

An aerial photograph of a residential neighborhood in Helgeroa, Norway. The area is characterized by numerous white houses with red-tiled roofs, interspersed with green lawns and trees showing autumn foliage in shades of yellow and orange. A large body of water, likely a fjord, is visible in the background under a clear blue sky. In the foreground, a red arrow points down towards a specific plot of land, which is highlighted by a semi-transparent white box containing text.

aktiv.

Torpelia 4, 3295 HELGEROA

**Helgeroa- attraktiv eneboligtomt
med fin og barnevennlig
beliggenhet. Godkjente
byggetegninger kan medfølge.**



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 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 31 350-
Total ink omk.: Kr 1 231 350,-
Selger: Thi Hien Luu
Phu Quoc Nguyen

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 675.4 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 4094, bnr. 197
Oppdragsnr.: 1303250012

Helgeroa- attraktiv eneboligtomt med fin og barnevennlig beliggenhet

Flott boligtomt i et nyere etablert boligområde på Torpelia i Helgeroa. Godkjente byggetegninger kan følge med om ønskelig. Tillatt utnyttelsesgrad BYA= 30%. På Torpelia 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 butikksenter med legekantor på Søndersrød finnes ca. 2 km unna. Busstopp finnes noen få minutters gange unna og bussen til Larvik går i hovedsak hver time. Det er kort vei sjøen med flotte bademuligheter og til brygga med båthavn, restauranter og et ytende liv på på sommerstid. Fantastiske tur- og rekreasjonsområder finnes i umiddelbar nærhet. Fra Helgeroa kan du bl.a. følge kyststien til Stavern.



Innhold

Nøkkelinformasjon2

Om eiendommen4

Nabolagsprofil.....17

Budskjema.....78

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

675.4 m²

Tomtebeskrivelse

Flott boligtomt i et nyere etablert boligområde på Torpelia i Helgeroa. Tomten ligger i B7 i områdets reguleringsplan for Torpefeltet. Tillatt utnyttelsesgrad BYA= 30%. Godkjente byggetegninger kan følge om ønskelig.

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 legekortor 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 som nummer 2 på høyre side. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Berg

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen ved tilkobling. Kommunale avgifter stipuleres for en vanlig enebolig til ca kr. 18.300,- 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 formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling 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.

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 Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4094, bruksnummer 197 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:

3909/4094/197:

27.12.2019 - Dokumentnr: 1544788 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2019 - Dokumentnr: 425534 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4094 Bnr:53

01.01.2020 - Dokumentnr: 1227782 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4094 Bnr:197

01.01.2024 - Dokumentnr: 307099 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4094 Bnr:197

10.04.2019 - Dokumentnr: 425679 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3909 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:3909 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 2025 er kr. 7.500,- for vann og kr. 12.500,- for avløp. Beløpene er inkludert mva.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Delareal 510 m: ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 675 m: KPHensynsonenavnH910_1. KPDetaljeringsplan skal
fortsatt gjelde

Delareal 165 m: Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Navn: Torpefeltet 9 og 10

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 16.03.2016

Delareal: 675 m: Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn B7

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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

31 350 (Omkostninger totalt)

47 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 231 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 247 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 250 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 350

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 tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke til markedspakke kr. 12.500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 350,- og visninger kr. 2.300,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 7.372,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utlegg kommunale opplysninger, utlegg oppgjørshonorar og utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

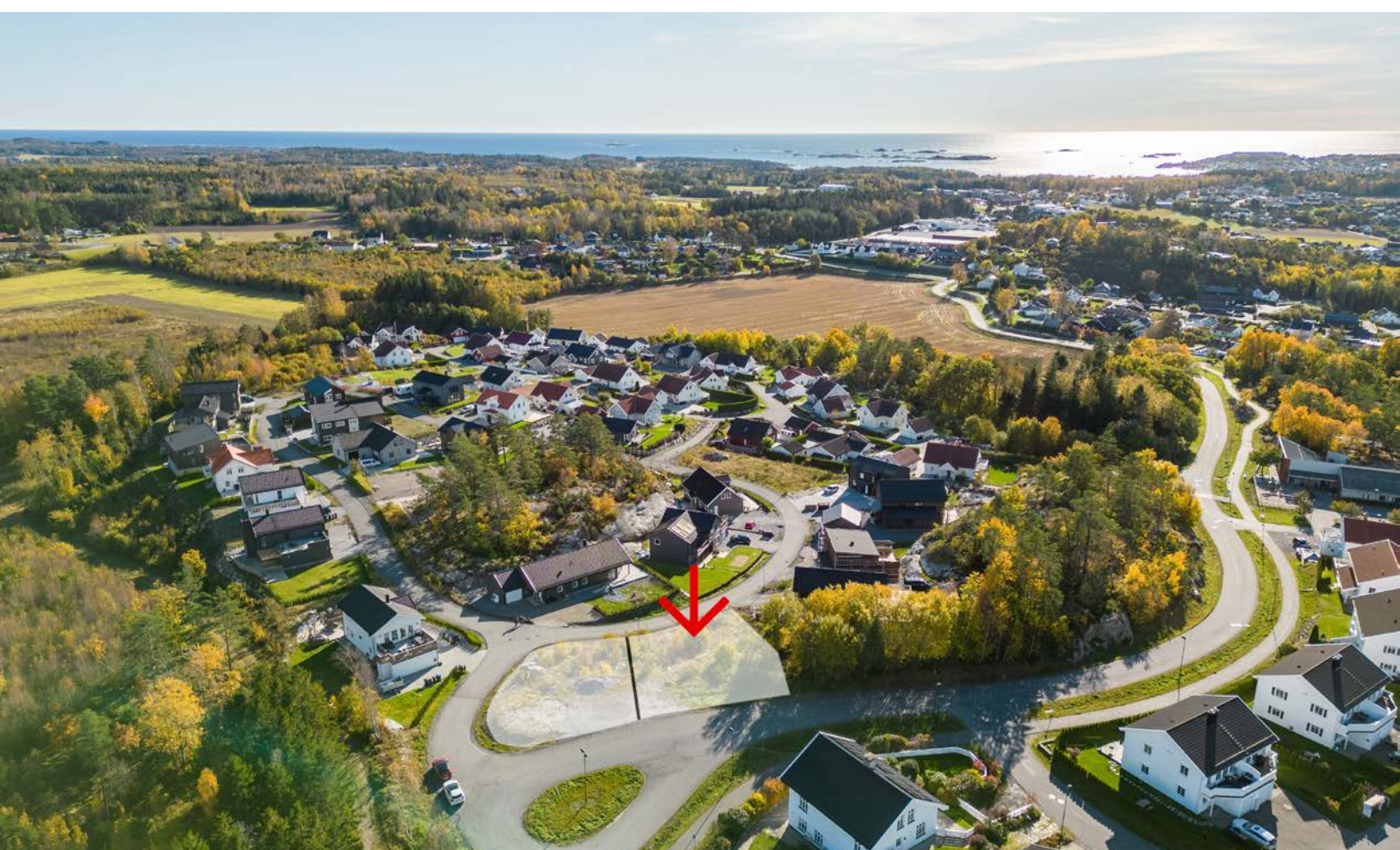
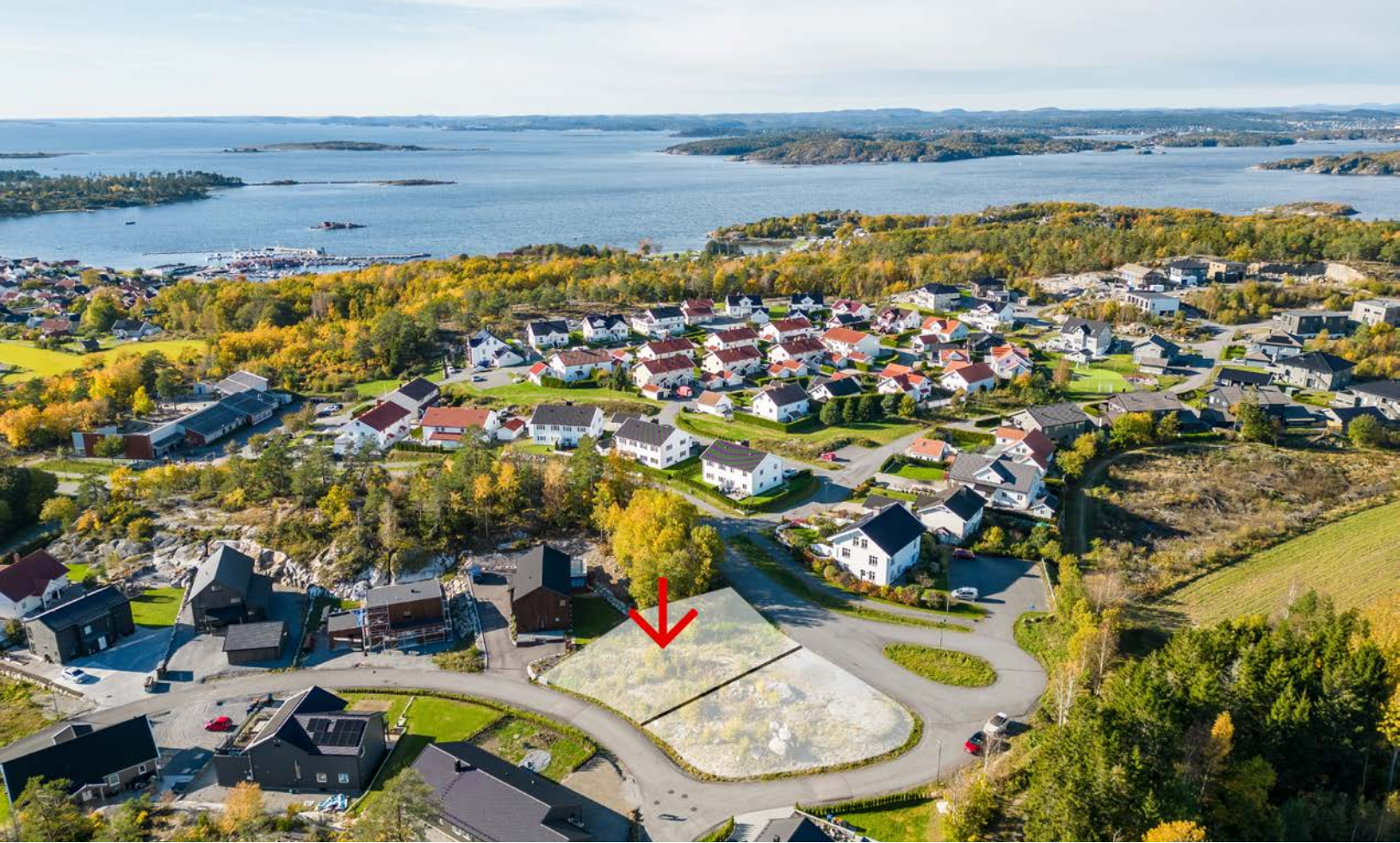
Oppdragsansvarlig

Gry Lilja
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

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

Salgsoppgavedato

23.10.2025









Vedlegg

Nabolagsprofil

Torpelia 4 - Nabolaget Helgeroa - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Helgeroa bedehus Linje 206, 208	12 min 0.9 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min 13.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	24 min 1.8 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 26 klasser	13 min 11.4 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser	15 min 13.3 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	21 min 16.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	20 min 15.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	28 min 30.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

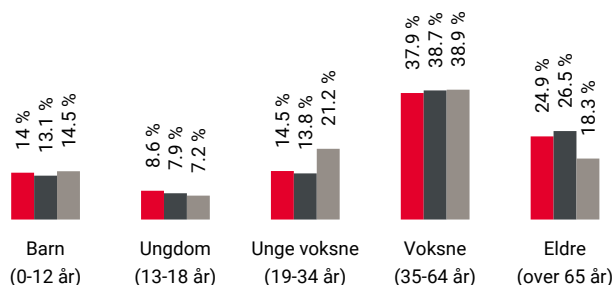
Veldig bra 81/100



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) 42 barn	4 min 0.3 km
Helgeroa barnehage (0-5 år) 67 barn	26 min 1.9 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 3.9 km

Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	24 min 1.7 km
Rema 1000 Veldrebacken	12 min

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	24 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.8 km	
⚽ Nesjarbanen Karlsro	25 min	🚶
Ballspill, fotball	1.8 km	
🏊 Family Sports Club Langestrand	14 min	🚗
🏊 Mudo Stavern	15 min	🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Fritzøe Brygge

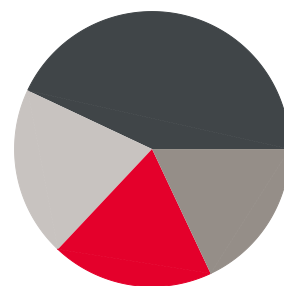
15 min 🚗



Vitusapotek Helgeroa

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



19% i barnehagealder
43% 6-12 år
18% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

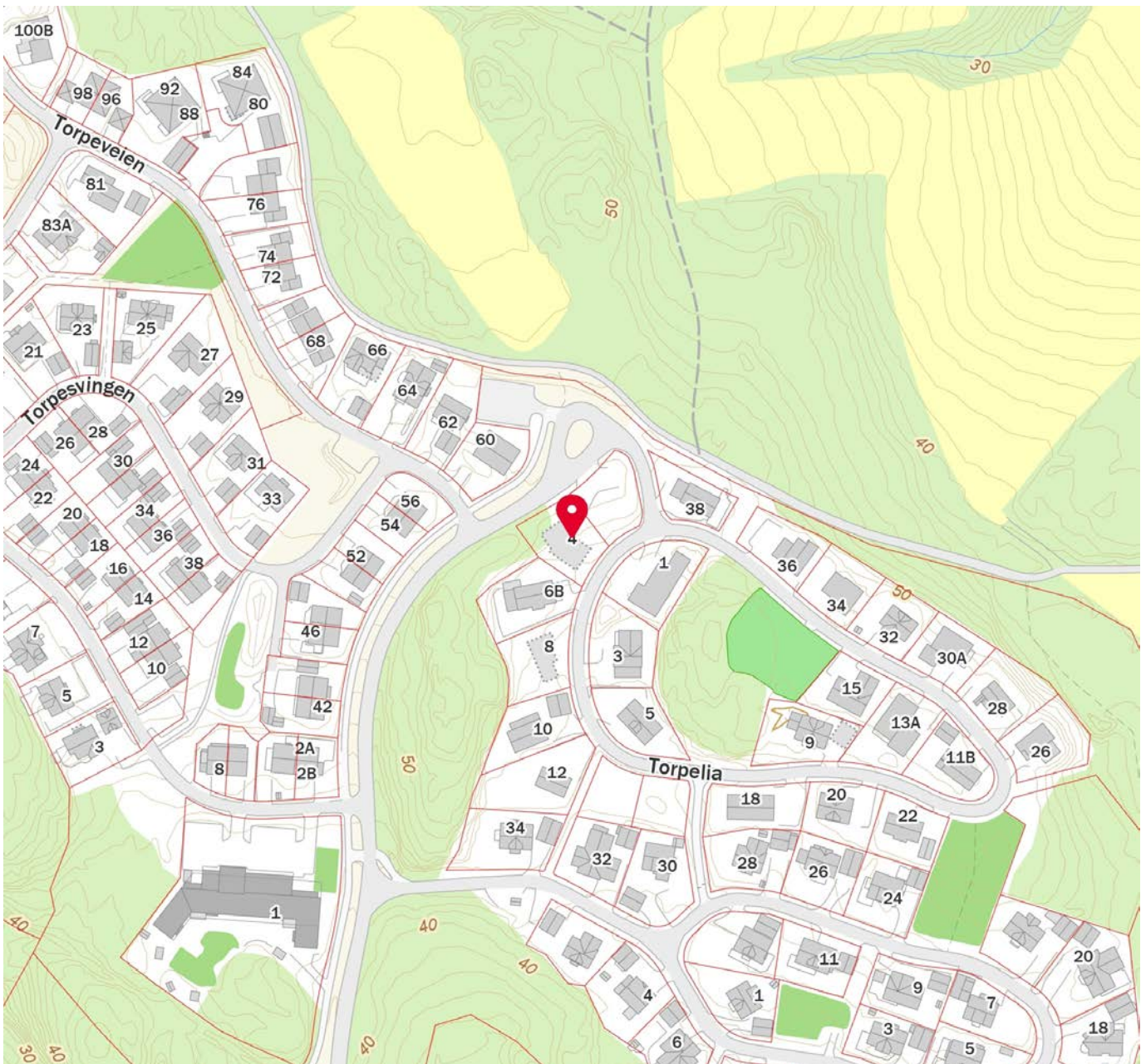
Helgeroa

Helgeroa/Nevlunghamn

Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250012	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Quoc Phu Nguyen	Hien Thi Luu
Gateadresse	
Torpelia 4	
Poststed	Postnr
HELGEROA	3295
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1303250012

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

- 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303250012

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Quoc Phu Nguyen	5c6a8f5b3927bffa5289ab8 5ff0c83f33f7d5cfc	27.01.2025 20:49:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

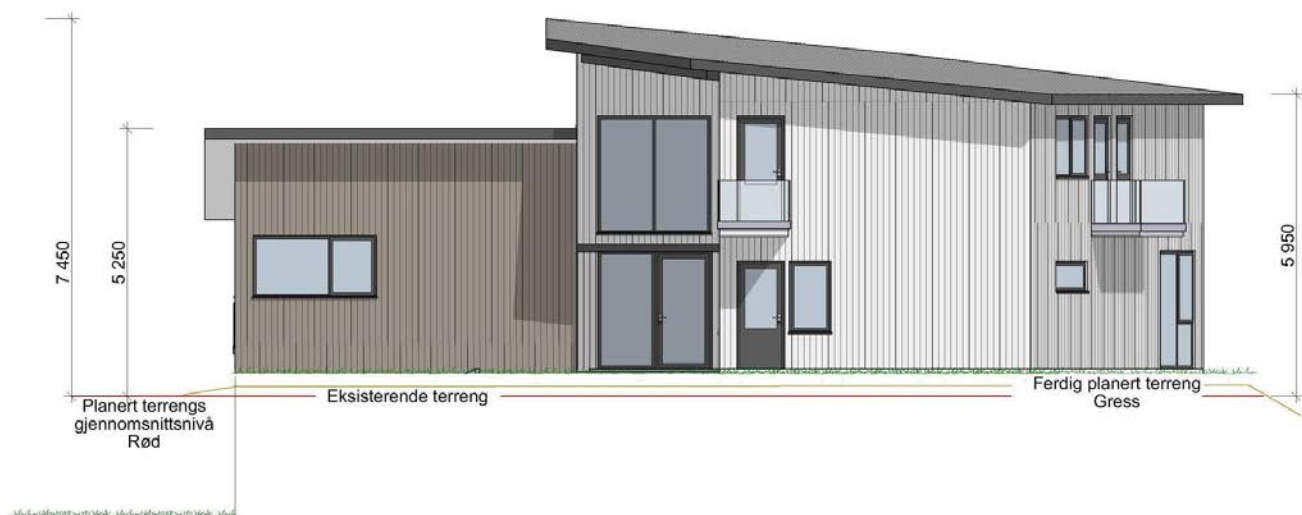
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thi Hien Luu	15f7c8251e94a8a46c3ebbb dc925f92921a92462	27.01.2025 20:51:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303250012

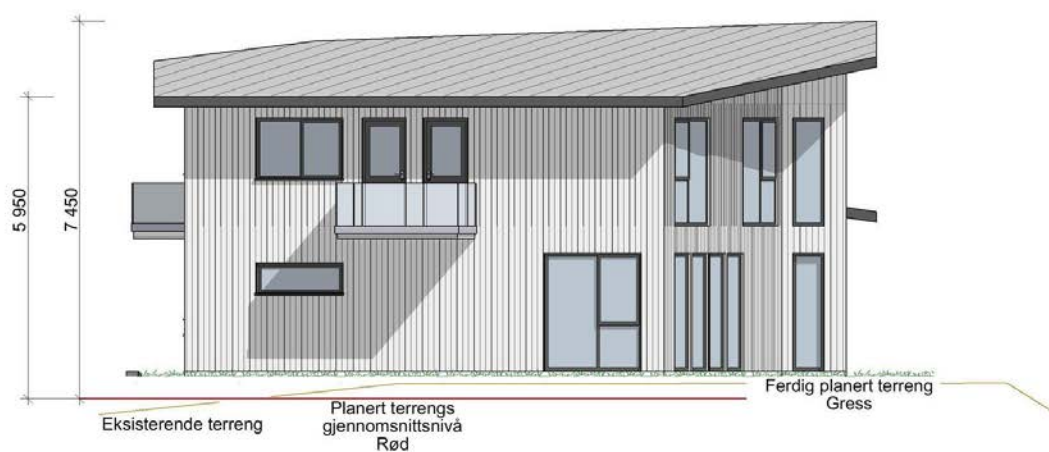
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



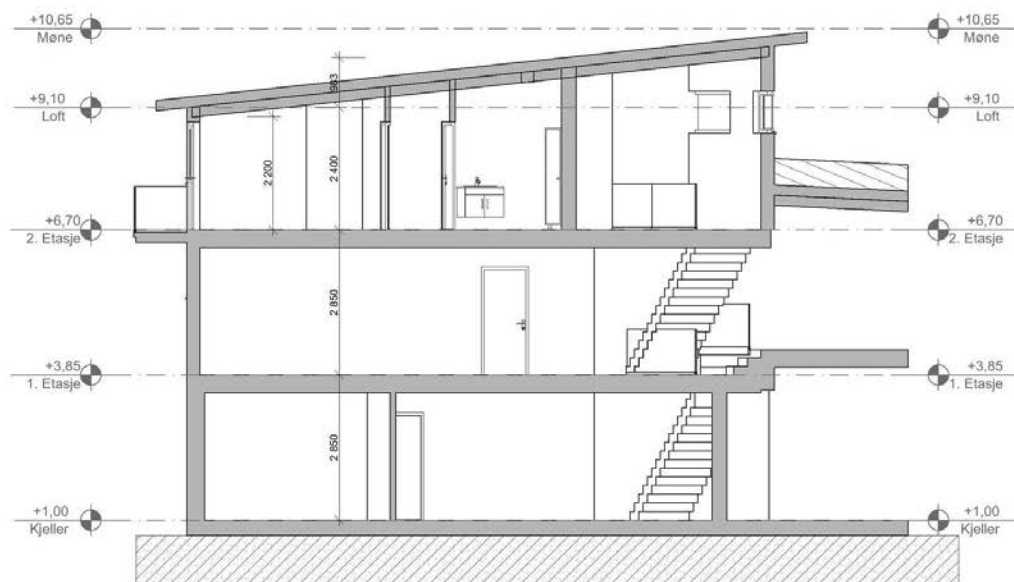




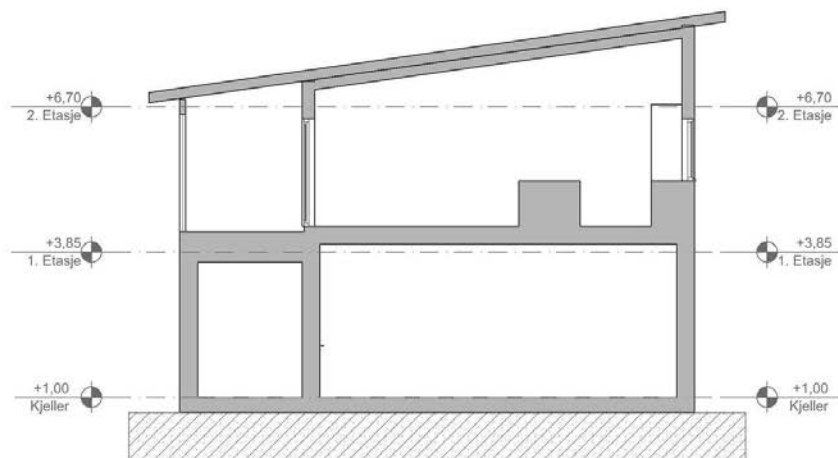
Tegning: Fasade Nordost	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A40-3	Rev.: -
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering, tegning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			
Prosjektleder: Hem Byggetjenester Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com			
HEM BYGGETJENESTER			



Prosjekt: Phu Quoc Nguyen, Torpelia 4, 3295 Helgeroa		ProsjektNr.: 356	
Tittel/tema: Enebolig med garasje og basseng		Gnr./Bru./Fellems.: 3909-4094/197	
Tegning: Fasade Nordvest		Sign.: TMH	Date: R. 01.05.24
Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A40-1	Rev.: -
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			
Prosjektleder: Hem Byggetjenester Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com		HEM BYGGETJENESTER	



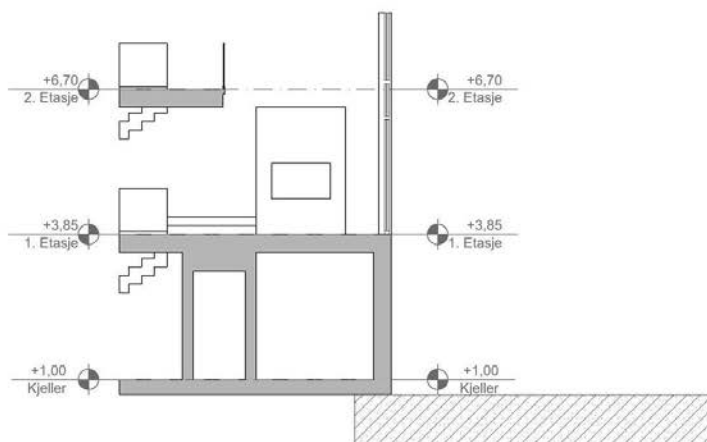
Prosjekt: Phu Quoc Nguyen, Torpella 4, 3295 Helgeroa		Prosjektnr.: 356	
Tittel/tema: Enebolig med garasje og basseng		Gnr./Bruk./Fellest.: 3909-4094/197	
Tegning: Skitt F Trapper mm.		Sign.: TMH	Date: R. 01.05.24
Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A30-6	Rev.: -
© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			
Prosjektleder: Hem Byggetjenester Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com		HEM BYGGETJENESTER	



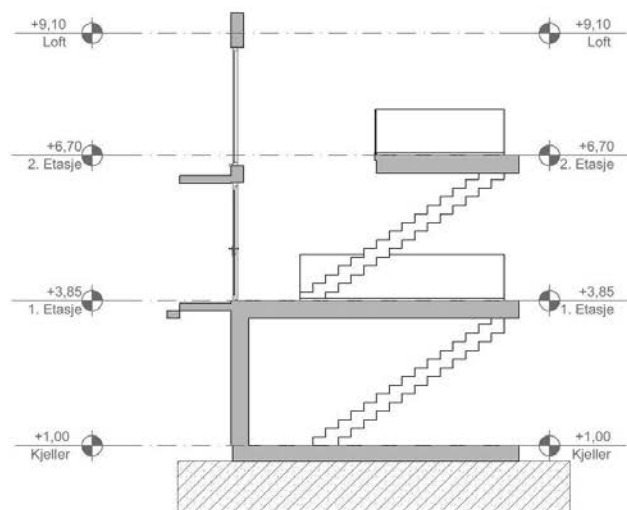
Prosjekt: Phu Quoc Nguyen, Torpella 4, 3295 Helgeroa		Prosjektnr.: 356	
Tittel/tema: Enebolig med garasje og basseng		Gnr./Bru./Fellems.: 3909-4094/197	
Tegning: Skitt G garasje		Sign.: TMH	Date: R. 01.05.24
Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A30-7	Rev.: -
© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			
Prosjektleder: Hem Byggetjenester Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com		HEM BYGGETJENESTER	



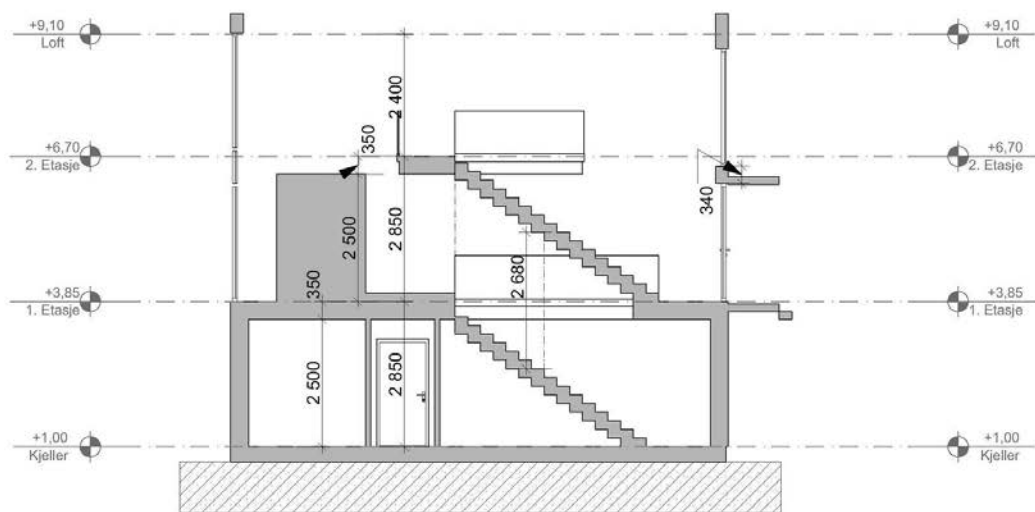
Prosjekt: Phu Quoc Nguyen, Torpella 4, 3295 Helgeroa		ProsjektNr.: 356	
Tittel/tema: Enebolig med garasje og basseng		Gnr./Bru./Fellest.: 3909-4094/197	
Tegning: Skitt E		Sign.: TMH	Date: R. 01.05.24
Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A30-5	Rev.: -
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			
Prosjektleder: Hem Byggetjenester Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com		HEM BYGGETJENESTER	



Prosjekt: Phu Quoc Nguyen, Torpella 4, 3295 Helgeroa		ProsjektNr.: 356	
Tittel/tema: Enebolig med garasje og basseng		Gnr./Bruk./Fellest.: 3909-4094/197	
Tegning: Skitt C Peis		Sign.: TMH	Date: R. 01.05.24
Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A30-3	Rev.: -
© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			
Prosjektleder: Hem Byggetjenester Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com		HEM BYGGETJENESTER	

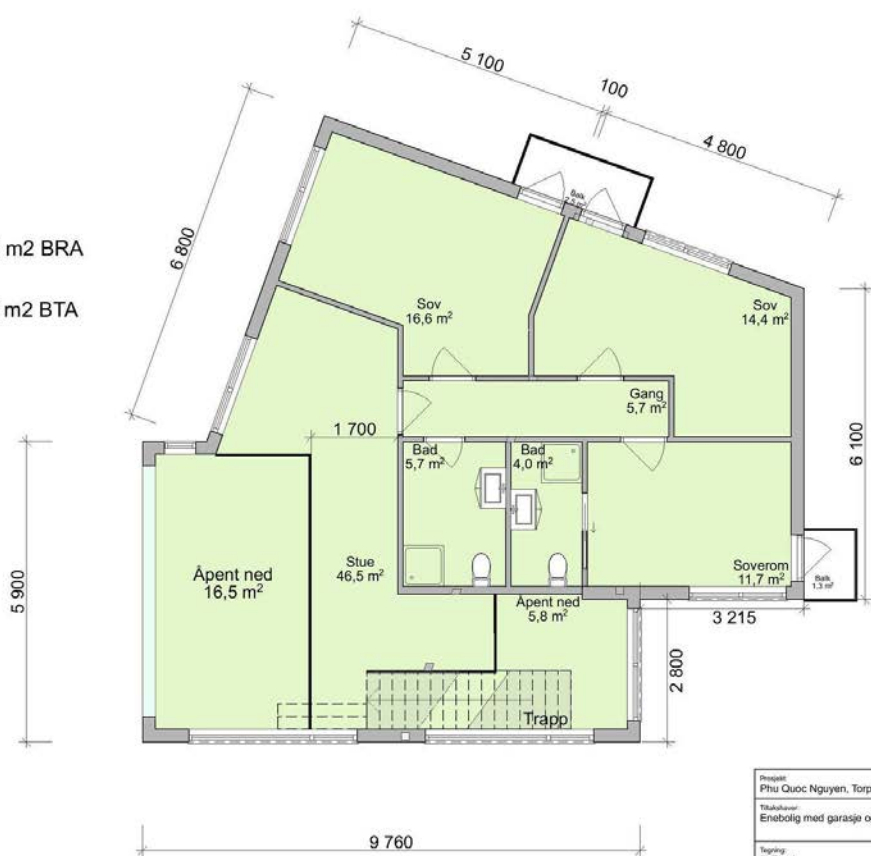


Prosjekt: Phu Quoc Nguyen, Torpella 4, 3295 Helgeroa		ProsjektNr.: 356	
Tittel/tema: Enebolig med garasje og basseng		Gnr./Bru./Fellems.: 3909-4094/197	
Tegning: Skitt D Trapper		Sign.: TMH	Date: R. 01.05.24
Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A30-4	Rev.: -
© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			
Prosjektleder: Hem Byggetjenester Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com		HEM BYGGETJENESTER	

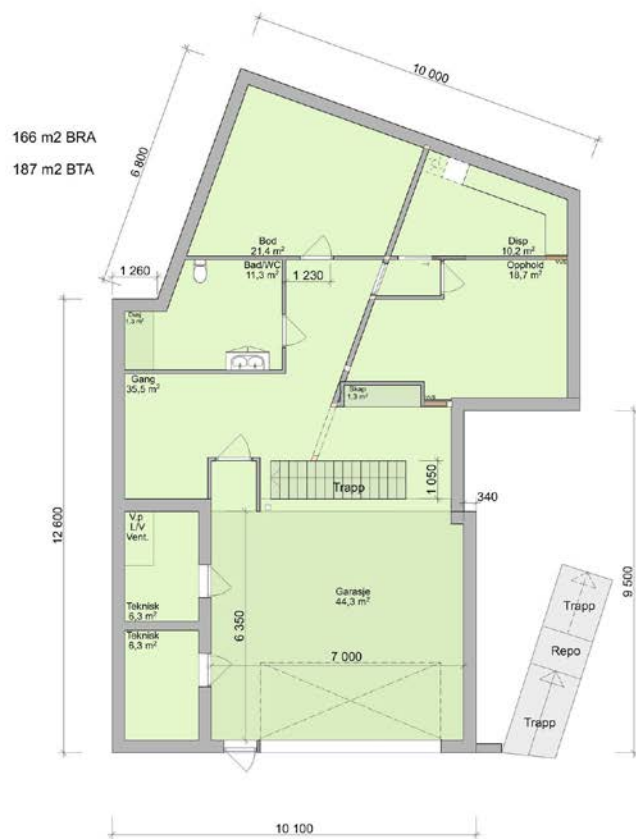


Prosjekt: Phu Quoc Nguyen, Torpella 4, 3295 Helgeroa		Prosjektnr.: 356	
Tittel/tema: Enebolig med garasje og basseng		Gnr./Bru./Fellest.: 3909-4094/197	
Tegning: Skift B		Sign.: TMH	Date: R. 01.05.24
Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A30-2	Rev.: -
© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			
Prosjektleder: Hem Byggetjenester Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com		HEM BYGGETJENESTER	

108 m² BRA
119 m² BTA



Prosjekt: Phu Quoc Nguyen, Torpella 4, 3295 Helgeroa	ProsjektNr.: 356
Tittel/tema: Enebolig med garasje og basseng	Oppdragsnr.: 3909-4094/197
Tegning: 2. Etasje	Sign.: TMH Date: R. 01.05.24
Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A22-3
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	
Prosjektleder: Hem Byggetjenester Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com	
HEM BYGGETJENESTER	



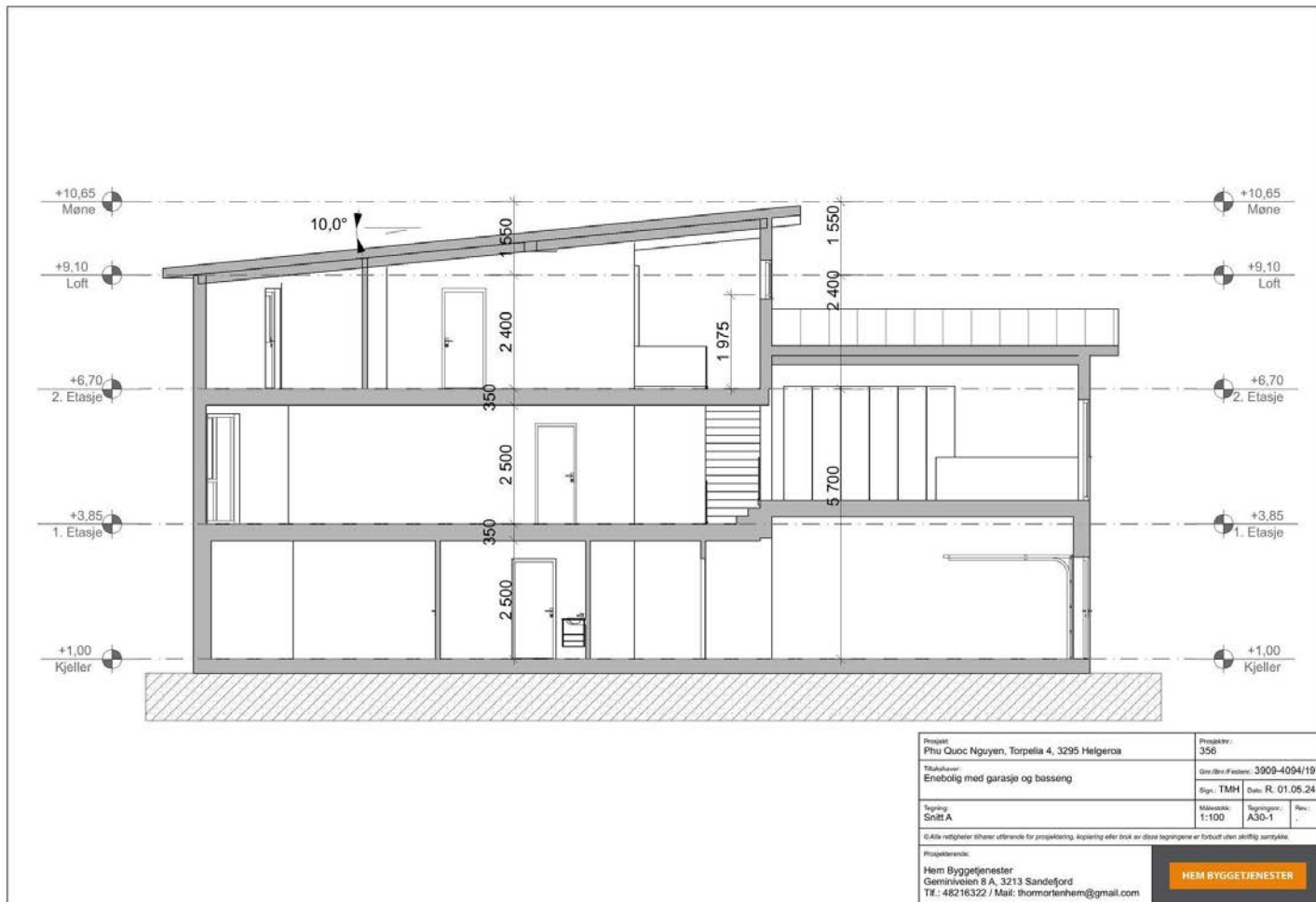
Prosjekt:	Prosjekt:
Phu Quoc Nguyen, Torpetta 4, 3205 Hølgensås	356
Traktatnr:	Dr. Arne Rasmussen
Enkeltdlg med garasje og bosted	3300-4004/197
	Typ: TMH
	Dato: R. 01.05.24
Skisse:	Skisse:
Kjeller	1:100
	A22-1
	Rev:
© Alle rettigheter til denne utgaven for prosjektering, utforming eller bruk av disse tegningene er forbeholdt eller skiltig avtalt.	
Prosjektleder:	
Hem Bygghjelp	
Gjensviken 5 A, 3213 Sandefjord	
Tlf. 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com	

HEM BYGGHJELP



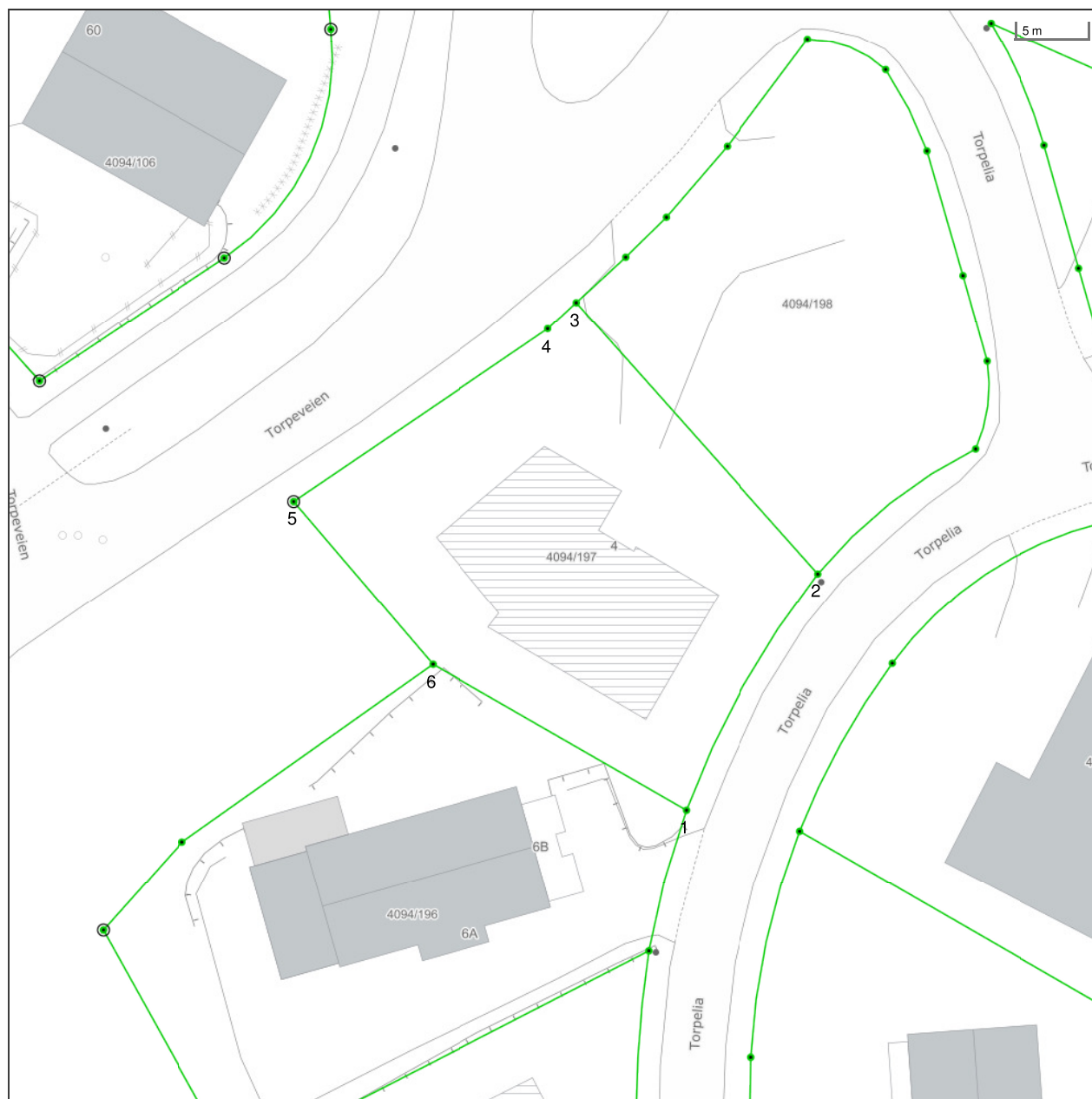
Projekt: Phu Quoc Nguyen, Torpeta 4, 3205 Hølgensø	Projekt nr.: 356
Traktat nr.: Etablering med garasje og bosted	Dato for planlagt: 30.09.2024/197
Byggesett: Terrengsnitt Nordvest	Byggesett: TMBH Dato: R. 01.05.24
Skala: 1:100	Skala: A40-2
© Alle rettigheter forbeholdt for projektering, utarbeidelse eller bruk av disse tegningene og forbeholdt alle rettigheter.	
Prosjektleder: Hem Byggeselskap Gjømsveien 5 A, 3213 Sandefjord Tlf. 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com	

HEM BYGGERNESTEN





Eiendomskart for eiendom 3909 - 4094/197//



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

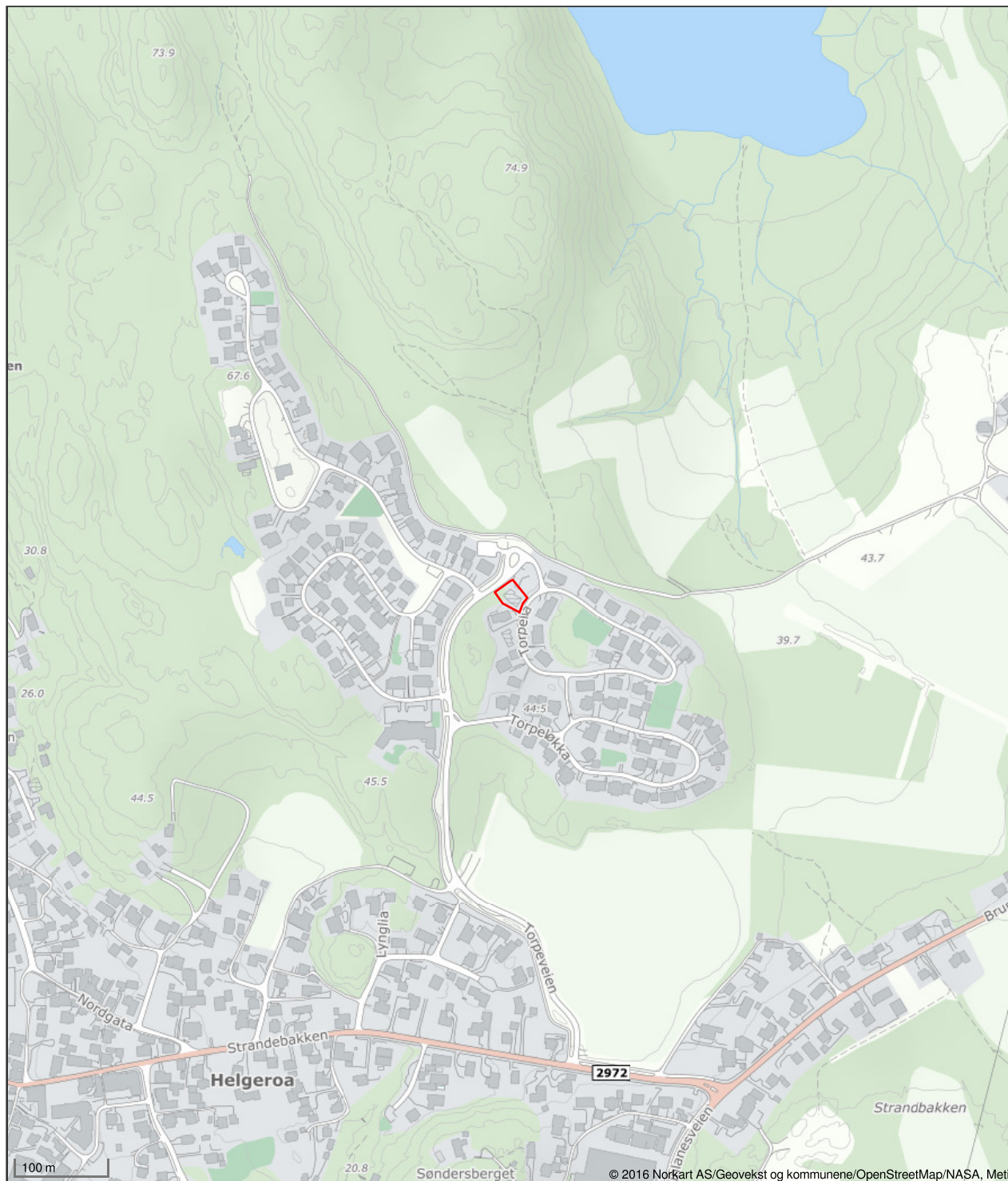
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

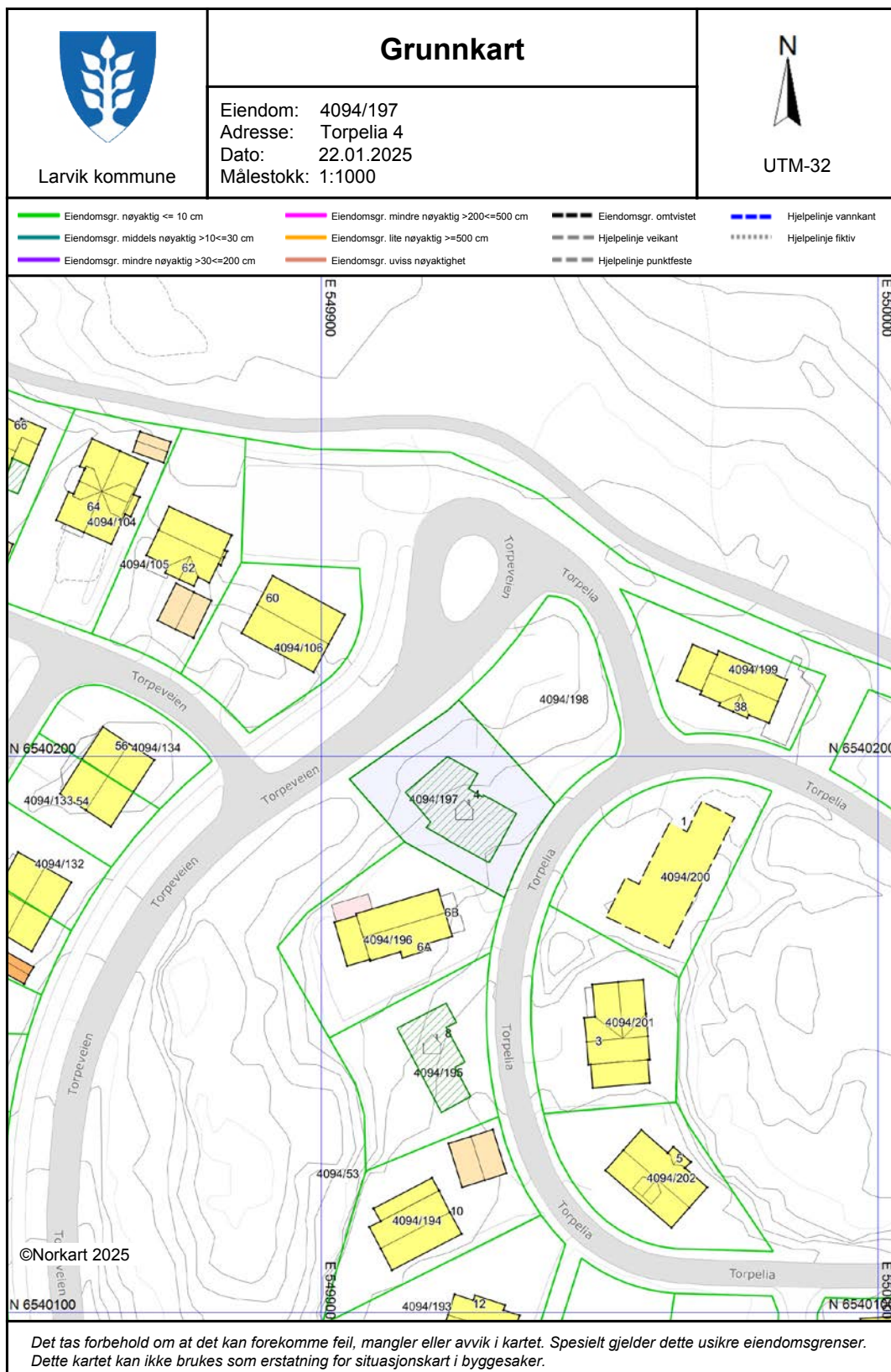
Areal		675,40 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6540201,3	Øst	549920,2
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6540174,67	549932,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			20,56	
2	6540191,38	549942,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			19,08	60,63
3	6540210,21	549924,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			25,54	
4	6540208,34	549922,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			2,72	
5	6540195,98	549905,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			21,57	
6	6540184,67	549915	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			15,03	



Oversiktskart for eiendom 3909 - 4094/197//

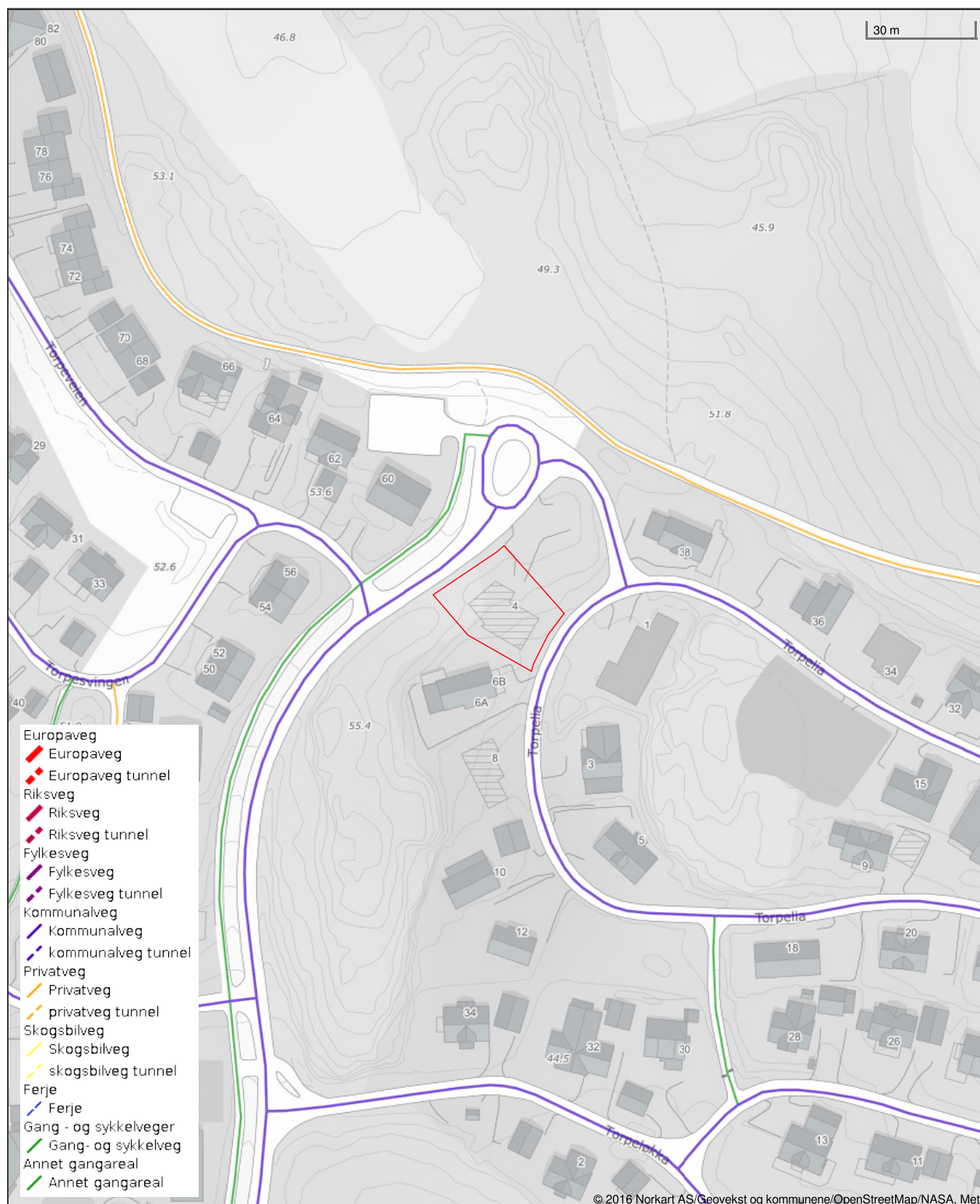


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

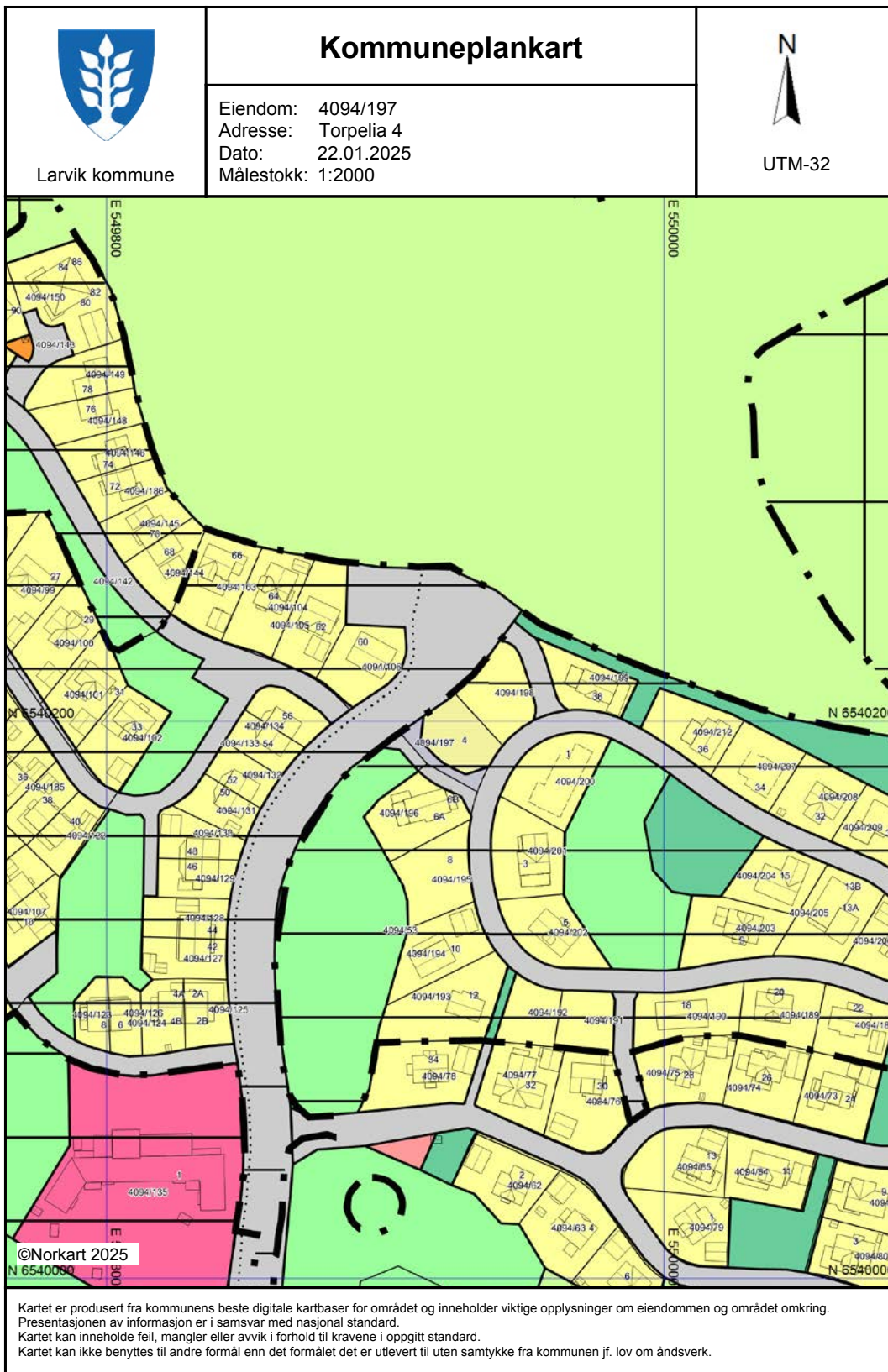




Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4094/197//



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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-.

-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

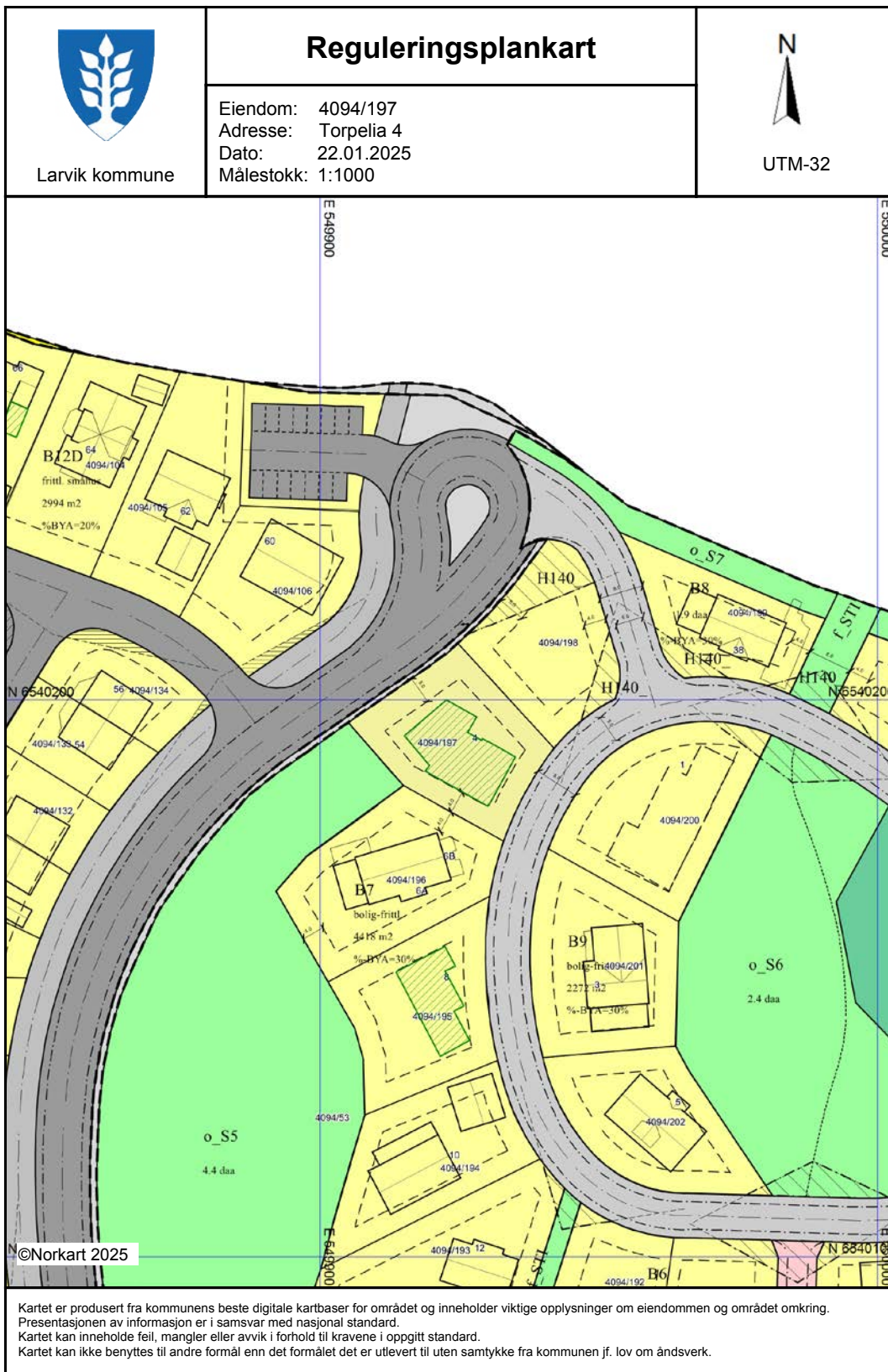
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>	
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)</i>	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</i>	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Barnehage
	Lekeplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknikk</i>	
	Veg
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>	
	Friområde
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>	
	Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
<i>Tiltak</i>	
	Bygningstiltak
<i>Bygninger</i>	
	Taksporang Bunn
	Bygning

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR TORPEFELTET, OMRÅDE 9 OG 10

Dato: 25.06.2015
PlanID: 201405
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
11.08.2021	1137/21	Område B1 flyttes fra § 3.2 til § 3.3
08.06.2021	PU-sak 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 overvannsdiskonponering 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. Ansaret 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.

Forstøtningsmur kan plasseres ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense mot boligbebyggelse og kan plasseres i eiendomsgrense/formålsgrænse 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/formålsgrænse 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 70m². 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 100m². 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 m² pr. tomt.

1. Det er maksimalt tillatt å bygge 25 boenheter. Det kan tillates en sekundærleilighet på inntil 50m² 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.
- Atkomster, 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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 22.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpelia 4, 3295 HELGEROA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf
Delarealer	Delareal 510 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 675 m ² KPHensynsonenavn H910_1 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 165 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201405
Navn	Torpefeltet 9 og 10
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/6101/Godkjente%20reguleringsbestemmelser%2C%20Torpefeltet%2C%20omr%c3%a5de%209%20og%2010.pdf
Delarealer	Delareal 675 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B7

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Tak sprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Tak sprang

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

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Pga. ferieavvikling og litt tekniske begrensninger får vi ikke fjerna båndleggingssonen fra kommuneplankartet og tilhørende bestemmelser før i starten av august. Derfor vil de bli liggende i kommunekart en stund til, men siden båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Rapport om kvikkleire kan bestilles som eget produkt. Vi henviser for øvrig 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



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 22.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpelia 4, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Tilknytning til offentlig vann og avløp

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Larvik kommune		
Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Torpelia 4, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk forrige år
ikke installert				

Offentlig vann	☐
Offentlig avløp	☐
Privat septikanlegg	☐

Generelle kommentarer om tilknytning

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	☐	☒
Kommentarer:		

Orientering om utbyggingsplaner

	Ja	Nei
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen	☐	☒

Kommentarer:		
--------------	--	--

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSRSLER:

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 eiendomsforsrsl r.



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

Erklæring

ArkivsakID:	Journalnr:
18/22134	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

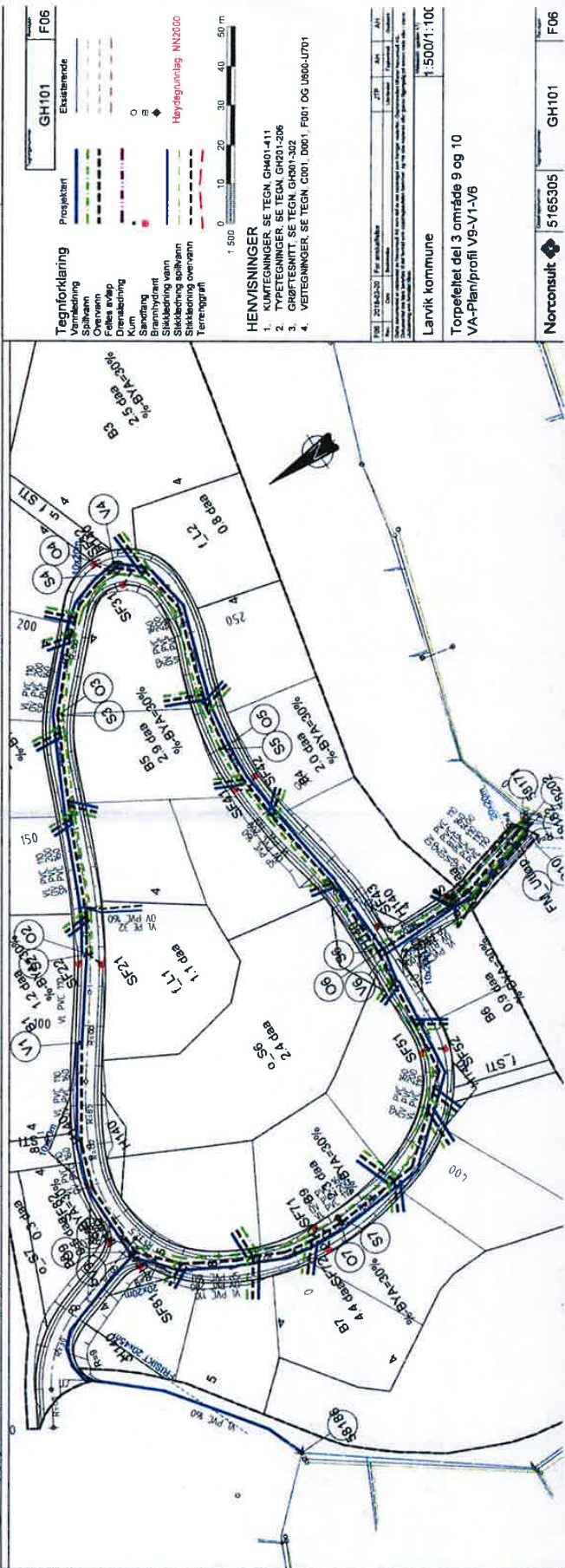
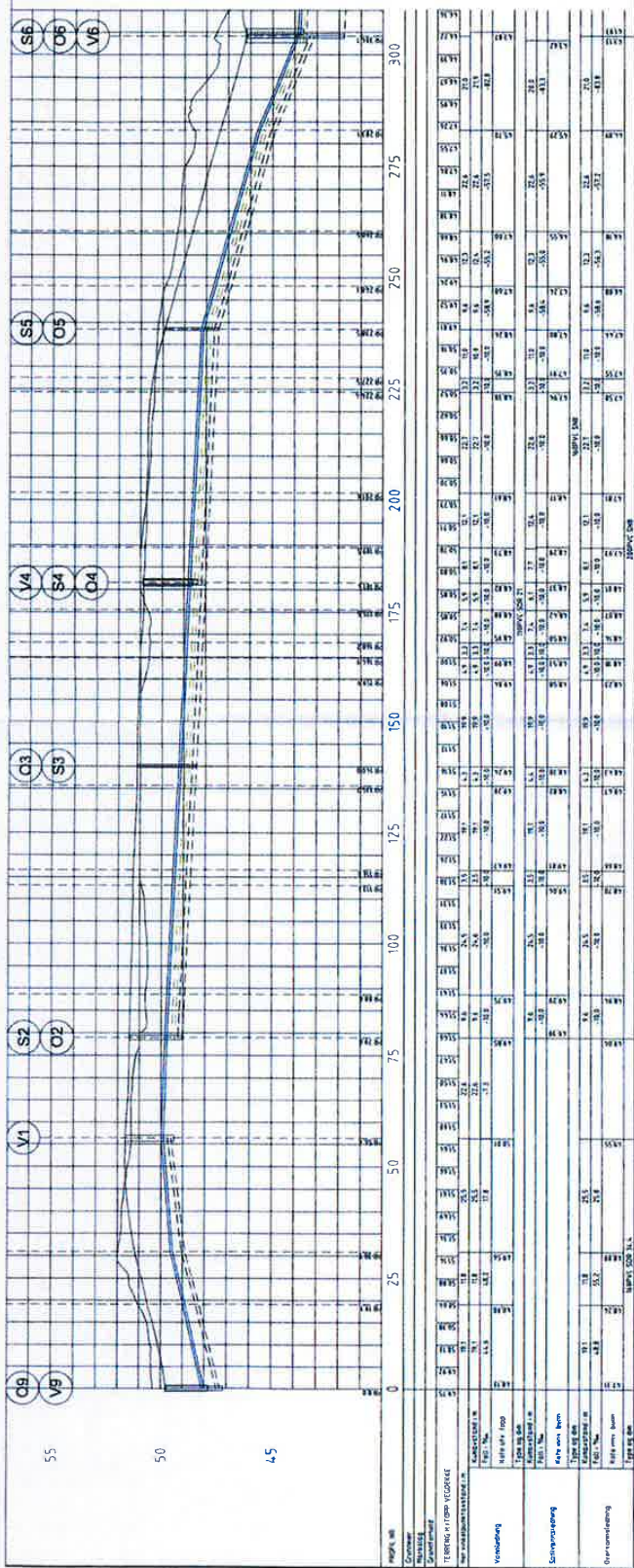
Underskrift:

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



Doknr.: 425679 Tinglyst: 10.04.2019
STATENS KARTVERK

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





Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstiffelle: 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	Navn	Adresse
974585464	LARVIK KOMMUNE AREAL OG TEKNIKK	Postboks 2020, 3255 LARVIK

Rekvirent(er) av forretning

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

Avgivereieendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0712	4094	53	

Ikke tinglyste eiere / kontakinstans

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

Ny matrikkelenhhet

Knr	Gnr	Bnr
0712	4094	198

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde
473 76 437



Kamilla
482 93 628



Martin
913 42 167



Mette
918 22 416



Ole Morten
971 47 855



Sindre
926 27 693



Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK



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 4
3295 HELGEROA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja

Telefon: 906 21 975
E-post: gry.lilja@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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