneplanens arealdel	Strandsone og RPR- Oslofjordområdet	Periode: 2010-2022
Uregulert ☐			
Reguleringsbestemmelser ☒			
Kommentarer: Eiendommen ligger innenfor strandsonen og en del av eiendommen ligger også innenfor grensen for RPR-Oslofjordområdet			

Vedlegg sendt pr. post:

Reguleringsplan / Kommuneplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☐

1400 Nye planer/endringer under arbeid

Gjeldene planers vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

	Ja	Nei
Pågående reguleringsarbeid:	☐	☒
Kommentarer:		

Megleropplysninger



**Larvik
kommune**

Vår saksbehandler:

Rolf Ludvigsen

Telefon:

98231814

Ordrenr:

1071380

Dato:

03.02.2011

Eiendom:

Gårdsnr:	1005	Bruksnr:	1	Festenr:	2	Seksjonsnr:	
Adresse:	Strandveien 7						



1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Offentlig tilknyttet		Privat tilknyttet	
Vann	Ja ☒	Nei ☐	Ja ☐	Nei ☐
Kloakk	Ja ☒	Nei ☐	Ja ☐	Nei ☐
Septiktank	Ja ☐	Nei ☒	Ja ☐	Nei ☐
Kommentarer:				
			Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			☐	☒
I tilfelle hvilken?				
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?			☐	☒
I tilfelle hvilken?				

Megleropplysninger



Larvik
kommune

Vår saksbehandler:
Lisbeth Simensen

Telefon:
33171810

Ordrenr:
1071380

Dato:
09.02.2011

Eiendom:

Gårdsnr:	1005	Bruksnr:	1	Festenr:	2	Seksjonsnr:	
Adresse:	Strandveien 7						



1900 Kommunale avgifter

Det er fire terminer i året, forfall februar, mai, august og november. Feiegebyr blir fakturert pr. pipeløp etter at feiing er utført (kr 320,- inkl mva for inneværende år). Abonnenter med vannmåler betaler forbruksgebyr for målt antall m3. For hytte/fritidsbolig er det en termin i året med forfall i mai måned.

Det betales avgift for:	Vann ☒	Avløp ☒	Renovasjon ☒	Branntilsyn ☒	Slam ☐	Kontrollgebyr avløp ☐
Vannavgift etter måler:	Ja ☐	Nei ☒				
Kommunale avgifter utgjør totalt kr 10036,- pr. år (for inneværende år)						
Kommentarer:						

2000 Legalpant

Uoppgjorte kommunale avgifter på eiendommen.

Heftelse på legalpant:	Ja ☐	Nei ☒
Restanse kommunale avgifter (ekskl. renter og gebyrer)	Kr ,-	
Restansen gjelder for termin:		
Kommentarer:		

Megleropplysninger



Larvik
kommune

Vår saksbehandler:
Ingebjørg Gøystdal

Telefon:
98231874

Ordrenr:
1071380

Dato:
07.02.11



0100 Eiendomsinformasjon

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen.

Gårdsnr:	1005	Bruksnr:	1	Festenr:	2	Seksjonsnr:	
Adresse:	Strandveien 7			Selger:	Fokus Krogsvæn as Larvik		
Eiendommens areal (hvis oppmålt):				1205,9 m²			
Kommentarer:							

0200 Bygningsdata fra Matrikkelen

Alt i henhold til opplysninger fra bygningsdelen i Matrikkelen.

Bruksareal (BRA)	160 m ²		
Bygningstype:	Enebolig		
Bygningsår:	2005/2010		
Antall godkjente boenheter:	1		
Antall ikke godkjente boenheter:	0		
Status for denne/disse:	Ingen søknad ☐	Søknad under behandl. ☐	Søknad avslått ☐
Kommentarer:			

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☒	☐
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Er bygningene byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:		

1802 Adkomst til eiendommen

Opplysninger hentes fra Norsk vegdatabank.

Adkomst:	Riks/fylkesvei ☐	Kommunal vei ☐	Privat vei ☒	Gangvei ☐
Kommentarer: Privat adkomst over gbnr. 1005/1. Strandveien er kommunal vei.				

Andre opplysninger

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling og erklæringer, dispensasjoner, klausuler o.l. i tilknytning til den. Heftelser på eiendommen er heller ikke med.

Generelle kommentarer:

Vedlegg sendt pr. post:	
0300 Forenklet situasjonskart	☐
0700 Målebrev	☐
0900 Bygningstegninger	☐
1000 Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest	☐
Andre	☐
I tilfelle hvilke?	



LARVIK HAVN



larvik

Ivar Wigeland Nilsen
Jordelia 27
3267 LARVIK

Att:

Deres ref:

Vår ref:
OK

Dokument:
Ivar Wigeland Nilsen

Direkte telefon & e-post:
Tlf. 33 16 57 56
ok@larvik.havn.no

Dato:
17/12 2004

Vedrørende brygge på gnr. 1005/bnr. 1/ festenr. 2 – Larvik kommune.

Det bekreftes med dette at Larvik Havn KF i forbindelse med byggesøknad til brygge som nevnt, uttalte at vi ikke hadde innvendinger mot planene.

Med vennlig hilsen
Larvik Havn/KF

Olaf Klunderud
Leder småbåt-/fiskeriseksjon

Plan, byggesak og landbruk

Vår saksbehandler: Tom Mangelrød

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkiv:

Vår dato:

Telefon: 33 17 18 87

SØK

10/59541

GBR-1005/1/2

23.09.2010



**Larvik
kommune**

IT-tek AS

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1130/10	Planutvalget delegerte saker	23.09.2010

Strandveien 7 - ferdigattest - gbnr 1005/1/2

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 10/6063		JournalpostID 05/5055	
Eiendom/byggested Strandveien 7			
Bygningsnummer 23847159			
Gnr 1005	Bnr 1	Festenr 2	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 08.02.2005	Delegert saksnr. 0127/05
Vedtak/tillatelse			Vedtak datert
Tillatelse etter søknad			08.02.2005
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: i			
Bolig med garasje			
Merknader			
Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Klage

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik.

Med hilsen

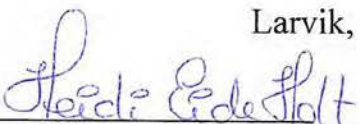

Tom Mangelrød
bygningssinspektør

23-009/11

Transport av festekontrakt med tillegg.

Festekontrakt for eiendommen gnr. 1005, bnr. 1, fnr. 2 i Larvik kommune – tillegg til festekontrakt dbnr. 3119, tinglyst 27/04-1948 med nye vilkår dbnr.4784, tinglyst 27/08-1978 transporteres med samme rettigheter og forpliktelser til Dag Morten Helgeland f. 21.10.64 og Viviann Sollie f. 09.02.68

Larvik, 04.okt. 2011


Heidi Eide Holt


Jarle Holt

Festekontrakten overtas med samme rettigheter og forpliktelser, dog Med følgende tillegg:

Bortfester godkjenner at fester har eksisterende brygge/platting på bortfester grunn utenfor tomten. Det presiseres at dette ikke innebærer noen endring av tomtegrensen. Utvidelse av brygge/platting eller mudring tillates ikke uten bortfester samtykke.

Ved salg av eiendommen beregnes et gebyr til utleier for transport av festekontrakt.

Vedrørende festeavgiften:

Festeavgiften settes til kr. 12.000,- pr. år med virkning fra 01.aug.2012. Den skal kunne indeksreguleres så ofte som lov om tomtefeste tillater.

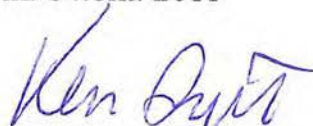
Larvik, 4/10 2011


Dag Morten Helgeland


Viviann Sollie

Som bortfester godkjenner jeg transporten av festekontrakten med Forannevnte tillegg.

Larvik. 04.okt. 2011


Ken Aarsten

493
Tillegg til festekontrakt dbnr. 3119, tinglyst 27.04.1948, med nye vilkår dbnr. 4784, tinglyst 27.08.1978, vedr gnr 1005, bnr. 1, fnr. 2, Larvik.

Undertegnede

Ivar Wigeland Nilsen, f. 10.08.48.

Per Wigeland-Nilsen, f. 13.06.52 -

Tron Wigeland Nilsen, f. 02.02.57

transporterer herved alle våre rettigheter og forpliktelser i henhold til rubriserte festekontrakt til:

Heidi Eide Holt, f. 21.12.64

Jarle Holt, f. 27.10.63 -

Larvik, 20. desember 2004

Ivar Wigeland Nilsen

Per Wigeland-Nilsen

Tron Wigeland Nilsen

Undertegnede bekrefter ved vår underskrift at vi godtar festekontrakten med alle rettigheter og forpliktelser, med følgende tillegg/endringer:

- 1) Festetiden skal være 80 år regnet fra 07.01.05.
- 2) Ny festeavgift utgjør kr. 5000,- pr. år som skal kunne indeksreguleres så ofte som lov om tomtefeste tillater, f.t. hvert 10. år.

Larvik, 20. desember 2004

Heidi Eide Holt

Jarle Holt

Som grunneiere godkjenner vi ovenstående transport av festekontrakten med inntatte endringer.

Larvik, 20. desember 2004

Michal Aarsten

Ken Aarsten

Rett kopi bekreftes



Avskrift av dagbok nr. 04784/119 78

Larvik Sørenskriverembete 24/8

Tillegg til festekontrakt datert 31.mars 1948, tinglyst den 27.april 1948, som feste nr.2 under gnr.5 bnr.1 i Tjølling.

Rett kopi bekrefies

Herværende festekontrakt fornyes med tillegg, samt utvidelse av festetomten:
Festekontrakten varer i førti år og med anledning til fornyelse hvert førtiende år.
Festeavgiften settes til kr. 700,- syv hundre - som betales forskuddsvis hvert år den 1.august, og første gang den 1.august 1978, og med indeksregulering hvert tiende år.
Dersom huset på tomten overdras til andre, skal det oppsettes ny festekontrakt med grunneieren.

Brække, den 22.mars 1978.

Fester: Trygve Wigeland Kian

Grunneier: Michael Asstun

010411

271228

DAGBOKFØRT

21.AUG78 04784

SØRENKRIVEREN I
LARVIK

TINGLYST

Gebyr betalt med kr.
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11:

23-009/11

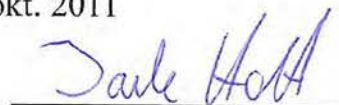
Transport av festekontrakt med tillegg.

Festekontrakt for eiendommen gnr. 1005, bnr. 1, fnr. 2 i Larvik kommune – tillegg til festekontrakt dbnr. 3119, tinglyst 27/04-1948 med nye vilkår dbnr.4784, tinglyst 27/08-1978 transporteres med samme rettigheter og forpliktelser til Dag Morten Helgeland f. 21.10.64 og Viviann Sollie f. 09.02.68

Larvik, 04.okt. 2011



Heidi Eide Holt



Jarle Holt

Festekontrakten overtas med samme rettigheter og forpliktelser, dog Med følgende tillegg:

Bortfester godkjenner at fester har eksisterende brygge/platting på bortfesteres grunn utenfor tomten. Det presiseres at dette ikke innebærer noen endring av tomtegrensen. Utvidelse av brygge/platting eller mudring tillates ikke uten bortfesteres samtykke.

Ved salg av eiendommen beregnes et gebyr til utleier for transport av festekontrakt.

Vedrørende festeavgiften:

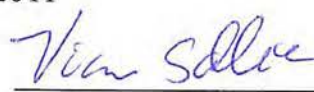
Festeavgiften settes til kr. 12.000,- pr. år med virkning fra 01.aug.2012.

Den skal kunne indeksreguleres så ofte som lov om tomtefeste tillater.

Larvik, 4/10 2011



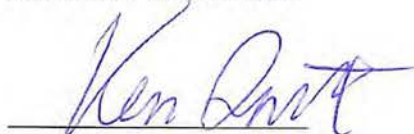
Dag Morten Helgeland



Viviann Sollie

Som bortfester godkjenner jeg transporten av festekontrakten med Forannevnte tillegg.

Larvik. 04.okt. 2011



Ken Aarsten

493
Tillegg til festekontrakt dbnr. 3119, tinglyst 27.04.1948, med nye vilkår dbnr. 4784, tinglyst 27.08.1978, vedr gnr 1005, bnr. 1, fnr. 2, Larvik.

Undertegnede

Ivar Wigeland Nilsen, f. 10.08.48.

Per Wigeland-Nilsen, f. 13.06.52 -

Tron Wigeland Nilsen, f. 02.02.57

transporterer herved alle våre rettigheter og forpliktelser i henhold til rubriserte festekontrakt til:

Heidi Eide Holt, f. 21.12.64

Jarle Holt, f. 27.10.63 -

Larvik, 20. desember 2004

Ivar Wigeland Nilsen

Per Wigeland-Nilsen

Tron Wigeland Nilsen

Undertegnede bekrefter ved vår underskrift at vi godtar festekontrakten med alle rettigheter og forpliktelser, med følgende tillegg/endringer:

- 1) Festetiden skal være 80 år regnet fra 07.01.05.
- 2) Ny festeavgift utgjør kr. 5000,- pr. år som skal kunne indeksreguleres så ofte som lov om tomtefeste tillater, f.t. hvert 10. år.

Larvik, 20. desember 2004

Heidi Eide Holt

Jarle Holt

Som grunneiere godkjenner vi ovenstående transport av festekontrakten med inntatte endringer.

Larvik, 20. desember 2004

Michal Aarsten

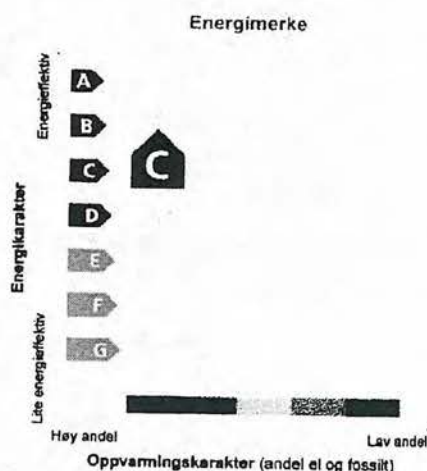
Ken Aarsten

RETT KOPPI BEKREFTET



ENERGIATTEST

Adresse STRANDVEIEN 7
Postnr 3260
Sted LARVIK
Leilighetnr.
Gnr. 1005
Bnr. 1
Seksjonsnr.
Festlenr. 2
Bygn. nr. 163050277
Bolignr.
Merknr. A2011-63304
Dato 09.02.2011
Ansvarlig Heidi Elde Holt
Utført av Heidi Elde Holt



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.

Dag Morten Helgeland og Sollie, Viviann
Buktaveien 8

3290 STAVERN

Fokus Krogsveen AS, avd. Larvik
Elveveien 34
Pb 2221 Stubberød
3255 LARVIK
Organisasjonsnummer: NO 950 007 613 MVA
Klientkonto: 8101.06.94736
Tlf.: 33 50 00 50, faks: 33 50 00 51
www.krogsveen.no

Vårt oppdrag nr. 23-0009/11

Larvik, 18.11.2011

Vedr.: transport av festekontrakt med tillegg

Vedlagt finner du signert dokument.

Med vennlig hilsen
Fokus Krogsveen AS, avd. Larvik



Beate Høgset
Eiendomsmegler - Salgskordinator
dir. tlf: 33 50 00 50
e-post: Beate.Hogset@krogsveen.no

Ved eierskifte vil festavgiften
bli oppregulert til kr. 12.000,- pr. år.

47545

St. mte. kr. 5,-

Avtakstid av dagbok nr 877 1948
Vestegutt
Farek skriftemåte 27/4

FESTEKONTRAKT.

Undertegnede bortleier herved en tomt til
sommerhytte av sin eiendom Stenenes, g.nr. 5, br.nr. 1 i
Tjølling til Trygve Wigeland Nilsen, Ostre Salten.

Tomten ligger ved Vestre Hølen. I øst går
gransen fra stranden og østsiden av den runde fjellkoll til
den ovenfor liggende fjellvegg til en furu, derfra i vestlig
retning langs fjellet til en sten i fjellkanten, derfra
i sydlig retning til vestre Hølen.

Leieren har rett til veg etter avtale.

Kontrakten gjelder i 30 - trede- år med
anledning til fornyelse.

Grunnleien betales med kr. 50,- fast - pr.
år, som betales hvert år innen utgangen av juli måned.

Leieren har ikke rett til å drive kafévir-
ksomhet på tomten. Leieren har forkjøpsrett til tomten. Skal
bygget selges har grunneieren forkjøpsrett.

Er leien ikke betalt i rett tid, har grunn-
eieren pant i bygget.

Tidligere kontrakter bortfaller.

Brekke, den 31. mars 1948.

Utleier

Daniel Hansen, s.

Leier

Trygve Wigeland Nilsen

Til vitnerlighet:

Anders Berg

Praktiske opplysninger til selger for oppgjør av Strandveien 7

Selger: Jarle Holt og Heidi Eide Holt

Vi benytter anledningen til å orientere om at Deres sakspapirer vil bli overtatt av vår oppgjørsavdeling:

Fokus Krogsveen AS, Oppgjørsavdelingen
Postboks 1, 1330 Fornebu,
tlf. 67 52 95 50 fax nr. 67 52 95 20

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- panterettsdokument med tinglysingssperre er tinglyst,
- kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inkl. omkostninger,
- kjøper har hatt mulighet til å overta eiendommen,
- overtagelsesprotokoll er mottatt av megler og
- kjøpers skjøte på eiendommen er tinglyst.

Selger gjøres oppmerksom på at i tillegg til meglers ekspedisjonstid vil oppgjørstidspunktet være avhengig av saksbehandlingstiden hos Statens Kartverk. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. De blir godskrevet renter på salgssum inntil oppgjør foretas så sant ikke beløpet utgjør mindre enn ½ rettsgebyr jfr § 3-4 i Forskrift om eiendomsmegling fastsatt av Finans- og tolldepartementet.

Dersom De skal overføre sikkerhet for lån fra Deres forrige bolig til den nye bolig, må De straks kontakte Deres saksbehandler i banken, for å søke om bytte av pantesikkerhet. Det er banken som avgjøre om de godtar det nye pantet, og det må undertegnes nye lånepapirer. Informer Deres saksbehandler på oppgjørsavdelingen om at De har søkt banken om bytte av sikkerhet. Gi gjerne långiver kopi av dette brevet.

Dersom De i forbindelse med finansiering av ny eiendom skal gi midlertidig pant i eiendommen De selger, må bankforbindelsen Deres ta kontakt med oppgjørsavdelingen.

Pro & contra (kommunale avgifter, fellesutgifter o.l.) avregnes som hovedregel direkte mellom partene. Dersom avregning skal foretas av megler, må kvittering for betalte avgifter foreligge. Dersom De godkjenner at avregning foretas av megler gjør vi oppmerksom på at krav på betaling overfor kjøper blir fulgt opp frem til inkasso. Innkreving av beløpet etter dette er selgers ansvar.

Overtagelse vil skje i boligen til avtalt tidspunkt. Kjøper og selger går igjennom boligen sammen for godkjenning av rengjøring, rydding og at boligen forøvrig er i kontraktsmessig stand.

Vi vil anbefale at eventuelle avtaler utover det som er avtalt i kjøpekontrakten m.h.t. overtagelse, rengjøring e.l. gjøres skriftlig og meddeles megler.

GENERELL TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)

- Område for boliger med tilh. anlegg
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/ lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse
- Område for allmennnyttige formål
- Bensinstasjon

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.2)

- Jord- og skogbruk

TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang og sykkelveg
- Parkeringsplass
- Havneområde (land)
- Trafikkområde i sjø

FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.4)

- Park/ turveg

LEKEPlass/ Anlegg for idrett og sport

SPELLOMÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.6)

- Privat veg
- Parkbelle i industristruk/ Skjermvegetasjon
- Campingplass/ Idrettsanlegg/ Golfbane
- Friluftsområde på land
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Kommunaltekniske anlegg
- Privat småbåtanlegg (Land)
- Privat småbåtanlegg (Sjø)

SPELLOMÅDER (fotsatt)

- Naturvernomsråde (land)
- Naturvernomsråde (sjø)
- Område for steinbrudd/ masseuttak
- Fareområde (ras/ høyspent/ flom)
- Bevaringsområde (kulturminner mv.)
- Restriksjonsområder (friskisoner mv.)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel/ parkering
- Felles lekeareal/ uteområder

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25 2.ledd)

- Bolig/ Forretning
- Forretning/ Kontor
- Forretning/Industri
- Annet kombinert formål (se best.)

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Regulert kant veg og g/s veg
- Frisiktslinje
- Regulert forgjengerfelt

AVKJØRSEL

ANNEN INFORMASJON

- Pågående reguleringsarbeid
- Godkjenner/ fullførte bygg (ikke kartlagt)

Basiskart er levert av Geovekst og Larvik kommune
 Matrikkel dato: 07.02.2011
 Kartgrunnlag: FKB
 Datum: Eure89 - Sone32



Utsnitt av plansituasjon Larvik kommune

Utskrifts dato:
07.02.2011

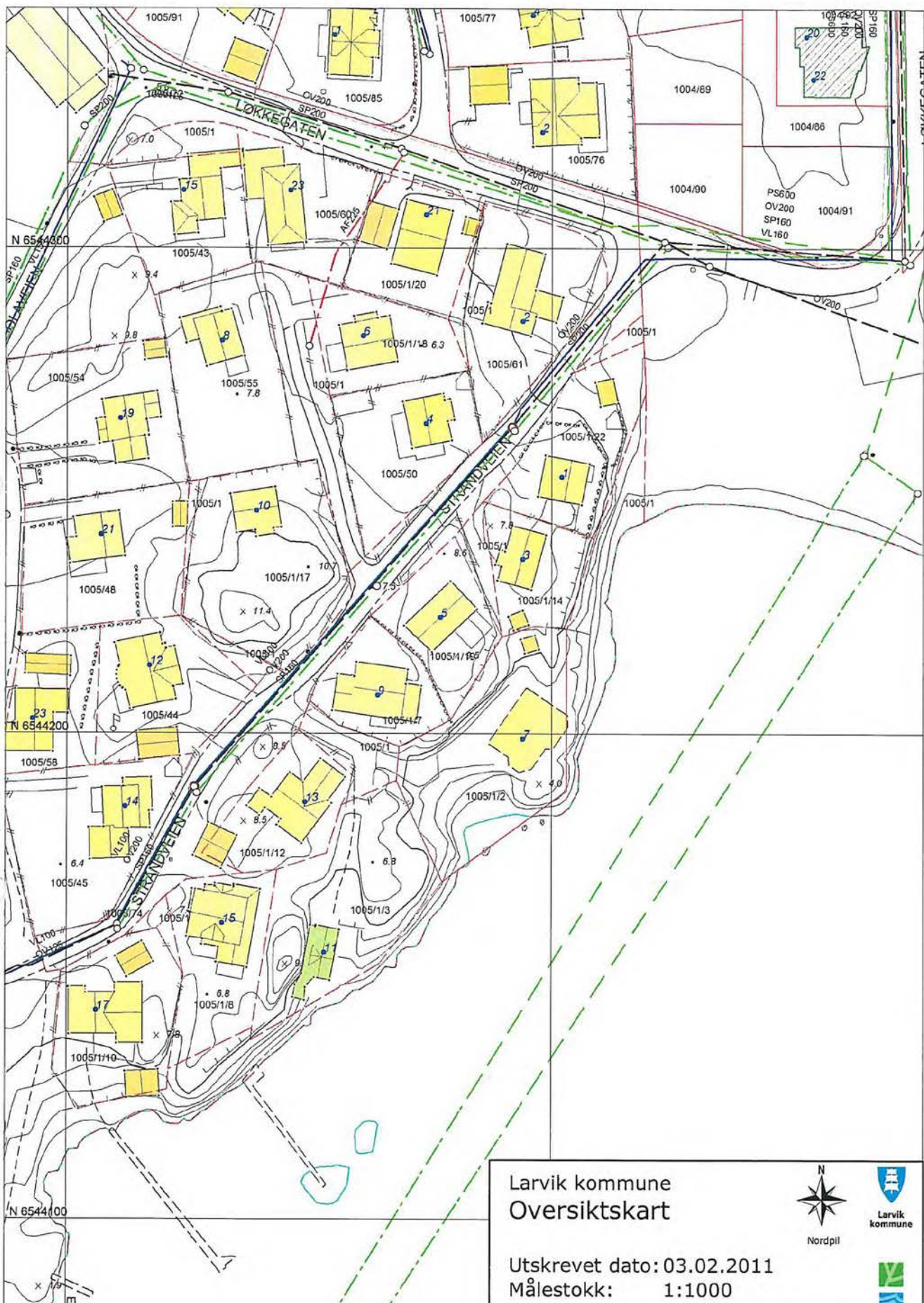
Parafinbrygga

Slåneholmen

E 561000

E 560800

metoa

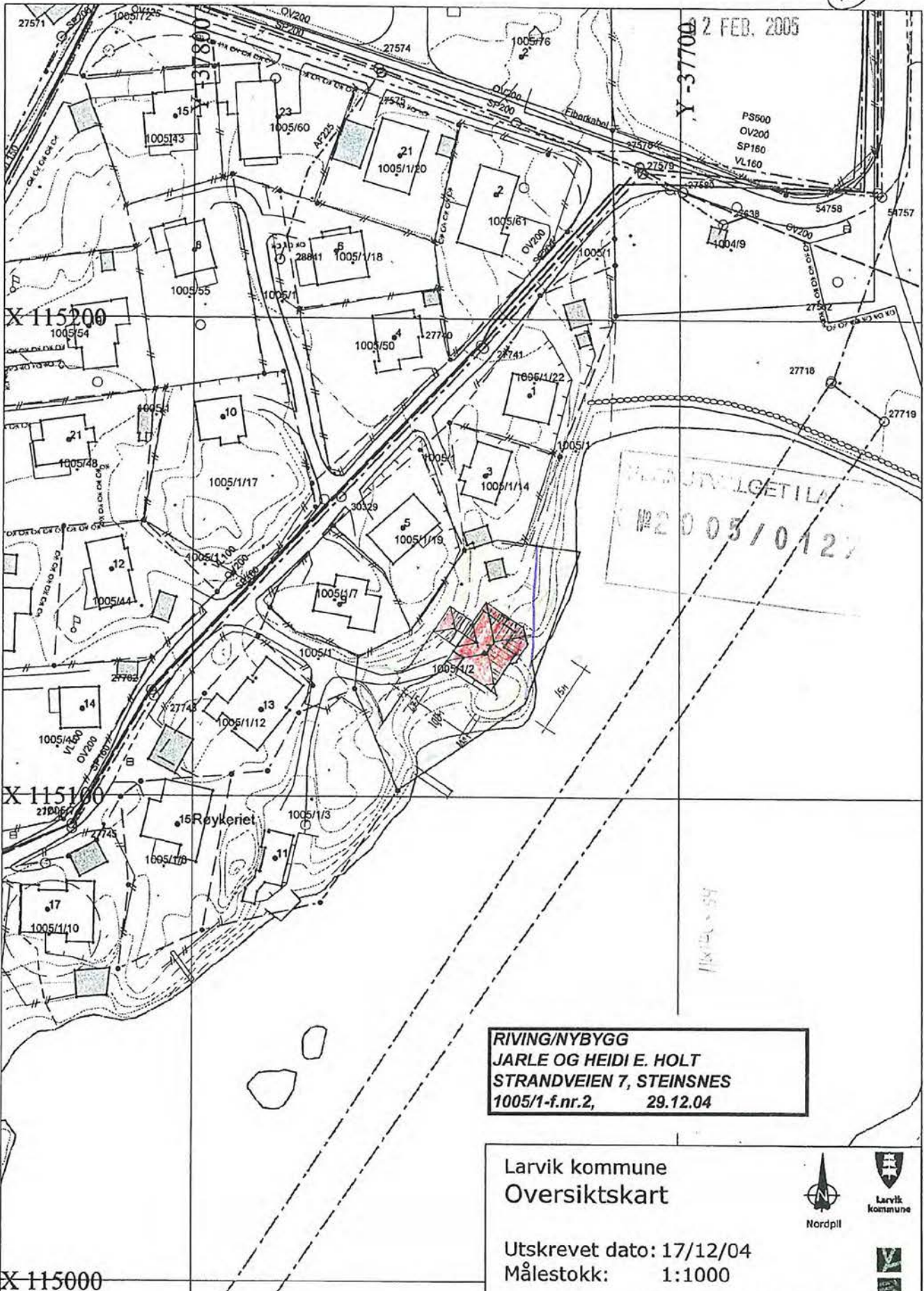


MOTTATT

(D-)

12 FEB. 2005

Y-37700



RIVING/NYBYGG
JARLE OG HEIDI E. HOLT
STRANDVEIEN 7, STEINSNES
1005/1-f.nr.2, 29.12.04

Larvik kommune
Oversiktskart



Utskrevet dato: 17/12/04
Målestokk: 1:1000





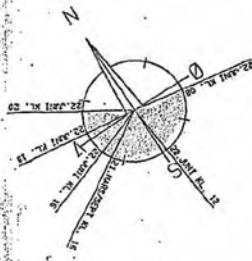
LARVIK HAVNEVESEN

Målestokk 1: 5000

Dato tegn. 04.09.90

LANDAREAL L

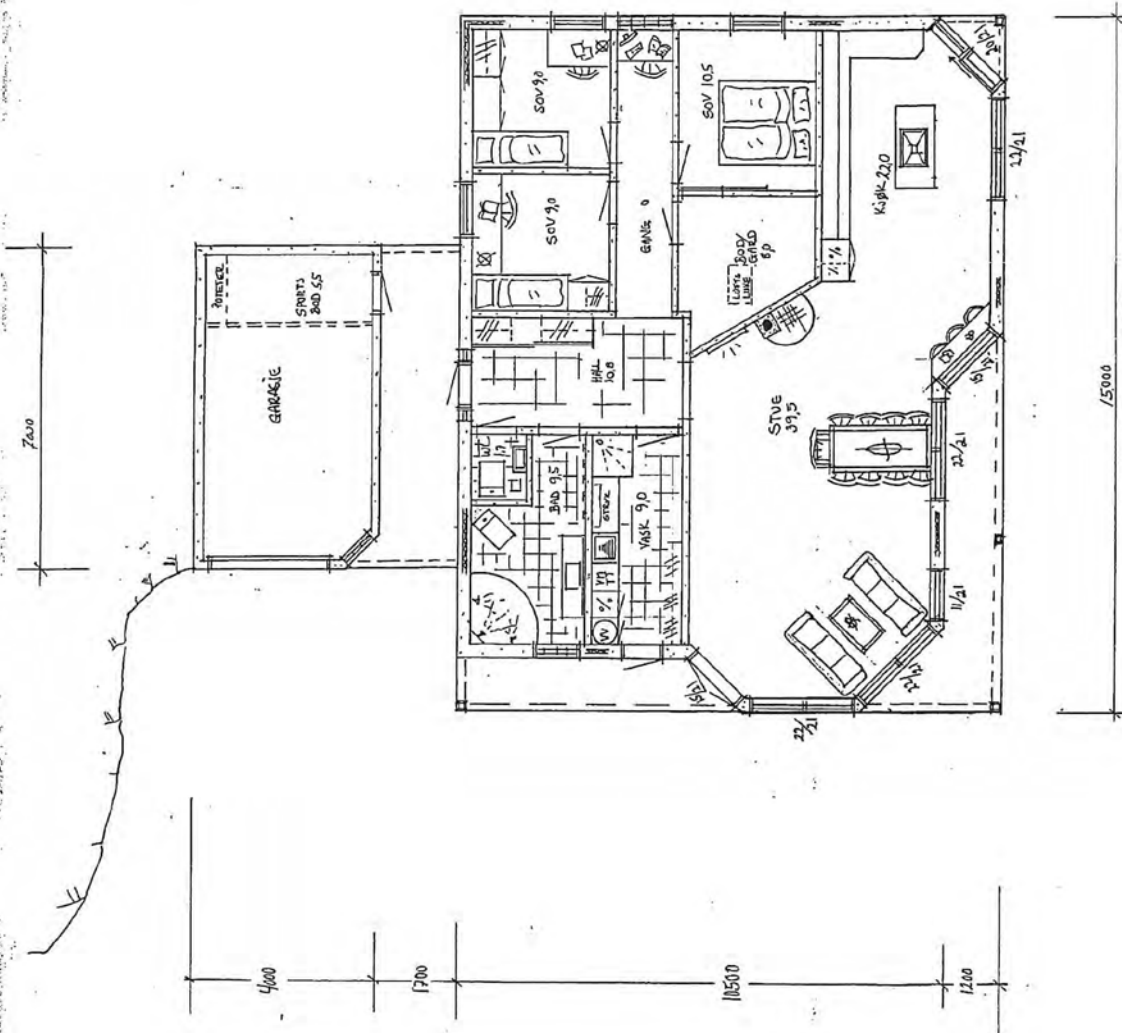
02 FEB. 2005



2005/0123

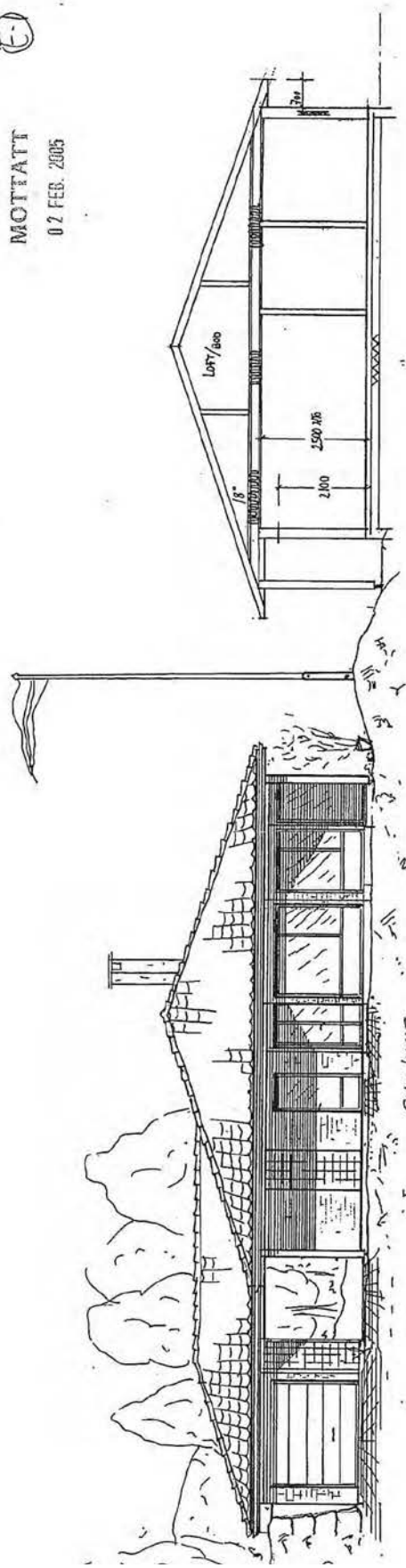
PLANUTVALDET I LARVI
(192005/0127

RIVING/NYBYGG
JARLE OG HEIDI E. HOLT
STRANDVEIEN 7, STEINSNES
1005/1-f.nr.2, 29.12.04

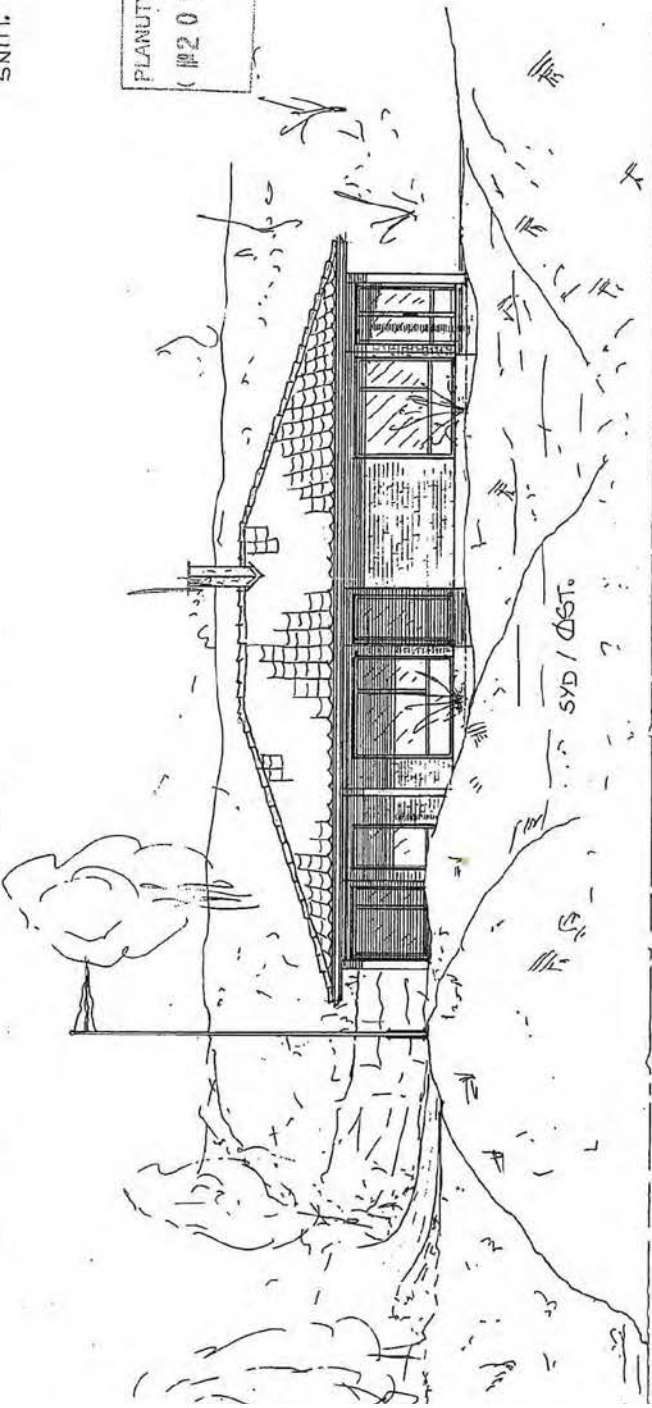


(E-1)

MOTTATT
02 FEB. 2005



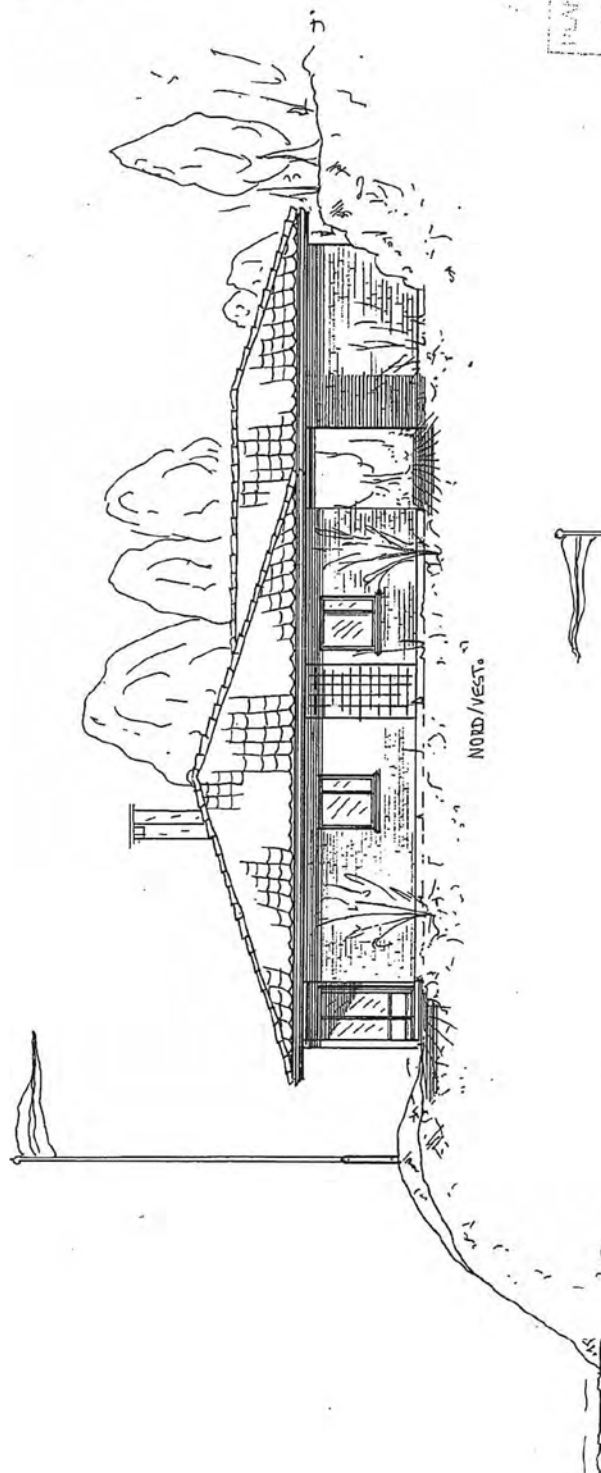
PLANUTVALGTE LØSN.
(#2005/0127)



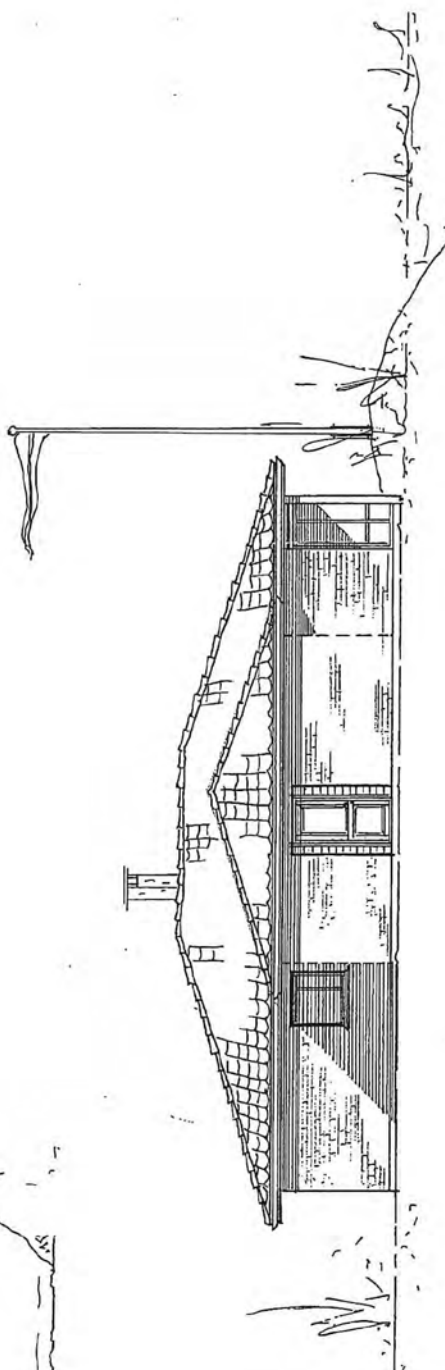
RIVINGSBYGG
JARLE OG HEIDIE HOLT
STRANDVEIEN 7, STEINSMES
1005/1-f.nr.2, 29.12.04

(E-2)

MOTTATT
02 FEB. 2005

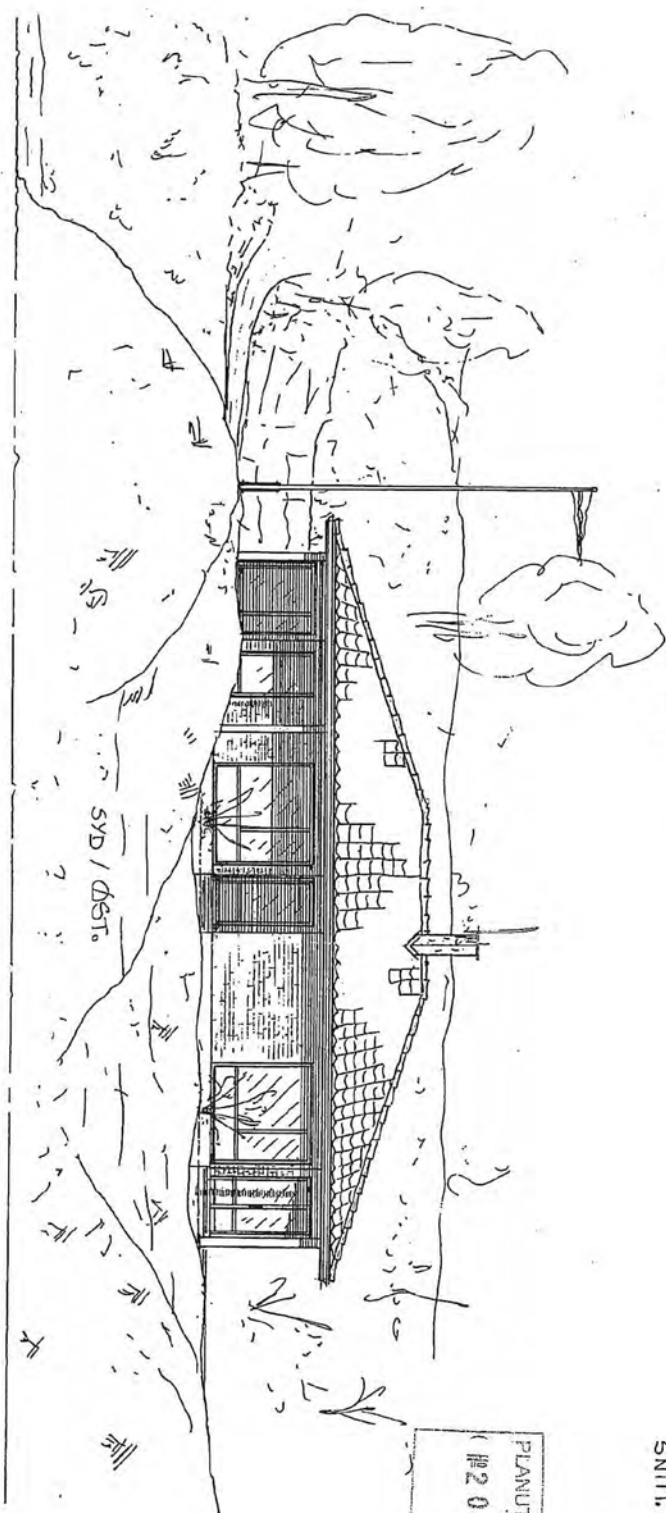
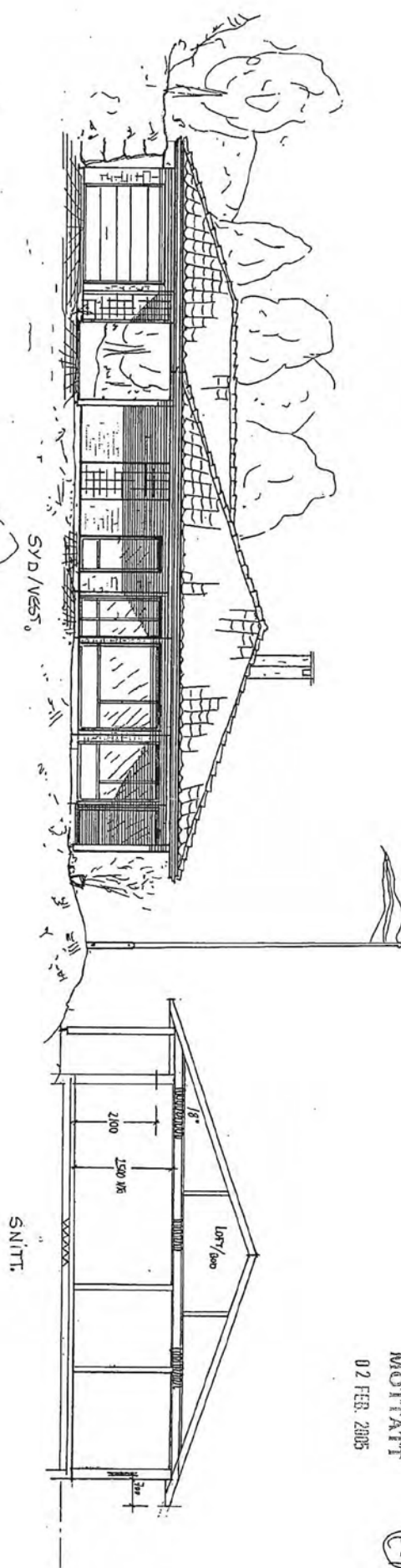


PLANSTALGET 10.00
(#2005/0127)



RIVINGBYGG
JARLE OG HEIDI E. HOLT
STRANDVEIEN 7, STEINSNES
1005/H-f nr. 2, 29.12.04

MOTTATT
02. FEB. 2005



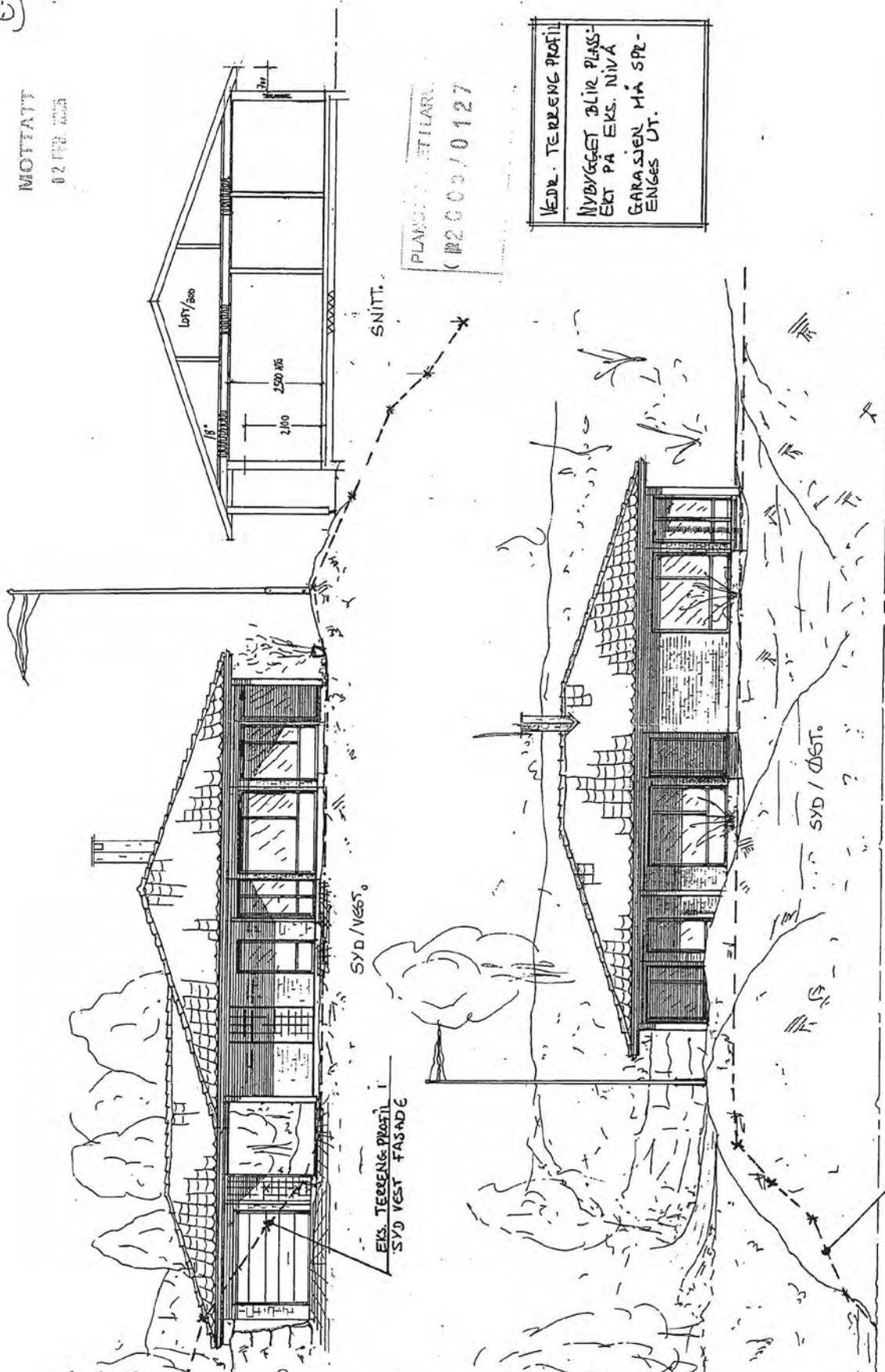
PLANUTVANGSLINJE
(#2005/0127)

RVINGENBYGG
JARLE OG HEIDI E. HOLT
STRANDVEIEN 7, STEINSNES
29.12.04

(E-S)

MOTTATT

02 FEB 2003

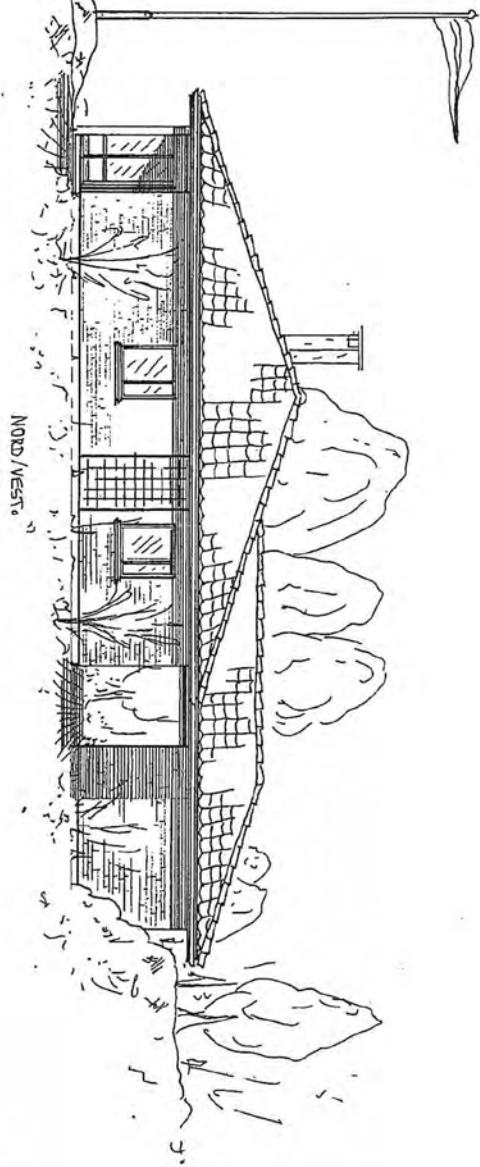


EKS. TERRENGPROFIL
SYD ØST FASADE

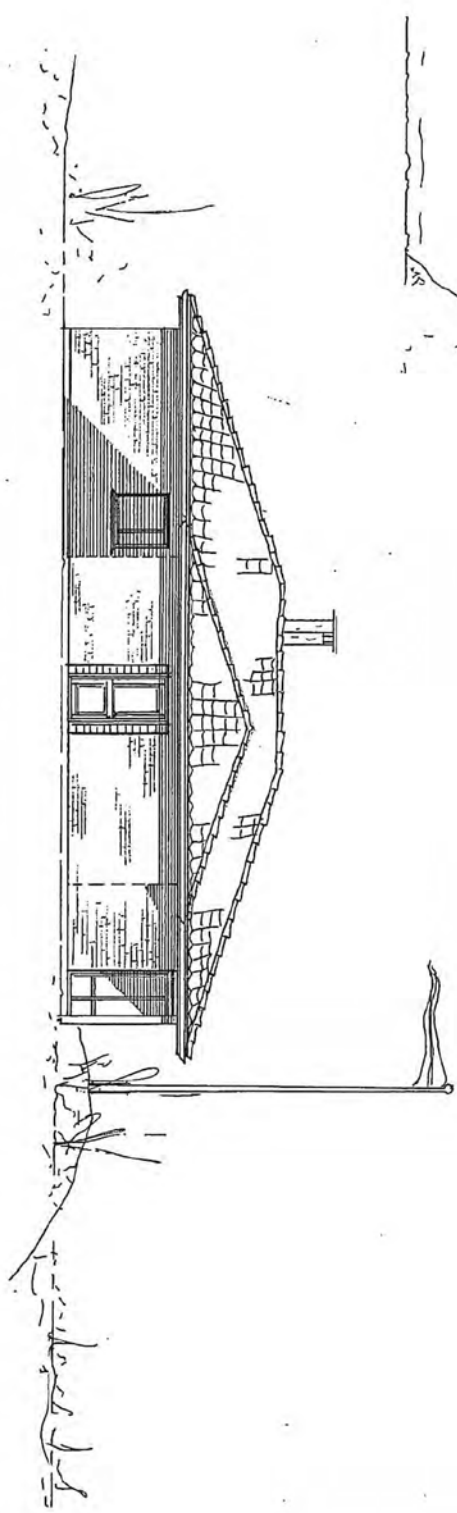
RIVINGSBYGG
JARLE OG HEIDI E. HOLT
STRANDVEIEN 7, STEINSNES
10051-f.m.2, 29.12.04

(E-2)

MOTTATT
02 FEB. 2005



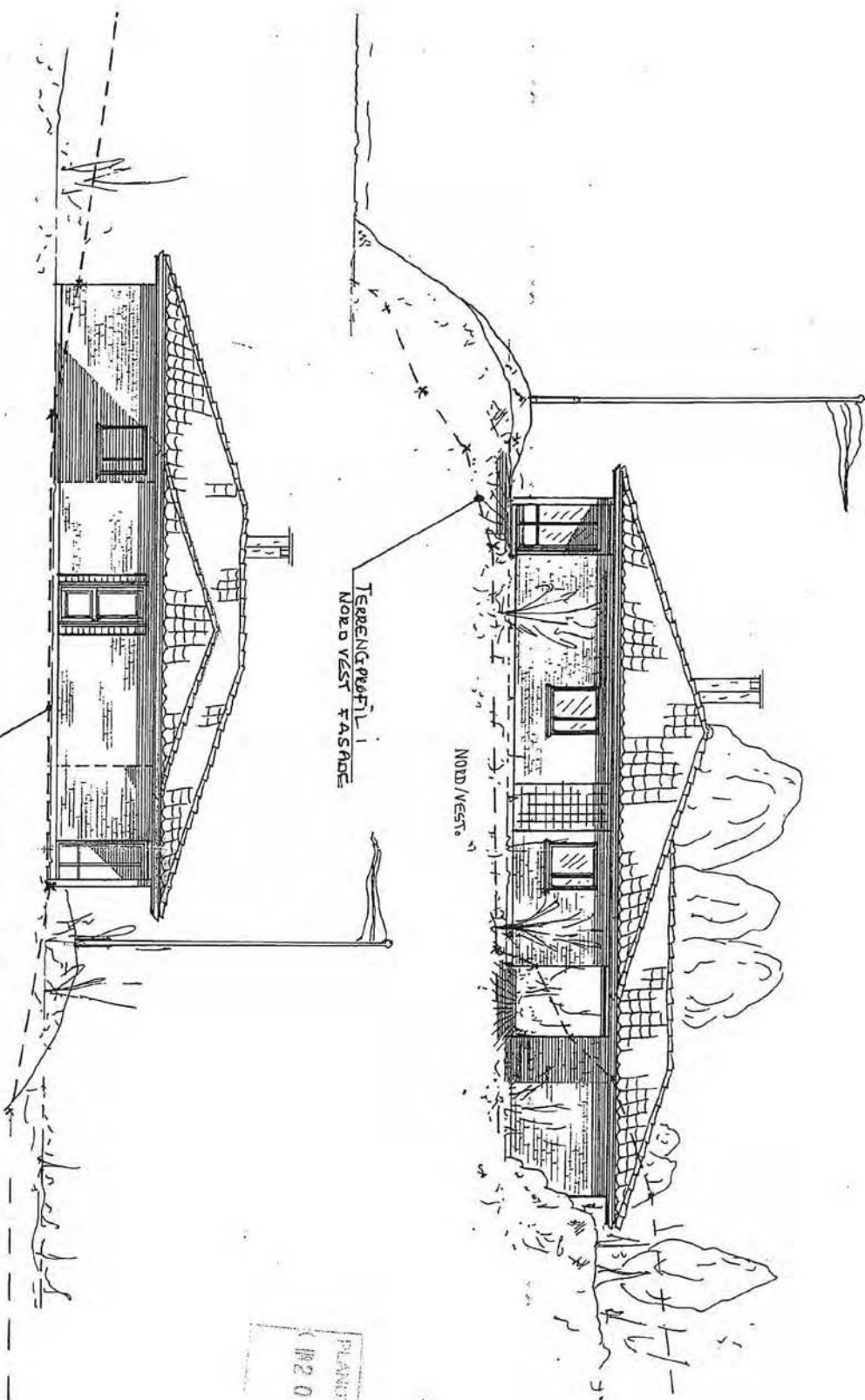
MAJUT/ALGERIE
#20 05/0127)



FRIVINGNBYGG
LÆRLE OG HEDD E. HOLT
STRANDVEIEN 7, STEINSMES
100571-4.mt.2
29.12.04

69

MOTTATT
02 FEB. 2005



PLANUTV. 2011
10054-f.m.2

SYD/VEST
EKS. TERRENGPROFIL
1. SYD/VEST FASADE BOLIG.

RINGSBYGG
JAKLE OG HEID E. HOLT
STRANDVEIEN 7, STENSNES
10054-f.m.2
29.12.04

MOTTATT
02 FEB 2005

(C-5)

EKS. TEKENSKE PROFIL
SYD VEST FASADE

SYD / VEST

SNITT

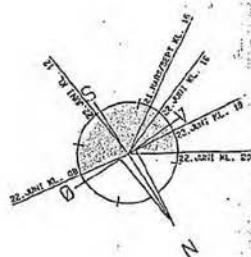
PLAN
ETILAR
102002/0127

KEDR. TEKENSKE PROFIL
NYBYGGET BLIR PLAG-
EKT PÅ EKS. NIVÅ
GARASJEN MÅ SRE-
ENGES UT.

EKS. TEKENSKE PROFIL
SYD ØST FASADE

SYD / ØST

RIVING/NBYGG
JARLE OG HEIDI E. HOLT
STRANDVEIEN 7, STEINSNES
10057-Lm.2
29.12.04



Aarsten, Ken

Brekkegata 1
3260 LARVIK

Telefon

41 60 70 80

E post

ken@aarsten.no

Org.nr.

970 078 738MVA

Claims Link AS

Lysaker Torg 15
1366 LYSAKER

Faktura

Fakturanr. **2589**
Fakturadato **25.06.2025**
Ordrenr. **2395**
Kundenr. **10193**
Deres ref. **Kirsten Gjermstad**

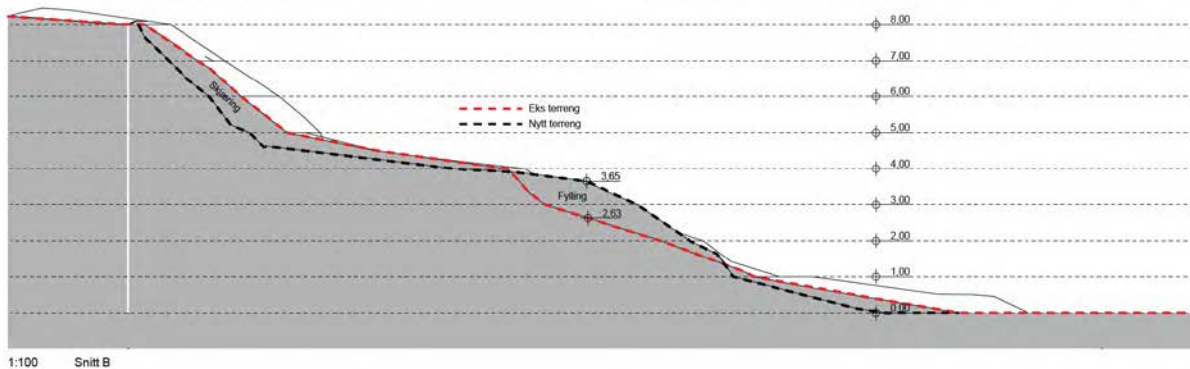
Varenr.	Varenavn	Antall	Enhet	Pris	Mva	Beløp
Sukkersletta 9						
Festeavgift fra 01.08.2025 til 01.08.2026						
2	Festeavgift Gnr 1005 Bnr 1 Fnr 2	1,00	År	15 974,00	0 %	15 974,00
Mva						
Grunnlag unntatt	15 974,00	Sum mva	0,00	Sum netto		15 974,00
				Sum mva		0,00
				Avrunding		0,00
				Total		15 974,00
Betalingsinformasjon						
Kontonr.	2540.09.12095			Forfall		01.08.2025
				Beløp		15 974,00

Det beregnes forsinkelsesrenter på 12,5 % etter forfall.



Gjennomsiktig terrengmodell er basert på terrenglinjer i kommunens kart, lastet ned 29.01.2025
Grønn terrengmodell er basert på terrenglinjer fra situasjonsplan i byggesak fra 2005 (kart utskrevet 17.12.2004)

BM med Anticad 27 NOR - Filplassering: C:\Users\TorunnOlsen\Inspect A3\Inspect Tabell - Documents\Kunder\Olema Liss AS\Balkenleita 9, Larvik\04_Byggesett\Tegning.pln									
 Korveveien 29 3036 Drammen www.inspect.no torunn@inspect.no +47 934 95 177		Revisjoner			Arealtabell		Tegning		
							Terrengmodell		
							Sukkersletta 9, 3260 Larvik		
							Prosjektnr..	Data opprettet	Grn./Bnr./Festlennr..
							4382	29.01.25	1005/1/2
							Mål:		Rev. ID
							1:200		
							Fase.	Sign.	Kontroll
							-	Torunn Olsen	Olav Kronstad
							Tegningsnr..		
							A30-03		
		Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign				



inspect
LEGAL
Krikkveien 29 | 3036 Drammen | www.inspect.no
tolling@inspect.no | +47 934 95 177

Revisjon	Arsratt	Tegning	Prosjekt nr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festid.	Mål:	Rev. ID
		Terrengsnitt B-B	4382	29.01.25	1005/12	1:100, 1:500	
		Sukkerslått 5, 3260 Larvik.	Fase:	Sign. Torunn Olsen	Kontroll Olav Kronstad	Tegning: A30-02	

Tilstandsrapport



Enebolig



Sukkersletta 9, 3260 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 1005, bnr. 1, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 19959-2356

Referansenummer: XD1252

Autorisert foretak: Ageria AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@ageria.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

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

BYGGEMETODE:

Oppført i mur/teglstein konstruksjoner. Takkonstruksjon med valmet tak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Luft-luft varmepumpe
- * Balansert ventilasjon

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med enkelt krummet glassert tegltakstein. Normal slitasje. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle mur konstruksjoner med teglstein fra byggeår. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i omkleddningsrom. God lufting. Det er også loft i sidebygning med tilkomst fra stue, den ble ikke besiktiget pga. manglende tilkomst.

Det ble observert vinduer fra byggeår. Normal slitasje.

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør på soverom er fra 2015, resterende dører er fra byggeår.

Terrasse på ca. 8 m2 med tilkomst fra hage/anneks. Den er oppført i trekonstruksjoner. Det må sies at terrasse ikke er byggemeldt. Platting og gangsoner i belegningsstein rundt deler av boligen. Det er medtatt ca. 26 m2 på nord siden av boligen, ca. 9 m2 på sørøst siden av boligen og ca. 14 m2 på sør siden av boligen. Resterende settes som gangsoner. Høyde på rekkverk er under 100 cm. Det må sies at levegg mot sør fasade ikke er byggemeldt. I tillegg er det fylt ut med kampesteiner ut i sjøen mot øst fasade, det er montert støttemur rundt terrasser på nord fasade og det er fylt opp/etablert støttemur mot sjøen på terrasse mot nord. Ingen av disse tingene er heller byggemeldt.

Terrasse på ca. 20 m2 med tilkomst fra hage/uteområder. Det er kompositt som dekke. Høyde på rekkverk er under 100 cm. Det må sies at terrasse (utstikkende del) på sørfasade som er plassert på kampesteiner ikke er byggemeldt. I tillegg er støttemur av betong ikke byggemeldt.

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner og med belegningsstein. For det meste normal slitasje. Det må sies at

betongtrapp ned til strand på sør fasade og trapp til offentlig badestrand på nord fasade ikke er byggemeldt.

Det medfølger en brygge. Den er ikke besiktiget og det settes ingen TG på dette. Det må sies at brygge langs fjell ikke er byggemeldt (tidligere oppført). Utstikkende del av brygge er forlenget med 2-3 meter, det er ikke byggemeldt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Det er støpt betong på grunn.

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Det er montert en isolert stålppe, det er ikke montert ildsted.

Innerdører av typen 1-speils kompakte dører. Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.

Vegger: Flis, panel og malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall og fall mot midten av rommet

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnise: Ikke på alle sider

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise og innredning m/dobbel vask. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg og vaskerom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Vaskerom er fra byggeår.

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall, stedvis flatt

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, badekar, skap, vv-tank og innredning/vask. For det meste normal slitasje. Balansert

Beskrivelse av eiendommen

ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot bad. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Fliser

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med glatte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som gasstopp, dampovn, stekeovn, kjølfrysenskap og induksjonstopp. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er fra byggeår.

Gulv: Fliser

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Av installasjoner finnes vegghengt toalett og innredning/vask. Det er balansert ventilasjon og det er tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Ventilasjonsanlegg (Flexit VG 400) m/varmegjenvinning står plassert på loft og er fra byggeår. Styringspanel er plassert på vaskerom.

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue/kjøkken. Alder er ukjent.

VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert innebygd i skap på vaskerom.

Det er observert uttak og slange for sentralstøvsuger. Hoveddel for dette er ikke observert. Ukjent om dette medfølger.

El-skap:

Plassering: Omkleddingsrom og bod (sidebygning)

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skrusikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Varmekabler:

I diverse rom

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er fra byggeår

El-kontroll:

Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen står oppført på fjell.

Drenering fra byggeår. Boligen ligger oppført på fjell. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

Det er støpt plate. Ikke observert tegn til sprekker eller setninger.

Det er montert forstøtningsmurer av steinblokker. Normal slitasje.

Skråning fra vest. Noe fall inn mot bygning. Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det foreligger også ulovligheter v/oppføring av boligen, uteområder osv.

Dette gjelder følgende punkter (tekst er hentet fra dokument fra Norsk :

1. brygge langs fjell er ikke byggemeldt (tidligere oppført. Nåværende tiltakshaver har hatt en egen søknad på dette, men den er avslått)
2. utstikkende brygge er forlenget med 2-3m, ikke byggemeldt
3. utfylling med kampesteiner og bed langs strand er ikke byggemeldt
4. utstikkende terrasse på sørfasade som er plassert på kampesteiner er ikke byggemeldt
5. støttemur av betong mellom strand er ikke byggemeldt
6. pergola på strand er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
7. betongtrapp ned til strand er ikke byggemeldt (eneste adkomst til stranda når brygge langs fjellet må fjernes)
8. levegg på sørfasaden er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
9. vesentlig større utfylling av parkeringsplass enn vist på byggesøknad
10. kampesteiner er fylt ut i sjøen mot østfasaden – ikke byggemeldt
11. huset ligger med en litt annen plassering enn hva som er byggemeldt
12. trapp fra nordterrasse til offentlig badestrand er ikke byggemeldt (utført av forrige eier iflg flyfoto)
13. støttemurer rundt nordterrasser er ikke byggemeldt
14. terrasse foran anneks er ikke byggemeldt
15. anneks er definert som uthus hos kommunen. Har blitt revet og bygd om uten byggesøknad. Er ikke godkjent som rom for varig opphold (opplyst til selger via prospekt i 2011 – ref Finn-annonse)
16. hele terrassen på nordsiden er fylt opp og det er etablert støttemur mot sjøen – ikke byggemeldt
17. garasje er utvidet i lengderetning og gitt en skråvegg mot nordvest/ fjellsiden – ikke byggemeldt

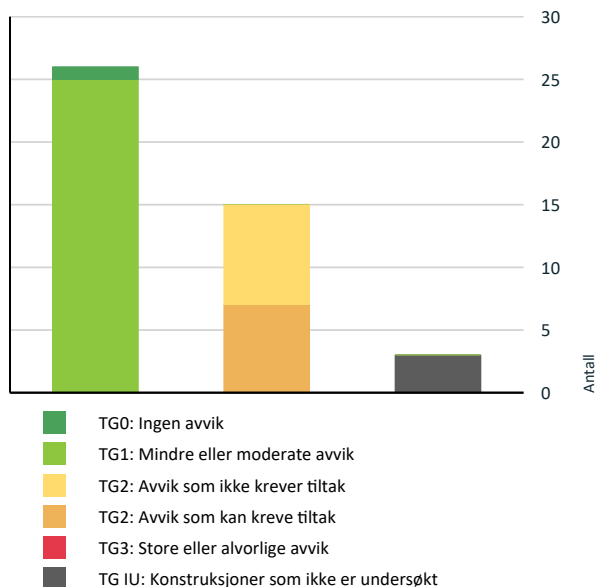
Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det må sies at anneks er definert som uthus hos Larvik kommune. Det har blitt revet et bygg og bygd nytt uten byggesøknad. Det er ikke godkjent som rom for varig opphold.

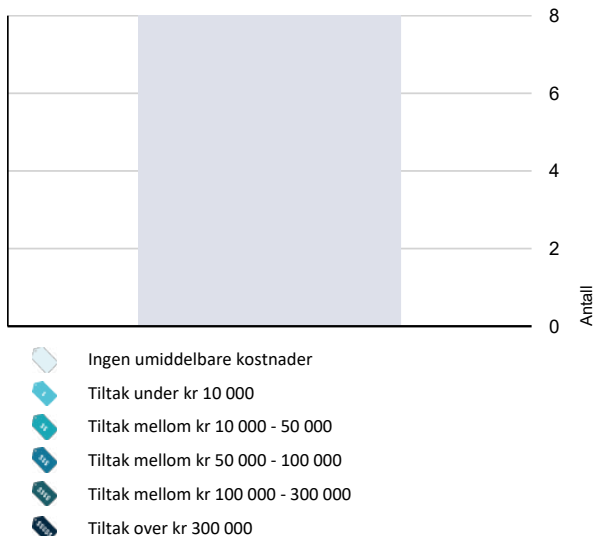
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og
konstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2005

Kommentar

Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse

Enebolig på en etasje

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2024	Bruksendring	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Ferdigattest 2024
------	--------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med enkelt krummet glassert tegltakstein. Normal slitasje.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

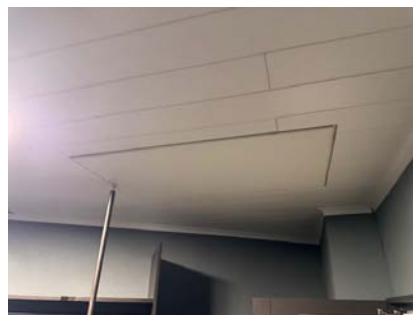
Oppført av tradisjonelle mur konstruksjoner med teglstein fra byggeår. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje.

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i omkleddingsrom. God lufting. Det er også loft i sidebygning med tilkomst fra stue, den ble ikke besiktiget pga. manglende tilkomst.



omkleddingsrom



stue

Vinduer

Det ble observert vinduer fra byggeår. Normal slitasje.

Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør på soverom er fra 2015, resterende dører er fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 8 m2 med tilkomst fra hage/anneks. Den er oppført i trekonstruksjoner. Det må sies at terrasse ikke er byggemeldt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting og gangsoner i belegningsstein rundt deler av boligen. Det er medtatt ca. 26 m² på nord siden av boligen, ca. 9 m² på sørøst siden av boligen og ca. 14 m² på sør siden av boligen. Resterende settes som gangsoner. Høyde på rekkverk er under 100 cm. Det må sies at levegg mot sør fasade ikke er byggemeldt. I tillegg er det fylt ut med kampesteiner ut i sjøen mot øst fasade, det er montert støttemur rundt terrasser på nord fasade og det er fylt opp/etablert støttemur mot sjøen på terrasse mot nord. Ingen av disse tingene er heller byggemeldt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

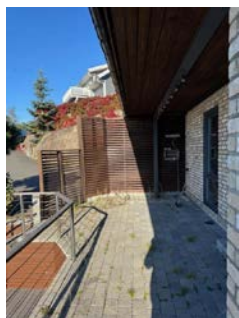
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



platting sørøst



platting sør



platting nord

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Terrasse på ca. 20 m² med tilkomst fra hage/uteområder. Det er kompositt som dekke. Høyde på rekkverk er under 100 cm. Det må sies at terrasse (utstikkende del) på sørfasade som er plassert på kampesteiner ikke er byggemeldt. I tillegg er støttemur av betong ikke byggemeldt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Noe forhøyninger på dekke/skjøter

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold

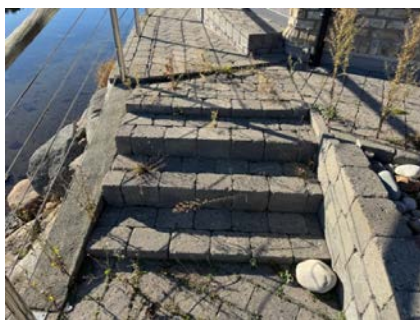
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner og med belegningsstein. For det meste normal slitasje. Det må sies at betongtrapp ned til strand på sør fasade og trapp til offentlig badestrand på nord fasade ikke er byggemeldt.



TG IU Andre utvendige forhold

Det medfølger en brygge. Den er ikke besiktiget og det settes ingen TG på dette. Det må sies at brygge langs fjell ikke er byggemeldt (tidligere oppført). Utstikkende del av brygge er forlenget med 2-3 meter, det er ikke byggemeldt. Konsekvensen er at bryggen langs fjell må rives. Mest sannsynlig må også forlengelsen av brygge (ut i vannet) rives.



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker i fuger i overgang ringmur/balkongdører/vinduer
Noe saltutslag/kalk på gulv i soverom mot nordvest
Merke på vegg i stue

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre sprekker i fuger
Vedlikehold



salt/kalk på soverom

Tilstandsrapport



merke vegg stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt betong på grunn.

TG IU Radon

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert en isolert ståpipe, det er ikke montert ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merke på vegg etter ildsted

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen 1-speils kompakte dører. Normal slitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Vaskerom er fra byggeår.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall, stedvis flatt

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i fuge i overgang ringmur/balkongdør

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Utbedre sprekker i fuger

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, badekar, skap, vv-tank og innredning/vask. For det meste normal slitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > VASKEROM

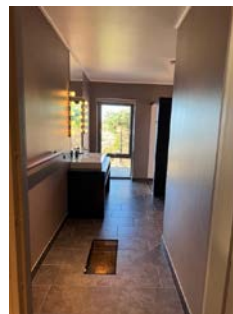
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot bad. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vaskerom.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis, panel og malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Ja

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall og fall mot midten av rommet
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:100 fall i dusjnisse: Ikke på alle sider
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
Sprekk i fuge i overgang ringmur/yttervegg/vindu
Noe bom i fliser i dusjnisse mot yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre sprekker i fuger og bom i fliser

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

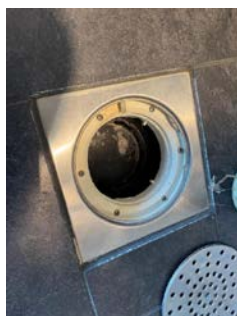
Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg og vaskerom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Fliser
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som gasstopp, dampovn, stekeovn, kjøl/frysescap og induksjonstopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker i fuger i overgang ringmur/hev/skyvedør og vinduer
Noe bom i gulvfliser v/ytterdører

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre sprekker i fuger og bom i fliser



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er fra byggeår.

Gulv: Fliser
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Ja

Av installasjoner finnes vegghengt toalett og innredning/vask. Det er balansert ventilasjon og det er tilluft v/dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg (Flexit VG 400) m/varmegjenvinning står plassert på loft og er fra byggeår. Styringspanel er plassert på vaskerom.



styringspanel

! TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue/kjøkken. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Varmtvannstank

VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert innebygd i skap på vaskerom.



! TG IU Andre installasjoner

Det er observert uttak og slange for sentralstøvsuger. Hoveddel for dette er ikke observert. Ukjent om dette medfølger.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-skap:

Plassering: Omkleddingsrom og bod (sidebygning)

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Varmekabler:

I diverse rom

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er fra byggeår

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2005 Byggeår**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja**
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen står oppført på fjell.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

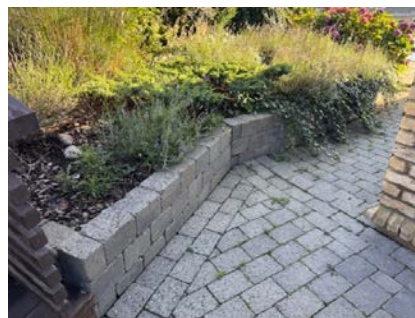
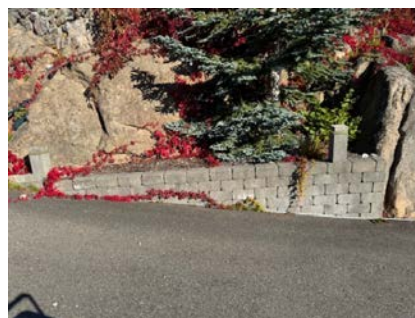
Drenering fra byggeår. Boligen ligger oppført på fjell. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt plate. Ikke observert tegn til sprekker eller setninger.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmurer av steinblokker. Normal slitasje.



! TG 2 Terrengforhold

Skråning fra vest. Noe fall inn mot bygning. Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fall inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.



innkjøring

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks

Byggeår**Kommentar****Standard**

Bygget har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Det er oppført et anneks på tomten. Det er oppført med murt/teglstein konstruksjoner og det er glassert takstein som takteking. Det er fliser på gulv, panel og malte vegger, og det er malt himling. Det ble ikke utført noe innvendig besiktigelse pga. manglende tilkomst (dør var låst). Det må sies at anneks er definert som uthus hos Larvik kommune. Det har blitt revet et bygg og bygd nytt uten byggesøknad. Det er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

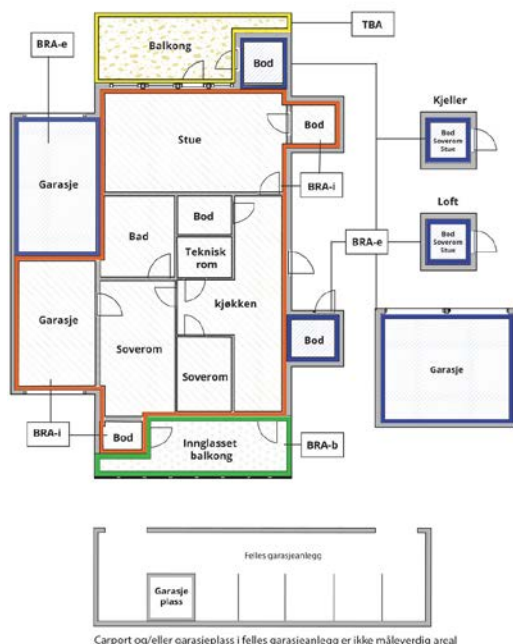
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	187			187	69
SUM	187				69
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, entré, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omklingsrom, stue/kjøkken, stue, bod		

Kommentar

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

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

1 ETG:
Vindfang: 11,6
Entre/gang: 18,2
Toalettrom: 1,6
Bad: 10,4
Vaskerom: 8,8
Omklingsrom: 7,5
Stue/kjøkken: 66,5
Soverom 1: 9,2
Soverom 2: 10,3
Soverom 3: 9,2
Bod: 4,4 (s-rom)
Stue: 17,5 (tidligere garasje)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det foreligger også ulovligheter v/oppføring av boligen, uteområder osv.

Dette gjelder følgende punkter (tekst er hentet fra dokument fra Norsk :

1. brygge langs fjell er ikke byggemeldt (tidligere oppført. Nåværende tiltakshaver har hatt en egen søknad på dette, men den er avslått)
2. utstikkende brygge er forlenget med 2-3m, ikke byggemeldt
3. utfylling med kampesteiner og bed langs strand er ikke byggemeldt
4. utstikkende terrasse på sørfasade som er plassert på kampesteiner er ikke byggemeldt
5. støttemur av betong mellom strand er ikke byggemeldt
6. pergola på strand er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
7. betongtrapp ned til strand er ikke byggemeldt (eneste adkomst til stranda når brygge langs fjellet må fjernes)
8. levegg på sørfasaden er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
9. vesentlig større utfylling av parkeringsplass enn vist på byggesøknad
10. kampesteiner er fylt ut i sjøen mot østfasaden – ikke byggemeldt
11. huset ligger med en litt annen plassering enn hva som er byggemeldt
12. trapp fra nordterrasse til offentlig badestrand er ikke byggemeldt (utført av forrige eier iflg flyfoto)
13. støttemurer rundt nordterrasser er ikke byggemeldt
14. terrasse foran anneks er ikke byggemeldt
15. anneks er definert som uthus hos kommunen. Har blitt revet og bygd om uten byggesøknad. Er ikke godkjent som rom for varig opphold (opplyst til selger via prospekt i 2011 – ref Finn-annonse)
16. hele terrassen på nordsiden er fylt opp og det er etablert støttemur mot sjøen – ikke byggemeldt
17. garasje er utvidet i lengderetning og gitt en skråvegg mot nordvest/ fjellsiden – ikke byggemeldt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		11		11	8
SUM		11			8
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Kontor	

Kommentar

Det er målt ca. arealer av bygget pga. det kun er utført utvendig besiktigelse da dør var låst på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det må sies at anneks er definert som uthus hos Larvik kommune. Det har blitt revet et bygg og bygd nytt uten byggesøknad. Det er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	5
Anneks	11	0

Kommentar

Enebolig

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:
Bod: 4,4 (s-rom)

Anneks

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Petter Christiansen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1005	1	2	0	1204.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Sukkersletta 9							
Hjemmelshaver							
Kruse Richard Kristensen, Torbjørnsdatter Tomine							
Kruse							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 2005. Den ligger i et rolig og barnevennlig område på Østre Halsen, med kort avstand til barnehage, skole, dagligvare, offentlig transport, idrettsanlegg, strender og fine naturområder. Det er ca. 3-5 km til Larvik sentrum, butikker, kjøpesenter og indre havn m/kulturhus. Det er gode solforhold på uteområder og terrasser.

Adkomstvei

Tilkomst fra Sukkersletta. Det er parkeringsmuligheter i innkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet fjell tomt med trær, bedd, busker, etc. Det er asfaltert innkjøring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
14 500 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Bruksendring	06.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	06.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	06.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Dokumenter ihht. ulovligheter og avvik	06.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	
2	31.10.2025	
3	31.10.2025	
4	31.10.2025	
5	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XD1252>

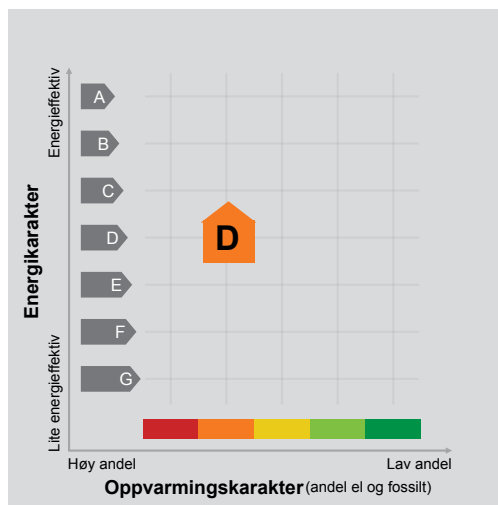
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sukkersletta 9
Postnummer	3260
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	1005
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	2
Bygningsnummer	23847159
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185819
Dato	31.10.2025



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

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

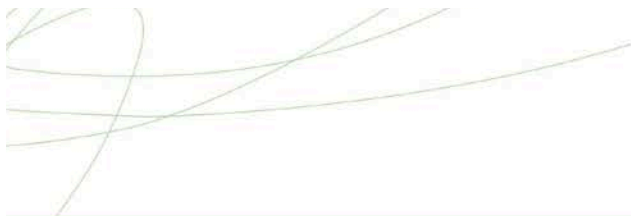
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Vask med fulle maskiner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2005
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 187
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

Nabolagsprofil

Sukkersletta 9 - Nabolaget Østre Halsen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brekkegata Linje 210	11 min 0.9 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	7 min 2.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 17.7 km

«Ligger ved sjøen med sjøutsikt.
Båthavn rett ved.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

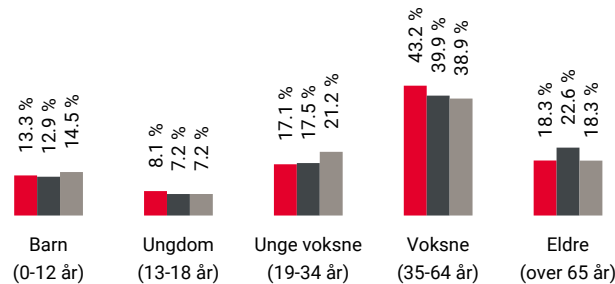
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Halsen	1 133	561
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergeskogen barnehage (0-5 år) 76 barn	18 min 1.4 km
Gonveien barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 2.1 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	7 min 3 km

Dagligvare

Meny Gloppe Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1.2 km
Meny Øya Larvik	21 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



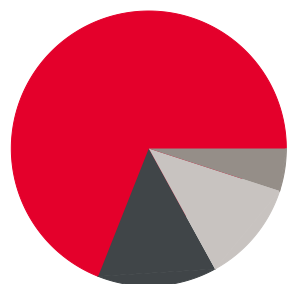
Vedlikehold hager

Godt velholdt 83/100

Sport

Østre Halsen barneskole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
Mellomhagen ungdomsskole	15 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.3 km	
Family Sports Club Torstrand	8 min	🚗
Spenst Larvik Sentrum	11 min	🚗

Boligmasse



69% enebolig
14% rekkehus
5% blokk
12% annet

«Koselig og fint!!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Larvik

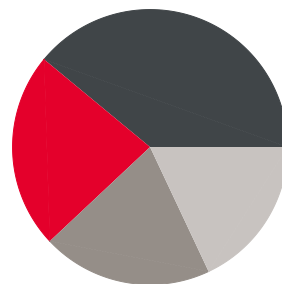
11 min 🚗



Apotek 1 Øya

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
39% 6-12 år
20% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



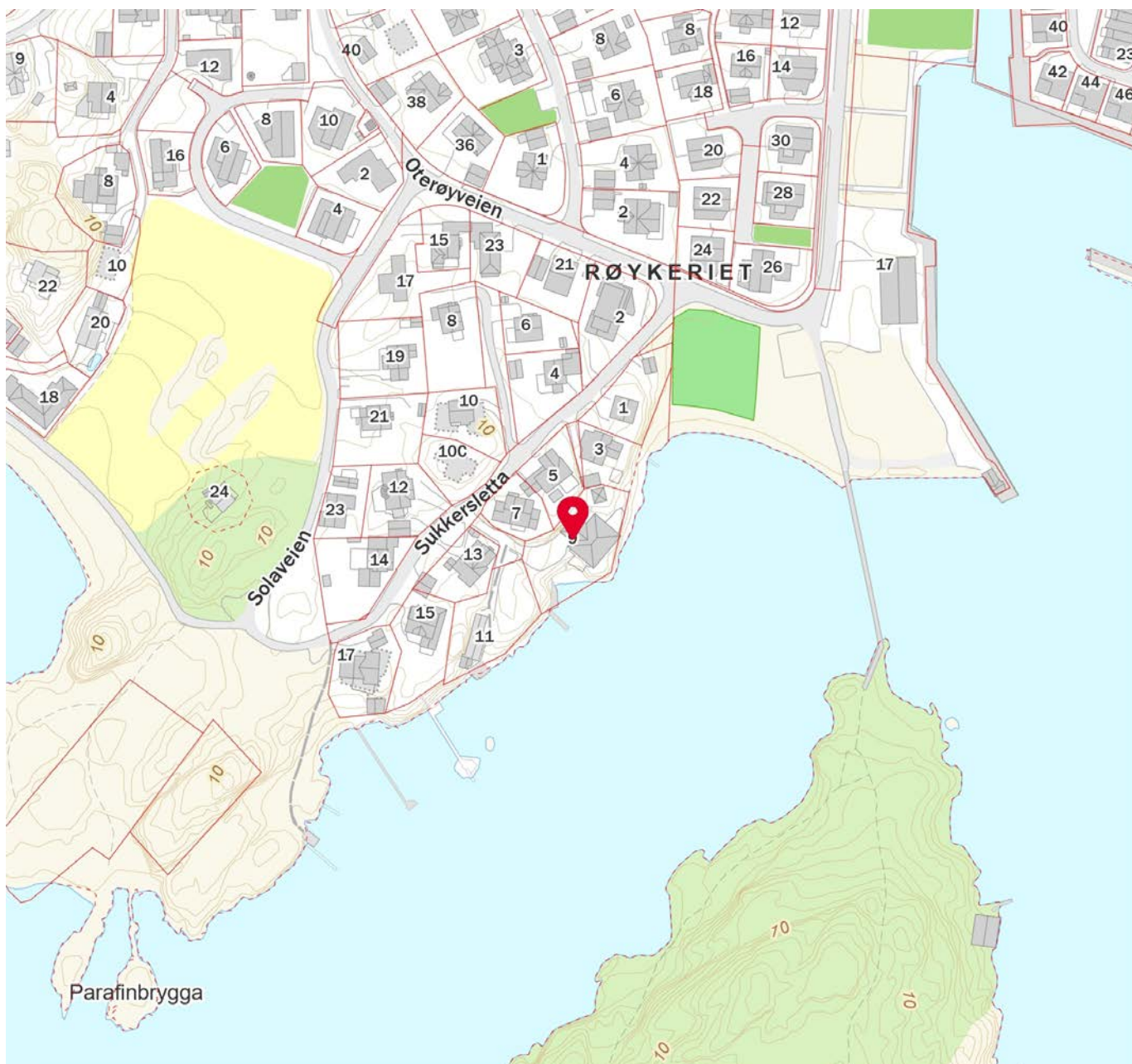
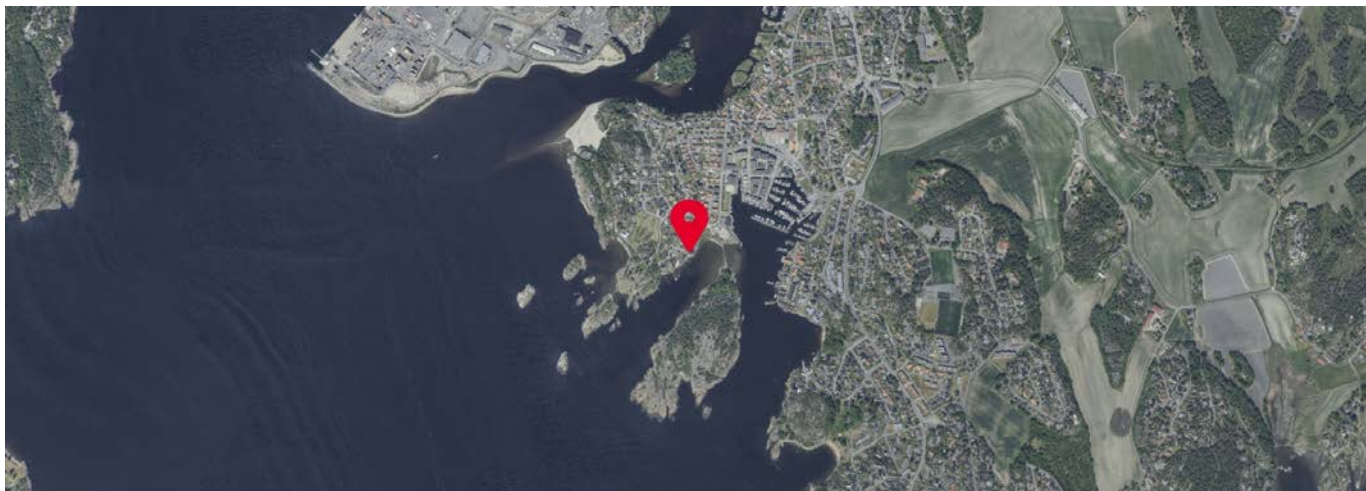
0%

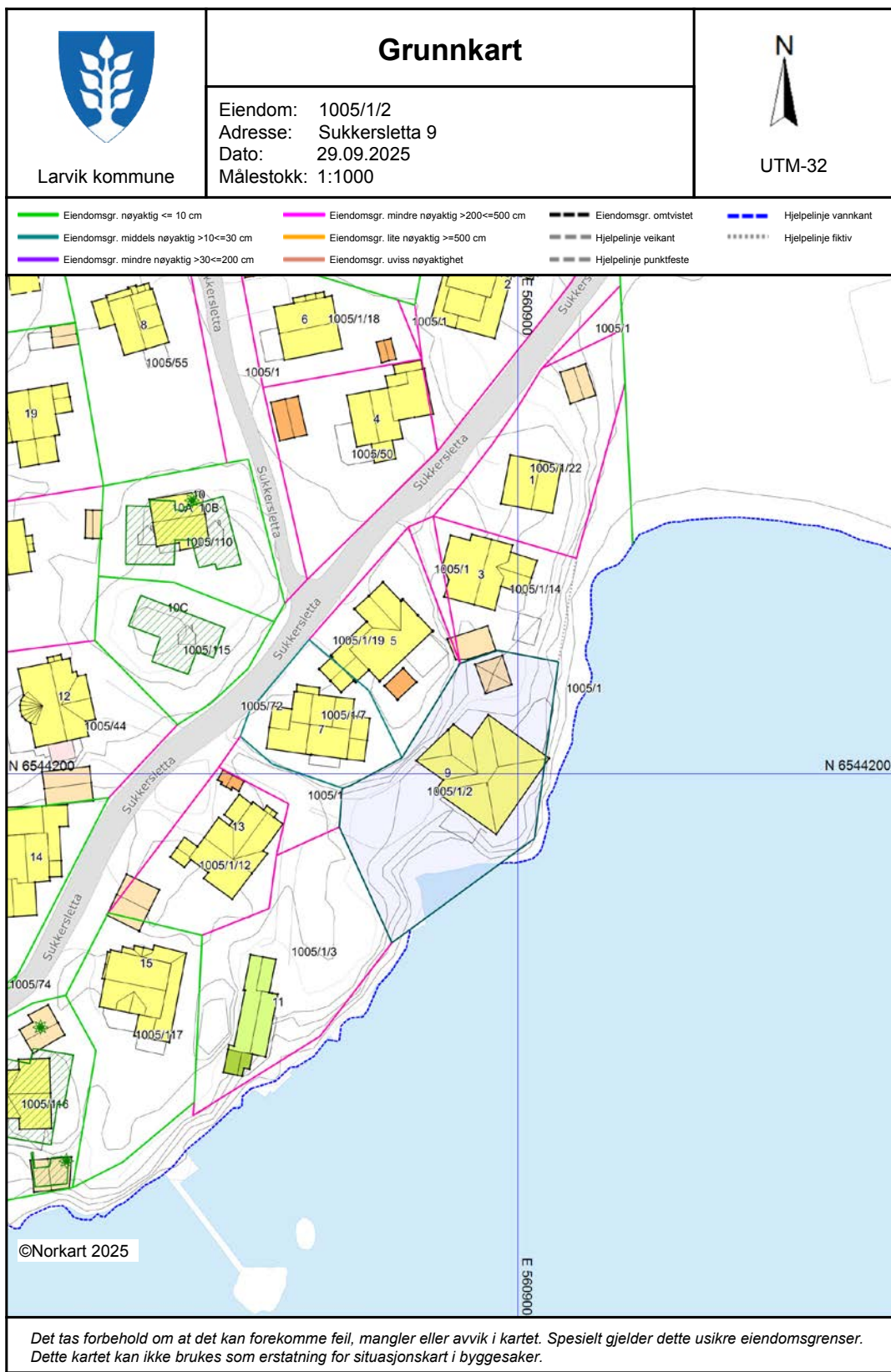
45%

Østre Halsen
Larvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

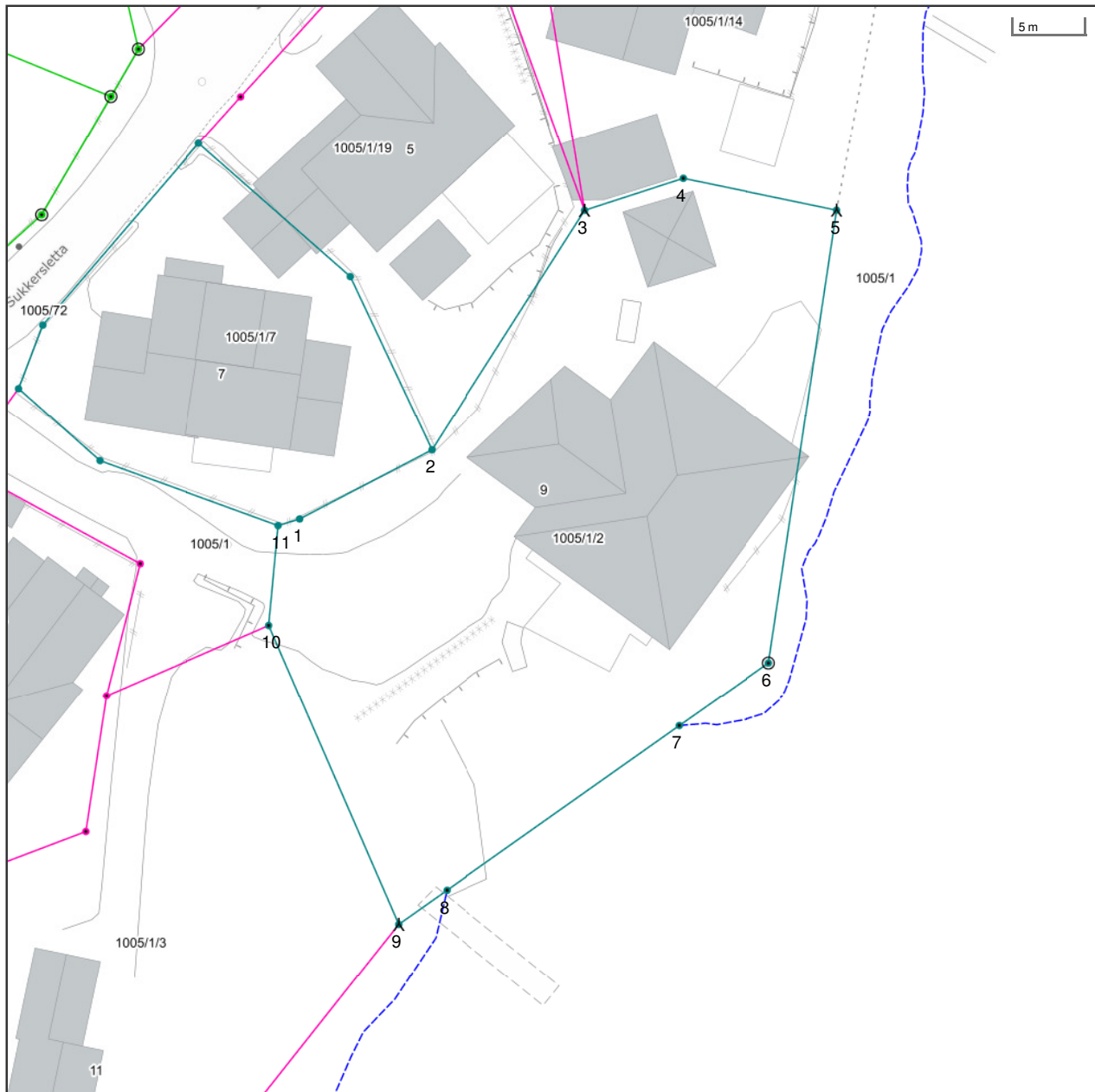




Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 3909 - 1005/1/2/

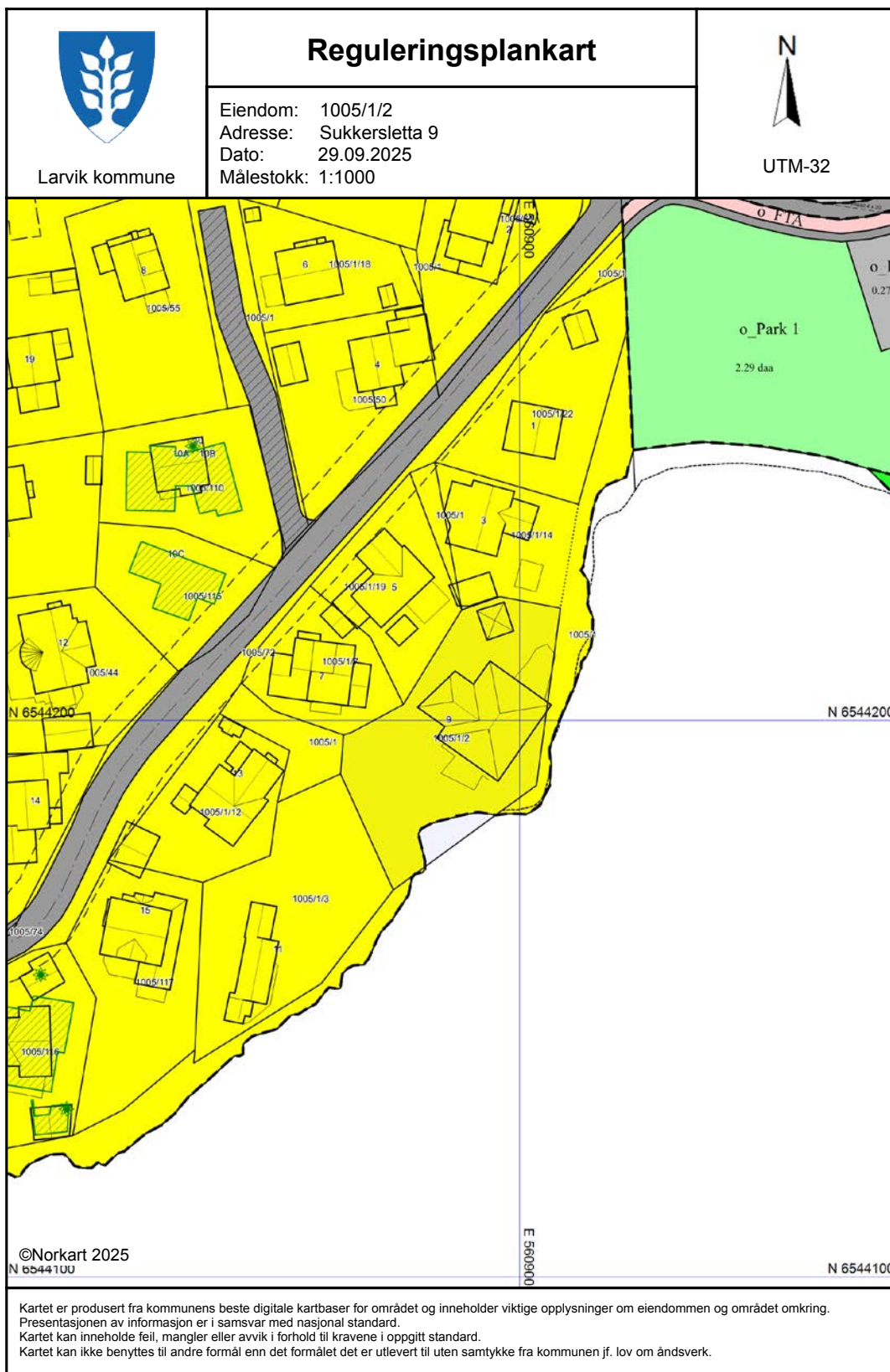


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

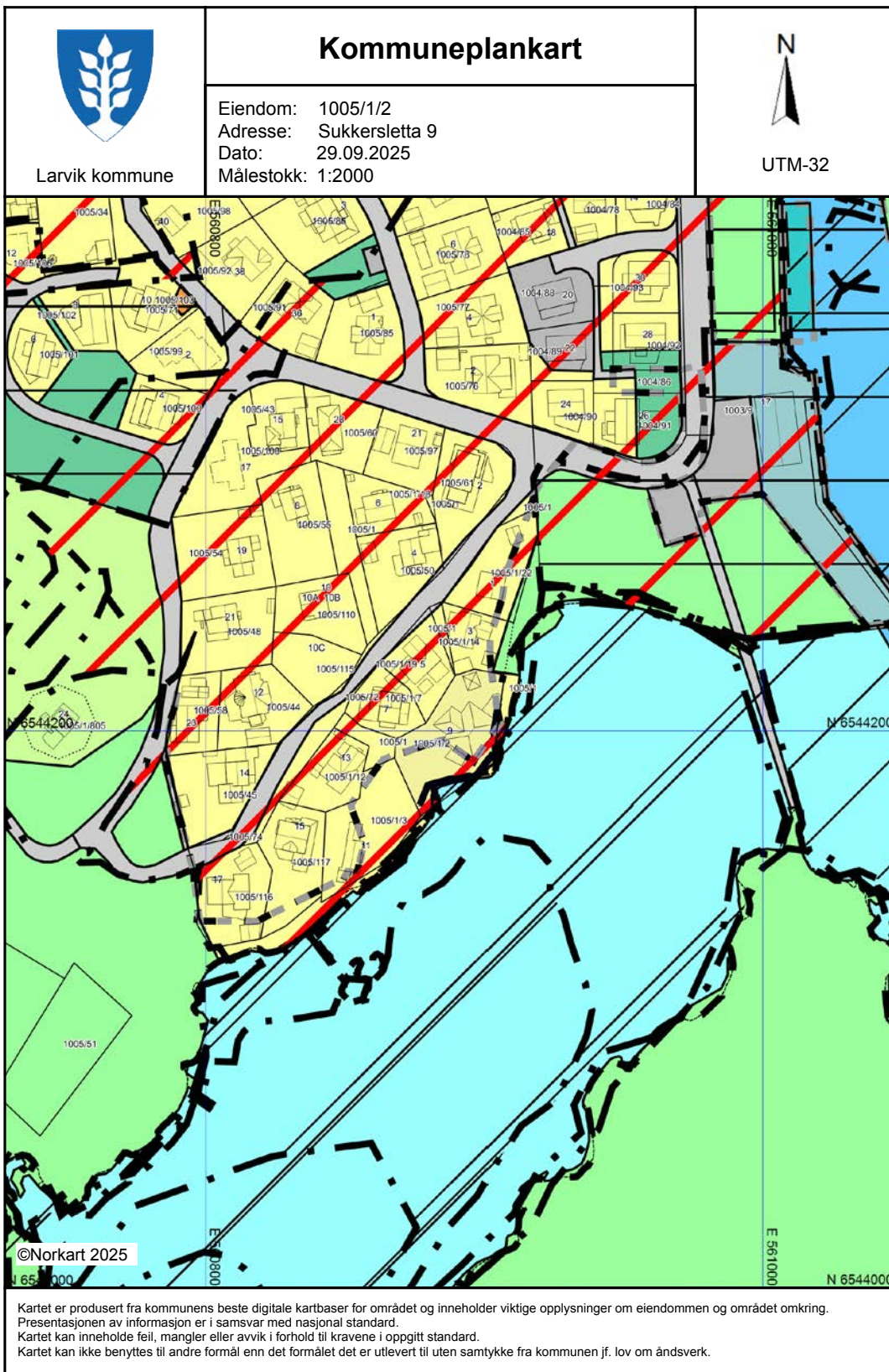
Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 204,90 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6544186,4	Øst	560882,21
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius	
1	6544197,88	560869,89	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)		1,59		
2	6544202,87	560879,12	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)		10,49		
3	6544219,89	560889,6	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)		19,99		
4	6544222,25	560896,48	15 cm	Fjell (FJ)	Annen detalj (83)		7,27		
5	6544220,18	560907,33	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)		11,05		
6	6544188,32	560903,04	15 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)		32,15		
7	6544183,79	560896,81	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		7,70		
8	6544171,97	560880,67	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		20,01		
9	6544169,52	560877,31	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)		4,16		
10	6544190,39	560867,83	15 cm	Fjell (FJ)	Annen detalj (83)		22,92		
11	6544197,39	560868,38	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)		7,02		



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>		
Frittliggende småhusbebyggelse		Takoverbygg
Konsentrert småhusbebyggelse		Takoverbygg kant
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §</i>		Veranda
Område for jord- og skogbruk		Bygningslinje
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 §</i>		Taksprang
Kjøreveg		Mønelinje
Annen veggrunn		
Gang-/sykkelveg		
Sykkelveg		
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>		
Friområder		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>		
Friluftsområde (på land)		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 12,</i>		
Felles avkjørsel		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §</i>		
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
Energianlegg		
Lekeplass		
Parsellhage		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 §</i>		
Kjøreveg		
Fortau		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Havn		
Parkering		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>		
Turveg		
Park		
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vann (PBL2008 §12</i>		
Ferdsel		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>		
Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>		
Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
Planens begrensning		
Formålsgrense		
Regulert tomtegrense		
Eiendoms grense som skal oppheves		
Byggegrense		
Regulert senterlinje		
Frisiktslinje		
Regulert kant kjørebane		
Målelinje/Avstandslinje		
Avkjørsel		
Regulert mønereitning		
Abc Påskrift feltnavn		
Abc Påskrift areal		
Abc Påskrift bredde		
<i>Tiltak</i>		
Rive bygning		
BygningTiltak		
<i>Bygninger</i>		
Taksprang Bunn		
Bygning		
Takkant		
Bygningsdelelinje		
Bygningsavgrensning for tiltak		



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Ferdsel - nåværende
-  Farleder - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Farled - nåværende

Bygningsmessige anlegg

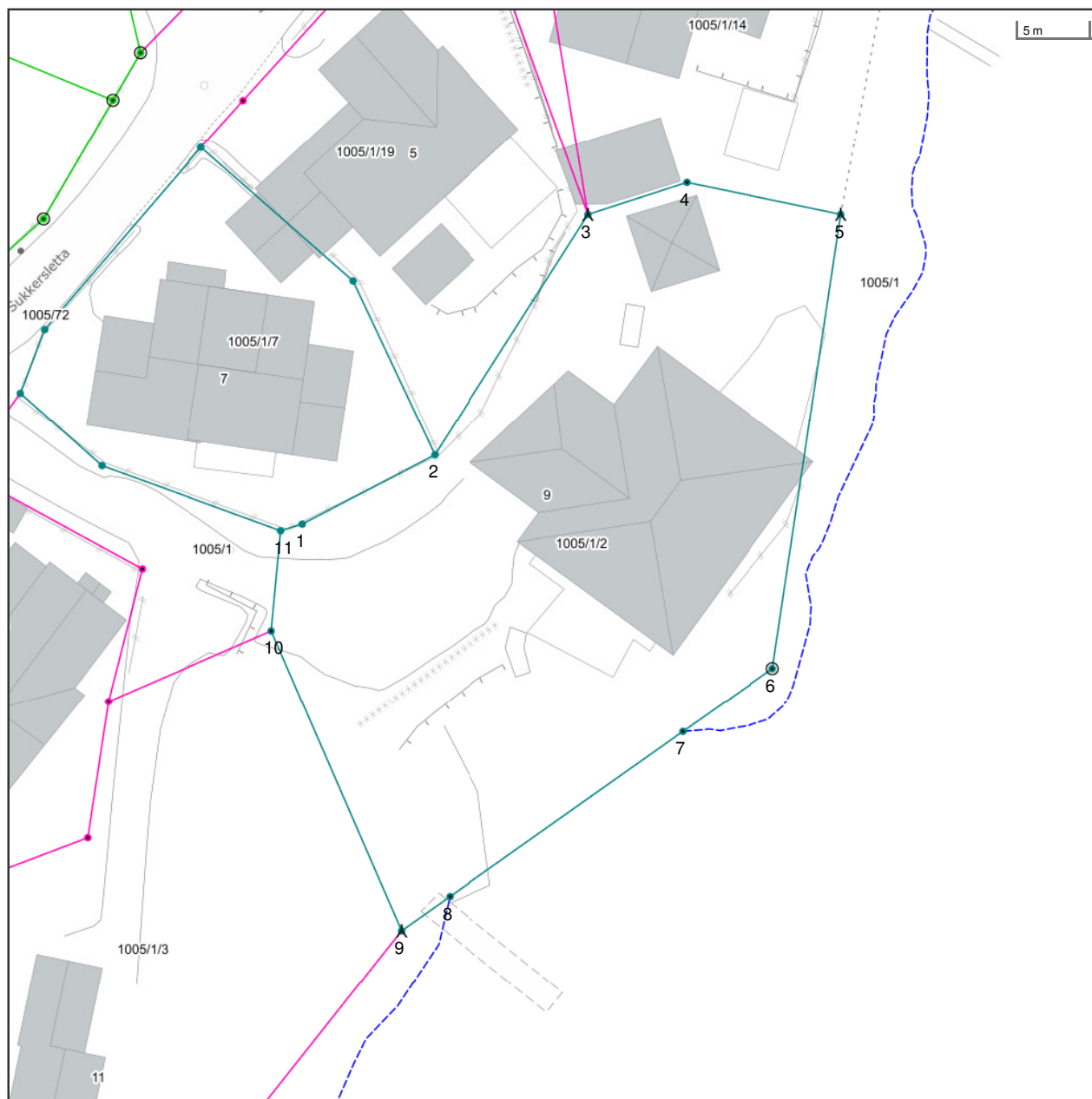
-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Eiendomskart for eiendom 3909 - 1005/1/2/



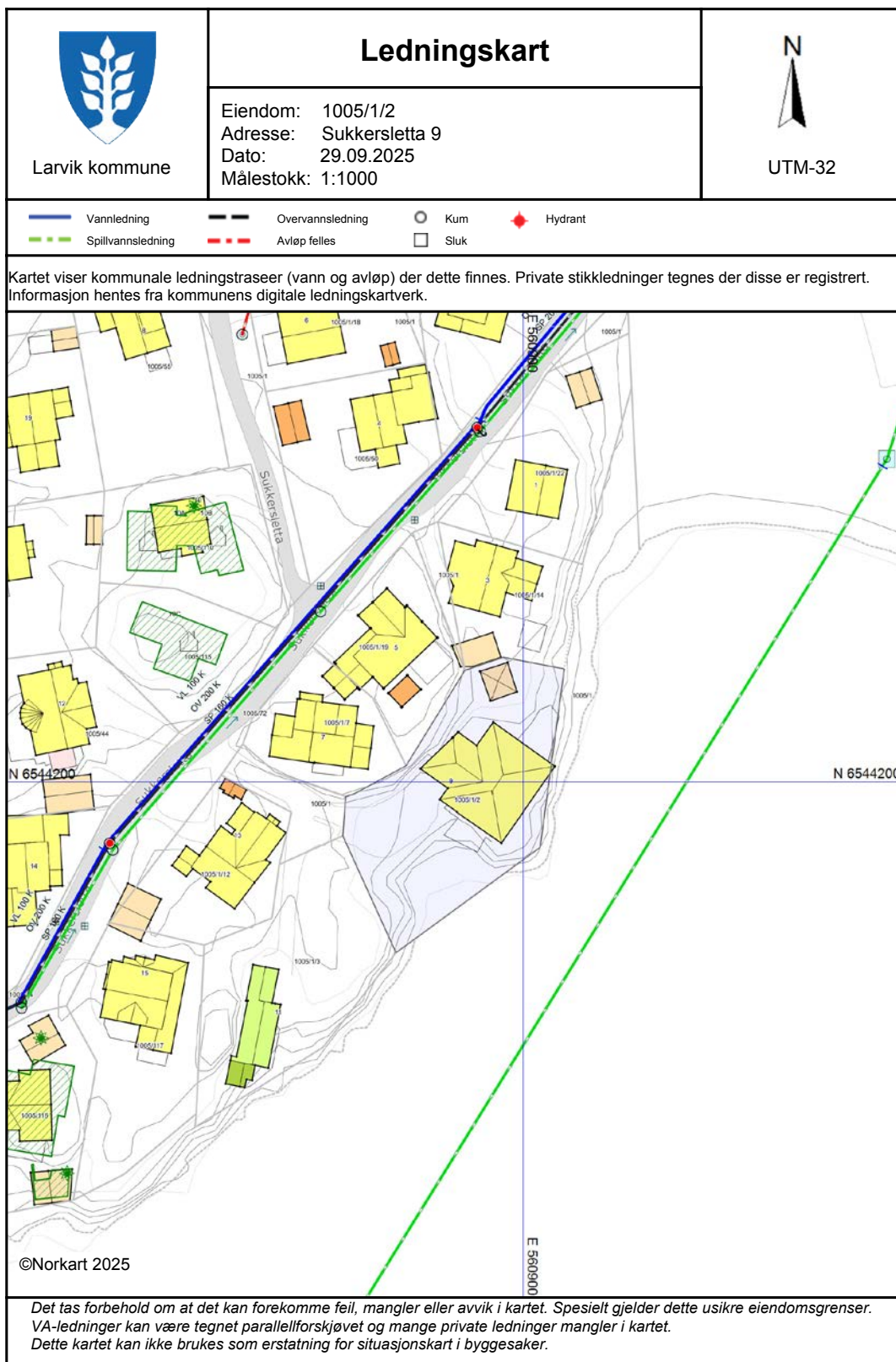
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	● Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

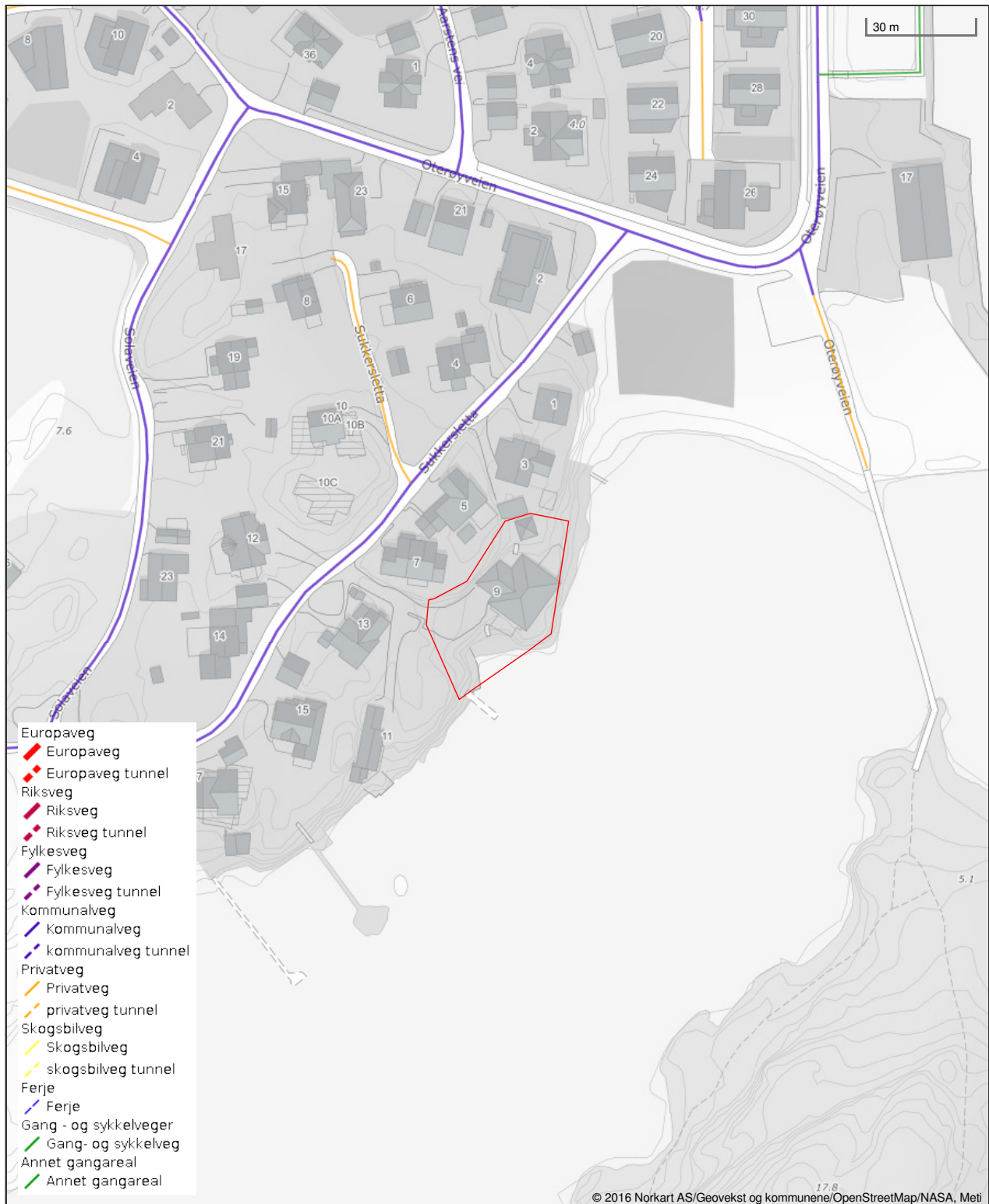
Areal	1 204,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6544186,4	Øst	560882,21

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6544197,88	560869,89	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,59	
2	6544202,87	560879,12	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	10,49	
3	6544219,89	560889,6	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	19,99	
4	6544222,25	560896,48	15 cm	Fjell (FJ)	Annen detalj (83)	7,27	
5	6544220,18	560907,33	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	11,05	
6	6544188,32	560903,04	15 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,15	
7	6544183,79	560896,81	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,70	
8	6544171,97	560880,67	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,01	
9	6544169,52	560877,31	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	4,16	
10	6544190,39	560867,83	15 cm	Fjell (FJ)	Annen detalj (83)	22,92	
11	6544197,39	560868,38	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	7,02	





Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1005/1/2/



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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 29.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1005	Bruksnr.	1	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
Adresse	Sukkersletta 9, 3260 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 048,64 kr
Renovasjon	4 806,36 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	18 345,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forbruk Vann >70m ²	15%	1 ab	2732.40	1/1	0 %	2 732,40 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Forbruk Avløp>70m ²	15%	1 ab	3307.40	1/1	0 %	3 307,40 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	4986.40	1/1	0 %	4 986,40 kr
Renovasjon std.ekstra 240l	25%	1 stk	5435.00	1/1	0 %	5 435,00 kr
Sum						18 980,85 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE
HALSEN, TJØLLING KOMMUNE

§ 1

Områdets begrensning er vist med stiplet strek på kartet.
Innenfor denn begrensning er arealet regulert til:

1. Byggeområder
2. Landbruksområder
3. Trafikkområder
4. Friområder
5. Spesialområder



§ 2 .

Byggeområder

Områder for eksisterende boligbebyggelse

- A. Eksisterende bebyggelse er vist på planen med et omriss i grov strek (0,4mm). Tilbygg og utvidelser i den eksisterende boligbebyggelse kan tillates i inntil to etasjer. Der det er plass for nye boliger, kan dette likeledes tillates i inntil 2 etasjer, men først etter at fradelings-tillatelse foreligger.
- B. Nybygg, tilbygg og endringer må vise hensyn til den eksisterende bebyggelses karakter med tanke på hovedform, volumer, takvinkel, materialer og farger. Alle nybygg skal ha saltak etter pulttak. Takvinkel bestemmes av bygningsrådet.
- C. Der det ved utbygging blir innvunnet ny leilighet, må det anvises plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. Garasjer kan være frittliggende eller sammenbygd med boligen og må harmonere med denne i form, materialvalg og farge.
- D. Gjerders utførelse og høyder skal godkjennes av bygningsrådet.
- E. Eksisterende hytter innenfor området kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Område for ny boligbebyggelse

- A. I område A kan oppføres inntil 4 frittliggende bolighus i 4 etasje. Sokkeletasje eller halvplansløsninger samt innredet loft kan tillates der terreng og omgivelser for øvrig tilsier det. Gesims- og sokkelhøyde samt takvinkel og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- B. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje (samlet eller enkeltvis) likeledes minst 1 biloppstillingsplass pr. leilighet. Garasjer kan bygges frittliggende eller i sammenheng med boligen og må være tilpasset denne med hensyn til form, materialvalg og farge.
- C. På grunn av områdets utsatte beliggenhet, vil det bli lagt stor vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger. Dette avgjøres av bygningsrådet for hvert enkelt hus.
- D. Gjerders utførelse og høyder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Byggeområde for industri, inkl. tankanlegg og kloakkrenseanlegg.

- A. Nyanlegg av enhver art skal godkjennes av bygningsrådet, og skal vises på detaljert bebyggelsesplan. Denne skal nøye vurderes i sammenheng med nabobebyggelse for øvrig.
- B. Området mellom byggelinje og veikant eller nabogrense skal opparbeides parkmessig og skal ikke nyttes til lagring eller parkering.
- C. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 10m fra terreng til gesims. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5 regnet av netto tomteareal.
- D. Det tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak for evt. vaktmesterleilighet o.l. etter samtykke fra helseråd o.a. berørte instanser.
- E. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte skal gjerdet plasseres mellom isolasjonsbelte og tomt. Isolasjonsbelte mot gate kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- F. Hver bedrift skal på egen grunn ha biloppstillingsplass til 1 bil pr. 100 m² gulvflate i industri og kontorbygg samt 1 bil pr. 200 m² gulvflate i lagerbygg.

§ 5

Arealer til jordbruk

På arealer avsatt til jordbruk tillates ikke oppføring av bygninger eller lagring av noen art. Bygningsrådet kan gjøre unntak dersom evt. bygging eller lagring kan dokumenteres å være nødvendig for driften av jordbruksarealene. Inngjerding av arealene kan tillates, men gjerdetype, plassering og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Trafikkområder (båthavn/småbåthavn)

I småbåthavnområdene tillates ingen nybygg og bare mindre endringer av bryggeforholdene. Alle endringer skal meldes til og godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Friområder

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og innretninger som har naturlig tilknytning til disse områders funksjon f.eks. toalettanlegg, lekeapparater o.l. når dette ikke er til hinder for arealets bruk som friområde. Det tillates montert nødvendig utstyr for drift av pumpestasjon.

§ 8

Friluftsområder

I friluftsområdene tillates ikke oppført nye bygninger. Bygningsrådet kan gjøre unntak for innretninger eller bygninger som måtte være nødvendige for driften av området.

§ 9

Fellesbestemmelser

- A. Bygningsrådet skal ved behandling av eventuelle byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at eventuelle nybygg får en harmonisk utførelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse med tanke på volum, form, takvinkler, materialbruk og farge.
- B. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedelingsplan eller fradelingstillatelse.
- C. Eksisterende vegetasjon bør bevares i størst mulig grad.
- D. Avkjørsel til offentlig veg skal være mest mulig trafiksikker og oversiktlig.
- E. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets vurdering vil være sjenerende for offentlig ferdsel eller skape uoversiktlige trafikksituasjoner.
- F. Eksisterende hytter i friområdene eller friluftsområdene tillates ikke utbygget eller endret i vesentlig grad. Bygningsrådet avgjør i hvertenkelt tilfelle hva som kan tillates.

§ 10

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og Tjølling kommunes bygningsvedtekter.

Etter fullmakt



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 29.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1005	Bruksnr.	1	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
Adresse	Sukkersletta 9, 3260 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 29.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1005	Bruksnr.	1	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
Adresse	Sukkersletta 9, 3260 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 498 m ² BestemmelseOmrådenavn Byggeforbudssone KPBestemmelseHjemmel forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag
	Delareal 12 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_3
	Delareal 50 m ² Arealbruk Friluftsområde,Nåværende

Delareal	132 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_6
Delareal	1 155 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	1 144 m ²
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	66.04
Navn	Østre Halsen - Steinsnes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1242/66.04_Bestemmelser_1736.pdf
Delarealer	Delareal 1 145 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn C

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1005	Bruksnr.	1	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
Adresse:	Sukkersletta 9, 3260 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Brukstillatelse 2005 Ferdigatest 2010	2005	168 m ²	1	☒
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Ferdigatest 2024	2024	m ²		☒
Garasje/uthus/anneks	ikke oppgitt	ikke oppgitt m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOFLERAVING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSRERSLER:

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



Norsk Byggservice As
Johan Sverdrups gate 3
3256 LARVIK

Verdiskaping og stedsutvikling
Innbyggerkontakt og byggesak
Saksbehandler Hilde Wang Sveva
Deres ref.
Vår ref. 24/50141
Arkiv 24/25295
Vår dato 15.03.2024
Deres dato

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
362/24	Planutvalget

Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Sukkersletta 9 - Gbnr. 1005/1/2

Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Sukkersletta 9, gbnr. 1005/1/2, slik det er søkt om i søknad mottatt 14.03.2024. Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.

Vilkår for vedtaket

1. Bruksendringen forutsettes etablert som omsøkt og må ikke tas i bruk til andre formål enn det tillatelsen forutsetter.
2. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.
3. Det forutsettes at brannsikkerheten med tanke på krav til rømning ivaretas.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver: Richard Kristensen Kruse

Fakta i saken

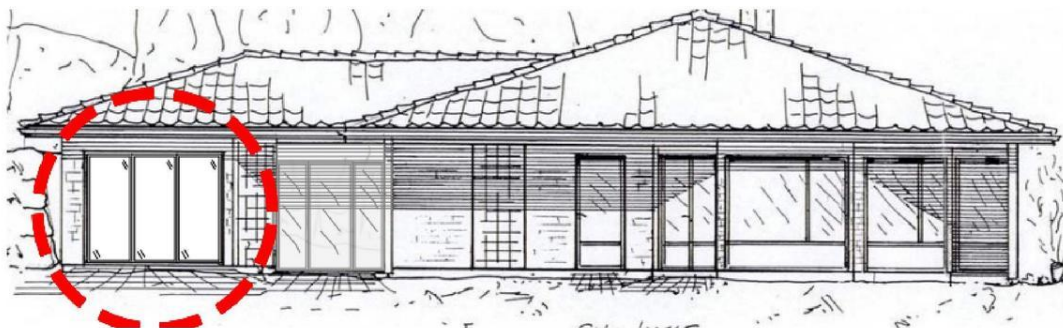
Søknad/tiltak

Larvik kommune v/byggesak har mottatt søknad om tillatelse til å bruke en del av eneboligen fra tilleggsdel til hoveddel på boligeiendommen på gbnr 1005/1/2, Sukkersletta 9.

Eneboligen ble oppført i 2006 og inneholder 1 etasje med sammenbygget garasje. Det er garasjedelen som nå ønskes å bruke og endres fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjeporten skal byttes ut med en skyvedør i glass, slik at kravet til rømning og dagslys blir opprettholdt. Innendørs takhøyde er innenfor det som er tillatt og det er en direkte tilgang fra dette rommet og inn til hoveddelen.

Planstatus

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og omfattes av reguleringsplan for Østre Halsen – Steinsnes vedtatt 14.02.1980 og kommuneplanens arealdel 2021-2033.



Nabovarsling

Ettersom det kun foretas innvendige arbeider er tiltaket unntatt nabovarsling i henhold til SAK10 § 5-2 femte ledd.

Vurderinger

Kommunen forutsetter at tiltaket er i tråd med gjeldende regelverk og tekniske krav, og har etter dette ingen ytterligere kommentarer til søknaden.

Konklusjon

Etter en vurderingen av søknaden, samt gjeldende regelverk, godkjennes tiltaket som omsøkt, med de vilkår som er satt i dette vedtaket.

Klage

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den videre til Statsforvalteren. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Andre opplysninger

Tilsyn

Kommunen vil kunne føre tilsyn i saken. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn, etter SAK 10 § 5-5.

Ferdigstillelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Du må søke om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Dette gjelder også om tiltaket innstilles i mer enn to år. Dette står i plan- og bygningsloven § 21-9.

Oppdatering av matrikkelen

Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60.

I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og
byggesak

Hilde Wang Sveva
Byggesaksbehandler, jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

15.03.2024	D-01 SITUASJONSPLAN	1824985
15.03.2024	E-01 PLANTEGNING - SKRÅFOTO	1824986
15.03.2024	E-02 FASADE VEST	1824987
15.03.2024	Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Sukkersletta 9 - Gbnr. 1005/1/2	1823939

H. m. k. lev. S. -

Avskrift av dagbok nr. 877 1948
Vesteggen
Larvik sorenskriverembete 27/4.FESTEKONTRAKT.

Undertegnede bortleier herved en tomt til
sommerhytte av min eiendom Stensnes, g.nr. 5, br.nr. 1 i
Tjølling til Trygve Wigeland Nilsen, Østre Hølen.

Tomten ligger ved Vestre Hølen. I øst går
grensen fra stranden og østsiden av den runde fjellkoll til
den ovenfor liggende fjellvegg til en furu, derfra i vestlig
retning langs fjelllets fot til en sten i fjellkanten, derfra
i sydlig retning til vestre Hølen.

Leieren har rett til veg etter avtale.

Kontrakten gjelder i 30 - tredve- år med
anledning til fornyelse.

Grunnleien betales med kr. 50,- femti - pr.
år, som betales hvert år innen utgangen av juli måned.

Leieren har ikke rett til å drive kafévirksomhet på tomten. Leieren har forkjøpsrett til tomten. Skal bygget selges har grunneieren forkjøpsrett.

Er leien ikke betalt i rett tid, har grunneieren pant i bygget.

Tidligere kontrakter bortfaller.

Brekke, den 31. mars 1948.

Utleier

Daniel Aarsen, S.

Leier

Trygve Wigeland Nilsen

Til vitterlighet:

Thoralf Borg.



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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sukkersletta 9
3260 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Nordrum

Telefon: 478 92 666
E-post: lars.erik.nordrum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre