



aktiv.

Torpelia Tomt 187, 3295 HELGEROA

**Helgeroa- romslig utviklingstomt  
på 2546 kvm med attraktiv  
beliggenhet i et barnevennlig  
område**





Fagansvarlig / Eiendomsmegler

**Gry Lilja**

**Mobil** 906 21 975

**E-post** gry.lilja@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Larvik**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 104 542,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 604 542,-  
**Selger:** Larvik Kommune

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet  
**:** m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2546 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4094, bnr. 187  
**Oppdragsnr.:** 1303230316

# Helgeroa- romslig utviklingstomt på 2546 kvm med attraktiv beliggenhet

Flott utviklingstomt i et nyere etablert boligområde på Torpelia i Helgeroa. Tomten ligger i B3 i områdets reguleringsplan for Torpelifeltet og er regulert for konsentrert småhusbebyggelse. Hver boenhet kan maksimalt være 70 kvm og det tillates maksimalt 8 boenheter. Tillatt utnyttelsesgrad BYA=50%. Her er det opparbeidet flotte inngjerdede lekeplasser, balløkke og et inngjerdet lite skogområde avsatt til lek. Torpeløkka barnehage ligger rett i nærheten. Berg barneskole, Helgeroa barnehage, idrettsanlegg og butikkssenter med legekantor på Søndersrød finnes ca. 2 km unna. Det er kort vei sjøen med flotte bademuligheter og til brygga med båthavn, restauranter og et ytende liv på sommerstid. Fantastiske tur- og rekreasjonsområder finnes i umiddelbar nærhet. Busstopp i nærheten.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Bilder .....            | 11 |
| Nabolagsprofil .....    | 20 |
| Andre vedlegg .....     | 23 |
| Budskjema .....         | 90 |

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2546 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flott utviklingstomt i et nyere etablert boligområde på Torpelia i Helgeroa. Tomten ligger i B3 i områdets reguleringsplan for Torpefeltet og er regulert for konsentrert småhusbebyggelse. Hver boenhet kan maksimalt være 70 kvm og det tillates maksimalt 8 boenheter. Tillatt utnyttelsesgrad BYA=50%.

### Beliggenhet

Tomten ligger meget barnevennlig og fint til på Torpefeltet - et populært boligfelt i Helgeroa. På Torpelia er det opparbeidet flotte inngjerdede lekeplasser, balløkke og et inngjerdet lite skogområde avsatt til lek. Feltet er derfor godt tilrettelagt for barnefamilier. Torpeløkka barnehage ligger rett i nærheten.

Berg barneskole, Helgeroa barnehage, idrettsanlegg og butikksenter med legekontor på Søndersrød finnes ca. 2 km unna. Busstopp finnes noen få minutters gange unna og bussen til Larvik går i hovedsak hver time. I tillegg går det skolebuss til RA ungdomsskole.

Det er kort vei sjøen med flotte bademuligheter og til brygga i Helgeroa med båthavn, restauranter og et ytende liv på sommerstid. Fantastiske tur- og rekreasjonsområder finnes i umiddelbar nærhet. Fra Helgeroa kan du bl.a. følge kyststien til Stavern, en unik turopplevelse for store og små.

### Adkomst

Fra Larvik: Ta av fra Brunlanesveien ned Strandebakken. Ta så første avkjørsel til høyre inn Torpeveien og følg denne, Torpelia ligger da på høyre side på toppen. Denne tomten ligger innerst på feltet. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.



## **Skolekrets**

Berg

## **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger en rapport fra Dolven skytebaner om støykartlegging som viser at denne tomten ligger helt i kanten av gul sone i støysonekartet. Rapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

# **Økonomi**

## **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen ved tilkobling. Kommunale avgifter stipuleres for en vanlig enebolig til ca kr. 14.000,- per år. 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. I tillegg vil det tilkomme eiendomsskatt som innkreves sammen med de kommunale avgiftene.

## **Info eiendomsskatt**

Det er vedtatt innført eiendomsskatt i Larvik kommune fra og med 2023. Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn. I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året.

## **Info formuesverdi**

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## **Velforening**

Kjøper plikter å være medlem av velforeningen. Kostnadene ved forvaltning av velforeningen fordeles på medlemmene.

## **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4094, bruksnummer 187 i Larvik kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3805/4094/187:

27.12.2019 - Dokumentnr: 1544788 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2019 - Dokumentnr: 425443 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3805 Gnr:4094 Bnr:53

01.01.2020 - Dokumentnr: 1070678 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4094 Bnr:187

10.04.2019 - Dokumentnr: 425679 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3805 Gnr:4094 Bnr:53

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune

Org.nr: 918 082 956

10.04.2019 - Dokumentnr: 425679 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3805 Gnr:4094 Bnr:53

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune

Org.nr: 918 082 956

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

### Vei, vann og avløp

Tomten vil måtte tilknyttes offentlig vei, vann og avløp via Larvik kommune.

Tilknytningsavgift for 2023 for flerleilighetshus med fler enn 2 boenheter, er kr. 3.750,- pr. leilighet for vann og kr. 6.250,- pr. leilighet for avløp. Beløpene er inkludert mva.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger inn under kommuneplanens arealdel 2021-2033. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.10.2021

Delareal 2 546 m: KPHensynsonenavn H910\_1. KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 2 546 m: Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Eiendommen ligger inn der reguleringsplanen med bestemmelser for Torpelfeltet 9 og



1.

Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikraftttredelse 16.03.2016  
Delareal 2 546 m: Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn  
B3

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Det er boplikt i denne delen av Larvik Kommune og kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## 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 med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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](http://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. 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](http://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.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 500 000,00))

104 542,- (Omkostninger totalt)

3 604 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 104 542

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**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.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig



advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 25.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 1667,-, markedspakke kr. 3.500,- og visninger kr. 1.950, - per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

**Oppdragsansvarlig**

Gry Lilja  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler  
[gry.lilja@aktiv.no](mailto:gry.lilja@aktiv.no)  
Tlf: 906 21 975

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C  
3256 Larvik  
Tlf: 331 38 500

**Salgsoppgavedato**

26.10.2023



































# Vedlegg



# Torpelia 15

Nabolaget Helgeroa - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Helgeroa bedehus<br>Linje 206, 208 | 13 min<br>1 km    |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11       | 16 min<br>13.7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp           | 30 min            |

## Skoler

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Berg skole (1-7 kl.)<br>227 elever, 14 klasser             | 25 min<br>1.9 km  |
| Ra ungdomsskole (8-10 kl.)<br>359 elever, 28 klasser       | 13 min<br>11.5 km |
| Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)<br>218 elever, 9 klasser    | 16 min<br>13.3 km |
| Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>382 elever, 24 klasser   | 21 min<br>16.3 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever           | 20 min<br>15.6 km |
| Porsgrunn videregående skole Sør<br>450 elever, 32 klasser | 27 min<br>25.9 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

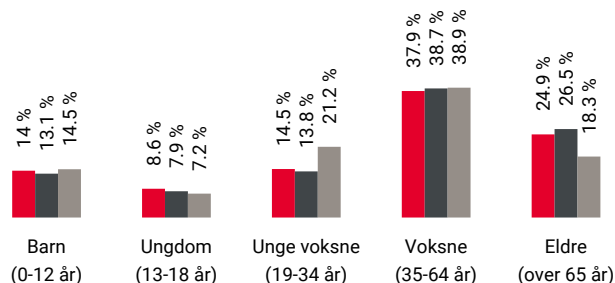
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Helgeroa             | 1 367     | 626           |
| Helgeroa/Nevlunghamn | 2 047     | 959           |
| Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Torpeløkka barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Helgeroa barnehage (0-5 år)<br>69 barn   | 26 min<br>2 km  |
| Vårtun barnehage (0-5 år)<br>20 barn     | 6 min<br>3.9 km |

## Dagligvare

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Meny Helgeroa<br>PostNord, søndagsåpent | 22 min<br>1.6 km |
| Rema 1000 Veldrebakken                  | 13 min           |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



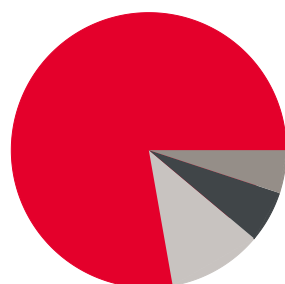
### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| ⚽ Berg barneskole                | 25 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill        | 1.9 km |   |
| ⚽ Nesjarbanen Karlsro            | 26 min | 🚶 |
| Ballspill, fotball               | 1.9 km |   |
| 🏊 Family Sports Club Langestrand | 15 min | 🚗 |
| 🏊 Mudo Stavern                   | 15 min | 🚗 |

## Boligmasse



77% enebolig  
6% rekkehus  
5% blokk  
11% annet

## Varer/Tjenester



Fritzøe Brygge

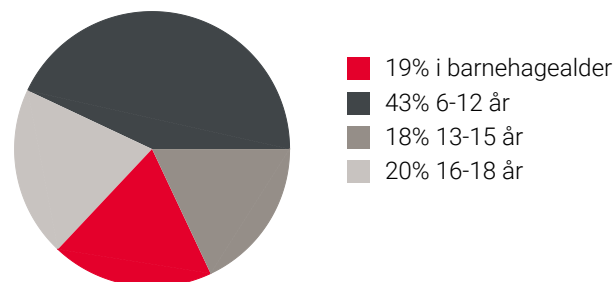
15 min 🚗



Vitusapotek Helgeroa

24 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

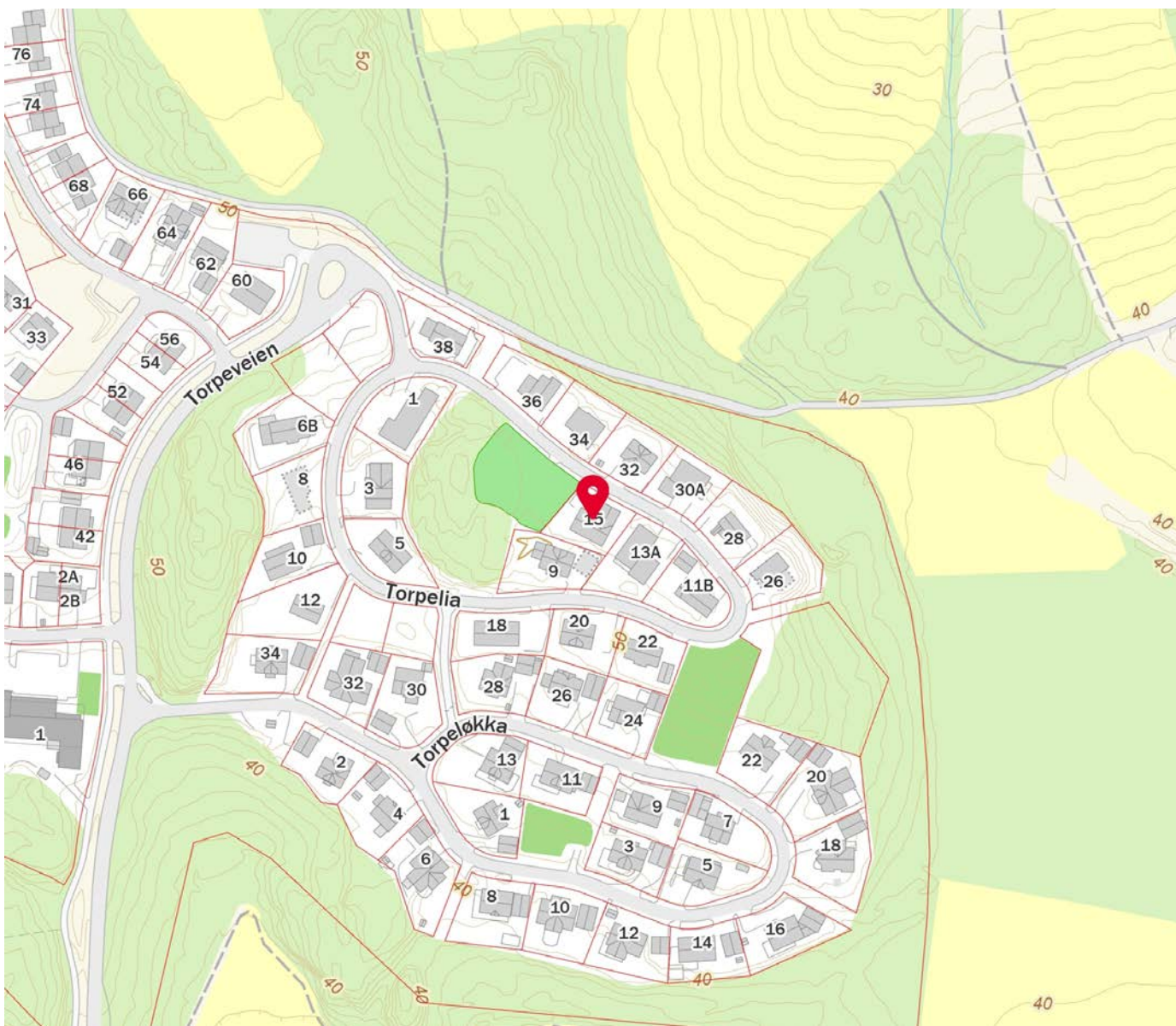
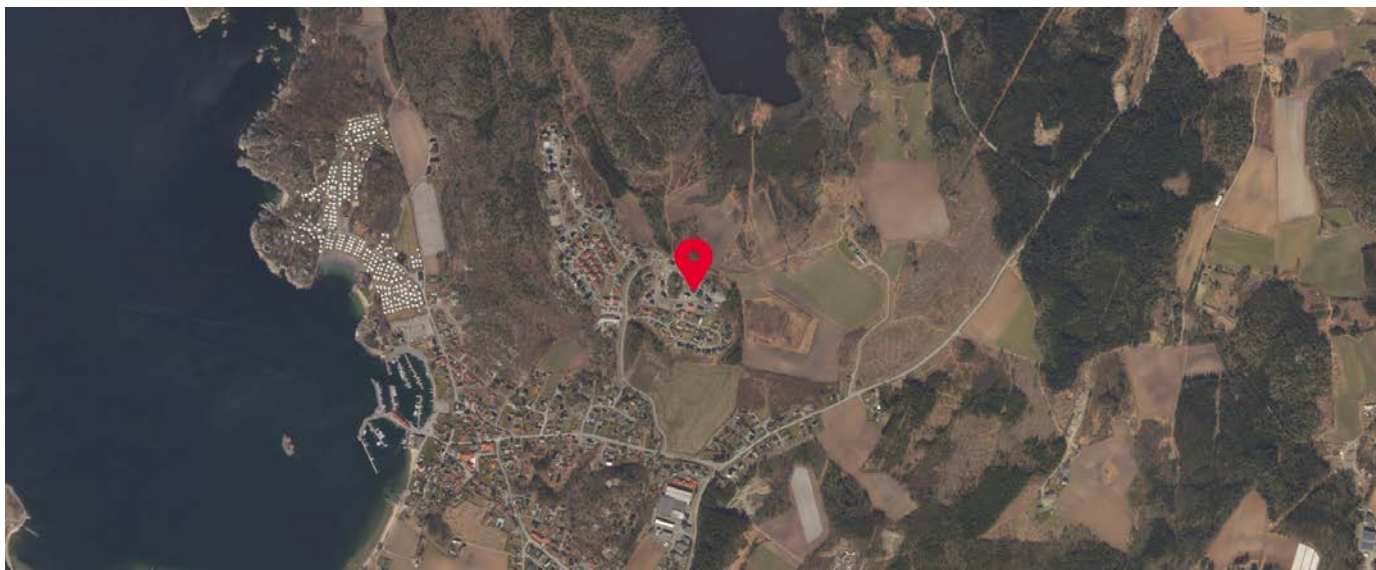
Helgeroa  
Helgeroa/Nevlunghamn  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## Erklæring

ArkivsakID:  
18/22134

Journalnr:  
318-342/18

0712 Larvik Kommune, Org.nr. 974 585 464

### ADKOMSTVEI:

Gbnr. 4094/187-211 skal ha rett til kjøreadkomst fra offentlig vei over regulert atkomstvei på gbnr.4094/53 frem til tomtegrensen. Veiretten er vist med lys-grå farge på vedlagt utsnitt av reguleringsplanen.

### LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Gbnr. 4094/187-211 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr.4094/53 som vist med blå og grønn farge på VA-plan for Torpefeltet del 3 område 9 og 10.

### MIDLERTIDIG DISPENSASJON – VEI, VANN OG AVLØP:

I forbindelse med fradeling av gbnr. 4094/187-211, er det gitt midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeiding av vei, vann og avløp i hht. Plan- og bygningslovens § 18-1. Dispensasjonen kan tilbakekalles med den virkning at eieren av grunneiendom som utskilles fra gbnr. 4094/53 får plikt til opparbeidelse av vann, vei og avløp fram til tomte innenfor rammer som gitt i Plan- og bygningsloven § 18-1. Alternativt kan eier pålegges kostnadsdeltakelse innenfor rammer som er angitt i Plan- og bygningslovens kap. 18.

KOPI  
RIKTIGHETEN BEVITNES  
Pnele Forasson 29/3-19  
LARVIK KOMMUNE  
Arbeid og teknikk

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Larvik Kommune, org.nr. 918 082 956

### Underskrift:

|                       |                   |                                                                                      |             |
|-----------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| For eiendom<br>(gbnr) | Sted og dato:     | Underskrift:                                                                         | Org.nr.:    |
| 4094/53               | Larvik<br>28/3-19 |  | 918 082 956 |
|                       |                   | Larvik kommune v/Terje Lund                                                          |             |

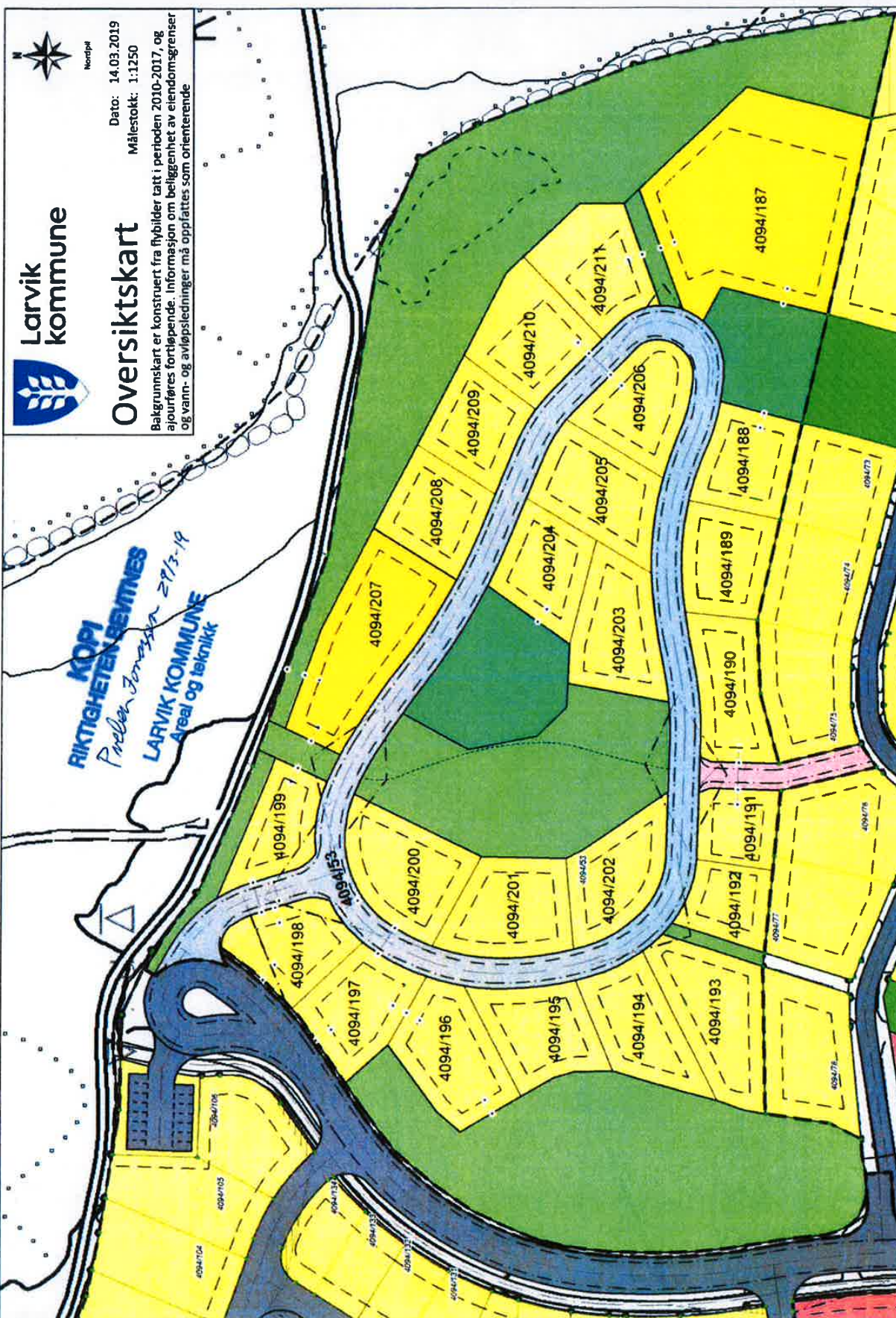


Doknr.: 425679 Tinglyst: 10.04.2019  
STATENS KARTVERK



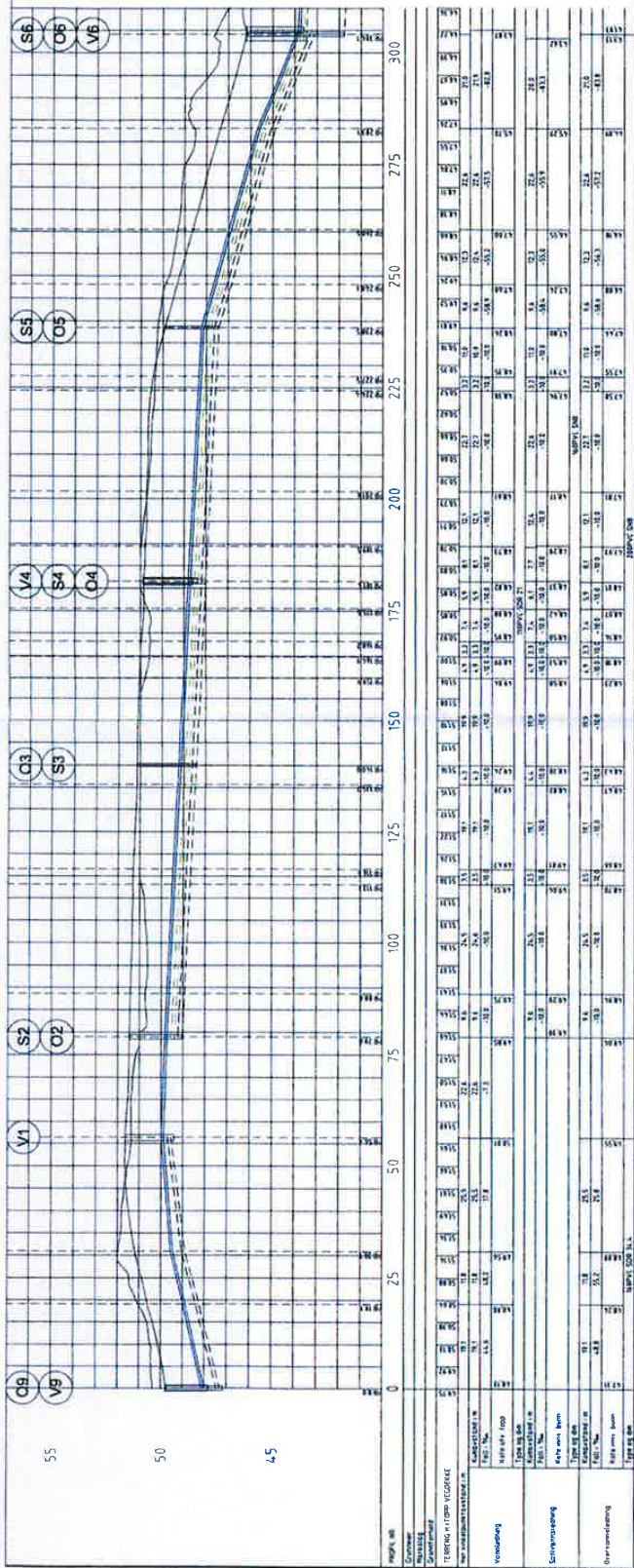








KOPI  
RIKTIGHETEN BEVITNES  
*Predken Foramen 29/3-19*  
LARVIK KOMMUNE  
Areal og teknikk







## Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstifelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling



Rett kopi bekreftes

Løpenummer for forretning: 602533266

Vedlegg: Ja

Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974585464      Navn LARVIK KOMMUNE AREAL OG TEKNIKK      Adresse Postboks 2020, 3255 LARVIK

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 918082956      Navn LARVIK KOMMUNE      Bruksenhet      Adresse Postboks 2020, 3255 LARVIK      Ulik hjemmelshaver: NEI

### Avgivereiendom(mer)

Knr 0712      Gnr 4094      Bnr 53      Fnr

### Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold      Navn/Matrikelnr      Bruksenhet      Adresse      Andel  
Aktuell eier LARVIK KOMMUNE      Postboks 2020, 3255 LARVIK      1 / 1

### Ny matrikkelenhhet

Knr 0712      Gnr 4094      Bnr 198

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 425544 Tinglyst: 10.04.2019  
STATENS KARTVERK





## ERKLÆRING

Følgende eiendommer har pliktig medlemskap i velforeningen for Torpelia i Larvik kommune

| Larvik | Gårdsnummer | bruksnummer |
|--------|-------------|-------------|
| 0712   | 4094        | 199         |
| 0712   | 4094        | 207         |
| 0712   | 4094        | 208         |
| 0712   | 4094        | 209         |
| 0712   | 4094        | 210         |
| 0712   | 4094        | 211         |
| 0712   | 4094        | 187         |
| 0712   | 4094        | 206         |
| 0712   | 4094        | 205         |
| 0712   | 4094        | 204         |
| 0712   | 4094        | 203         |
| 0712   | 4094        | 188         |
| 0712   | 4094        | 189         |
| 0712   | 4094        | 190         |
| 0712   | 4094        | 191         |
| 0712   | 4094        | 192         |
| 0712   | 4094        | 193         |
| 0712   | 4094        | 194         |
| 0712   | 4094        | 195         |
| 0712   | 4094        | 196         |
| 0712   | 4094        | 197         |
| 0712   | 4094        | 198         |
| 0712   | 4094        | 200         |
| 0712   | 4094        | 201         |
| 0712   | 4094        | 202         |

Larvik den : 16/12-2019



For Larvik kommune- Terje Lund


Reit kopi bekreftes  





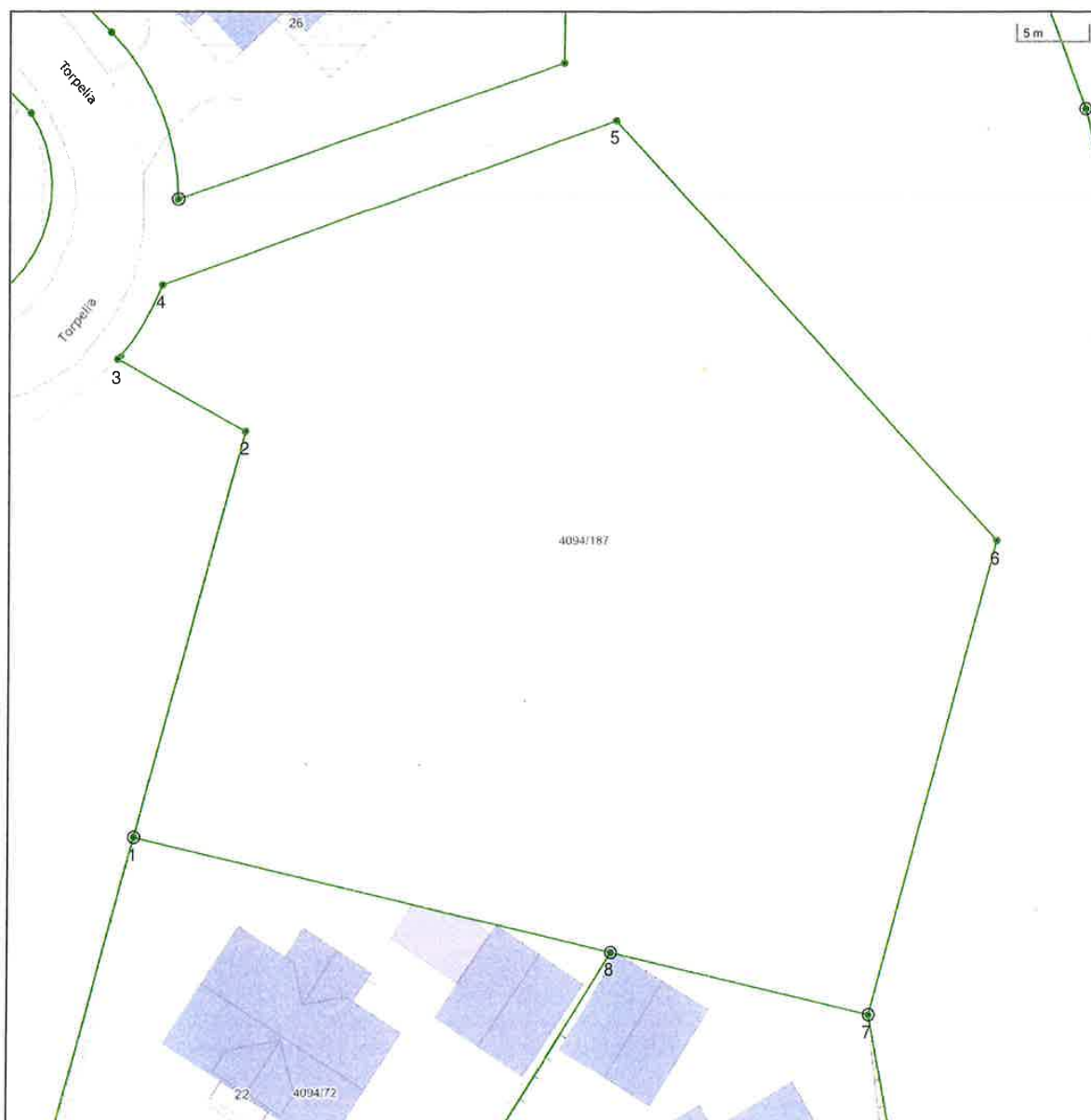



# Oversiktskart for eiendom 3805 - 4094/187//





# Eiendomskart for eiendom 3805 - 4094/187//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

|                                 |                                         |                                  |                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig    | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant       | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig  | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv        | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfeste    | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig         | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant      | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                 | ----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |                                               |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Areal</b>                | 2 546,40 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |                                               |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> 6540088,745 <b>Øst</b> 550135,995 |

### Grensepunkter

### Grenselinjer (m)

| # | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde | Radius |
|---|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|--------|--------|
| 1 | 6540069,54 | 550106,7  | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 34,23  |        |
| 2 | 6540097,61 | 550114,07 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 29,02  |        |
| 3 | 6540102,46 | 550105,09 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 10,21  |        |
| 4 | 6540107,62 | 550108,16 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 6,04   | 17,65  |
| 5 | 6540119,42 | 550139,82 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 33,79  |        |
| 6 | 6540090,81 | 550166,9  | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 39,39  |        |
| 7 | 6540058,07 | 550158,23 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 33,87  |        |
| 8 | 6540062,1  | 550140,11 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,56  |        |





## Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 11.10.2023

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |      |          |      |          |     |          |  |             |  |
|------------|------|----------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3805 | Gårdsnr. | 4094 | Bruksnr. | 187 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### 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             | 201810                                                                                                                                                                                                                        |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2021-2033                                                                                                                                                                                             |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                       |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                     |
| Ikrafttredelse | 06.10.2021                                                                                                                                                                                                                    |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.areasplaner.no/3805/dokumenter/6543/Bestemmelser%20KPA%202021-2033.pdf">https://www.areasplaner.no/3805/dokumenter/6543/Bestemmelser%20KPA%202021-2033.pdf</a>                                         |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 2 546 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H910_1<br><b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde<br><br><b>Delareal</b> 2 546 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|          |                     |
|----------|---------------------|
| Id       | 201405              |
| Navn     | Torpefeltet 9 og 10 |
| Plantype | Detaljregulering    |

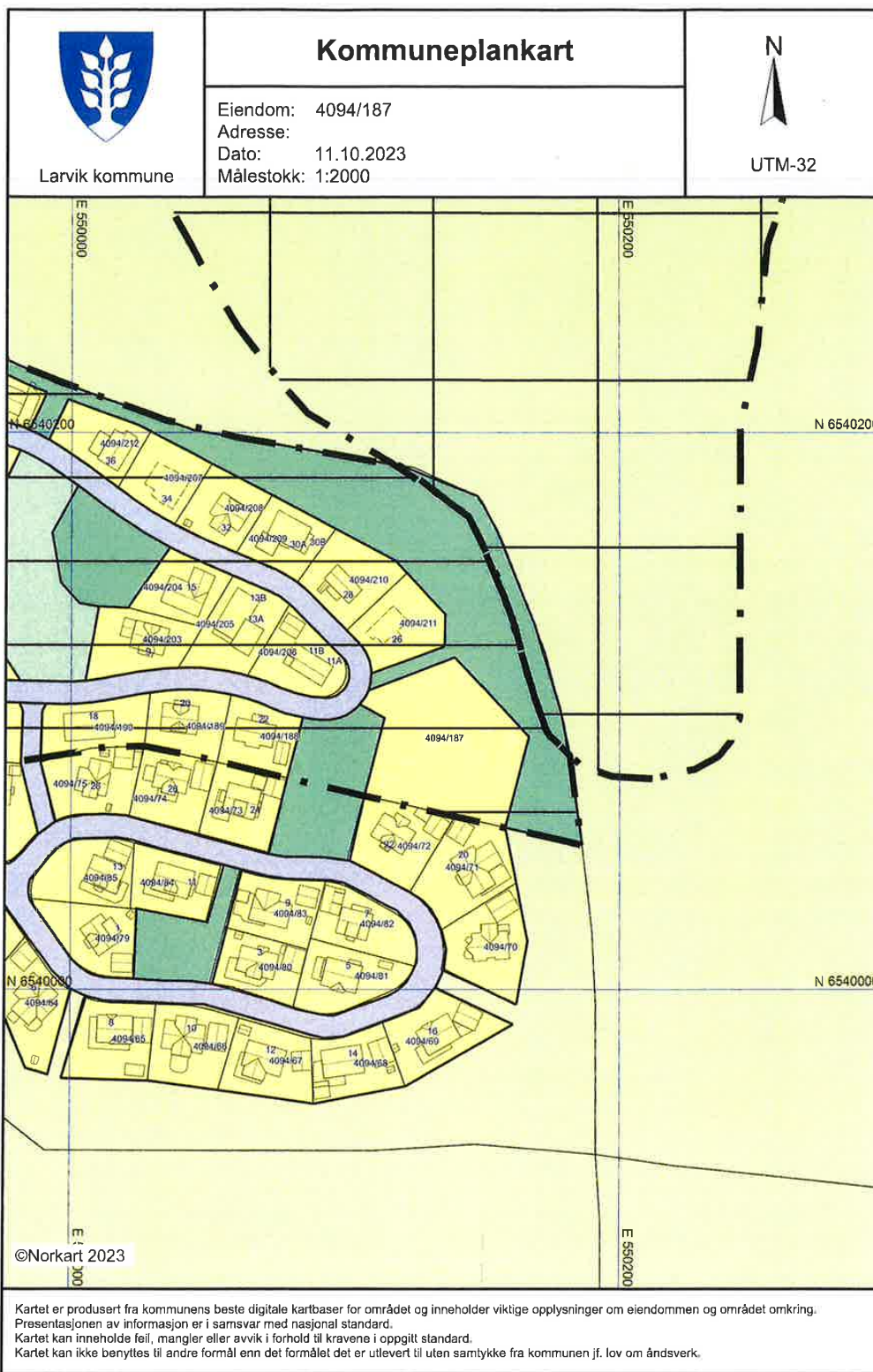
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.03.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6101/Godkjente%20reguleringsbestemmelser%2C%20Torpeleitet%2C%20omr%c3%a5de%20og%20og%2010.pdf">https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6101/Godkjente%20reguleringsbestemmelser%2C%20Torpeleitet%2C%20omr%c3%a5de%20og%20og%2010.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 2 546 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br><b>Felt navn</b> B3                                                                                                                                                                         |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.





## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*

 Boligbebyggelse - nåværende

 Uteoppholdsareal - nåværende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

 Veg - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

 Naturområde - nåværende

 Friområde - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

 LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)*

 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grænse for arealformål

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

### *Bygninger*

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Grunnmur

 Bygningsavgrensning for tiltak

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje





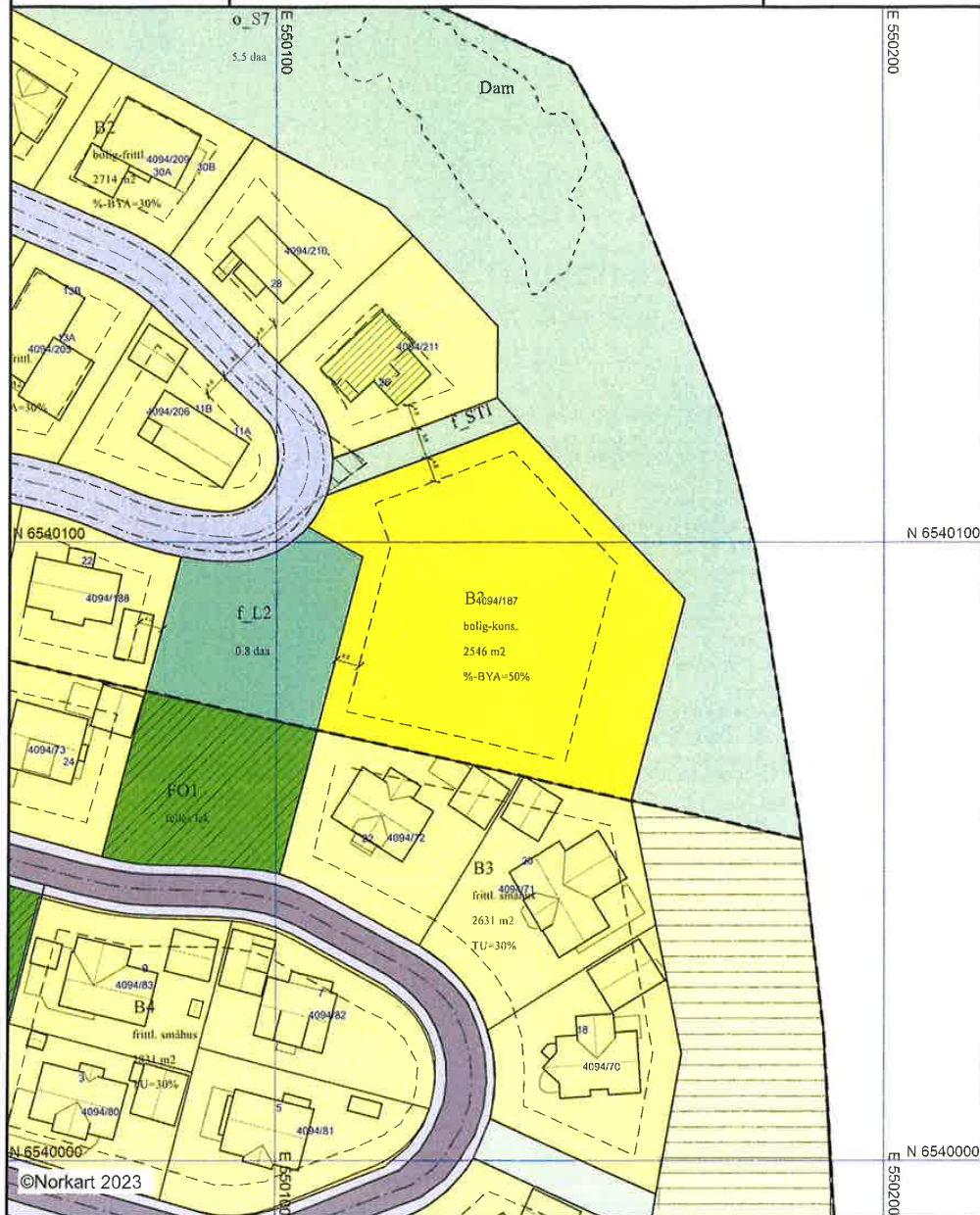
Larvik kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 4094/187  
Adresse:  
Dato: 11.10.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)*  
 Frittliggende småhusbebyggelse

*Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 1)*  
 Område for jord- og skogbruk

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)*  
 Kjøreveg

Annen veggrunn

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, § 26)*  
 Turveg

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)*  
 Friluftsområde (på land)

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)*  
 Felles lekeareal for barn

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 29)*  
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Lekeplass

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 30)*  
 Kjøreveg

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)*  
 Friområde

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)*  
 Sikringsone - Frisikt

*Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 § 13)*  
 Bestemmelseområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*  
 Sikringssonagrense

Bestemmelsegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008*  
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

*Tiltak*

BygningTiltak

*Bygninger*

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Grunnmur

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje



## **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR TORPEFELTET, OMRÅDE 9 OG 10**

Dato: 25.06.2015  
PlanID: 201405  
Plantype: Detaljert reguleringsplan

### **Revisjoner**

| <b>Dato</b> | <b>Saksnr.</b>   | <b>Merk.</b>                                                                                                                         |
|-------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11.08.2021  | 1137/21          | Område B1 flyttes fra § 3.2 til § 3.3                                                                                                |
| 08.06.2021  | PU-sak<br>132/21 | Endret §§ vedr. høyde på forstøtningsmur, bruksareal og utomhusareal på B6 samt tatt bort bestemmelser om krav til grunnundersøkelse |
| 30.03.16    |                  | I hht. kommunestyrets vedtak                                                                                                         |
| 16.03.2016  | 050/16           | Godkjent av kommunestyret                                                                                                            |

## **§ 1 – GENERELT**

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

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

#### **I BEBYGGELSE OG ANLEGG**

B1, B2, B4-B9 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse  
B3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse  
f\_1 og f\_2 Felles lekeplass

#### **II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

o\_KV Offentlig kjøreveg  
o\_GS Offentlig gang- og sykkelvei

#### **III GRØNNSTRUKTUR**

o\_S5 – 7 Offentlig friområde  
f\_STI 1-3 Felles friområde, sti

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

H140 Frisikt.

### **§ 1.3 Bestemmelsesområde**

Dam – krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak.

### **§ 1.4 Planens hensikt**

Planen skal legge til rette for utbygging av boliger med differensierte tomtestørrelser der Larvik kommune eiendom skal utvikle boligprosjekter på noen tomter. Alle eneboligtomter innenfor planområdet skal selges til selvbyggere. Det er viktig med skånsom håndtering av terreng, vegetasjon og tomtearealet for øvrig, slik at områdets egenart med trær og følelse av luftig beliggenhet bevares.

## **§ 2 – FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 2.1 Rekkefølgekrav**

1. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal infrastruktur og offentlig vei med ett lags asfalt være ferdig anlagt. Der veibygging medfører inngrep utenfor område avsatt til vegformål skal terrenget arronderes og tilrettelegges formålet som det griper inn i.
2. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet skal lekeplass f\_L1 og f\_L2 samt balløkke være ferdig opparbeidet.
3. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet skal dammen nordøst i friområde o\_S7, av hensyn til sikkerhet ved lek, fylles igjen.
4. Før det gis igangsettingstillatelse for første boenhet skal Skagerak nett AS ha gitt innspill til hvor kabelgrøfter til boligene bør graves samt å avklare fremdriftsplan.

### **§ 2.2 Dokumentasjonskrav**

1. Før det gis rammetillatelse for det enkelte byggetrinn skal det foreligge plan, godkjent av kommunen, som viser utbyggingsrekkefølge/byggetrinn.
2. Før det gis rammetillatelse for det enkelte byggetrinn skal det foreligge utomhusplan, godkjent av kommunen, i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse/utnyttelse av hvert felt med eller hver tomt med:
  - Eksisterende og planlagt terreng og stigningsforhold med inntegning av eventuelle skjæringer og fyllinger.
  - Forstøtningsmur med høydeangivelse
  - Eksisterende og ny vegetasjon
  - Bebyggelsens plassering med høydeangivelse
  - Parkering for bil og sykkel



- Utendørs oppholdsareal, jfr. Kommuneplanens arealdel
  - Areal for avfallshåndtering
  - Adkomst
3. Plan for, og beskrivelse av tiltak for lokal overvannsdiskonering der det særlig legges vekt på å unngå avrenning til eksisterende eiendommer sør for Torpefeltet 9-10.
4. Søknad om tillatelse til tiltak / rammetillatelse for kommunaltekniske anlegg, renovasjonsanlegg, el-forsyning og veibelysning skal inneholde:
- Situasjonsplan og beskrivelse av anlegget / tiltakene
  - Plantegninger
  - Profiltegninger (vei og VA)
  - Nødvendige typetegninger og normalprofiler
  - Belysningsplan for veier og GS-veier.

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

Utarbeidet geoteknisk undersøkelsesrapport for området datert 03.03.2016 (VSO Consulting, prosjektnr. 15352), legges til grunn for alle byggetiltak.

### **§ 2.4 Automatisk fredede kulturminner**

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

## **REGULERINGSFORMÅL**

### **§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 3.1 Generelle bestemmelser (B1-B9)**

1. Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområdene skal bevares i størst mulig grad. Oppfylling og planering skal godkjennes av kommunen. Furu med SO $\geq$ 0,75m skal bevares der utomhusplan viser at de står minimum 4m fra prosjektert bygg.  
Forstøtningsmurer kan plasseres ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense mot boligbebyggelse og kan plasseres i eiendomsgrense/formålsgrense mot veigrunn og grønnstruktur. Maksimal høyde er 1,0 m fra opprinnelig terreng.  
  
For tomtene 4094/193, 4094/208, 4094/209, 4094/210, 4094/211 og B1 tillates forstøtningsmur på inntil 1,5 m som kan plasseres ikke nærmere enn 1m fra nabogrense mot boligbebyggelse og som kan plasseres i eiendomsgrense/formålsgrense mot veigrunn og grønnstruktur.

For tomtene 4094/191 og 4094/192 kan det bygges en sammenhengende forstøtningsmur i inntil 2,0 m høyde, ikke nærmere enn 2 meter fra nabogrenser i syd. Forstøtningsmuren plasseres slik at eksisterende grøft og sluk i syd ligger åpent/opprettholdes.

Alle forstøtningsmurer må prosjekteres.

2. Gjerde og forstøtningsmur mot offentlig vei /park, lek skal godkjennes av vei/ og bygningsmyndighetene.
3. Avfall, tørkestativ og lignende skal skjermes slik at de etter bygningsmyndighetenes skjønn ikke er til ulempe for noen, eller reduserer den visuelle kvaliteten i området.
4. Utendørs lagring av biler, båter og campingvogner tillates ikke.
5. Mønehøyde tillates inntil 9,0m. Gesimshøyde tillates inntil 6,0m. For pulttak kan én gesims tillates inntil 9,0m
6. Utforming av garasje skal harmonere med hovedhuset i form, materialvalg og farge.
7. Takvann skal ledes ut på bakken. Overflateavrenning skal ledes til sandfang med infiltrasjonsløsning eller ut på grønt areal.
8. Garasjer, boder etc. kan plasseres 1,0m fra tomtegrense mot nabo, og plasseres inntil 2,0 meter fra regulert veiformål dersom garasje legges parallelt med bilveg.

### § 3.2 Byggeområder – konsentrert småhusbebyggelse B3

Definisjon: småhus, kjedehus, rekkehus og lavblokk.

Prosjektområde med tomter for mindre boenheter.

Hver boenhet kan maksimalt være 70m<sup>2</sup>. I felt B3 tillates maksimalt 8 boenheter.

Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 50%

1. Formålsområdet byggemeldes samlet.
2. Bebyggelsen skal være enhetlig utformet med hensyn til volumoppbygging, takform og material- og fargebruk.
3. Rammesøknad skal vise oppstillingsplass for minst 1 bil pr boenhet på egen tomt.
4. For tomten gbnr. 4094/187 tillates forstøtningsmur på inntil 1,5 m som kan plasseres ikke nærmere enn 1m fra nabogrense med boligbebyggelse. Der tomten grenser mot veigrunn eller grønnstruktur kan forstøtningsmuren ligge i eiendomsgrense/formålsgrænse.

### § 3.3 Byggeområder – frittliggende småhusbebyggelse : B1, B2, B4-B9

Definisjon: Enebolig, Enebolig med sekundærleilighet.

Tomter for frittliggende småhusbebyggelse.

Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 30%



Uteoppholdsareal skal minimum være 100m<sup>2</sup>. Areal på terreng som er brattere enn 1:5 eller smalere enn 4 meter skal ikke regnes med i MUA.

For tomtene gbnr. 4094/191 og 4094/192 i felt B6 tillates

- BYA = 35 % og
- et uteoppholdsareal på minimum 50 m<sup>2</sup> pr. tomt.

1. Det er maksimalt tillatt å bygge 25 boenheter. Det kan tillates en sekundærleilighet på inntil 50m<sup>2</sup> pr. enhet. Krav til uteoppholdsareal og parkeringsplass i forbindelse med sekundærleilighet fremgår av Kommuneplanens arealdel.
2. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak.  
Ved samlet byggemelding for feltet kan andre takformer godkjennes hvis bebyggelsen er enhetlig utformet med hensyn til volumoppbygging, takform og material- og fargebruk.
3. Bebyggelse med saltak skal ha takvinkel 27-34 gr. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.
4. Byggesøknad skal som minimum vise garasje eller carport for 1 bil og oppstillingsplass for 1 bil i tillegg på egen tomt.

### § 3.4 Felles lekeplass. f\_L1 og f\_L2

#### Lekeplass, L1

Lekeplass med balløkke.

- Deler av arealet skal tilrettelegges for ball-lek med oppmerket ball-løkke, minimum 18 x 33m som skal avgrenses av terreng, gjerde eller ballfangenett i aktuell høyde.
- Atkomst, plassdekke, fallunderlag og utstyr/løsninger skal utformes slik at deltakelse og likeverd sikres.
- Plass og utstyr skal være tilpasset barn i aldersgruppa opp til minimum 12 år og ha elementer for nevnte aldersspekter som ivaretar minimum 6 ulike funksjoner/aktiviteter. (som for eksempel vippe, huske, grave, hoppe, balansere, snurre, henge, skli, sanse, rollelek, frilek, spille ball, hvile.) Samtidig skal plassen utformes som et hyggelig treffsted for voksne i nærmiljøet.
- Lekeplassen skal stimulere til lek og aktivitet sommer og vinter, og mulighetene som terreng og natur gir skal utnyttes. (for eksempel ved mulighet for akebakke)
- Store trær skal beholdes.

#### Lekeplass, f\_L2

Nærlekeplass

- Plass og utstyr skal ha høy kvalitet og være tilpasset aldersgruppa opp til minimum 6 år, og ha elementer for nevnte aldersspekter som ivaretar minimum 6 ulike funksjoner/aktiviteter. (som for eksempel vippe, huske, grave, hoppe, balansere, snurre, henge, skli, sanse, rollelek, frilek, spille ball, hvile.) Samtidig skal plassen utformes som et hyggelig treffsted for voksne i nærmiljøet.
- Store trær skal beholdes.

- Atkomster, plassdekke, fallunderlag og utstyr/løsninger skal utformes slik at deltakelse og likeverd sikres tilfredsstillende.

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

##### **§ 4.1 Veg, o\_KV**

Etablering av vei skal gjennomføres på mest mulig skånsom måte. Vegen skal oppfylle kravene i Larvik kommunes gjeldende veinormal, normalprofil C (4-150 boliger) og opparbeides med den trase og bredde som er vist på planen.  
Fyllinger og skjæringer skal opparbeides og gresskles, eller beplantes med busker.

##### **§ 4.2, Gang- og sykkelveg, o\_GS**

Gang-/sykkelveg etableres med 3,5m asfaltert dekke.  
Gang-/sykkelveg skal ha avgrensning (gjerde, hekk, steiner) mot boligtomter for å forhindre privatisering.

#### **§ 5 - GRØNNSTRUKTUR**

##### **§ 5.1 Friområder, o\_S5-7**

- Eksisterende vegetasjon og terreng i området bevares.

##### **§ 5.2 Felles friområde, sti, f\_STI**

Det skal ryddes vegetasjon i minst 2,0m bredde og, der det er nødvendig, jevnes bakken ut og gruslegges.  
Mot alle f\_STI skal regulert boligformål ha avgrensning med gjerde, hekk eller steiner.

#### **§ 6 – HENSYNSSONER**

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

*Frisikt. H140*

Det skal være fri sikt 0,5m over terreng.

Larvik kommune, 11.08.2021

  
Hege Eick

Virksomhetsleder Arealplan

**LARVIK KOMMUNE**

Arealplan





## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4094/187

**Adresse:**

Dato: 11.10.2023

Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Bygninger

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



# Generelle opplysninger om arealplaner

## Automatisert planrapport

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

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

## Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

H710\_1 (Dagsone) innebærer at tiltak utover enkle byggesaker som mindre påbygg, fasadeendringer osv. ikke tillates.

H710\_2 (Tunnelsone) innebærer at større tiltak på bakkenivå, som større og mindre byggesaker, reguleringsplaner, omregulering mm. kan tillates så lenge dette ikke medfører store terrenginngrep. Energibrønner er ikke tillatt.

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

## Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 2021-2033

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

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

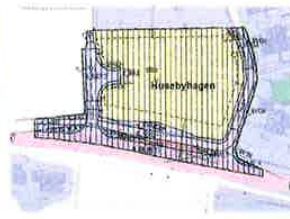
## Reguleringsplanforslag

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

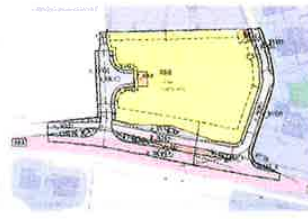
Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid



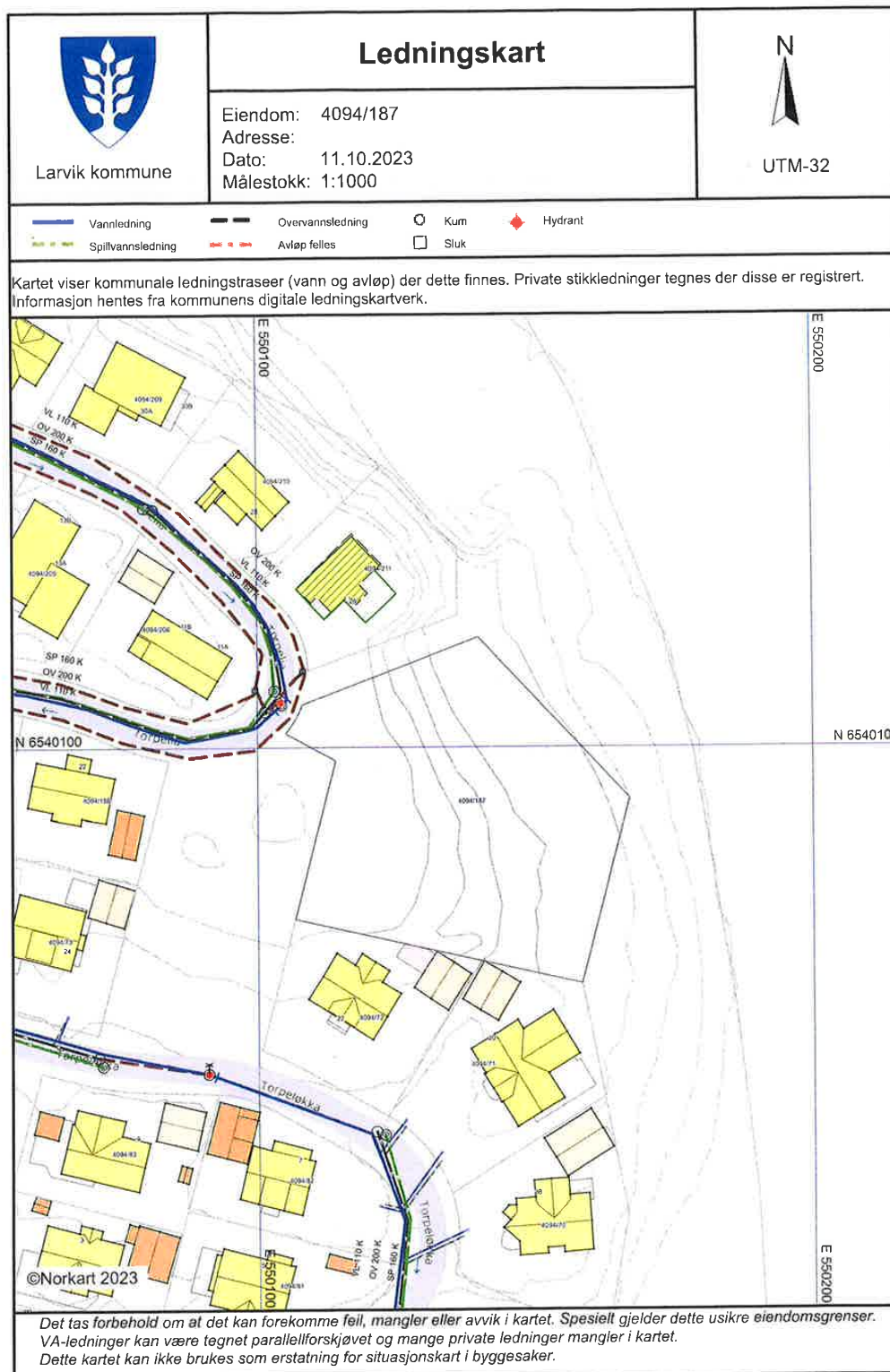
Høringsforlag



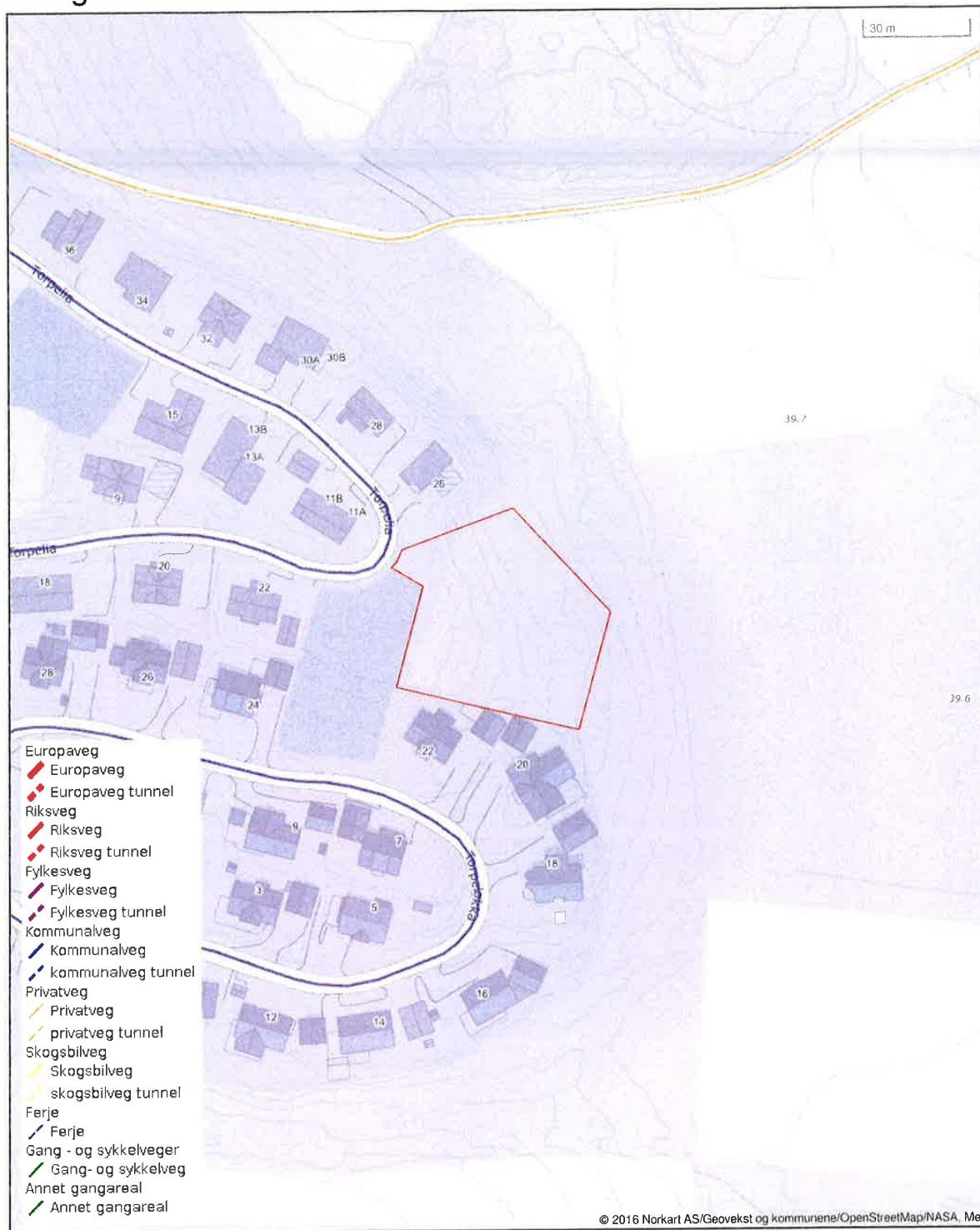
Vedtatt plan

Sist revidert 03.11.2021





# Vegstatuskart for eiendom 3805 - 4094/187//





|               |               |                 |    |
|---------------|---------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 3805 4094/187 |                 |    |
| Utskriftsdato | 11.10.2023    | Antall datasett | 95 |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

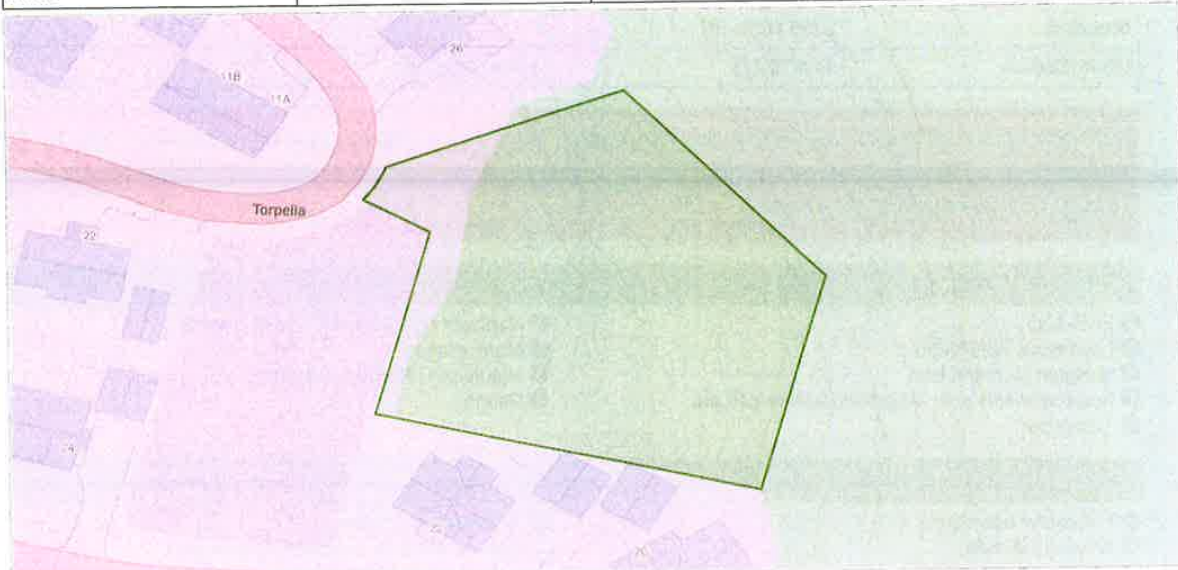
#### 9 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Tettsteder
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon

#### 86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybde data
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Snøskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORS jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Villreinområder
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepssone naturområder
- ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannmitteområder
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftnett
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Tur- og friluftsruter
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 10.10.2023 |
|-------|----------|---------|------------|



#### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

#### Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Samferdsel

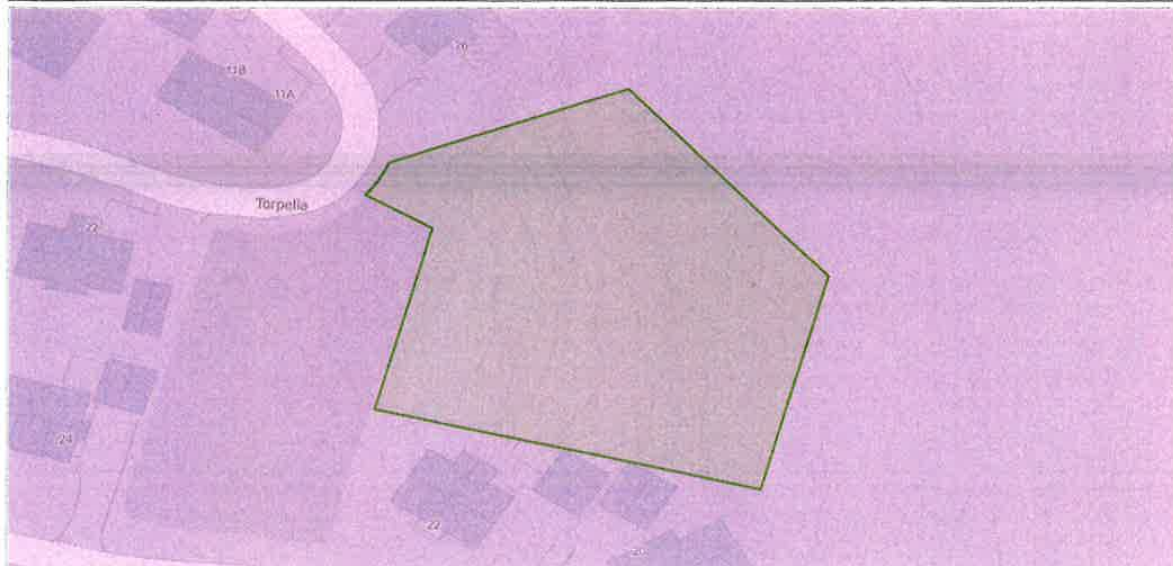
#### Objekter

| Arealtype | Grunnforhold  | Skogbonitet   | Treslag       |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| Skog      | Jorddekt      | Høy           | Barskog       |
| Bebygd    | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |



## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 10.10.2023 |
|-------|-------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

### Tegnforklaring

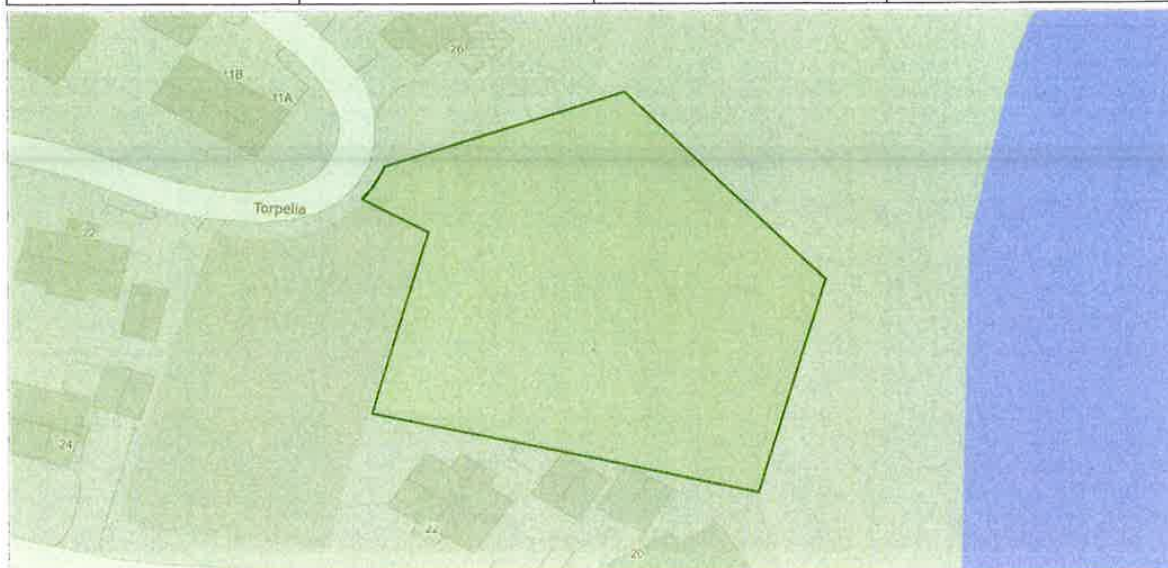
- Kartlagte friluftslivsområder
- Svært viktig friluftslivsområde

### Objekter

| Navn                 | Fritype                  | Friverdi                      | Faktaark                                                                                                                                                                           |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Torpevannet og Omegn | andreFriluftslivsområder | sværtViktigFriluftslivsområde | <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031191">Faktaark (pdf)</a> ( <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031191">http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031191</a> ) |

## Løsmasser N50/N250

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 10.10.2023 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

- Løsmasser N50/N250
- Randmorene
- Marin strandavsetning

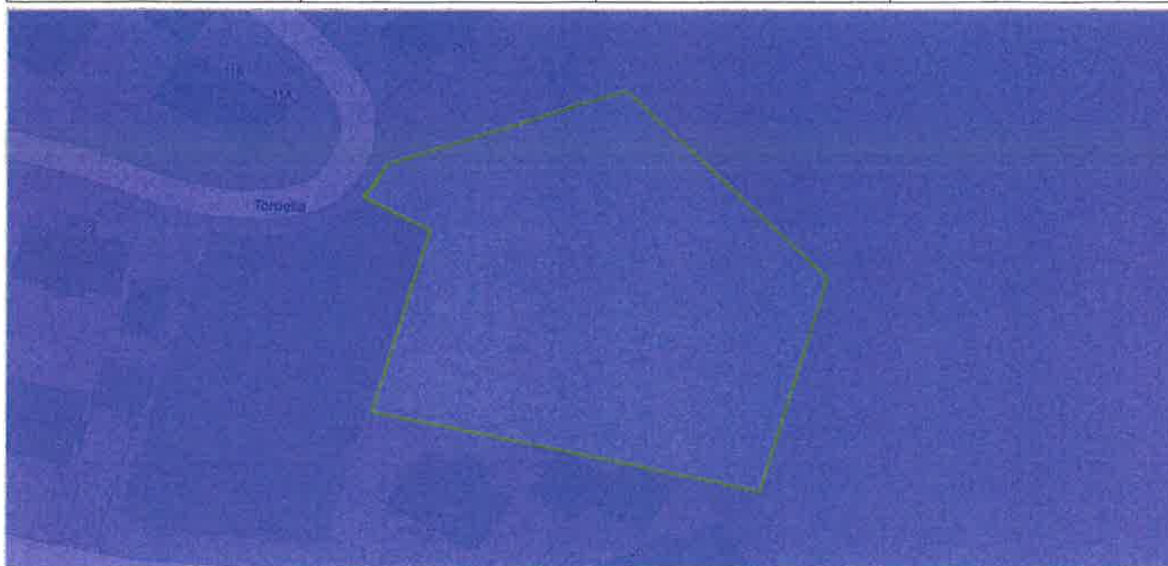
### Objekter

| Løsmasstype                | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann                     |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Randmorene/randmorenebelte | Middels egnet         | Begrenset grunnvannspotensial |



## Marin grense

|              |                                |                |            |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges geologiske undersøkelse | <b>Versjon</b> | 10.10.2023 |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

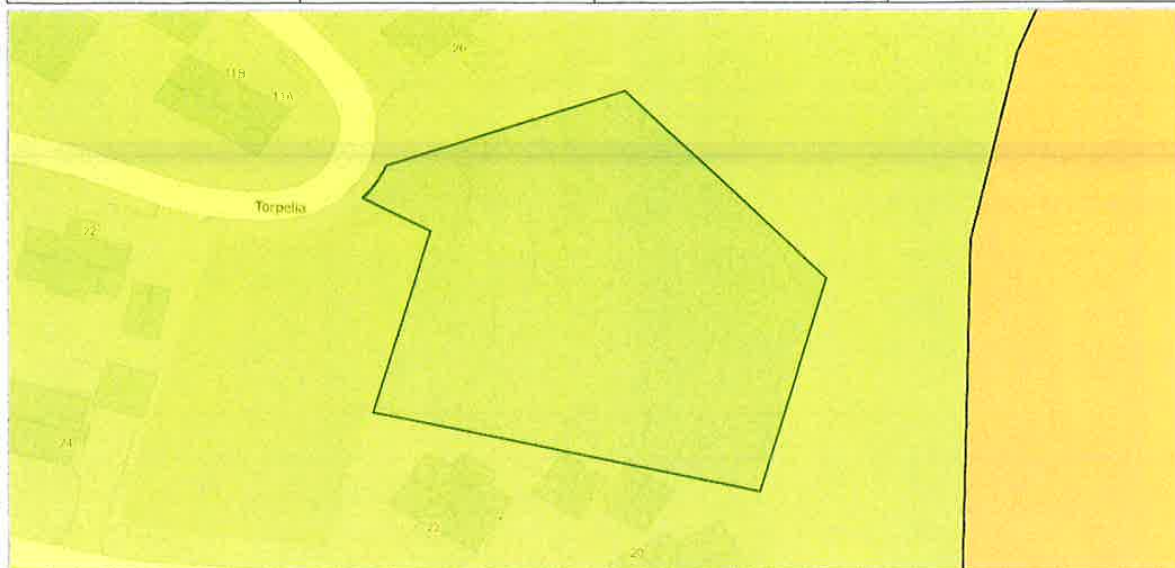
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

|              |                                |                |            |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges geologiske undersøkelse | <b>Versjon</b> | 10.10.2023 |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

### Tegnforklaring

|                          |
|--------------------------|
| Mulighet for marin leire |
| Stor                     |
| Middels                  |

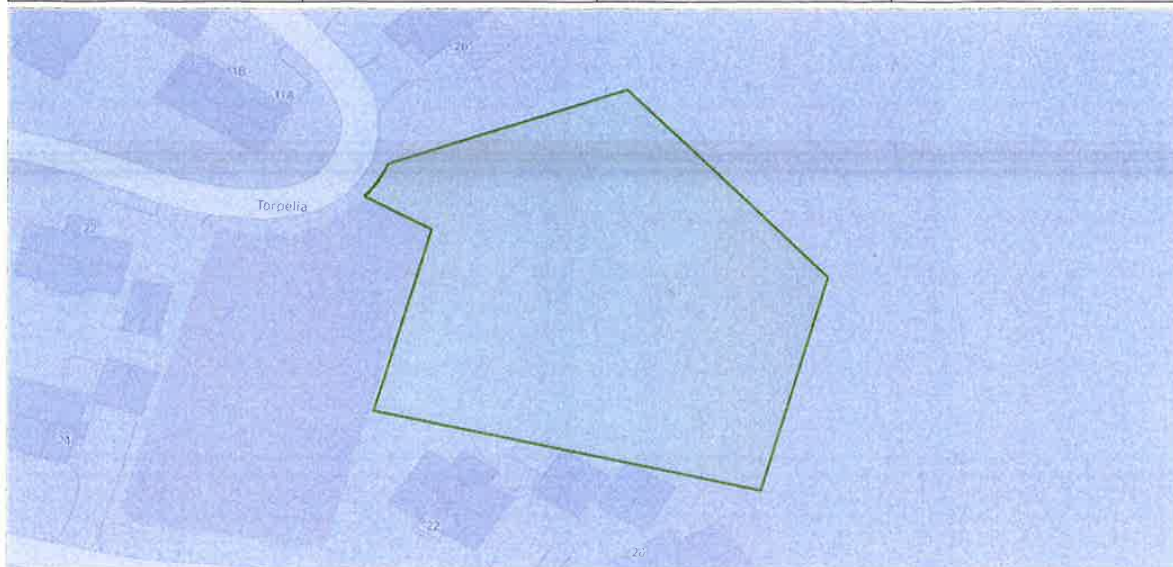
### Objekter

| Mulig marin leire | Løsmasstype                |
|-------------------|----------------------------|
| middels           | Randmorene/randmorenebelte |



## Naturtyper i Norge - landskap

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 10.10.2023 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

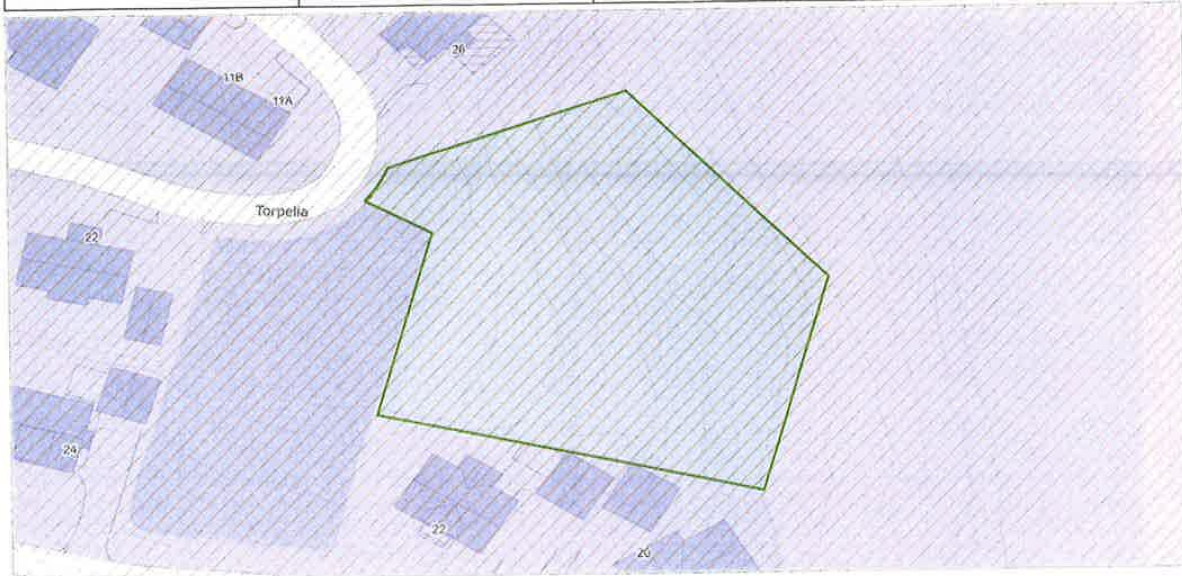
Kyst - slettelandskap  
 Kyst - slettelandskap

### Objekter

| Objekttype          | Kode      | Landskapstype                                                                      |
|---------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| kyst_slettelandskap | LA-TI-K-S | Middels eksponert ytre kystslettelandskap med tett bebyggelse og jordbruksdominans |

Naturtyper NIN etter Miljødirektoratets instruks

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 10.10.2023 |
|-------|-------------------|---------|------------|



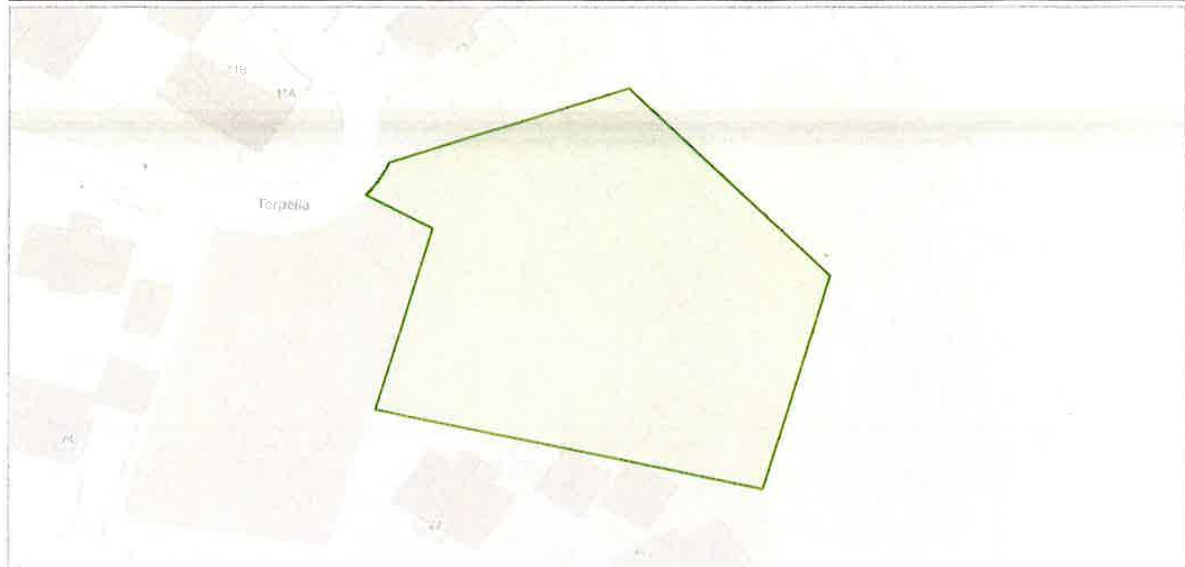
Dekningsområde

| Navn           | Kartlegger          | År   |
|----------------|---------------------|------|
| Brunlanes nord | Natur Og Samfunn AS | 2022 |



## Radon

|              |                                |                |            |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges geologiske undersøkelse | <b>Versjon</b> | 15.06.2020 |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

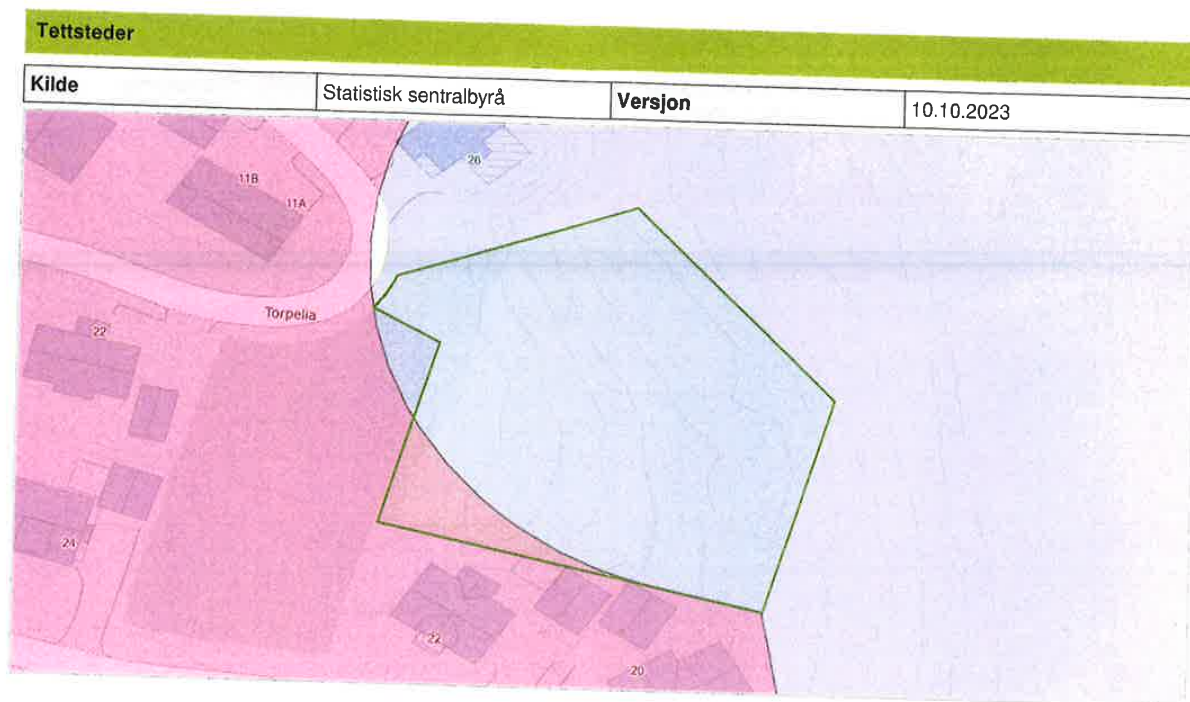
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

|                                          |
|------------------------------------------|
| Radon aktsomhetsområde                   |
| <input type="checkbox"/> Moderat til lav |

### Objekter

|                       |
|-----------------------|
| <b>Aktsomhetsgrad</b> |
| Moderat til lav       |



#### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

#### Tegnforklaring

Tettsteder  
 Tettsteder

#### Objekter

| Tettstednr | Navn                 | Innbyggere | Areal         |
|------------|----------------------|------------|---------------|
| 2674       | Helgeroa/Nevlunghamn | 1878       | 1.64108873554 |





## Tilknytning til offentlig vann og avløp

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |      |          |      |          |     |          |  |             |  |
|------------|------|----------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3805 | Gårdsnr. | 4094 | Bruksnr. | 187 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   |      |          |      |          |     |          |  |             |  |

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

| Målnummer       | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk forrige år |
|-----------------|-------|------|----------------|--------------------|
| ikke installert |       |      |                |                    |

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Offentlig vann      | <input type="checkbox"/> |
| Offentlig avløp     | <input type="checkbox"/> |
| Privat septikanlegg | <input type="checkbox"/> |

Generelle kommentarer om tilknytning

Ubebygd eiendom som kan tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett i nærheten.

Opplysninger om pålegg og utbyggingsplaner

Pålegg om tilknytning

|                                                                        | Ja                       | Nei                                 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kommentarer:                                                           |                          |                                     |

Orientering om utbyggingsplaner

|                                                                                         | Ja                       | Nei                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

|              |  |  |
|--------------|--|--|
| Kommentarer: |  |  |
|--------------|--|--|

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

## RAPPORT

## Dolven skytebaner

## Støykartlegging

Kunde: Brunlanes jeger -og fisker forening v/ Bjarne Støtvig jr

---

## Sammendrag:

Det er beregnet støyutbredelse fra Dolven skytebaner i Larvik kommune. Resultat kan sammenfattes som følgende:

- Gul støysone etter retningslinjen omfatter et relativt stort antall boliger, spesielt i retning mot sørvest og nord.
- Nærmeste boliger har overskridelser av gjeldende grenseverdier med ca. 5-10 dB.
- Skyting ved bane 2, 6 og 7 medfører ikke overskridelser av gjeldende grenseverdier.
- Ved å ikke bruke bane 3, 9 og 10 reduseres støysonene vesentlig, spesielt i retning mot vest og nord.

---

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Oppdragsnr:        | 26237-00       |
| Rapportnr:         | AKU 01         |
| Revisjon:          | 1              |
| Revisjonsdato:     | 26. juni 2019  |
| Oppdragsansvarlig: | Lars R Nordin  |
| Utarbeidet av:     | Lars R Nordin  |
| Kontrollert av:    | Atle Stensland |



| Rev. | Utarbeidet |               | Kontrollert         |                | Kommentar |
|------|------------|---------------|---------------------|----------------|-----------|
|      | Nr:        | Navn:         | Dato (Egenkontroll) | Navn           | Dato      |
| 0    |            | Lars R Nordin | 26.6.2019           | Atle Stensland | 26.6.2019 |
| 1    |            | Lars R Nordin | 8.7.2019            | Atle Stensland | 8.7.2019  |

IT arkiv: AKU01 rev01 R 190626 Dolven skytebaner.docx

## Innhold:

|     |                                                                           |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Bakgrunn .....                                                            | 3  |
| 2   | Underlagsdokumentasjon .....                                              | 3  |
| 3   | Situasjonsbeskrivelse.....                                                | 3  |
| 4   | Grenseverdier.....                                                        | 4  |
| 4.1 | Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016..... | 4  |
| 5   | Beregning .....                                                           | 6  |
| 5.1 | Generelt.....                                                             | 6  |
| 5.2 | Våpentype/ammunisjon – støykildedata .....                                | 6  |
| 5.3 | Skyteretninger og skjerming .....                                         | 6  |
| 5.4 | Usikkerheter .....                                                        | 7  |
| 6   | Resultat.....                                                             | 8  |
| 6.1 | Kommentar til resultat i forhold til T-1442/2016.....                     | 8  |
| 6.2 | Støytiltak.....                                                           | 9  |
| 7   | Referanser .....                                                          | 10 |

## 1 Bakgrunn

Brekke & Strand akustikk as har fått oppdrag fra Brunlanes jeger -og fisker forening ved Bjarne Støtvig jr å kartlegge støyutbredelse fra Dolven skytebaner. Oppdraget har omfattet beregning av støyutbredelse for dagens situasjon med eksisterende baner. Resultatet er presentert i form av støykotekart for maksimalt lydnivå fra skyting med hagle i henhold til retningslinje T-1442/2016.

## 2 Underlagsdokumentasjon

Underlagsdokumentasjon benyttet i utarbeidelsen av rapporten er gitt nedenfor.

Tabell 1. Underlagsdokumentasjon

| Grunnlags dokumentasjon                                 | Kilde                                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Digitalt kart over skytebanen og berørt område          | Larvik kommune                                         |
| Informasjon om skytebanen (aktivitet, skuddmengde etc.) | Bjarne Støtvig jr, Brunlanes jeger -og fisker forening |

## 3 Situasjonsbeskrivelse

Dolven skytebaner ligger cirka 10 kilometer sørvest for fra Larvik sentrum og 2 kilometer øst for Helgeroa, se Figur 1.

Nærmeste boliger er Brunlanesveien 1031, ca. 700 meter sørvest, Brunlanesveien 913 ca. 750 meter nord og Helgeroveien 866, ca. 550 meter vest for skytebanene.

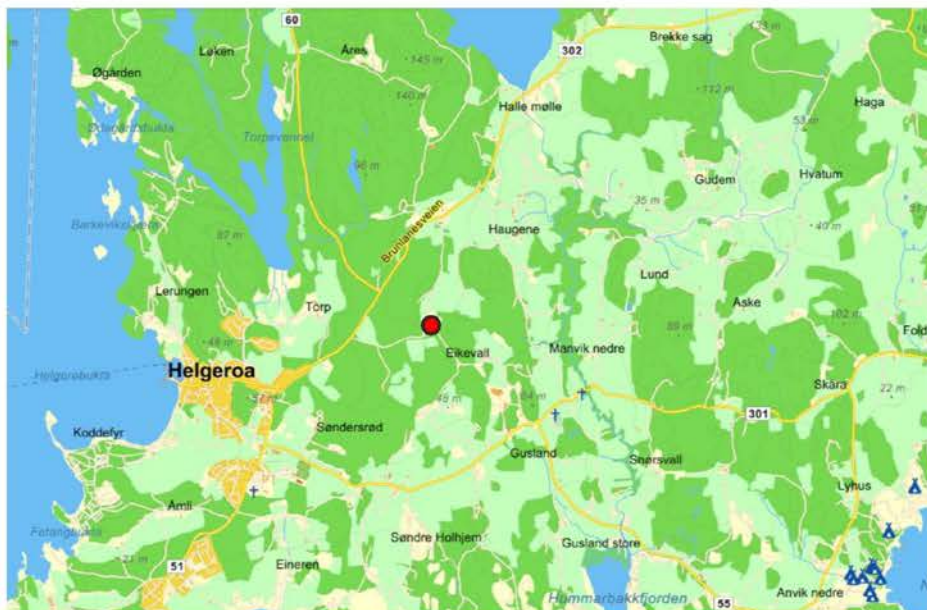
Det skytes kun med hagle, ammunisjonen kaliber 12, 24 g ladning. Det er 10 forskjellige baner som til sammen dekker i stort sett alle skuddretninger. Den totale skuddmengden er cirka 150.000-200.000 skudd per år. Aktiviteten er relativt jevnt fordelt mellom banene, men mest skyting skjer ved bane 4, 6 og 8, se Figur 2. Tabell 2 viser ved hvilke tidspunkter det er aktivitet på banene.

Tabell 2. Aktiviteten ved Dolven skytebaner, fordelt over året.

| Periode                | Tidspunkt for aktivitet                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Januar til Mars        | 1 dag i uken i gjennomsnitt, Lørdager 11-15           |
| April til Juni         | Mandag kl 17.00-21.00<br>Onsdag kl 17.30-21.00        |
| Juli                   | Et par dager i hver ende pluss en langhelg til stevne |
| August                 | Mandag kl 17.00-21.00<br>Onsdag kl 17.30-21.00        |
| September til Desember | Ca. 4-8 dager sporadisk fordelt over perioden         |

I tillegg kommer det fire til seks helger med stevner eller jegerprøve, hovedsakelig på lørdager, men en til 3 søndager også til stevner.

Figur 1. Dolven skytebaner, ca. 10 kilometer sørvest for Larvik sentrum.



## 4 Grenseverdier

### 4.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016

Grenseverdiene gitt i T-1442/2016 [1] kommer til anvendelse ved nyetablering av virksomhet eller ved vesentlig endring av eksisterende virksomhet. For eksisterende virksomheter plikter anleggseier å synliggjøre konsekvensene mht. støy fra skytebane slik at dette kan legges til grunn i kommunenes overordnede arealplanlegging. T-1442 omhandler i tillegg til skytebaner også støykilder som vei, jernbane, fly, industri osv.

*"Denne retningslinjen skal legges til grunn av kommunene og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen anbefaler at anleggseierne beregner to støysoner rundt viktige støykilder; en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold."*



Tabell 3 gjengir grenseverdiene for skytebaner fra tabell 1 i retningslinjen.

**Tabell 3. Kriterier for inndeling av støysoner rundt skytebaner og skytefelt. Alle verdier er gitt i  $dB_A$ , frittfeltverdier. (Utdrag fra tabell 1, T-1442).**

| Støykilde  | Støysone                    |                                            |                             |                                            |
|------------|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|
|            | Gul sone                    |                                            | Rød sone                    |                                            |
|            | Utendørs støynivå           | Utendørs støynivå i natteperioden kl 23–07 | Utendørs støynivå           | Utendørs støynivå i natteperioden kl 23–07 |
| Skytebaner | 35 $L_{den}$ 65 $L_{AFmax}$ | Aktivitet bør ikke forekomme               | 45 $L_{den}$ 75 $L_{AFmax}$ | Aktivitet bør ikke forekomme               |

I tillegg til tabellen gir følgende punkter i retningslinjen [1] og veileder til retningslinjen [2] føringer om krav til beregninger og grenseverdier:

- Anbefalinger for beregninger når skuddmengden er begrenset:

*"I praksis vil ikke kravet til årsmidlet ekvivalentnivå være relevant for de minste banene. Skuddmengden og antall dager med aktivitet er her så lavt at støynivået alltid vil være under de angitte grensene. For baner med under 150 000 skudd pr år kan man derfor alltid se bort fra ekvivalentnivå, og begrense soneberegningene til maksimalnivå."*

*"Dersom andelen aktivitet på kveldstid (kl 19 – 23) er mer enn 50 %, bør ekvivalentnivå beregnes ved skuddmengder fra 150 000 skudd pr år og oppover. Med aktivitet bare på dagtid, bør ekvivalentnivå beregnes ved skuddmengder fra 500 000 skudd pr år og oppover."*

**Konklusjon: Oppgitt årlig skuddmengde er ca. 150.000 - 200.000. Med skyting fordelt over mange baner og skyteretninger <sup>1</sup> er det vurdert ikke å være nødvendig med beregning av både maksimalt og årsmidlet ekvivalentnivå.**

- For skytebaner med begrenset aktivitet kan grenseverdiene for maksimalstøy i gul og rød sone heves som følgende:
  - For aktiviteter inntil 2 dager eller kvelder pr uke og mindre enn 20 000 skudd pr år kan grenseverdien for gul og rød støysone heves med 5 dB, til hhv 70 dB  $L_{AFmax}$  og 80 dB  $L_{AFmax}$

**Konklusjon: Oppgitt årlig skuddmengde er over 20.000. Det er vurdert ikke å være aktuelt med heving av grenseverdi for maksimalstøy.**

<sup>1</sup> Ved ca. 50 % aktivitet på kveldstid og over 150.000 skudd/år blir støysoner for  $L_{den}$  og  $L_{AFmax}$  omtrent like store hvis det skytes på én bane/med én skyteretning. Med mange baner og skyteretninger blir støysoner for  $L_{AFmax}$  dimensjonerende (for den aktuelle skuddmengden).

## 5 Beregning

### 5.1 Generelt

Beregninger er basert på gjeldende nordisk beregningsmetode for skytestøy [3]. Metoden er i sin tur basert på nordisk beregningsmetode for industristøy [4] komplettert med databaser for kildeeffekt for våpen/ammunisjon og såkalt innskuddsdemping fra skytehus/standplassoverbygg. Beregninger er utført i programmet NoMeS.

Øvrige beregningsforutsetninger:

- Det er beregnet maksimalt lydnivå 4 meter over terreng.
- Terreng er betraktet som akustisk myk mark i beregningene, unntatt vannflater som er modellert som akustisk hard mark.
- Det er ikke tatt hensyn til reflektert lyd fra fjellsider. Basert på topologien i området er vår erfaring at slike refleksjoner ikke vil ha vesentlig betydning for maksimalt lydnivå.
- Det er ikke tatt hensyn til lyddemping av skog. Dette er i tråd med gjeldende praksis og basert på at lyddemping varierer med årstiden og ved eventuell trehugging.
- Det er beregnet støy fra munningssmell. Kulesmell fra overlydsprosjekttil er vurdert ikke å være relevant for aktuelle våpentyper og er derfor ikke inkludert.
- Kildehøyde er 1,5 meter over bakken.

### 5.2 Våpentype/ammunisjon – støykildedata

I beskrivelsen av aktiviteten på skytebanene er det oppgitt at det kun skytes med hagle, kaliber 12, 24 g ladning. Lyddata for denne kaliber/ladning ligger inne i databasen til beregningsprogrammet NoMeS. I beregningene er det også inkludert frekvensfordeling av lydnivået over oktavbånd samt direktivitet, dvs. variasjon i lydnivå for ulike vinkler relativt til skyteretningen.

### 5.3 Skyteretninger og skjerming

**Feil! Fant ikke referansekilden.** viser et flyfoto over skytebanene med skyteretninger (-sektorer) inntegnet. I tillegg viser figuren eksisterende 3 meter høye skjermer (blåmarkert).

Figur 2. Skytebaner ved Dolven med markeringer for skyteretninger (violett) og skjermer (blå).



## 5.4 Usikkerheter

Med norsk topologi, hvor skjermingseffekter fra terrengformasjoner er aktuelt, kan usikkerheten til beregningsmetoden forventes å være mindre enn 5-6 dB.

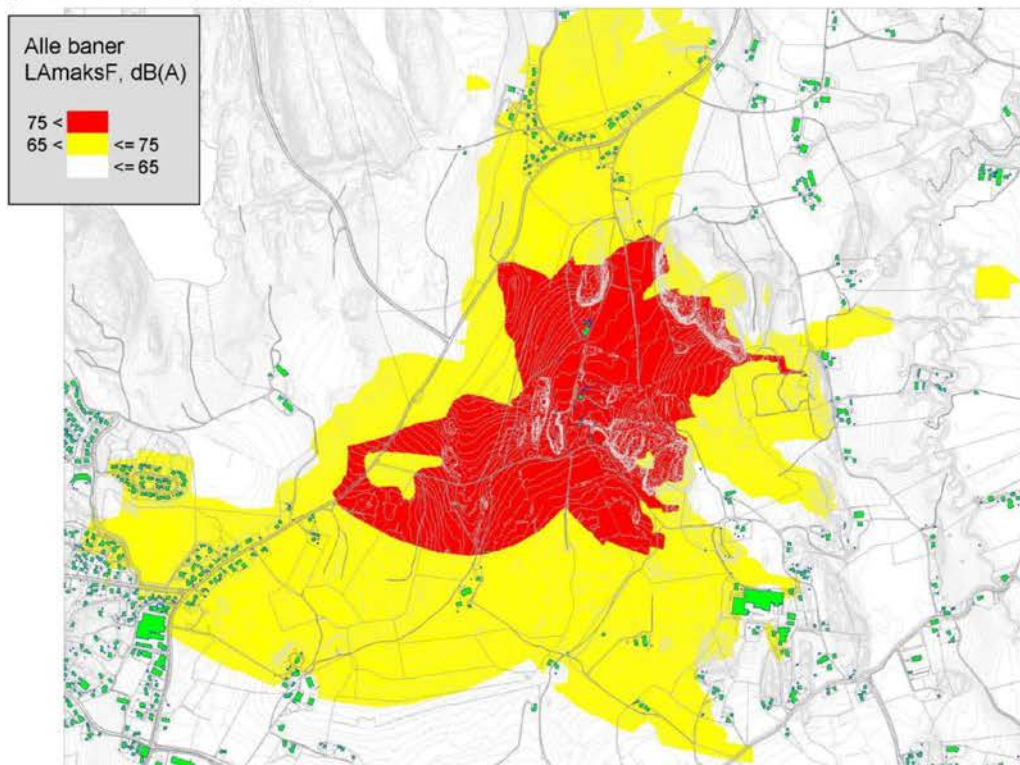
Usikkerhet til inndata er i hovedsak knyttet til vurdering av Magnum pistol.



## 6 Resultat

Resultat er presentert i støykart for alle banene samlet, se Figur 3. I tillegg er separate støykart for alle banene plassert i vedlegg.

Figur 3. Maksimalt støynivå,  $L_{AmaksF}$ , samlet for alle banene ved Dolven.



### 6.1 Kommentar til resultat i forhold til T-1442/2016

Gul støysone etter retningslinje T-1442 fra skyting med hagle ved Dolven skytebaner omfatter et område som strekker seg ca. 1,5 km mot nord og vest og ca. 1,2 km mot sørøst. Det fremgår at det er topografien og skyteretningene som er avgjørende for utbredelsen.

Nærmeste boliger ved Brunlanesveien 913 og 2013 har støynivåer mellom  $L_{AmaksF}$  70-75, dvs. overskridelser på 5-10 dB. I tillegg har et relativt stort antall boliger sørvest og nord for banene, langs Brunlanesveien og Torpeløkka, støynivåer som overskrider gjeldende grenseverdier.

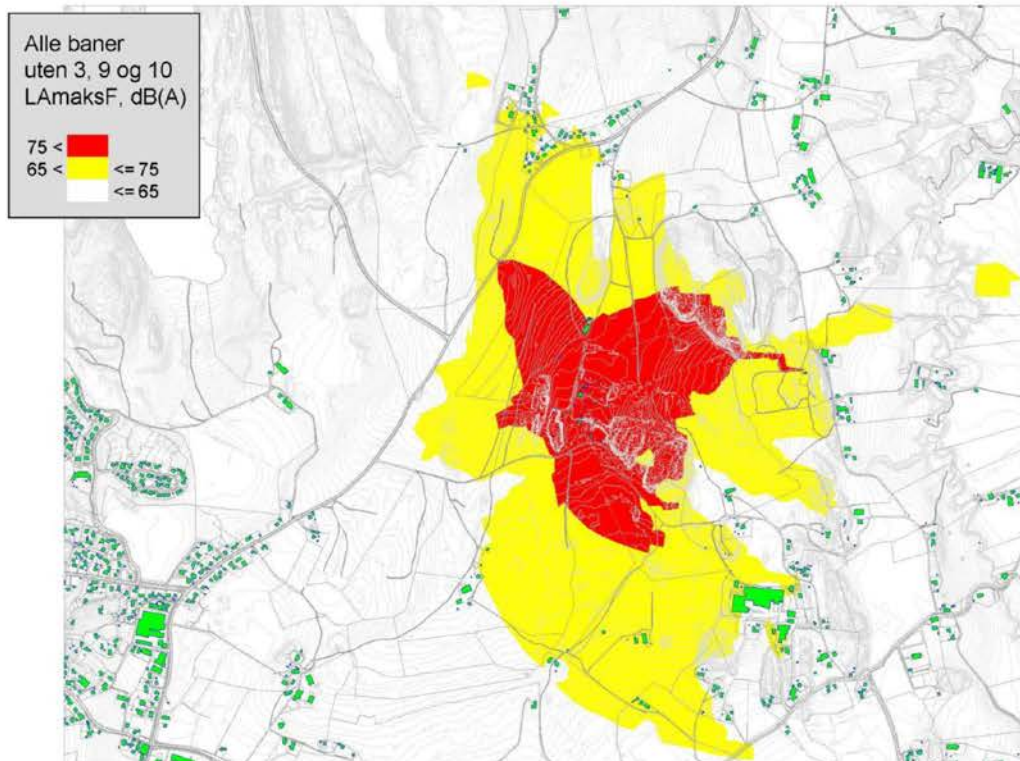
En åsrygg sørøst for banene medfører at bolig ved Helgeroveien 866 har tilfredsstillende støynivåer.

Fra separate støykart for alle skytebanene fremgår at skyting på bane 2, 6, 7 og muligens 8 genererer støysoner som ikke overskrider gjeldende grenseverdier.

## 6.2 Støytiltak

På bakgrunn av støykart og kommentarer til disse er et naturlig støytiltak å begrense aktiviteten til et mindre antall baner. Hensikten er å unngå baner hvor det skytes i retning mot de nærmeste boligområdene. I Figur 4 presenteres støysoner uten skyting på bane 3, 9 og 10. Det fremgår at området ved Brunlanesveien og Torpeløkka nå er langt utenfor gul sone. I tillegg er støyutbredelsen nordover redusert.

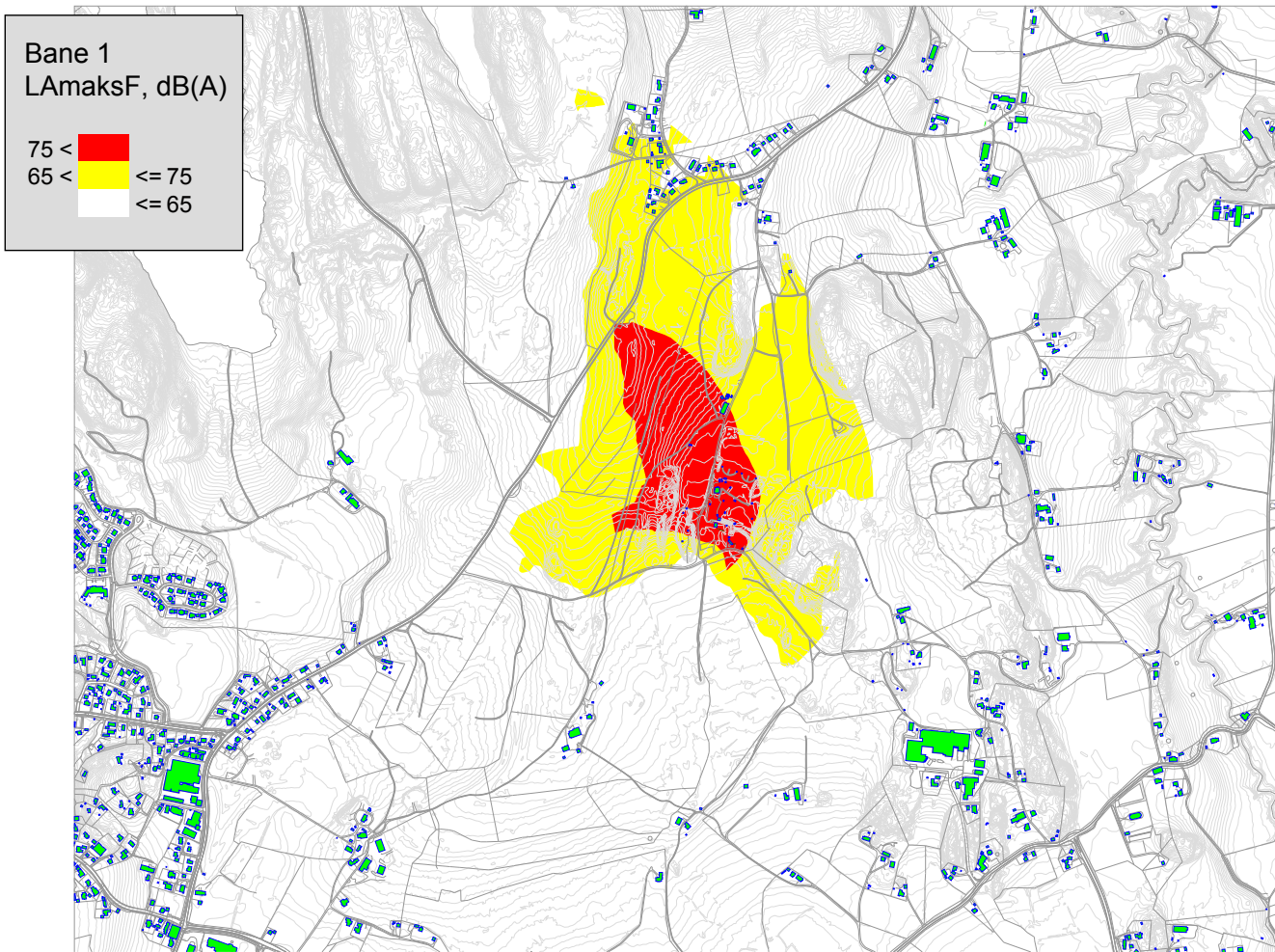
Figur 4. Maksimalt støynivå,  $L_{AmaxF}$ , skyting på alle baner unntatt bane 3, 9 og 10.

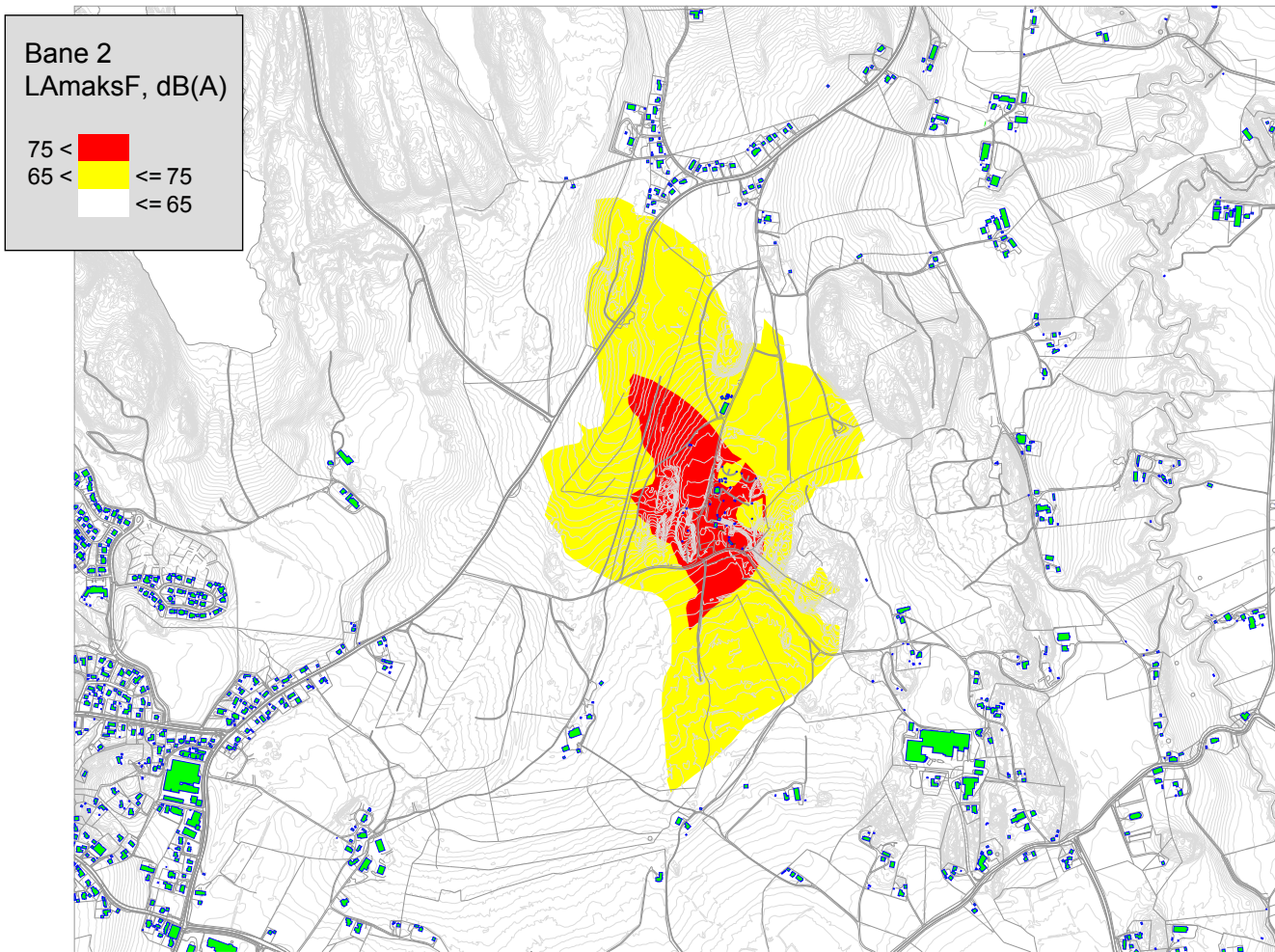


## 7 Referanser

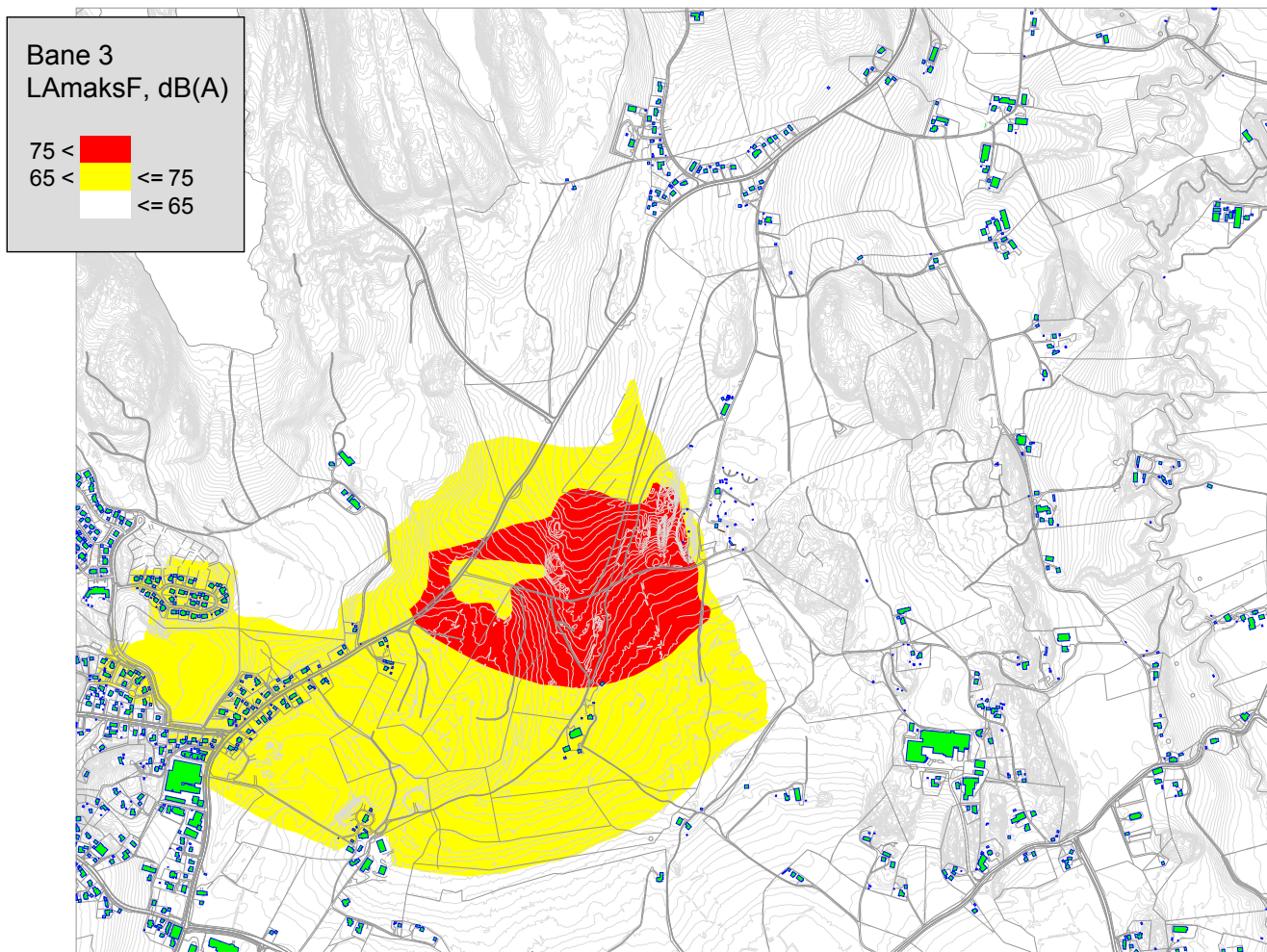
- [1] Miljøverndepartementet (2005): T-1442: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- [2] Statens forurensningstilsyn (2005): Veileder til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (støyretningslinjen).
- [3] Nordtest Method (2002, November): Shooting ranges: Prediction of noise. NT ACOU 099.
- [4] Dansk Akustisk Laboratorium. Environmental noise from industrial plants, General prediction method. Rapport 32/1982.



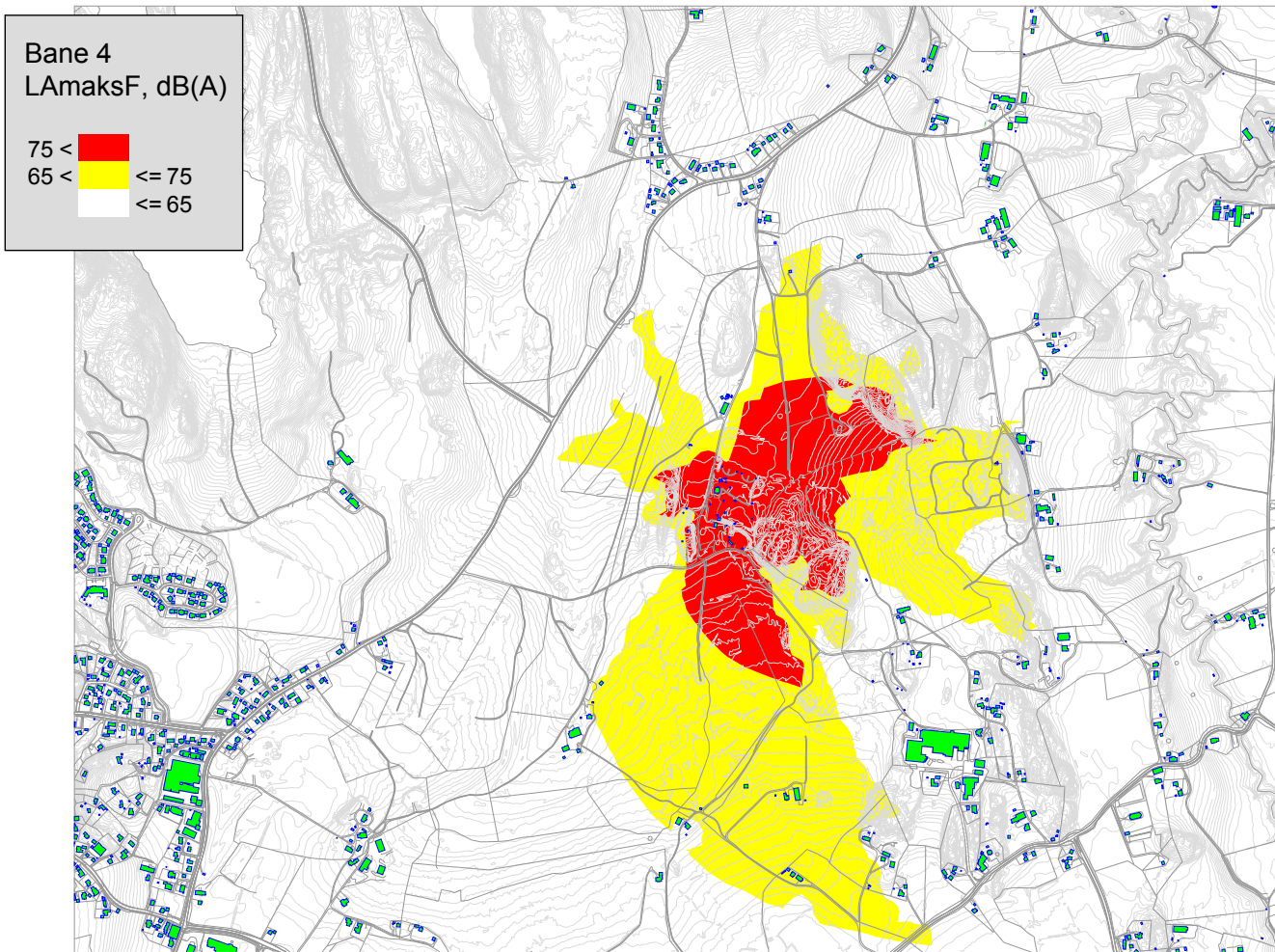


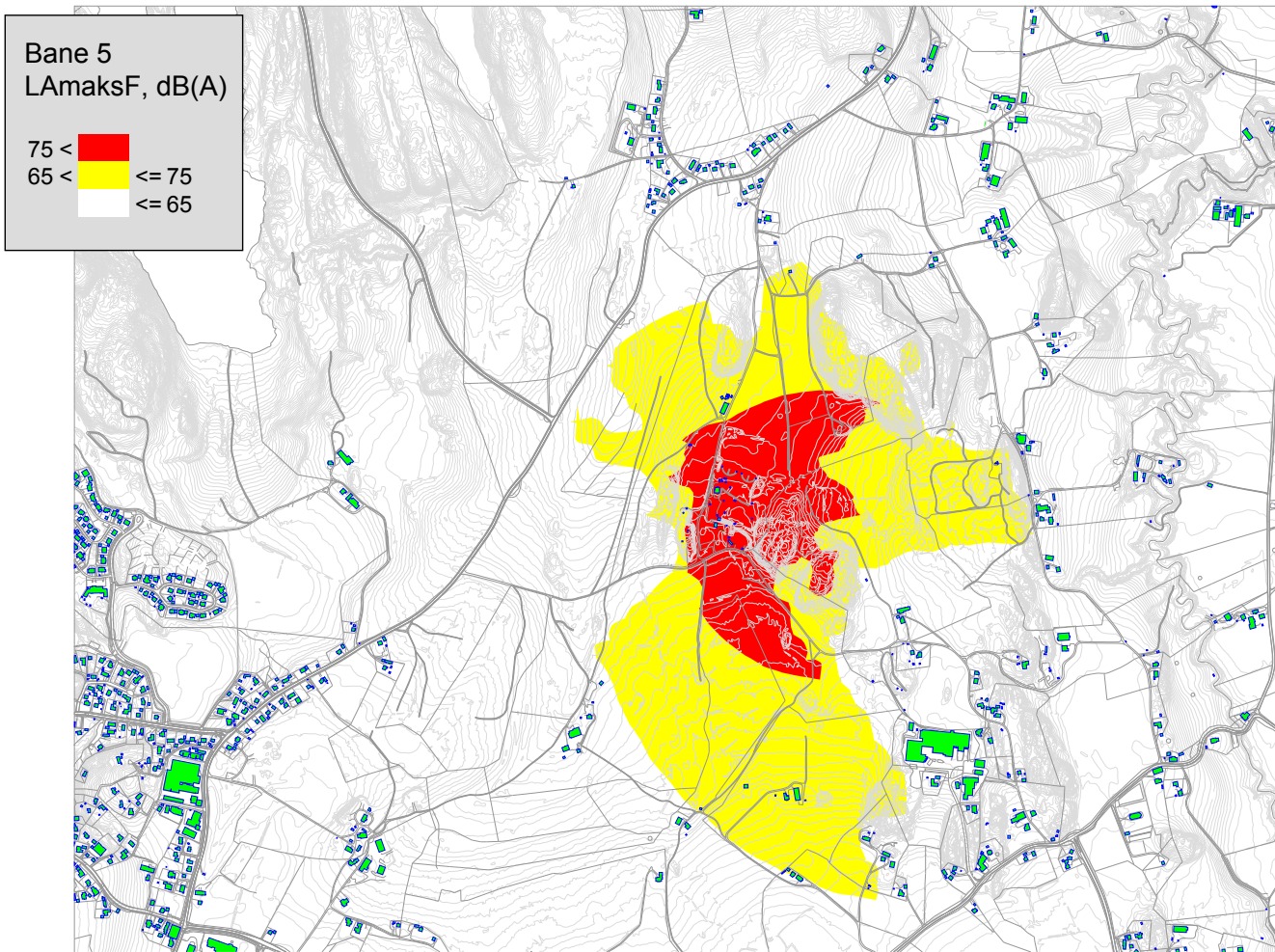




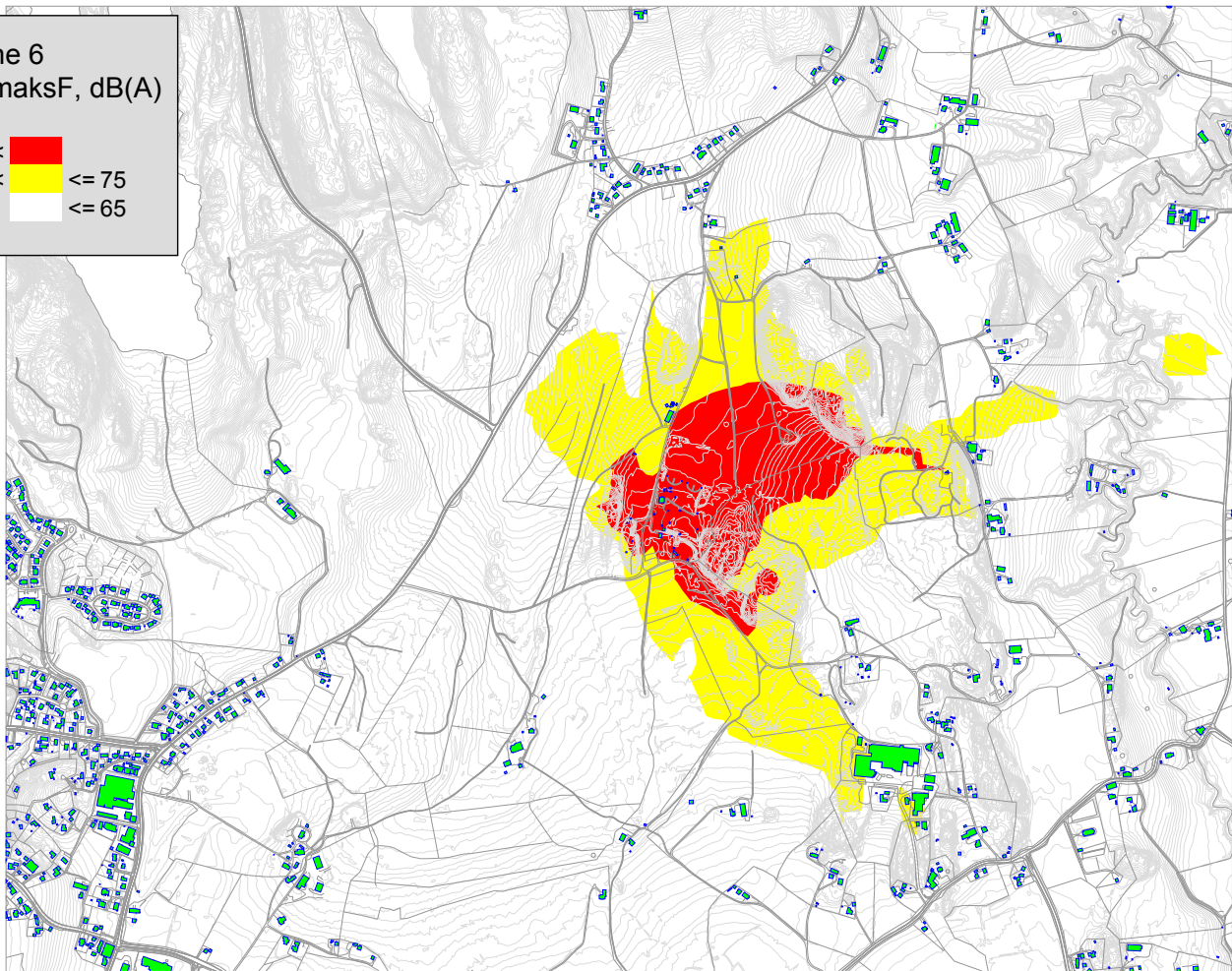
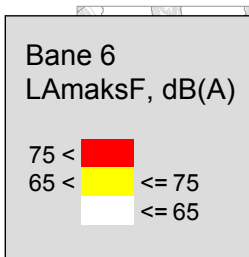




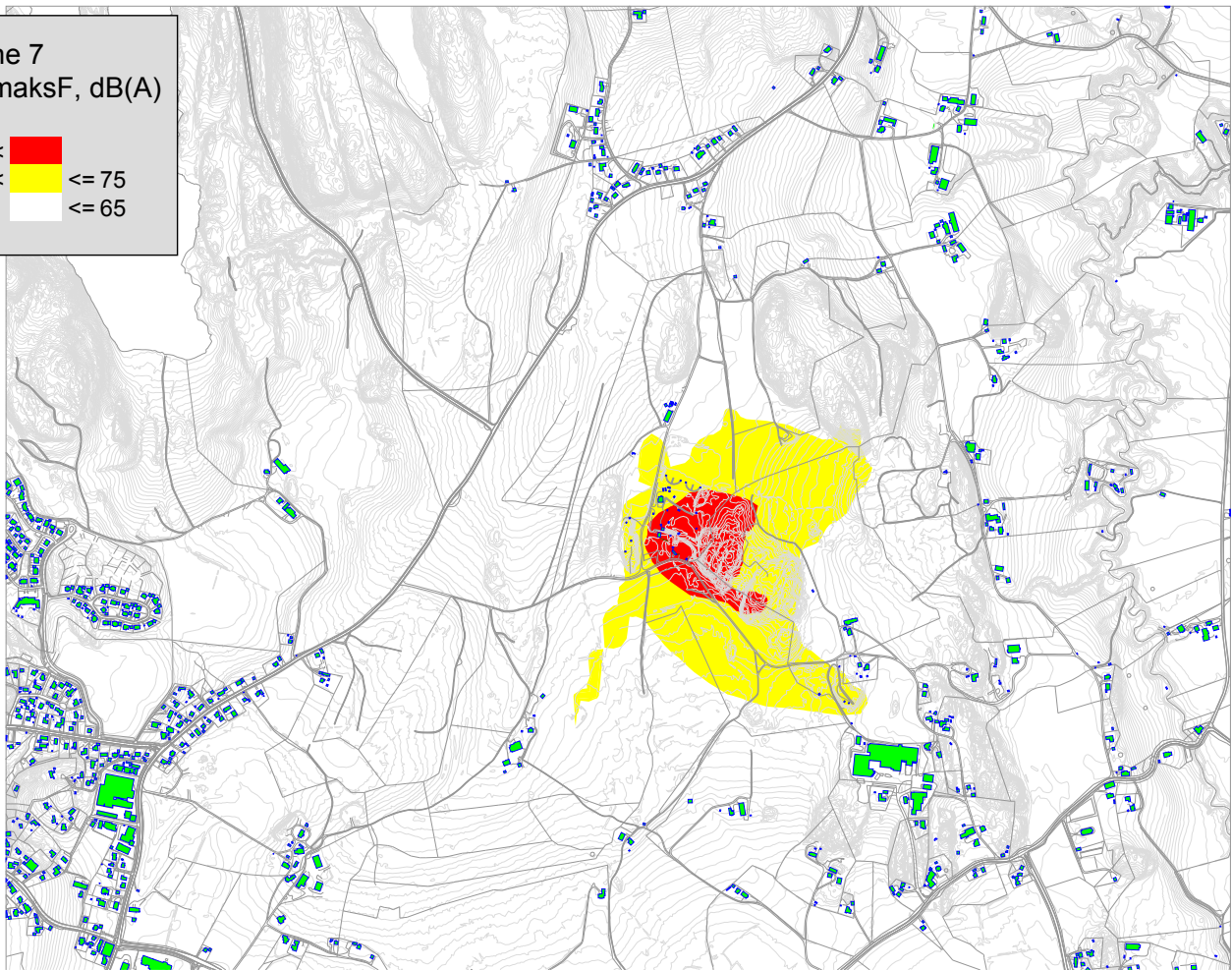
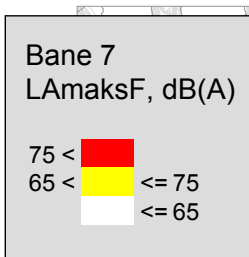


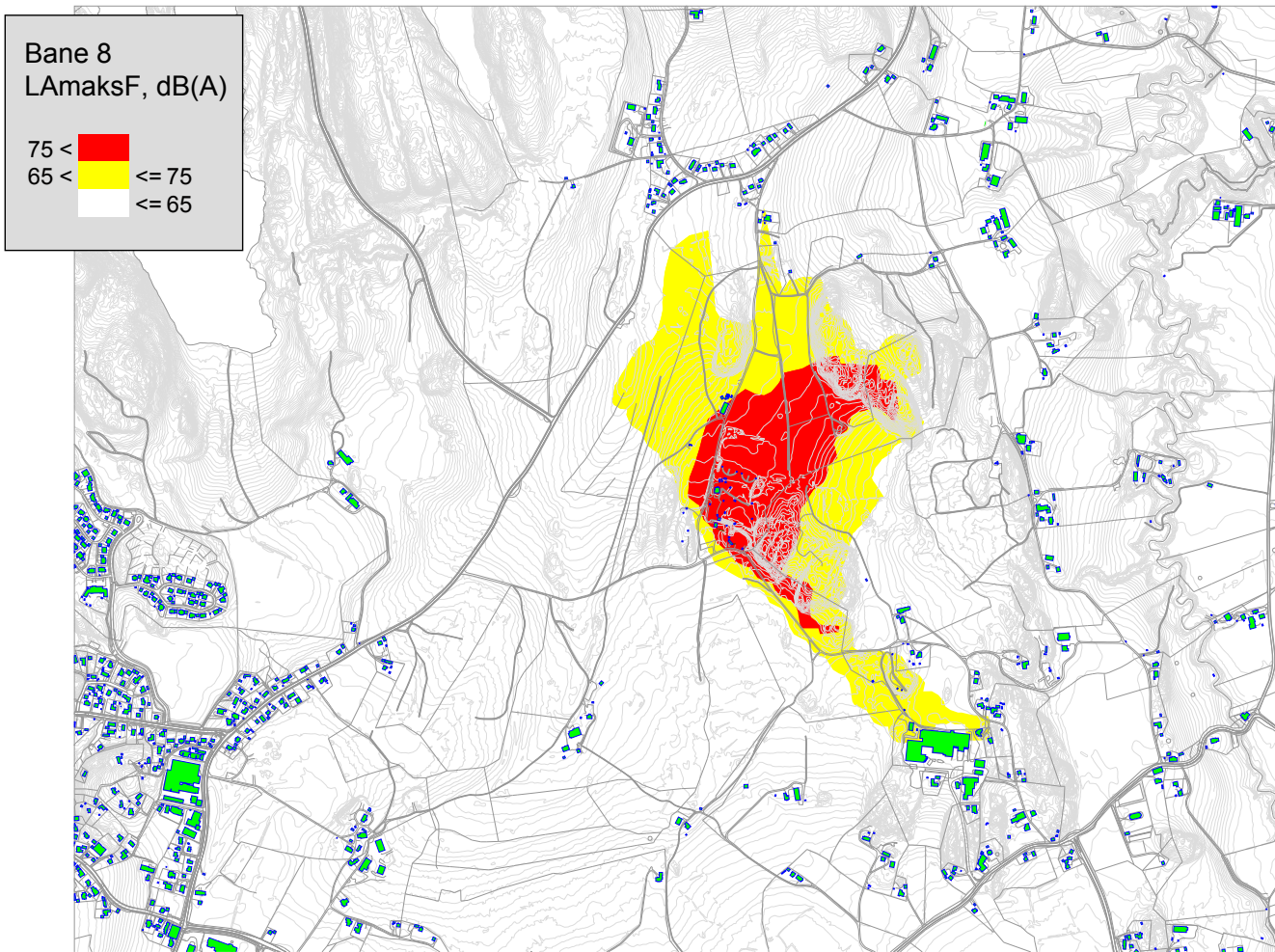




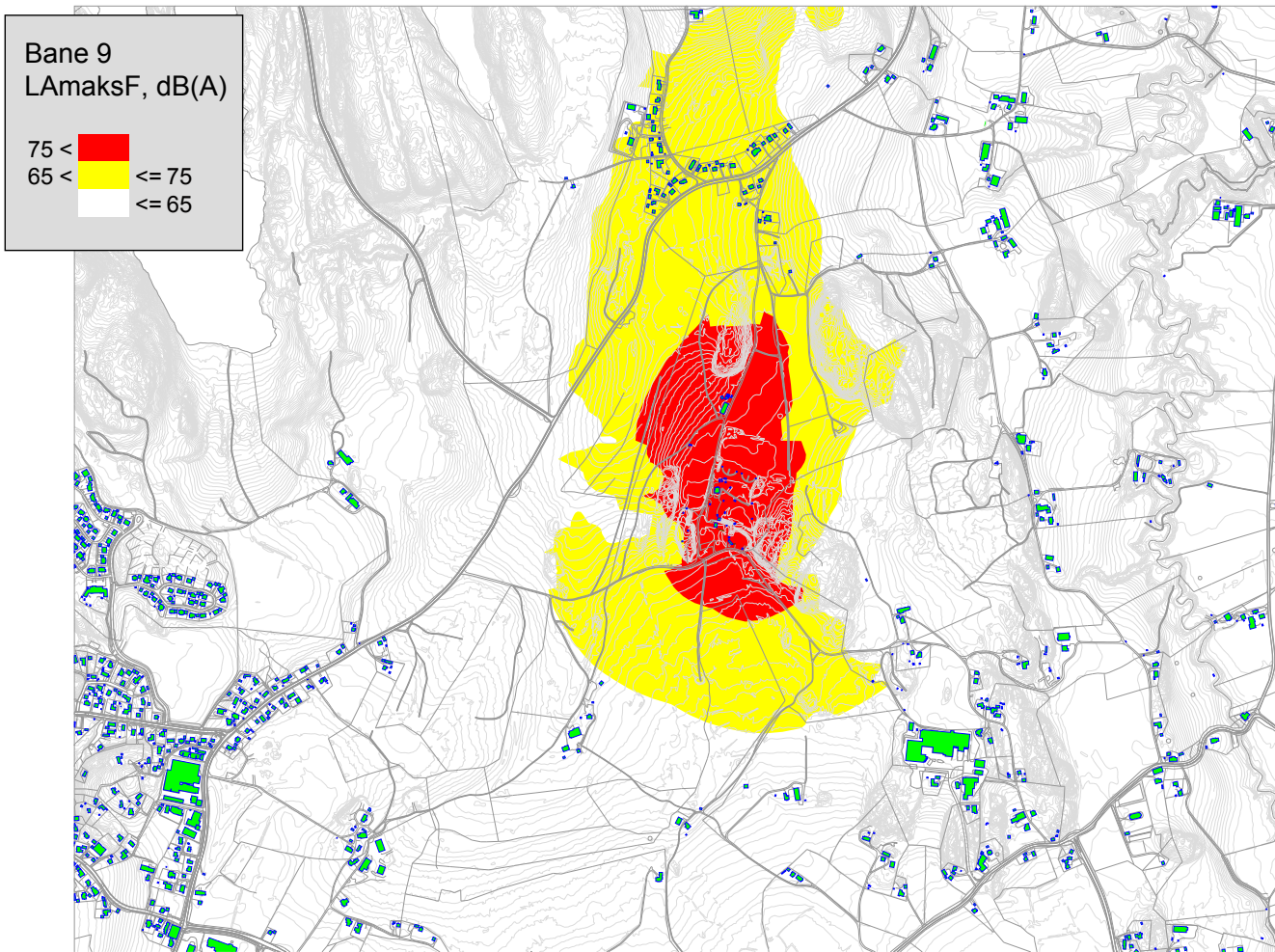




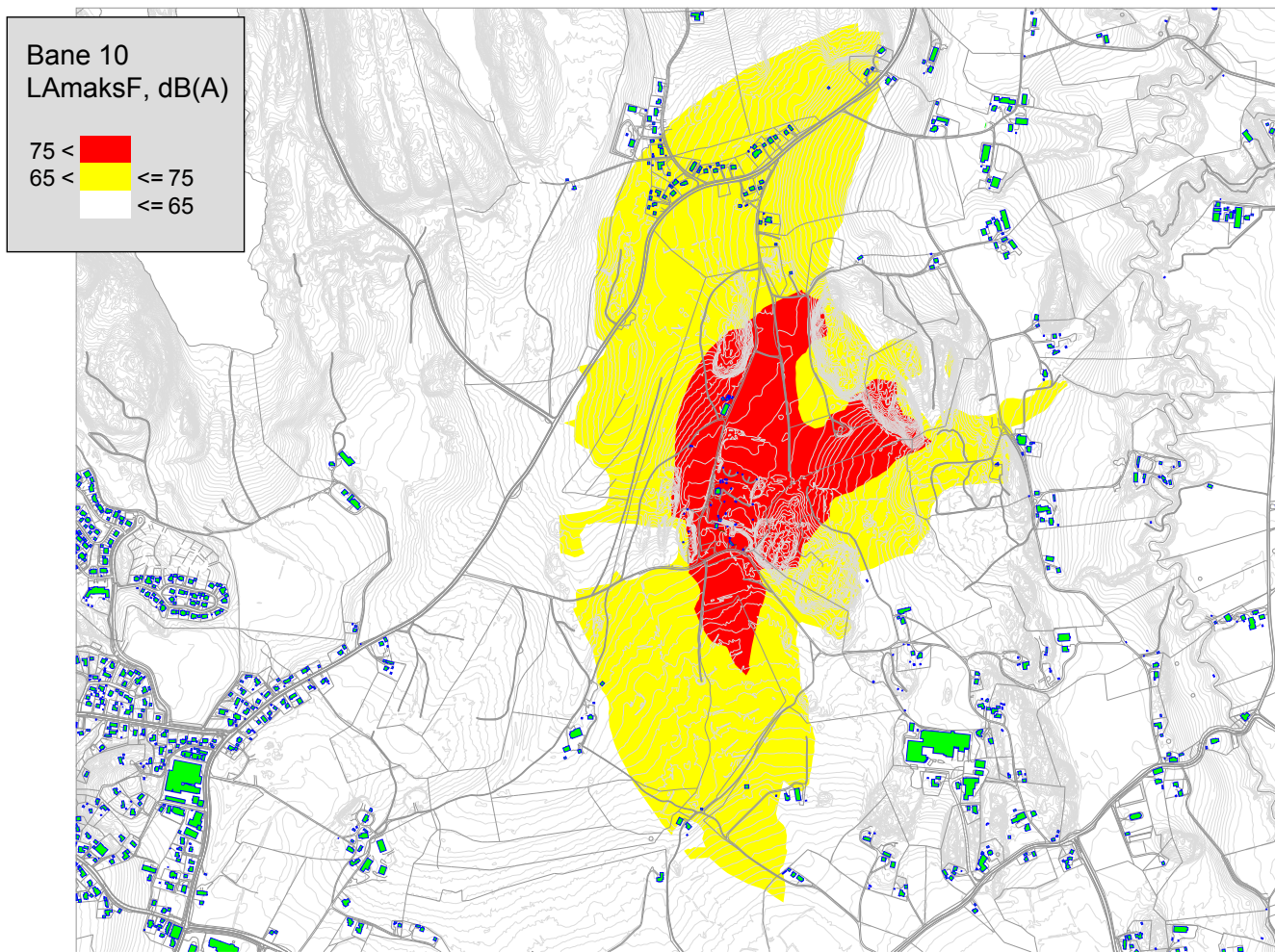














## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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





# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Torpelia Tomt 187  
3295 HELGEROA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gry Lilja**Oppdragsnummer:** 1303230316**Telefon:** 906 21 975  
**E-post:** gry.lilja@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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:**

26.10.2023

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

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

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

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

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre