

Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA

**Helgeroa- flott enebolig med
fantastisk opparbeidet
hjørnetomt- 4 soverom-attraktivt
og barnevennlig**



aktiv.



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 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 850,-
Total ink omk.: Kr 6 048 850,-
Selger: Ann-Kristin Borge Skolem

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 165/204 kvm
Tomtstr.: 689.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 4094, bnr. 62
Oppdragsnr.: 1303250061

Helgeroa- flott enebolig med fantastisk opparbeidet hjørnetomt- 4 soverom-

Flott enebolig med barnevennlig og fin beliggenhet på Torpefeltet på en fantastisk opparbeidet hjørnetomt med flere solrike, usjenerte og lune uteplasser. Torpefeltet er et populært boligfelt i Helgeroa hvor det finnes opparbeidede flotte inngjerdede lekeplasser og balløkke. Barnehage rett ved. Barneskole, barnehage, idrettsanlegg og butikkssenter med legekantor på Søndersrød finnes ca. 2 km unna. Busstopp finnes noen få minutters gange unna. Det er kort vei sjøen med flotte bademuligheter og til brygga i Helgeroa med båthavn, restauranter og et yrende 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.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	79
Energiattest	84
Nabolagsprofil	90
Andre vedlegg	93
Budskjema	169

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 204 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Entré, bad, vaskerom, gang, kjøkken, stue og bod

2. etasje

BRA-i: 78 m² Stue, bad og 4 soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dette følges beregningsregler i Norsk Standard. Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m².

1 ETG:

Entre: 12,3

Bod: 2,9 (s-rom)

Bad: 3,2

Gang: 11,6

Vaskerom: 5,2

Kjøkken: 16,5

Stue: 32,0

2 ETG:

Stue: 20,6

Bad: 9,0

Soverom 1: 9,5
Soverom 2: 10,2
Soverom 3: 16,7
Soverom 4: 9,6

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

689.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en fin intern og usjenert beliggenhet på boligfeltet på hjørnetomt. Eiendommen har flotte opparbeidede uteområder med plen, busker, beplantning og utstrakt bruk av belegningsstein. Her finnes det flere solrike, usjenerte og lune uteplasser. Det er klargjort for egen plass til robotgressklipper i smart løsning.

Det gjøres oppmerksom på eiendomsgrensen mot vest bak garasjen. Her er det opparbeidet kommunal grunn som kan sees ut som det tilhører denne eiendommen, noe det ikke gjør. Se vedlagte eiendomskart for nøyaktig beskrivelse av eiendommens grenser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget barnevennlig og fint til på Torpefeltet på en fantastisk opparbeidet hjørnetomt med sol hele dagen. Torpefeltet er et populært boligfelt i Helgeroa hvor det finnes opparbeidede flotte inngjerdede lekeplasser og balløkke.

Torpeløkka barnehage ligger rett i nærheten. Berg barneskole, Helgeroa barnehage, idrettsanlegg og butikksenter med legekonto 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 ned Strandebakken og så inn til høyre på Torpefeltet. Ta så første vei til høyre inn på Torpeløkka og eiendommen ligger som første hus på høyre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Contaxt AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er støpt dekke i 1 etg. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking

Innhold

Innholdsrik enebolig som inneholder:

1.etg.: romslig entre m/skyvedørsgarderobe og god plass til klesoppbevaring, bod, flislagt bad m/toalett, praktisk vaskerom, gang, stort kjøkken m/ god plass til spisebord, stue m/ plass til

spisestue. Fra stuen er det utgang til uteplass og hage

2.etg.: stue m/ utgang til balkong, stort flislagt bad m/toalett, 4 soverom hvorav ett m/ stor skyvedørsgarderobe

Standard

Flott enebolig som fremstår som godt vedlikeholdt. Innvendige overflater består av forskjellige typer og alder og det er malt i fine farger. Begge bad samt entre og vaskerom er flislagt på gulv. Kjøkkenet er stort og har romslig innredning i MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter fra byggeår. Det er godt med skap og benkeplass og det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn og induksjonstopp (ny i 2017). Kjøøl/fryseskap følger også med. Bad i 1.etg. er flislagt og av installasjoner finnes toalett, dusjnise og søyleservant. Bad i 2.etg. er fra 2013 og er flislagt. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, boblebadkar, håndkletørker og innredning m/dobbel vask. Vaskerommet har tilkomst fra entre og av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, skap, rør i rør skap, utslagsvask og benkeplate. Det finnes 4 soverom i boligens 2.etg. og alle er av god størrelse. Stor skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

2025 - Malt noen innvendige overflater

2024 - Montert kodelås til ytterdør entre

2023 - Montert luft-luft varmepumpe

2023 - Opparbeidet uteområder

2022 - Malt fasader på boligen

2022 - Malt utvendig på vinduer

2021 - Malt noen innvendige overflater

2017 - Ny induksjonstopp på kjøkken

2016 - Montert el-bil lader i garasje

2013 - Bygget bad i 2 etg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Nedløp og beslag:

-Vurdering av avvik:

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

-Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

-Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

-Vurdering av avvik:

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

-Konsekvens/tiltak

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

-Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken- overflater og innredning:

-Vurdering av avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Noe slitasje

-Konsekvens/tiltak

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Komfyrvakt må monteres. Vedlikehold

-Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Vaskerom- overflater vegger og himling:

-Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Noe løs tapet på vegg under vask. Sponplater er montert ned mot gulv og er utsatt for fuktoppsug v/vannlekkasje.

Åpning

mellom gulv/vegg

-Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Vaskerom- Overflater Gulv:

-Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Noe sprekker og bom på gulvfliser v/balkongdør

-Konsekvens/tiltak:

Fliser må skiftes.

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Det er ingen forhold som har fått TG3

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber fra Telenor.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen gårdplass.

Det er montert el-bil lader i garasjen.

Diverse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i bod.

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Det styres fra styringspanel i stue 2 etg.

Det er montert kodelås til ytterdør i 2024.

Energi

Oppvarming

-Elektriske varmekabler i entre, begge bad og vaskerom

-Vedovn

-Luft-luft varmepumpe

-Balansert ventilasjon

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 18 744

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 135 172

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 540 689

Formuesverdi sekundær år

2023

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 62 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:

3909/4094/62:

24.04.2025 - Dokumentnr: 450201 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Larvikmegleren AS

Org.nr: 879 155 622

Elektronisk innsendt

05.11.2004 - Dokumentnr: 8573 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4094 Bnr:53

01.01.2018 - Dokumentnr: 66988 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:4094 Bnr:62

01.01.2020 - Dokumentnr: 510491 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4094 Bnr:62

01.01.2024 - Dokumentnr: 305791 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4094 Bnr:62

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eneboligen datert 06.01.2010. I ferdigattest fremgår det at badet i 2. etasje ble trukket ut av søknaden. Selv om badet ble trukket ut av byggesaken i sin tid, jf. opplysningene i ferdigattesten, er det ifølge dokumentert informasjon fra kommunen ikke nødvendig å søke om etableringen av badet nå i etterkant, og det er heller ikke nødvendig å søke om ferdigattest for badet i 2. etasje.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det mangler utvendig trapp til ytterdør hems. Garasjen ble i sin tid omsøkt uten såkalt ansvarsrett. Kommunen bekrefter at ny eier kan søke ferdigattest for garasjen selv, nå i etterkant når utvendig trapp er montert.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Planopplysninger:

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

Delareal 685 m: Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Delareal 5 m: Arealbruk: uteoppholdsareal, nåværende

Kommuneplanens arealdel 2025-2037 er under arbeid. Status: planforslag

Eiendommen ligger inn under den eldre reguleringsplanen for Torpefeltet. Status: endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 27.09.2000

Delareal 690 m: Formål: frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn B1

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

148 850 (Omkostninger totalt)

164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 067 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 850

Betalingsbetingelser

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,8% av salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- makedspakke kr 10 500,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14 784,-. Utleggene omfatter urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- opplysninger fra Larvik kommune kr 5 057,- og oppgjørshonorar kr 4 875,-

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

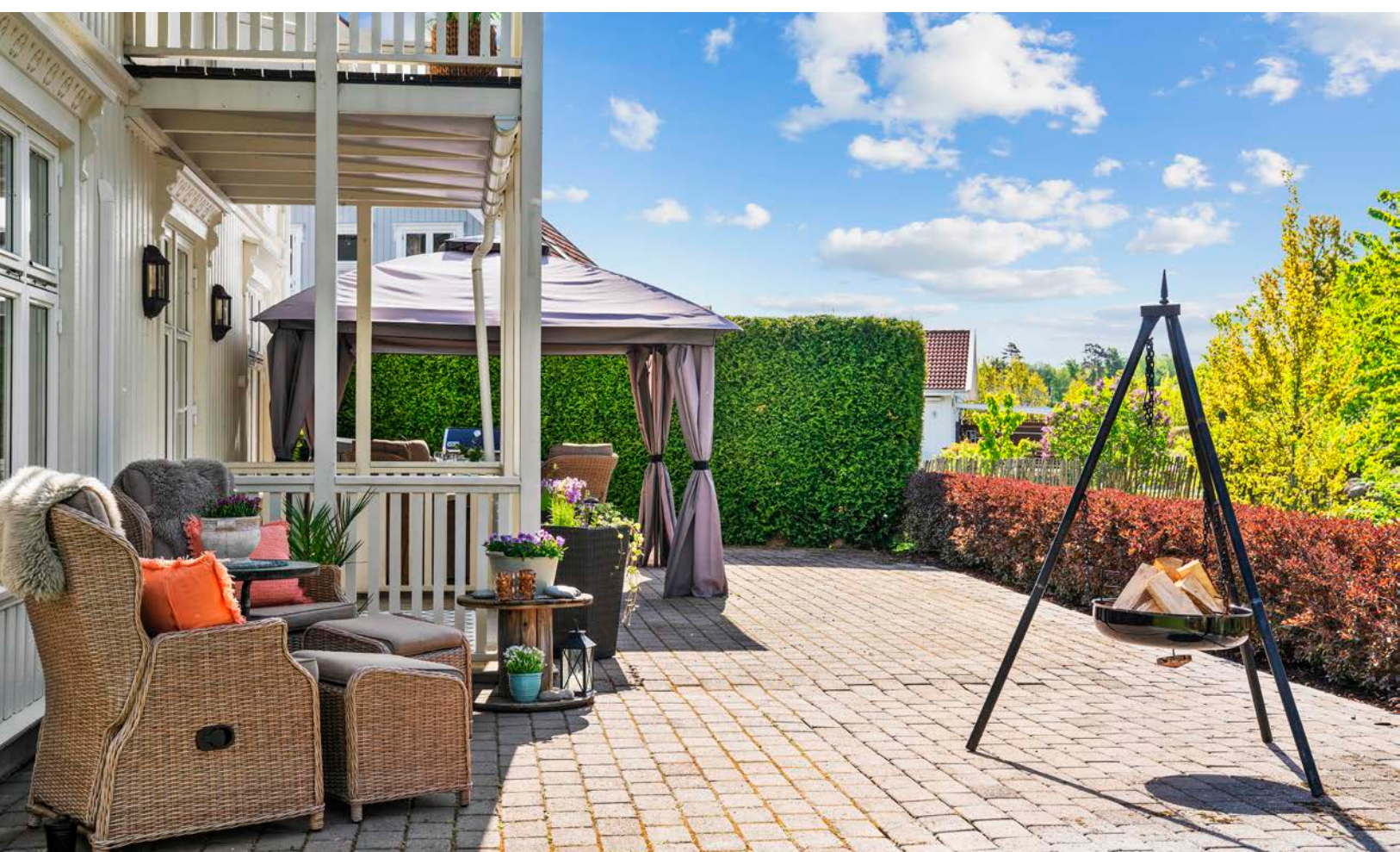
Salgsoppgavedato

15.05.2025



























Stue



























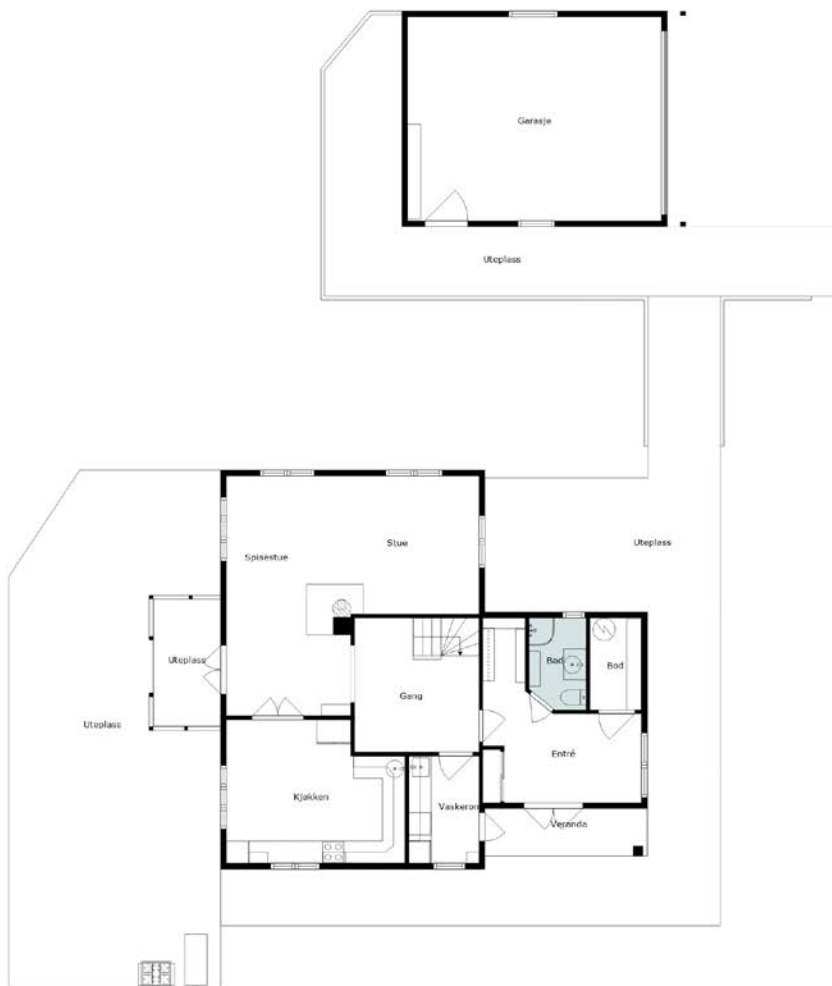






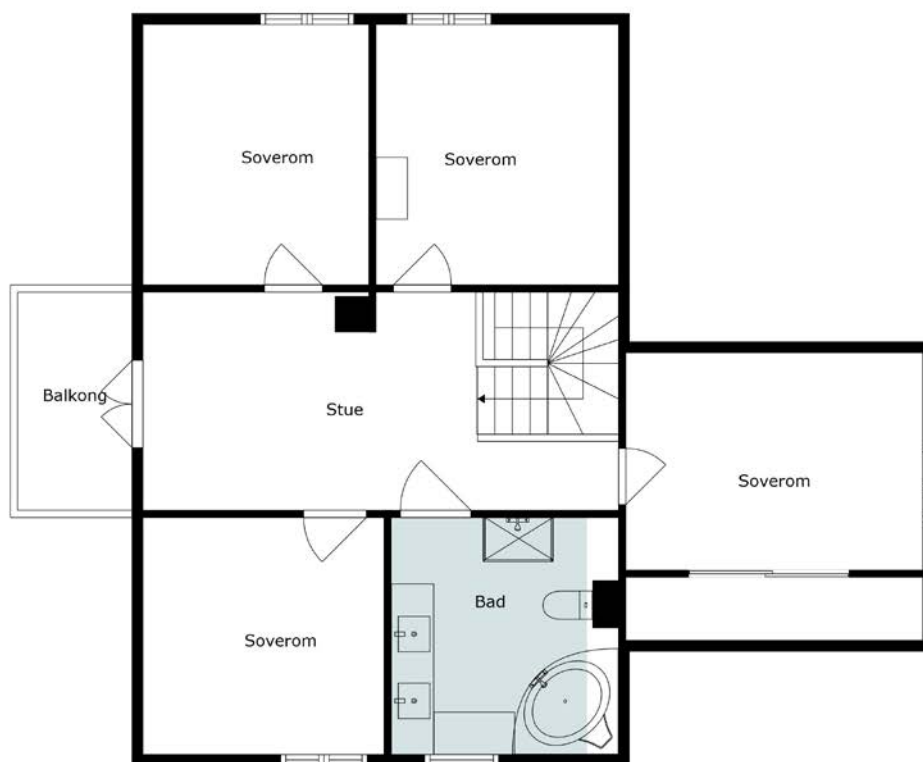






Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



SJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA



LARVIK kommune



gnr. 4094, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 19959-2256

Referansenummer: NT6883

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



CONXT
KONSULENT & TAKSTINGENIØRSTJENESTER

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

Norsk takst

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



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

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

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

CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contact.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

- 2025 - Malt noen innvendige overflater
- 2024 - Montert kodelås til ytterdør entre
- 2023 - Montert luft-luft varmepumpe
- 2023 - Opparbeidet uteområder
- 2022 - Malt fasader på boligen
- 2022 - Malt utvendig på vinduer
- 2021 - Malt noen innvendige overflater
- 2017 - Ny induksjonstopp på kjøkken
- 2016 - Montert el-bil lader i garasje
- 2013 - Bygget bad i 2 etg.

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i 1 etg. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

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

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

- * Ikke noe avvik/kommentarer ihht. dette.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse 2 etg. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Normal slitasje.

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

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående sveitser/rustikk kledning fra byggeår. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje. Selger opplyser at fasader er malt i 2022.

Takkonstruksjon fra byggeår. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp på soverom 2 etg. Det ble utført en begrenset besiktigelse fra luke med lommelykt. Isolert konstruksjon. Det settes ingen TG på dette.

Det ble observert vinduer fra byggeår. Normal slitasje. Selger opplyser at vinduer er malt utvendig i 2022.

Det ble observert dører fra byggeår. Normal slitasje. Montert kodelås til ytterdør i 2024.

Terrasse/balkong på ca. 6 m2 med tilkomst fra stue 2 etg. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Normal slitasje. Søylesko er ikke festet til betongplate, dette bør utbedres. Terrasse på ca. 6 m2 med tilkomst fra stue 1 etg. og hage. Den er

oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Noe bom og løse gulvfliser v/ytterdør i entre. Dette settes alene til TG2. Selger opplyser at noen overflater er malt i 2021 og 2025.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille 2 etg. Det er støpt betong på grunn. Noe knirk i gulv i stue 1 etg. Dette settes alene til TG2.

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i stue 1 etg. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg. Det mangler ildfast plate på gulv v/feieluke. Det kan enkelt løses ved å legge fliser e.l. under feieluke når feier skal feie pipe. Dette alene settes til TG2.

Siste dato for tilsyn: 01.10.2008

Siste dato for feiing: 26.05.2021

Heltre trapp. For det meste normal slitasje. Noe ekstra slitasje i trinn, dette settes alene til TG2.

Innerdører med og uten glass fra byggeår. Normal slitasje. Noe klistremerker på en dør til soverom 2 etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er nytt i 2013 i følge selger.

Vegger: Flis

Himling: Panel

Downlights: Ja

Gulv: Flis og rullestein

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja, mot nisje og boblebad

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:50 fall i dusjnise: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ukjent

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk i dusjnise. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, boblebadekar, håndkjetørker og innredning m/dobbel vask. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking i stue. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

Vegger: Flis

Himling: MDF panel

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

1:50 fall i dusjnise: Ja

Beskrivelse av eiendommen

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Det var en liten skade på en gulvflis. Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Noe manglende fuger rundt sluk, dette settes for seg til TG2. Av installasjoner finnes toalett, dusjnise og søyleservant. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking i entre. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang. Vaskerom er fra byggeår.
Vegger: Våtromstapet
Himling: MDF panel
Downlights: Nei
Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, skap, rør i rør skap, utslagsvask og benkeplate. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Nei
Vegger: MDF panel plater og fliser
Himling: MDF panel og bjelker
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn og induksjonstopp (ny i 2017). Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap. Avløpsrør av plast fra byggeår.
Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Det styres fra styringspanel i stue 2 etg.
Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg.
OSO VV-tank på 198 liter fra 2005. Den står plassert i bod.
Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i bod.

El-skap:
Plassering: Bod
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 40A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
Diverse rom

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er fra byggeår

El-kontroll:
Sluttkontroll fra 2006
Samsvarserklæring fra 2008 og 2012

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Drenering fra byggeår. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.
Ringmur av ringmurselementer. Normal slitasje.
Det er montert forstøtningsmur av steinblokker. Normal slitasje.
Tilnærmet flat tomt.
Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger (datert 25.05.2005) er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Garasje

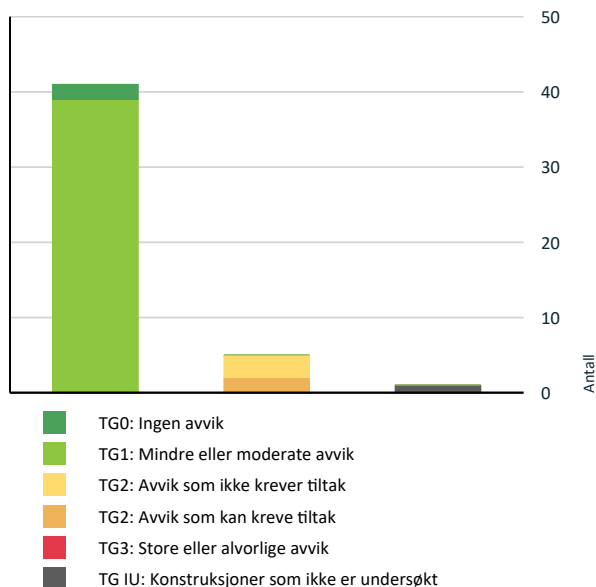
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

* Det er tegnet utvendig trapp og tilkomst til loft. Det er i dag ingen utvendig tilkomst/trapp.

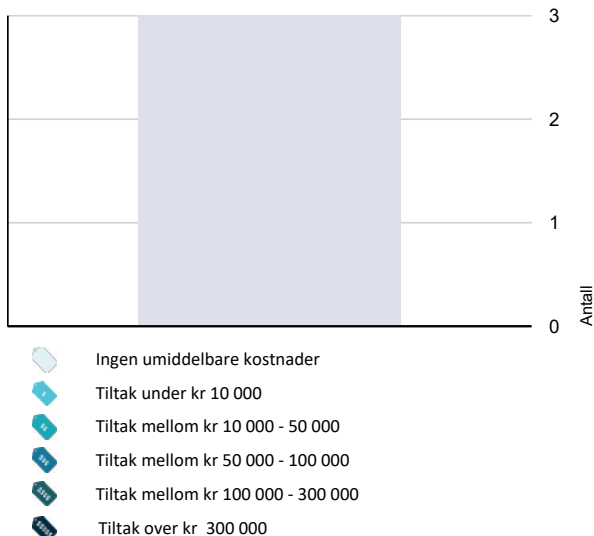
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse
Enebolig på 2 etasjer.

Standard
Bygget har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bolig med for det meste godt vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
2010	Ombygging	Ombygging Fjerne bad i 2. etg.(foreligger ikke plantegning av endringen i vårt arkiv)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse 2 etg. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Normal slitasje.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående sveitser/rustikk kledning fra byggeår. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje. Selger opplyser at fasader er malt i 2022.

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår. Tilkost til loft fra nedfellbar loftstrapp på soverom 2 etg. Det ble utført en begrenset besiktigelse fra luke med lommelykt. Isolert konstruksjon. Det settes ingen TG på dette.

Vinduer

Det ble observert vinduer fra byggeår. Normal slitasje. Selger opplyser at vinduer er malt utvendig i 2022.

Dører

Tilstandsrapport

Det ble observert dører fra byggeår. Normal slitasje. Montert kodelås til ytterdør i 2024.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong på ca. 6 m2 med tilkomst fra stue 2 etg. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Normal slitasje. Søylesko er ikke festet til betongplate, dette bør utbedres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ikke festet søyle

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger -

Terrasse på ca. 6 m2 med tilkomst fra stue 1 etg. og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Noe bom og løse gulvfliser v/ytterdør i entre. Dette settes alene til TG2. Selger opplyser at noen overflater er malt i 2021 og 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille 2 etg. Det er støpt betong på grunn. Noe knirk i gulv i stue 1 etg. Dette settes alene til TG2.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

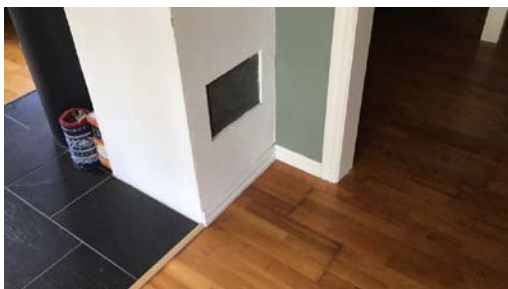
Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i stue 1 etg. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg. Det mangler ildfast plate på gulv v/feieluke. Det kan enkelt løses ved å legge fliser e.l. under feieluke når feier skal feie pipe. Dette alene settes til TG2.

Siste dato for tilsyn: 01.10.2008

Siste dato for feiing: 26.05.2021



TG 1 Innvendige trapper

Heltre trapp. For det meste normal slitasje. Noe ekstra slitasje i trinn, dette settes alene til TG2.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med og uten glass fra byggeår. Normal slitasje. Noe klistremerker på en dør til soverom 2 etg.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er nytt i 2013 i følge selger.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis
Himling: Panel
Downlights: Ja

Normal slitasje

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Flis og rullestein
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja, mot nisje og boblebad
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:50 fall i dusjnisje: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ukjent
Slitasje: Normal

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk i dusjnisje.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnisje, boblebadekar, håndklettørker og innredning m/dobbel vask. Normal slitasje.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i stue. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis

Himling: MDF panel

Downlights: Ja

Normal slitasje. Liten åpning mellom vegg og el-bryter.



liten åpning

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

1:50 fall i dusjnische: Ja

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

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

Det var en liten skade på en gulvflis.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Noe manglende fuger rundt sluk, dette settes for seg til TG2.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjnisje og søyleservant. Normal slitasje.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i entre. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromstapet

Himling: MDF panel

Downlights: Nei

Vurdering av avvik:

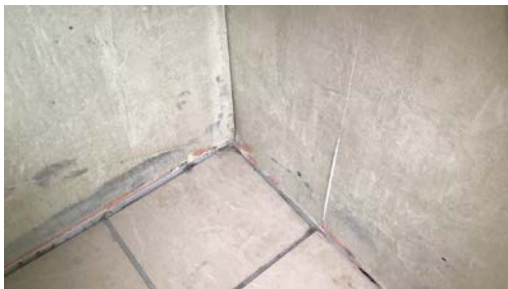
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Noe løs tapet på vegg under vask
Sponplater er montert ned mot gulv og er utsatt for fuktoppsug v/vannlekkasje
Åpning mellom gulv/vegg

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

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

Vurdering av avvik:

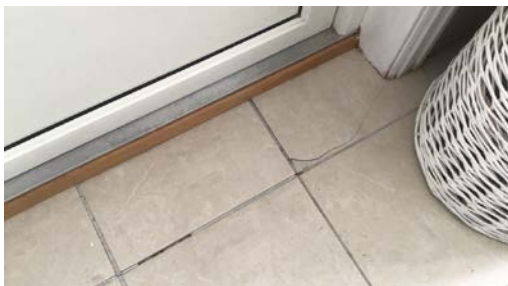
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Noe sprekker og bom på gulvfliser v/balkongdør

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport



sprekker og bom



sprekker og bom

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, skap, rør i rør skap, utslagsvask og benkeplate. Normal slitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt v/buk av fuktmåler på vaskerom.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Nei

Tilstandsrapport

Vegger: MDF panel plater og fliser
Himling: MDF panel og bjelker
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, mikro ovn og induksjonstopp (ny 2017).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Det styres fra styringspanel i stue 2 etg.

Tilstandsrapport



styringspanel stue 2 etg

TG 1 Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

OSO VV-tank på 198 liter fra 2005. Den står plassert i bod.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i bod.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:
Plassering: Bod
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 40A

Tilstandsrapport

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
Diverse rom

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er fra byggeår

El-kontroll:
Sluttkontroll fra 2006
Samsvarserklæring fra 2008 og 2012

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur av ringmurselementer. Normal slitasje.

Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmur av steinblokker. Normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghold

Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje m/hems

Byggeår

2007

Kommentar

Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger Larvik
kommune

Standard

Bygget har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Et er oppført en garasje m/hems på tomten. Det er støpt plate på grunn og ringmur av lettklinker blokker. Oppført i trekonstruksjoner og med stående kledning på fasader. Det er takstein som takteking. Det er ikke snøfangere på tak. Montert leddport og el-åpner. Ytterdør på langside. Det mangler utvendig trapp til ytterdør hems. Det er montert el-bil lader i garasje i 2016. Normal slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

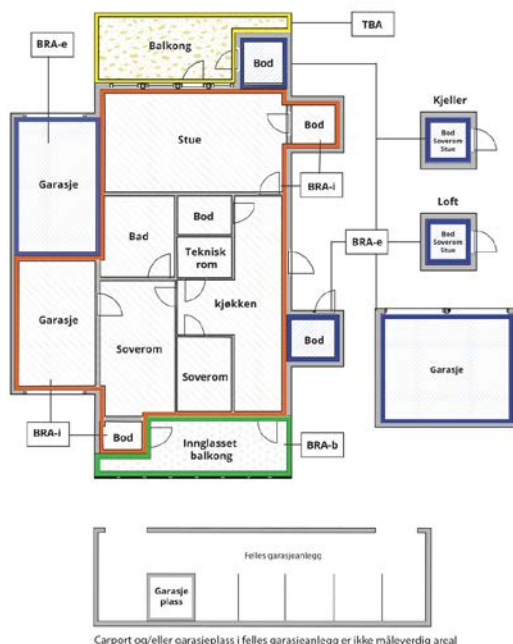
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	78			78	6
1 Etasje	87			87	6
SUM	165				12
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1 Etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue, Bod		

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

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

2 ETG:

Stue: 20,6

Bad: 9,0

Soverom 1: 9,5

Soverom 2: 10,2

Soverom 3: 16,7

Soverom 4: 9,6

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:

Entre: 12,3

Bod: 2,9 (s-rom)

Bad: 3,2

Gang: 11,6

Vaskerom: 5,2

Kjøkken: 16,5

Stue: 32,0

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger (datert 25.05.2005) er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

* Det er tegnet utvendig trapp og tilkomst til loft. Det er i dag ingen utvendig tilkomst/trapp.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	162	3
Garasje	0	39

Kommentar

Enebolig

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:
Bod: 2,9 (s-rom)

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Ann-Kristin Borge Skolem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4094	62		0	689.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torpeløkka 2

Hjemmelshaver

Skolem Ann-Kristin Borge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig fra 2006. Den ligger i Helgeroa, i et veletablert boligområde med nærhet til bl.a. offentlig transport, barnehage, skole, lekeplasser, dagligvare, småbåthavn, campingområder, strender og fine naturområder. Det er kort avstand til Nevlunghavn ca. 4 km og det er ca. 14 km til Larvik. Det er gode solforhold på terrasse/balkong og uteområder.

Adkomstvei

Tilkomst fra Torpeløkka. Det er muligheter for parkering i innkjøring og i garasje på tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc. Det er steinbelagt innkjøring/inngangsparti.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 250 000	2009	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	13.05.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	13.05.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.05.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	13.05.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging	13.05.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NT6883>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250061	

Selger 1 navn
Ann-Kristin Borge Skolem

Gateadresse	
Torpeløkka 2	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1303250061

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt sprekk i fugene et par steder. Sprekk i flis på vaskerom. Ingen lekkasje

Initialer selger: ABS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Legger ved kvitteringer

Arbeid utført av

Nanset flisesenter

Filer

[Faktura u giro_2166_Nanset Kjøkkensenter AS.PDF](#)

[Priser 2012.pdf](#)

[f 166 - Ken Skolem - akonto.pdf](#)

[f 168 - Ken Skolem - sluttfaktura.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt nytt når badet blei laget.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjen sto uten dør en periode. Kom snø å regn inn. Vært en lekkasje i rør/pipe fra tak til "loft" . Dette er tettet!

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Løs flis i gang. Sprekk i flis på gulv vaskerom.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Små maur. Brukt maurmiddel når våren kommer rundt hus.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet filter i ventilasjon selv. Hatt service på ventilasjon.

Arbeid utført av

Ei

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll fra staten av el-anlegg. Ventilasjon. Vært service fra leverandør.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks står i garasjen. Instalert av Hafa!

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 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

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brukstillatelse bad og garasje. Venter på svar fra kommunen

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Blei foretatt ved bygging av bolig

21.1 Radonmåling

Ar

2005

Verdi

?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad og garasje

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 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

Document reference: 1303250061

Tilleggs kommentar

Nylig opparbeidet uteområde. Lagt stein. Egen "garasje" til eventuelt robotklipper Sentralstøvsuger Bad oppe gjorttstartet på i 2012. Ferdig 2013.

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 overtagelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 forsikringspremie er 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: 1303250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Skolem	74f882c35f84b85254a862 84b66e246a034c3b7f	07.05.2025 16:47:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

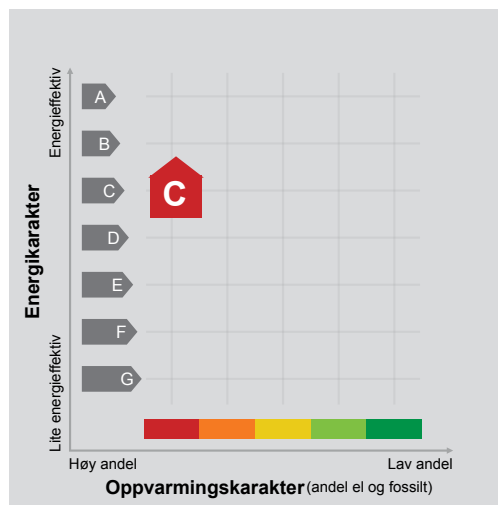
Document reference: 1303250061

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Torpeløkka 2
Postnummer	3295
Sted	HELGEROA
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4094
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23848163
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120416
Dato	14.05.2025



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

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

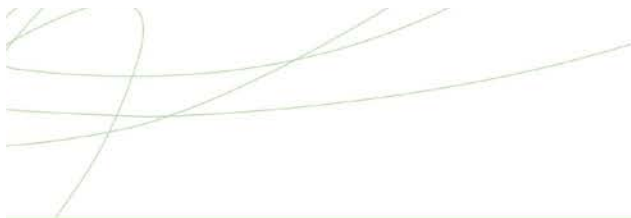
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2006
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 165
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kråner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

Nabolagsprofil

Torpeløkka 2 - Nabolaget Helgeroa - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Helgeroa bedehus Linje 206, 208	6 min 0.6 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min 13.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 204 elever, 10 klasser	18 min 1.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	13 min 11.2 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	14 min 13.1 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	23 min 16.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	21 min 15.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	28 min 27.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

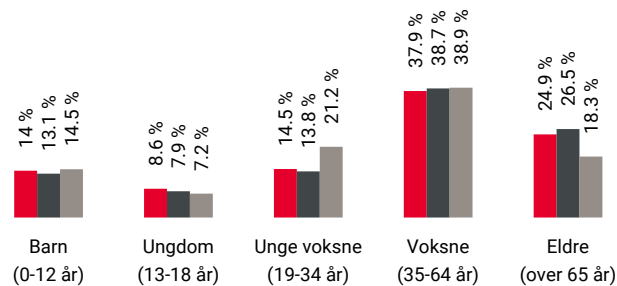
Veldig bra 79/100



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	2 min 0.2 km
Helgeroa barnehage (0-5 år) 67 barn	19 min 1.7 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 3.6 km

Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	15 min 1.4 km
Rema 1000 Veldrebakken	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

⚽ Berg barneskole	17 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.6 km	
⚽ Nesjarbanen Karlsro	18 min	🚶
Ballspill, fotball	1.6 km	
🏊 Family Sports Club Langestrand	14 min	🚗
🏊 Mudo Stavern	14 min	🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Fritzøe Brygge

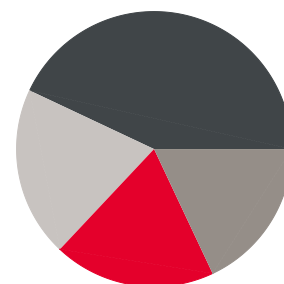
14 min 🚗



Vitusapotek Helgeroa

16 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

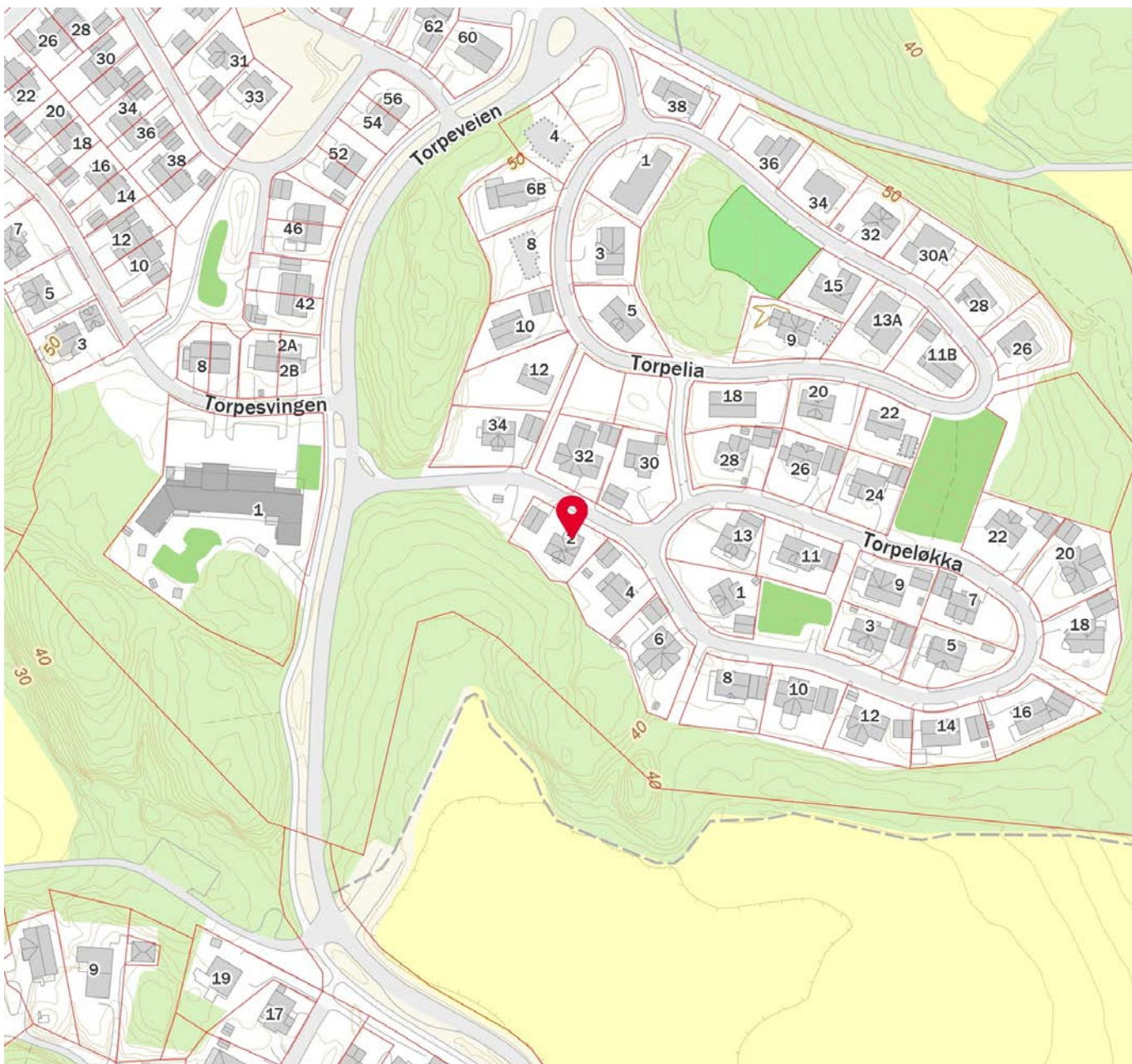
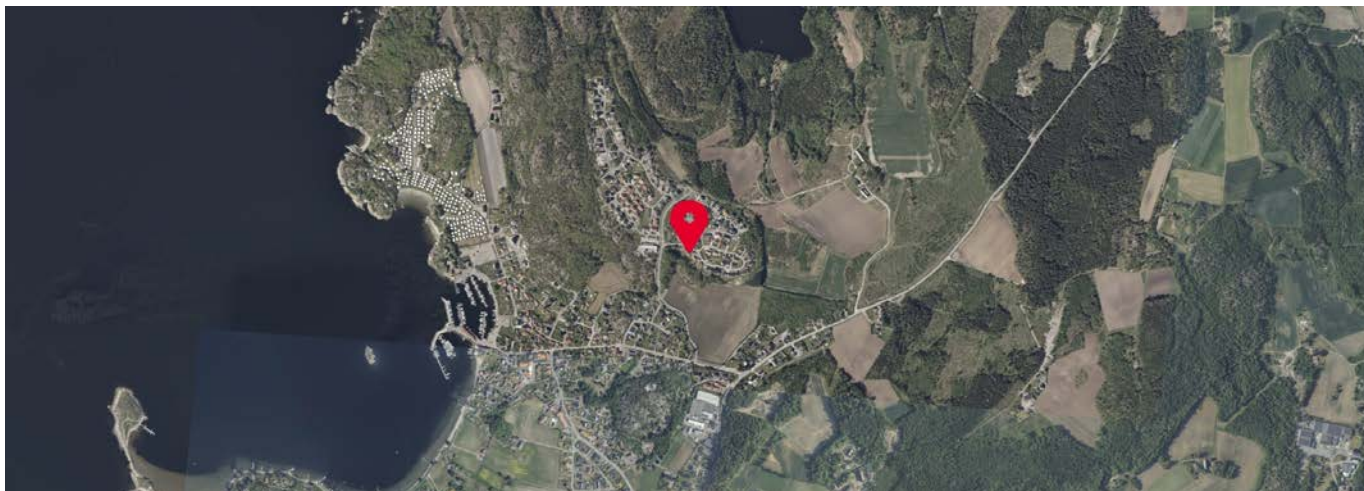


0% 43%

Helgeroa
Helgeroa/Nevlunghamn
Norge

Sivilstand

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





Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Brukstillatelse 2006. Ferdigattest 2010	2006	171 m ²	1	☒
ombygging Fjerne bad i 2. etg.(foreligger ikke plantegning av endringen i vårt arkiv)	godkjent 2010	m ²		☒
Garasje/uthus/anneks	godkjent 2007	39 m ²		☒
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

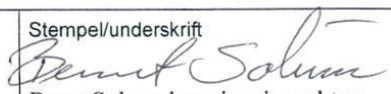
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommune  LARVIK KOMMUNE Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK		Midlertidig brukstillatelse	
Saksnr 05/03426		Løpenr 16976/06	
Eiendom/byggested Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA			
Gnr 4094	Bnr 62	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Viktoria-Hus AS Bjørnslettvegen 2 3917 PORSGRUNN	Tiltakshaver (navn og adresse) Kim Allan Nakjem Florenveien 12 3265 LARVIK
---	---

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Enebolig		
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket		
Vedtak fattet av Larvik kommune v/plan og byggesak	Vedtak dato 16.06.05	Saksnr 0543/05
Merknader Gjenstående arbeider : Div. innredning i 2.etasje samt toppmasser og planering av tomt.		

Vilkår		

Underskrift		
Sted Larvik	Dato 02.05.06	Stempel/underskrift  Bernt Solum, bygningsinspektør

Kopi til	
Porsgrunn Rørleggerforretning AS	Bjørnslettvn.2, 3917 Porsgrunn

Plan Byggesak og Landbruk

Vår saksbehandler:
Tom Mangelrød
Telefon: 33 17 18 87

Deres ref.:

Vår ref.:
10/534

Arkiv:
GBR-
4094/62

Vår dato:
06.01.2010

Deres dato:



**Larvik
kommune**

Victoria hus AS
Bjørnslettn. 2
3917 PORSGRUNN



MELDING OM VEDTAK

Torpelekka 2 - Ferdigattest Gbnr 4094/62

Gbnr	4094 / 62			
Tiltakshaver	Kim Allan Nakjem og Ann Kristin Borge	Torpelekka 2	3295	HELGEROA
Søker	Viktoria - Hus AS	Bjørnslettn. 2	3917	PORSGRUNN

Vedtaket som er fattet i saken følger vedlagt.

Vedtaket kan påklages og ansvar og risiko for igangsatte arbeider påhviler den ansvarlige så lenge klagefristen ikke er utløpt og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen, jf. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser § 28.

Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Tom Mangelrød
bygningsinspektør

Vedlegg:
- Vedtak i saken



**Larvik
kommune**

ArkivsakID.: 09/1233

Arkivkode: GBR-4094/62



Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
008/10	Planutvalget delegerte saker	06.01.2010

TORPELØKKA 2 - FERDIGATTEST GBNR 4094/62

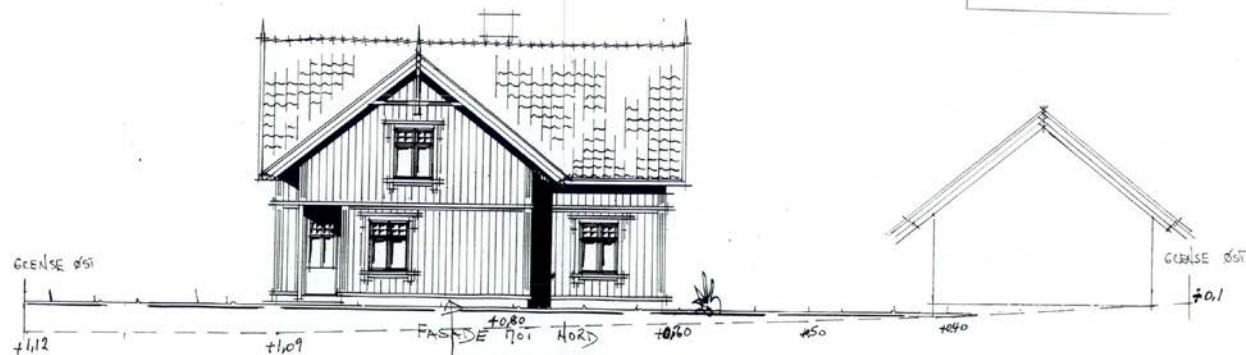
Gbnr	/ /			
Tiltakshaver	Kim Allan Nakjem og Ann Kristin Borge	TorpeLøkka 2	3295	HELGEROA
Søker	Viktorja - Hus AS	Bjørnslettvn. 2	3917	PORSGRUNN

Ferdigattest er gitt for			
ArkivSaksnr 05/3426		JournalpostID 05/25609	
Eiendom/byggested TorpeLøkka 2			
Bygningsnummer 23848163			
Gnr 4094	Bnr 62	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 16.06.2005	Delegert saksnr: 0543/05
Vedtak/tillatelse			Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad			03.06.2005
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Enebolig			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt. Bad i 2etg er trukket fra tillatelsen.			

MOTTATT
07 JUNI 2005



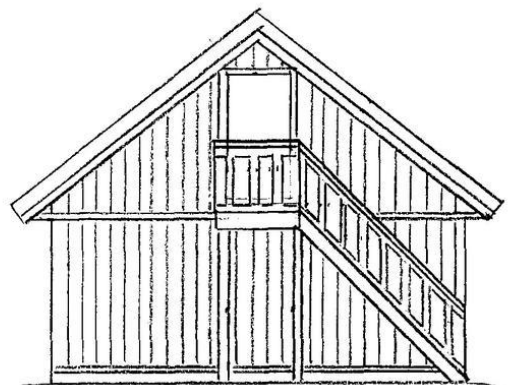
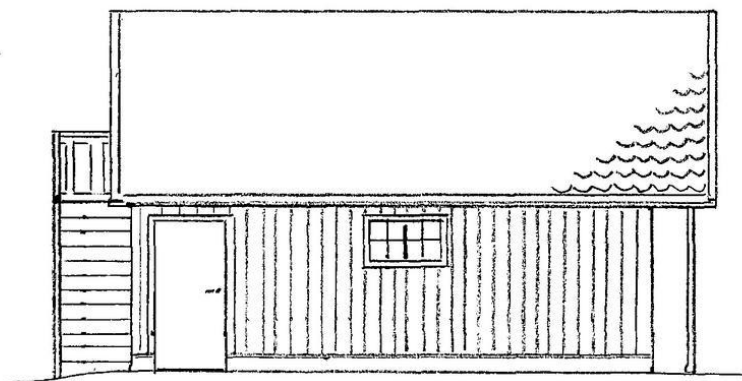
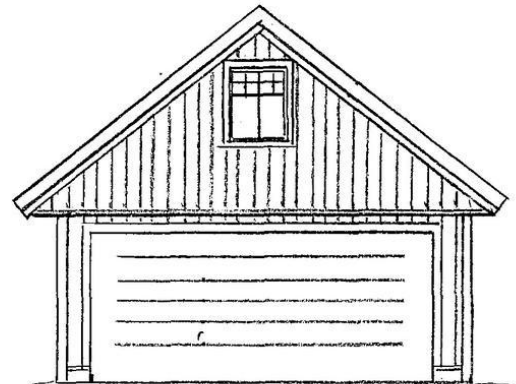
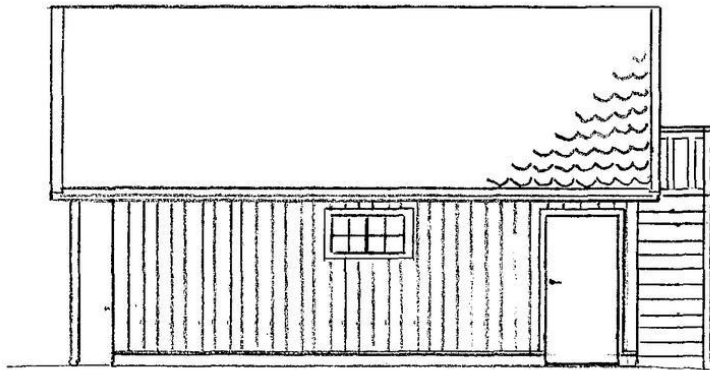
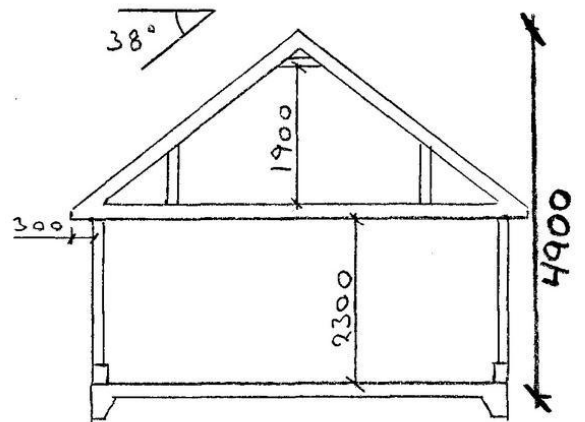
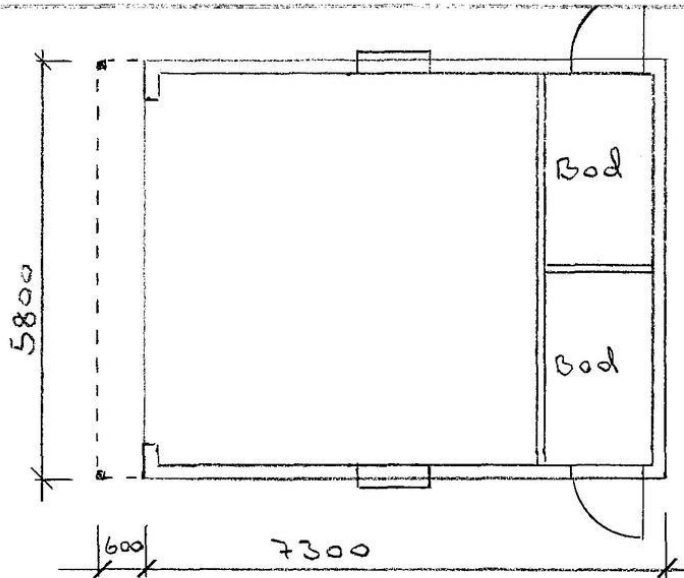
PLANUTVALGET I LARVIK
(#2005/0543)



TOPP MOR 30 cm OVER VEGG
(MIDT PÅ HUS)

TERRENG PROFIL
TILAKSHVER: NAKSEM / BORG
TORPELØSKA 2.

E-1



GARASJE
TORPELØKKA 2

Målestokk

Tegn.

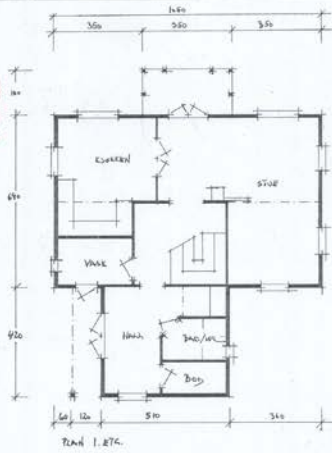
1:100

Trac.

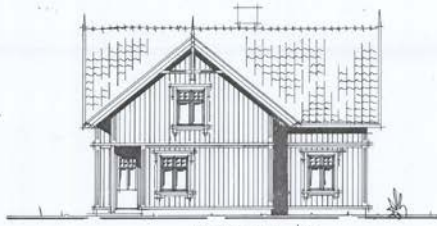
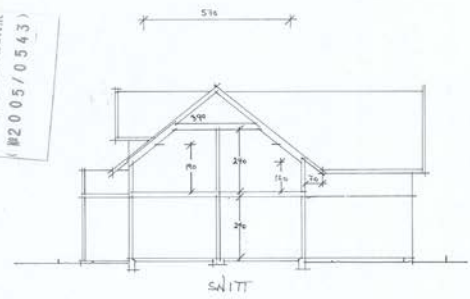
Kfr.

Erstatning for:

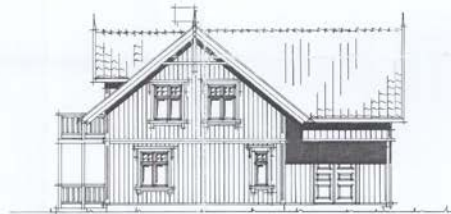
MOTTATT
07 JUN 2005



PLAINTVALGET (LÄRVIK)
#2005/0543



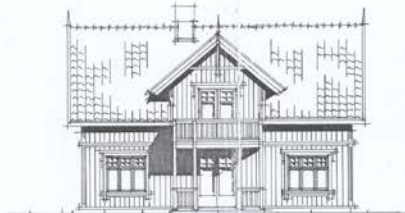
FASADE PÖT NORD



FASADE PÖT ÖST



FASADE PÖT VEST



FASADE PÖT SÖD

MOTTATT
07 JUN 2005

INTEKSHÄRDE:	INTA:	MA:
AND - KESKIN DÄRRE	25.5.0.5	1:100
EN ALAN UNOVED NÄRDET		BYA: 105.9 m ²
		BYA: 170.9 m ²
BYGGETTO:	ARK:	
TORTELUKA 2.	T. SUNDHOLM	

VIKTORIA-HUS

1001 E-1

Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/4094/62/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

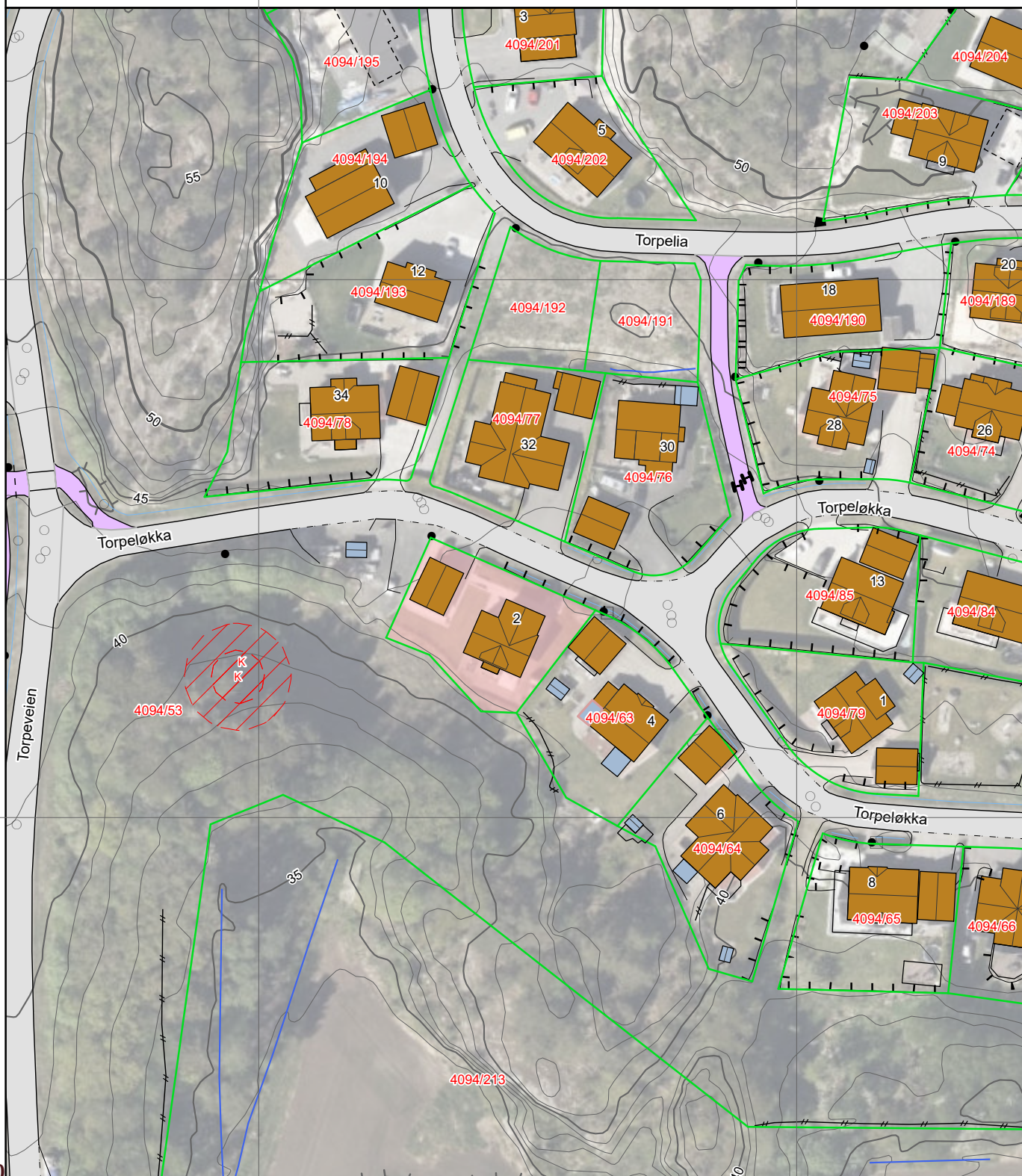
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 24.4.2025



Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/4094/62/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 24.4.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Eiendomskart for eiendom 3909 - 4094/62//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	689,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6540034,48	Øst	549926,55

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6540052,02	549931,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,46	
2	6540033,42	549923,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,37	
3	6540030,27	549931,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,64	
4	6540019,74	549941,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,27	
5	6540019,48	549947,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,60	
6	6540038,54	549962,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,05	



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpeløkka 2, 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
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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/71153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf
Delarealer	Delareal 685 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 m ² Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
-----------	--------

Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000.05.01
Navn	Torpefeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1488/2000.05.01_Bestemmelser_1005.pdf
Delarealer	Delareal 690 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR TORPEFELTET, HELGEROA, LARVIK KOMMUNE

- Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.08.99, 15.08.00, 27.09.00
- Kommunestyrets godkjenning: 27.09.00

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er markert med reguleringsgrense på plankartet.

§2

Området er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder

- boligområder, B1-B20
- offentlig bebyggelse – barnehage, O1

2. Landbruksområder

- landbruk, L1,L2.

3. Offentlige trafikkområder

- kjøreveger
- gang-/sykkelveger
- bussveg
- annen veggrunn

4. Friområder

- lek / idrett, F1, F2
- turveger

5. Spesialområder

- bevaring, kulturminne, S1, S2
- bevaring, landbruksbebyggelse, S3
- friluftsområde, S4 – S8
- kommunalteknisk anlegg, miljøstasjon / trafo
- frisiktsoner
- privat veg

6. Fellesområder

- nærlekeplasser

1. BYGGEOMRÅDER

§3

Byggeområder B1-B8. tomter for villamessig bebyggelse.

1. B1-B8. Byggeområdene skal være første byggetrinn i Torpefeltet. Tillatt utnyttelsesgrad, TU = 30% (Spesifisert på plankartet).
2. I området skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. I områder med markert terrengfall skal bebyggelsens lengderetning og møneretning løpe langs terrengkotene.
3. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer + kjeller. Det kan i tillegg oppføres garasje på hver boligtomt.
Det tillates mønehøyder inntil 8.0m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Det tillates gesimshøyder inntil 5.0m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Anbefalt husplassering er vist på plankartet.
4. Bebyggelsen i området skal ha saltak. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.
5. Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for ytterligere 1 bil på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Garasjer skal ikke ha større grunnflate enn 42 m².
Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

§4

Byggeområder B9-B20. Villamessig bebyggelse / konsentrert småhusbebyggelse / rekkehusbebyggelse.

1. For områdene B9, B10, B11, B12, B13 OG B14 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser før byggesøknader kan behandles.
2. I boligområdene B9-14 skal det planlegges adkomstveger som knytter seg til samlevegene med avkjøringer slik det er vist på plankart og illustrasjonsplan. Direkte av-/ påkjøring mellom boligtomter og samleveg tillates ikke. Adkomstveger i boligområdene skal være tilrettelagt for kommunalt vedlikehold.
Justering av påkobling og framføring av adkomstveier i boligområdene kan tillates dersom helhetlige og tilfredsstillende løsninger blir vist i bebyggelsesplan.
3. Bebyggelsen skal ha innslag av villamessig bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og tett-lav/rekkehusbebyggelse, og anlegges med grupper av samme boligtype. Villamessig bebyggelse skal ha tomteareal min. 750 m², konsentrert småhusbebyggelse skal ha tomteareal min. 500 m². For rekkehus / tett-lav-bebyggelse kan knappere tomtearealer vurderes.

4. For grupper av villamessig bebyggelse gjelder bestemmelsenes §3.
5. Tillatt utnyttelse (TU) :

Konsentrert småhusbebyggelse	35-40%
Rekkehus / tett-lav	45-50%
5. I områdene skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Det kan oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer + kjeller.
 Det tillates mønehøyder inntil 9.0m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
 Det tillates gesimshøyder inntil 6.0m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
6. Grupper av konsentrert småhusbebyggelse og rekkehusbebyggelse skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material- og fargebruk, og bør byggemeldes samlet.
7. Bebyggelsen i området skal ha saltak. I en bebyggelsesplan for en husgruppe kan likevel andre takformer tillates av bygningsmyndighetene.
8. Ved byggemelding av rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse skal det på egen tomt eller i fellesanlegg vises 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. For denne type bebyggelse kan det i tillegg kreves opparbeiding av 0,5 gjesteparkeringsplass pr. bolig.
9. Tilbygg og utvidelser for eksisterende bebyggelse kan tillates innenfor de samme rammer som gjelder for ny bebyggelse.
10. Det tillates framføring av trasè for vann og avløpsledninger til nye boliger i Torpefeltet gjennom område B20 og tilliggende privat veg. Framføringen av denne trasèen skal gjøres på en måte som er til minst mulig ulempe for eksisterende boliger i området. Terreng og beplantning i området skal tilbakestilles til opprinnelig stand så snart som mulig etter at evt. tiltak i området er gjennomført.

§5

Byggeområde O1. Barnehage / grendehus

1. Tillatt utnyttelsesgrad, TU = 15%.
2. Det kan oppføres bebyggelse på 1 etasje + kjeller.
 Det tillates 4m gesimshøyde og 7m mønehøyde, målt fra overkant bygg til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
3. I området skal det anlegges kjøre- og parkeringsarealer etter de prinsipper som er vist på illustrasjonen, eller bebyggelsesplan.
4. Før barnehagen kan tas i bruk skal utendørs oppholds- og lekearealer utstyres og opparbeides etter gjeldende retningslinjer/forskrifter, og skjermes med gjerde mot tilstøtende områder og mot kjøre- og parkeringsarealer inne på området.

5. Eksisterende vegetasjon i området skal mest mulig bevares.

§6

Fellesbestemmelser for byggeområdene

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Garasjer kan plasseres i tomtengrense mot nabo, og plasseres inntil 2,0m fra regulert veggrense dersom biloppstilling i garasje legges parallelt med bilveg.
2. Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser opparbeidelse / utnyttelse av tomte, herunder angivelse av utendørs oppholdsareal, jfr. Kommuneplanens arealdel. Søknaden skal også redegjøre for opparbeidelse og arrondering av tomt, med inntegning av evt. skjæringer og fyllinger. Forstøtningsmurer skal ha max 1m høyde mot veg og fellesarealer.
3. Bygningsmyndighetene kan kreve fasadeoppriss som viser planlagt bygg sammen med eksisterende nabobebyggelse, dersom det er tvil om at det planlagte bygget harmonerer med omgivelsene.
4. Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet må det avsettes lekearealer som har utstrekning og opparbeiding i tråd med gjeldende retningslinjer. Lekearealer for det enkelte delområde skal være ferdig opparbeidet før boliger i det samme område kan tas i bruk.
5. Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområdene skal bevares i størst mulig grad. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.
6. Gjerde og forstøtningsmur mot offentlig veg skal godkjennes av planutvalget.
7. Avfallsdunker, tørkestativ og lignende samt midlertidig lagring av biler, båter og campingvogner, skal skjermes slik at de etter planutvalgets skjønn ikke er til ulempe for noen, eller reduserer den visuelle kvaliteten i området. Lagring utover ett år for biler, båter og campingvogner tillates ikke.
8. Lagring av biler, båter, campingvogner tillates ikke.
9. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
10. Det må brukes anbefalte farger på fasader og tak.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

§7

1. Det tillates framføring av ledninger for vann og avløp for boligområdene i Torpefeltet over område L1. Vann- og avløpsledninger skal legges så dypt at de i ettertid ikke er til

hinder for ordinær drift av jordbruksarealet. Landbruksarealet skal tilbakeføres til opprinnelig stand etter at tiltak i området er gjennomført.

2. Det tillates framføring av vei eventuelt også på dyrka mark i L2 ihht reguleringsplan.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§8

1. Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling som er vist på plankartet.
2. Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsås / beplantes på en tiltalende måte.
3. Rabatter R1 og R2 skal opparbeides med voller, kulestein og beplantning som skjerming mellom samleveg og boligbebyggelse i Lynglia. Skjermingstiltakene skal gjennomføres før den nye vegen tas i bruk.
4. Til områdene B18 og B19 tillates avkjøring anlagt på GS-veg.
5. Samleveg gjennom søndre del av planområdet kan tillates videreført vestover og nyttes som kjøreveg til Blokkebukta og Barkevik, slik det er vist på illustrasjonsplan.
6. Krysset Strandebakken/RV308 forutsettes utformet i egen bebyggelsesplan i samarbeid med Statens vegvesen Vestfold.

4. FRIOMRÅDER

§9

1. Skibakke i område F1 skal anlegges slik at ruiner og vegetasjon langs turveg i nordre del av området bevares.
2. Område F2 skal opparbeides som lekefelt med balløkke 40 x 60m
3. Det skal etableres turveger (tilførselskorridorer) mellom boligområdene og fra boligområdene til frilufts- og friområder som vist på plankartet og etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplan.

5. SPESIALOMRÅDER

§10

1. Det tillates ikke oppføring av bebyggelse eller terrenginngrep med skjæring eller fylling i områdene S1 og S2 eller i friluftsområdene S4-S8. Vegetasjonen i disse områdene skal bevares.

2. Eksisterende bygg i område S3 er bevaringsverdige, og skal i størst mulig grad beholde sin nåværende eksteriørutforming. Evt. nybygg i området skal utformes på en måte som harmonerer med eksisterende bebyggelse.
Søknad om bygningsmessige tiltak skal forelegges bygnings- og kulturvernmyndighetene. Søknaden skal dokumentere byggeplanene ihht. §6 i disse bestemmelsene.
3. Etablering av kjøreveg mellom boligområdene B12 og B13 kan tillates i nordre del av område S4 for kommunale tjenestebiler.
4. Deler av område S6 kan tillates opparbeidet som nærlekeplass.
5. Område for kommunaltekniske anlegg skal nyttes til oppføring av mindre transformatorstasjon og felles miljøstasjon (kildesortering).
6. Det tillates framføring av vann og avløpsledninger for boligområdene i Torpefeltet under privat veg vest for boligområde B20. Den private vegen skal tilbakeføres til opprinnelig standard etter at tiltak i området er gjennomført.

6. FELLESOMRÅDER

§11

1. I boligområdene skal det etableres nærlekeplasser slik det er krevet i kommunale retningslinjer. Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før tilliggende boliger tas i bruk.
2. Eksisterende vegetasjon og terreng i fellesområdene skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.
3. I områder med kulestein skal dette søkes nyttet som en positiv faktor i utfomingen av fellesområder, rabatter m.m., slik det er vist i beskrivende del til planforslaget.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 16.10.00



Torstein Kiil
Byggesak/reguleringssjef



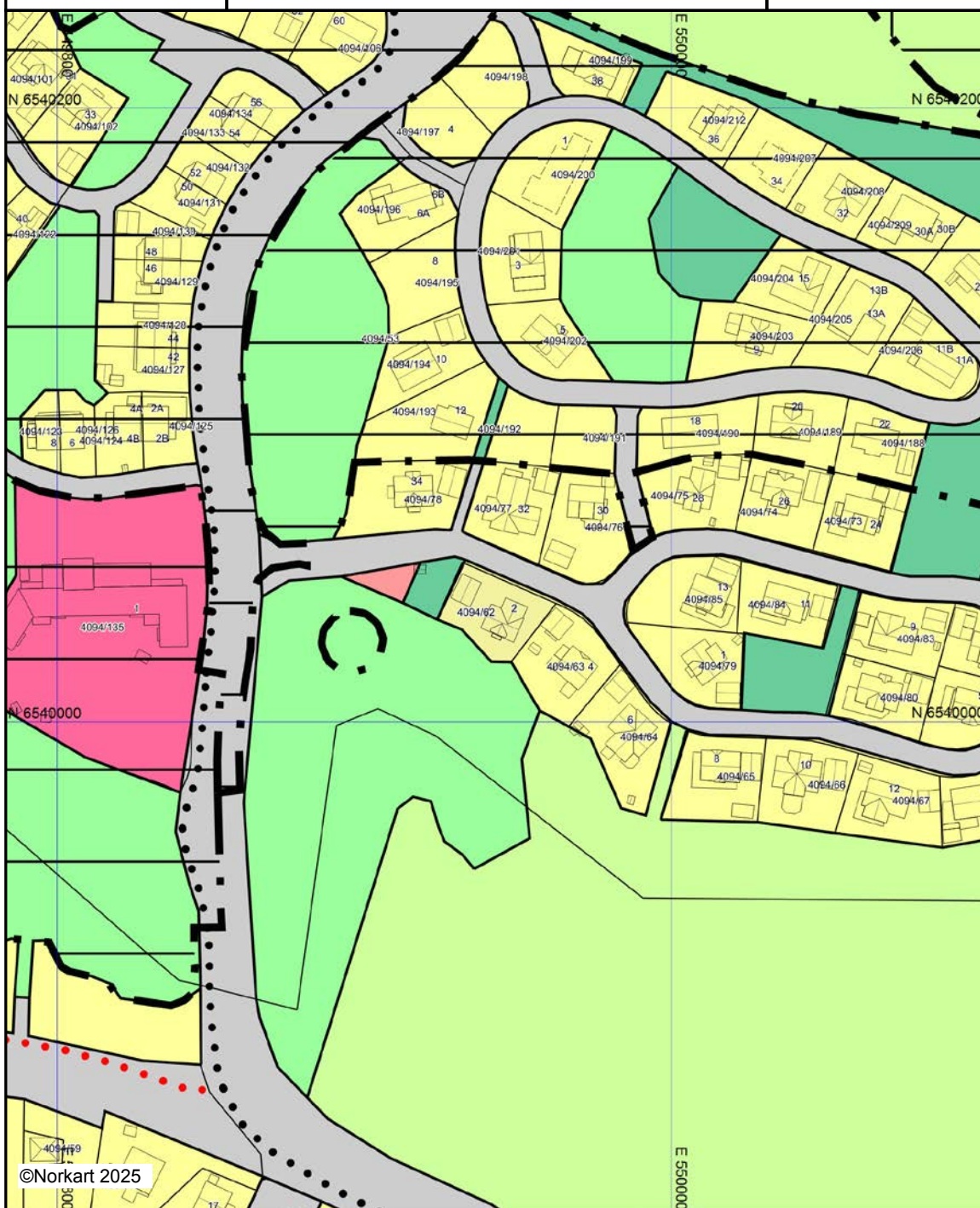
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4094/62
Adresse: Torpeløkka 2
Dato: 24.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

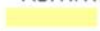


©Norkart 2025

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 årsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

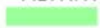
 Tjenesteyting - fremtidig

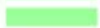
 Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

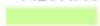
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - nåværende

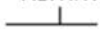
 Friområde - nåværende

 Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)

 Bestemmelseområde

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

 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

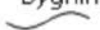
 Gang-/sykkelveg - nåværende

 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



Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4094/62
Adresse: Torpeløkka 2
Dato: 24.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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 årsverk.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)</i>		Område for boliger med tilhørende anlegg		Takoverbygg kant
		Frittliggende småhusbebyggelse		Trapp inntil bygg, kant
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)</i>		Område for jord- og skogbruk		Veranda
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</i>		Kjøreveg		Bygningslinje
		Annen veggrunn		Taksprang
		Gang-/sykkelveg		Mønelinje
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>		Turveg		
		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 lekeareal for barn		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</i>		Grense for restriksjonsområde		
		Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</i>		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
		Barnehage		
		Lekeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknikk</i>		Kjøreveg		
		Fortau		
		Gang/sykkelveg		
		Annen veggrunn - grøntareal		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)</i>		Naturområde		
		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 2008</i>		Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
		Planens begrensning		
		Formålsgrense		
		Regulert tomtegrense		
		Byggegrense		
		Regulert senterlinje		
		Frisiktslinje		
		Regulert kantkjørebane		
		Regulert fotgjengerfelt		
		Målelinje/Avstandslinje		
Abc		Påskrift feltnavn		
Abc		Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc		Påskrift areal		
Abc		Påskrift utnytting		
Abc		Påskrift bredde		
<i>Bygninger</i>		Taksprang Bunn		
		Bygning		
		Takkant		
		Bygningsavgrensning for tiltak		
		Takoverbygg		



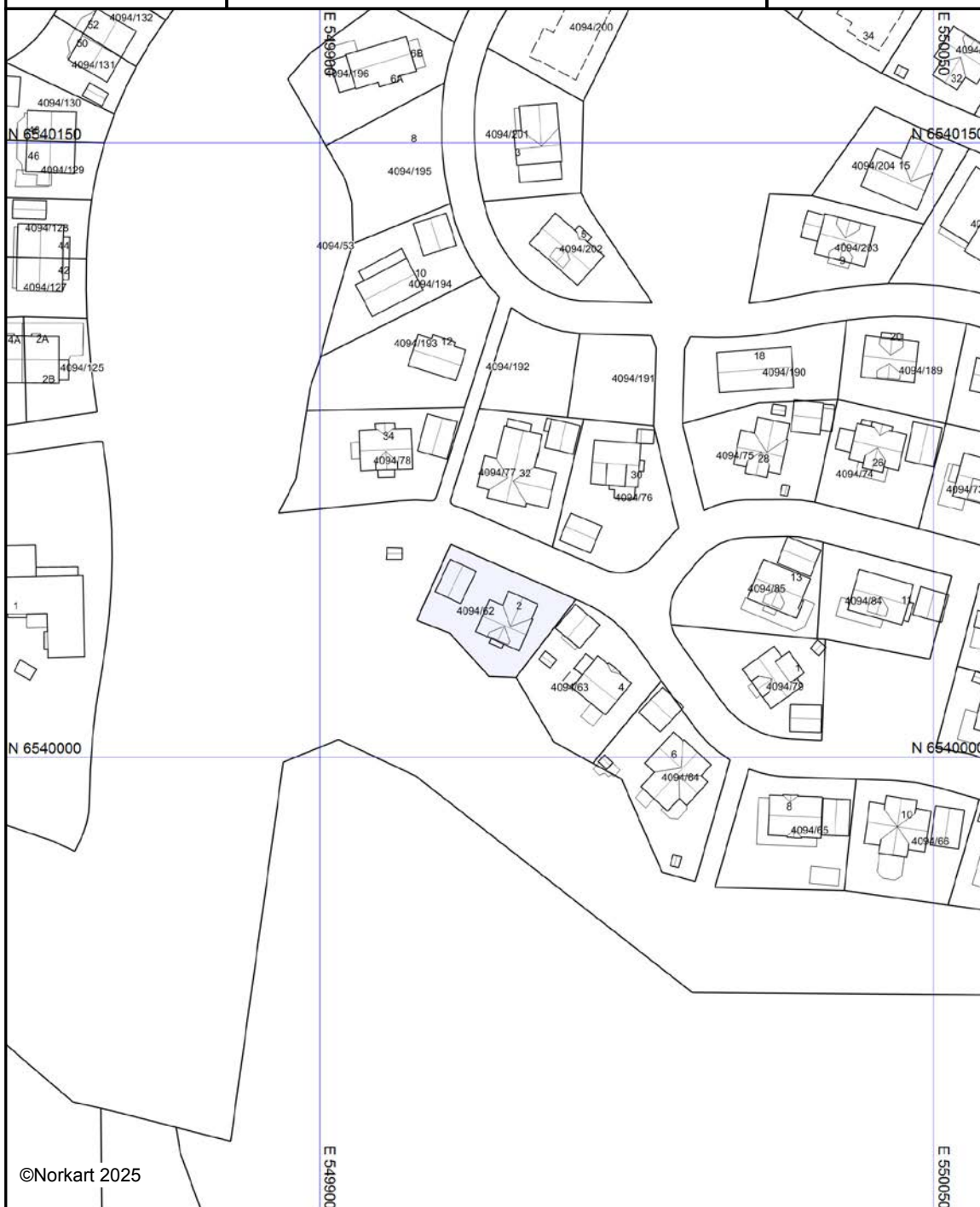
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4094/62
Adresse: Torpeløkka 2
Dato: 24.04.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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 årsverk.

Tegnforklaring

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

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.

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.

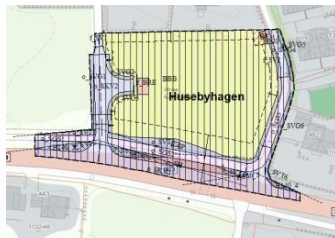
Reguleringsplanforslag

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

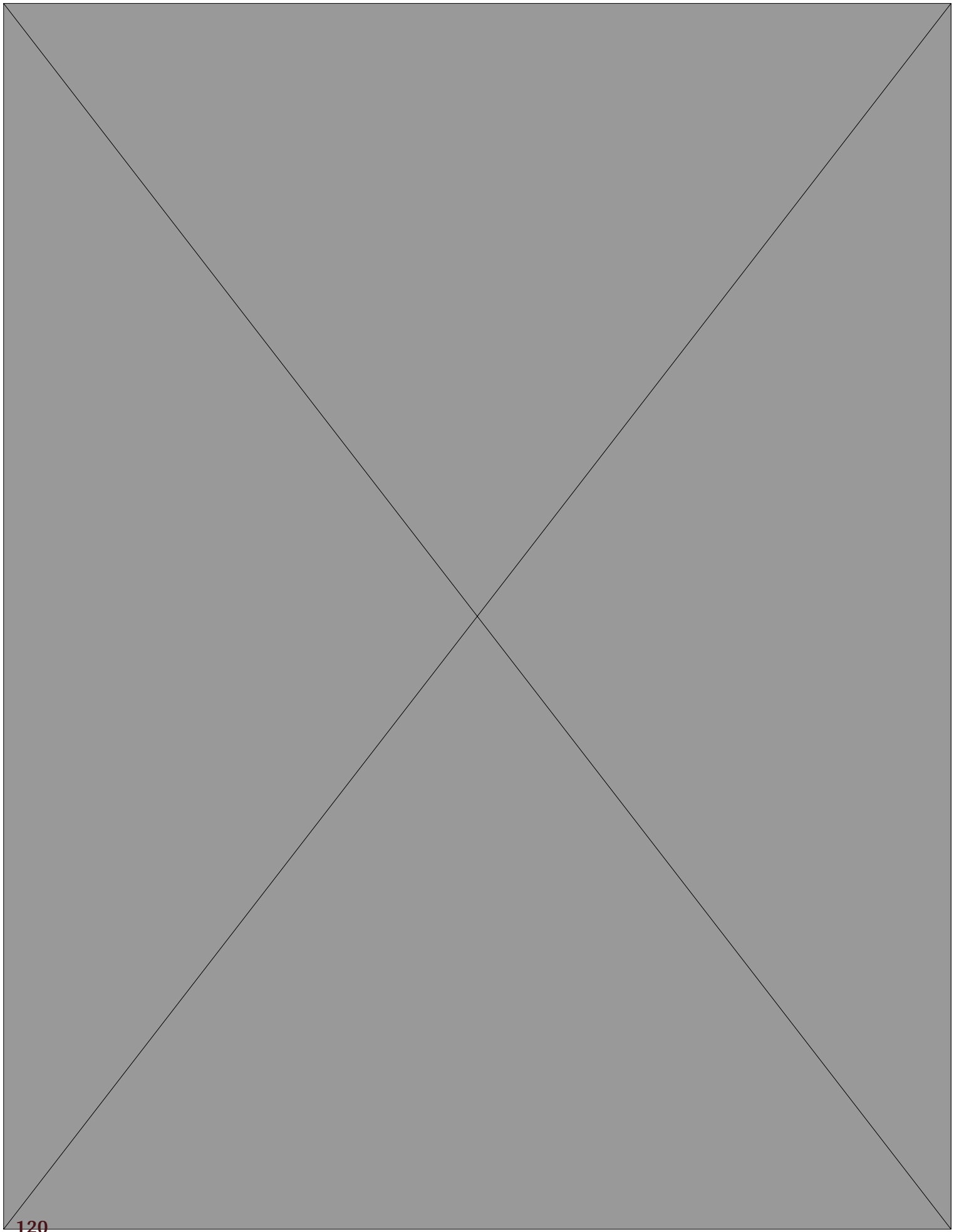


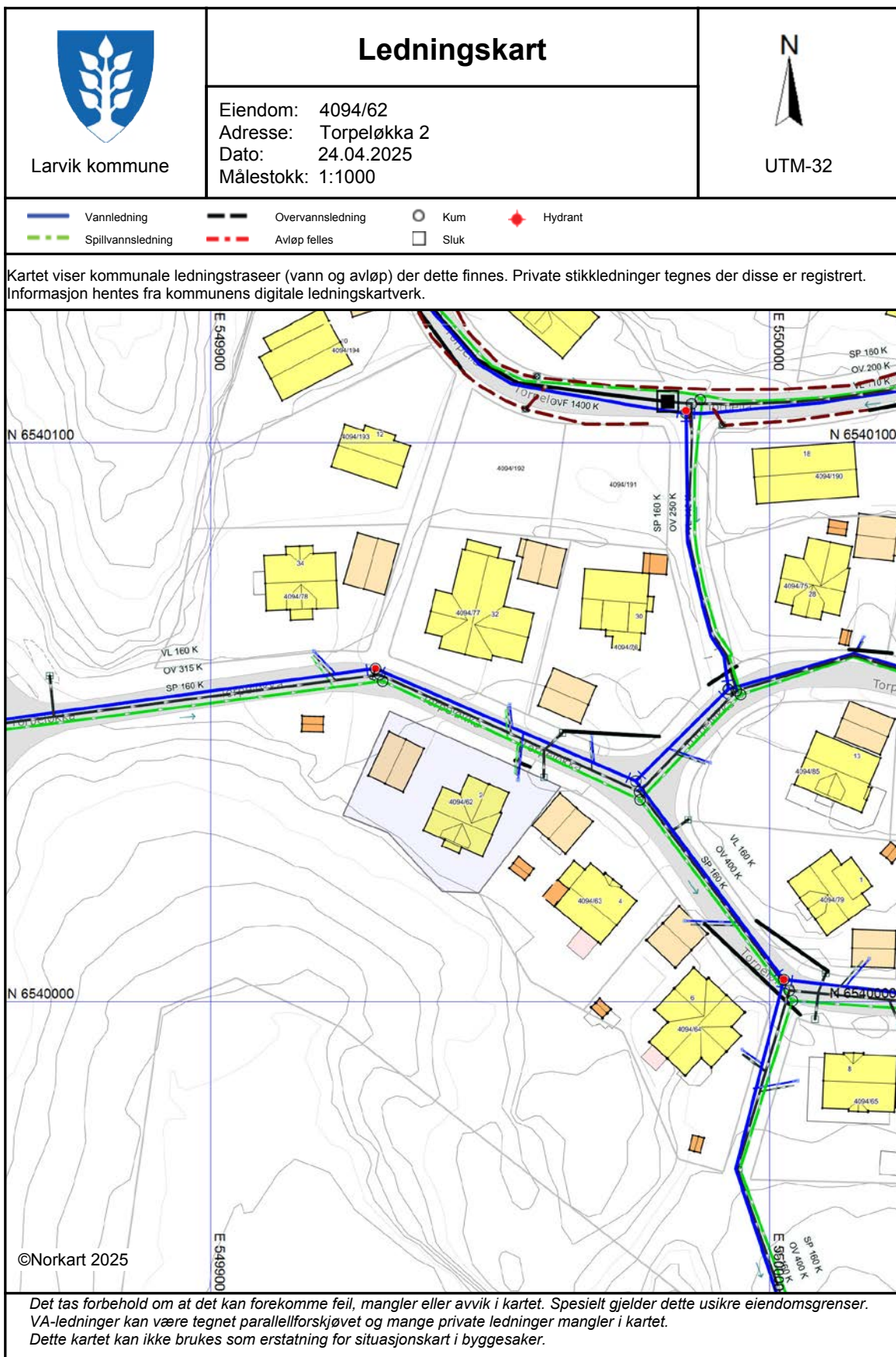
Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024







Larvik brann og redning



**Larvik
kommune**

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	17 552,33 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	1 ab	2 970,00 kr	1/1	0 %	2 970,00 kr	742,50 kr
Forbruk Avløp>70m ²	1 ab	3 595,00 kr	1/1	0 %	3 595,00 kr	898,76 kr
Standard Avfallsgebyr	1 ab	3 635,00 kr	1/1	0 %	3 635,00 kr	908,74 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	386,00 kr	1/1	0 %	386,00 kr	96,51 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 738,75 kr	1/1	0 %	2 738,75 kr	684,67 kr
Abonnement Avløp	1 ab	5 420,00 kr	1/1	0 %	5 420,00 kr	1 354,99 kr
				Sum	18 744,75 kr	4 686,17 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 202526841

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 23848163

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.10.2008	Tilsyn	26.05.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202526841

BruksenhetId 332275257

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 23848163

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 332275257.

BruksenhetId	202537626	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	25075846	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202537626.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Brukstillatelse 2006. Ferdigattest 2010	2006	171 m ²	1	☒
ombygging Fjerne bad i 2. etg.(foreligger ikke plantegning av endringen i vårt arkiv)	godkjent 2010	m ²		☒
Garasje/uthus/anneks	godkjent 2007	39 m ²		☒
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

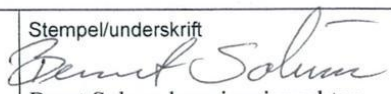
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommune  LARVIK KOMMUNE Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK		Midlertidig brukstillatelse	
		Saksnr 05/03426	Løpenr 16976/06
		Eiendom/byggested Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA	
		Gnr 4094	Bnr 62
		Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Viktoria-Hus AS Bjørnslettvegen 2 3917 PORSGRUNN	Tiltakshaver (navn og adresse) Kim Allan Nakjem Florenveien 12 3265 LARVIK
---	---

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Enebolig		
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket		
Vedtak fattet av Larvik kommune v/plan og byggesak	Vedtak dato 16.06.05	Saksnr 0543/05
Merknader Gjenstående arbeider : Div. innredning i 2.etasje samt toppmasser og planering av tomt.		

Vilkår		

Underskrift		
Sted Larvik	Dato 02.05.06	Stempel/underskrift  Bernt Solum, bygningsinspektør

Kopi til	
Porsgrunn Rørleggerforretning AS	Bjørnslettvn.2, 3917 Porsgrunn

Plan Byggesak og Landbruk

Vår saksbehandler:
Tom Mangelrød
Telefon: 33 17 18 87

Deres ref.:

Vår ref.:
10/534

Arkiv:
GBR-
4094/62

Vår dato:
06.01.2010

Deres dato:



**Larvik
kommune**

Victoria hus AS
Bjørnslettn. 2
3917 PORSGRUNN



MELDING OM VEDTAK

Torpelekka 2 - Ferdigattest Gbnr 4094/62

Gbnr	4094 / 62			
Tiltakshaver	Kim Allan Nakjem og Ann Kristin Borge	Torpelekka 2	3295	HELGEROA
Søker	Viktoria - Hus AS	Bjørnslettn. 2	3917	PORSGRUNN

Vedtaket som er fattet i saken følger vedlagt.

Vedtaket kan påklages og ansvar og risiko for igangsatte arbeider påhviler den ansvarlige så lenge klagefristen ikke er utløpt og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen, jf. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser § 28.

Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Tom Mangelrød
bygningsinspektør

Vedlegg:
- Vedtak i saken



Larvik
kommune

ArkivsakID.: 09/1233

Arkivkode: GBR-4094/62



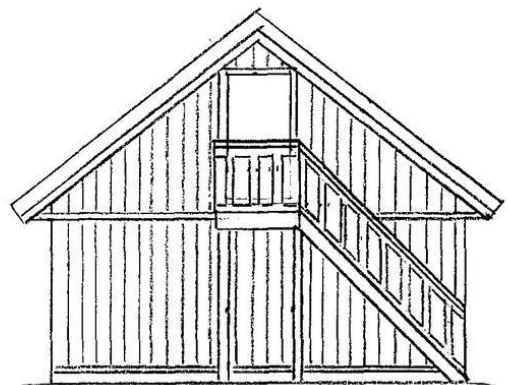
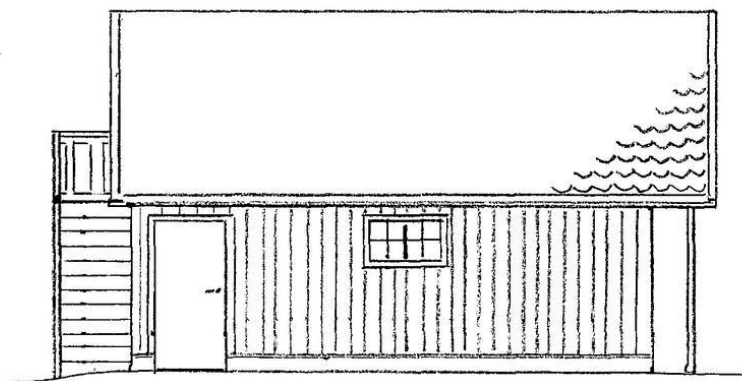
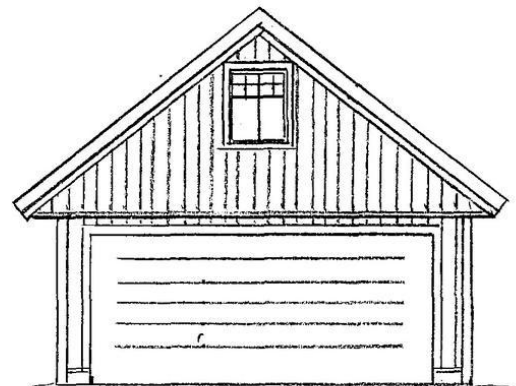
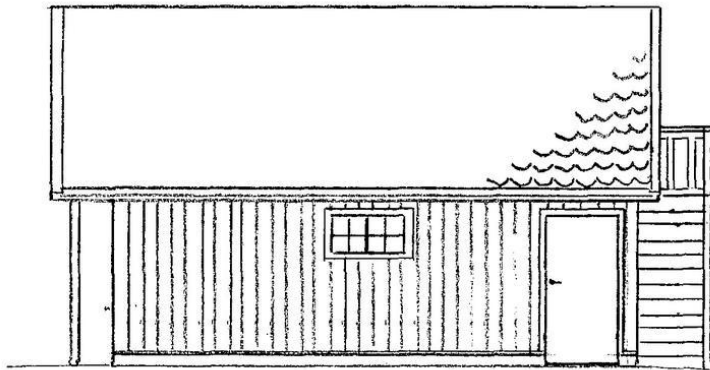
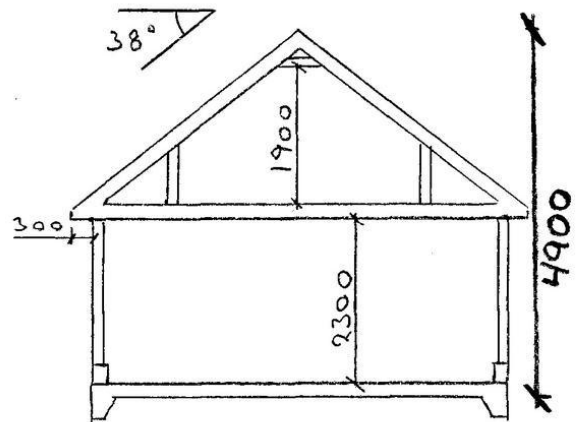
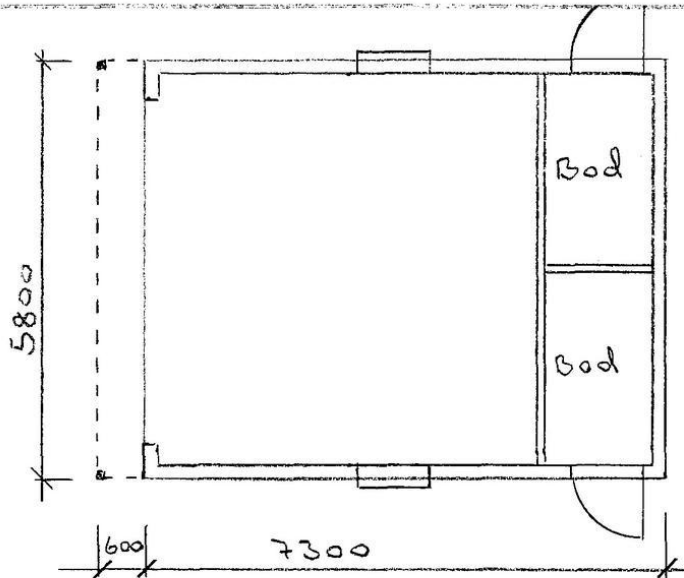
Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
008/10	Planutvalget delegerte saker	06.01.2010

TORPELØKKA 2 - FERDIGATTEST GBNR 4094/62

Gbnr	/ /			
Tiltakshaver	Kim Allan Nakjem og Ann Kristin Borge	TorpeLøkka 2	3295	HELGEROA
Søker	Viktoria - Hus AS	Bjørnslettvn. 2	3917	PORSGRUNN

Ferdigattest er gitt for			
ArkivSaksnr 05/3426		JournalpostID 05/25609	
Eiendom/byggested TorpeLøkka 2			
Bygningsnummer 23848163			
Gnr 4094	Bnr 62	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 16.06.2005	Delegert saksnr: 0543/05
Vedtak/tillatelse			Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad			03.06.2005
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Enebolig			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt. Bad i 2etg er trukket fra tillatelsen.			

E-1



GARASJE
TORPELØKKA 2

Målestokk

1:100

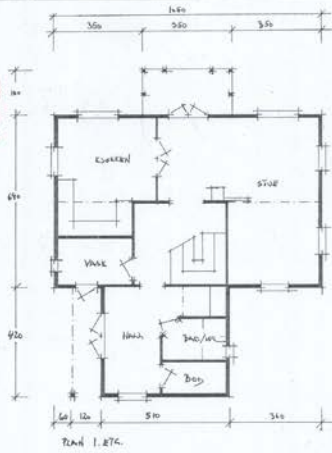
Tegn.

Trac.

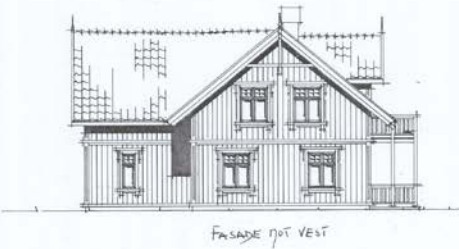
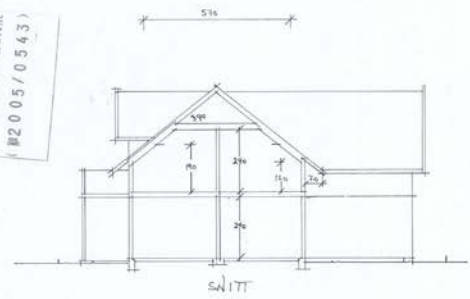
Kfr.

Erstatning for:

MOTTATT
07 JUNI 2005



PLANUTVALGET (LAVIK
#2005/0543)



MOTTATT
07 JUNI 2005

INTEKST: AND - KJØNN: BORG EIN ALAN UNOVED NAKJØP	INTE: 25.5.0.5	MA: 1:100
Byggestro: TORTELKKA 2.	ARK: T. SUNDØY	BYA: 105.9 m ² BKA: 170.9 m ²

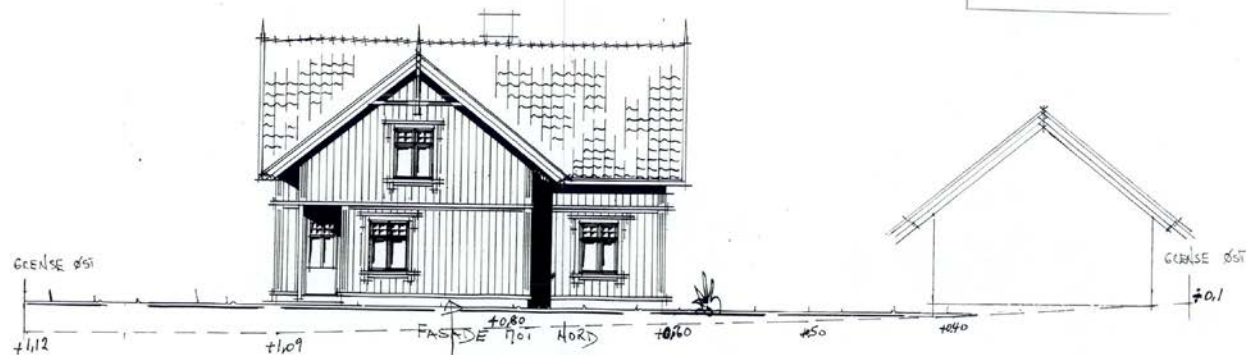
V VIKTORIA-HUS

1501 E-1

MOTTATT
07 JUNI 2005



PLANUTVALGET I LARVIK
(#2005/0543)



TOPP MOR 30 cm OVER VEGG
(MIDT PÅ HUS)

TERRENG PROFIL
TILAKSHVER: NAKSEM / BORGE
TORPELØSKA 2.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpeløkka 2, 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
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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 685 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 m ² Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401	135
-----------	--------	-----

Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000.05.01
Navn	Torpefeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1488/2000.05.01_Bestemmelser_1005.pdf
Delarealer	Delareal 690 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR TORPEFELTET, HELGEROA, LARVIK KOMMUNE

- Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.08.99, 15.08.00, 27.09.00
- Kommunestyrets godkjenning: 27.09.00

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er markert med reguleringsgrense på plankartet.

§2

Området er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder

- boligområder, B1-B20
- offentlig bebyggelse – barnehage, O1

2. Landbruksområder

- landbruk, L1,L2.

3. Offentlige trafikkområder

- kjøreveger
- gang-/sykkelveger
- bussveg
- annen veggrunn

4. Friområder

- lek / idrett, F1, F2
- turveger

5. Spesialområder

- bevaring, kulturminne, S1, S2
- bevaring, landbruksbebyggelse, S3
- friluftsområde, S4 – S8
- kommunalteknisk anlegg, miljøstasjon / trafo
- frisiktsoner
- privat veg

6. Fellesområder

- nærlekeplasser

1. BYGGEOMRÅDER

§3

Byggeområder B1-B8. tomter for villamessig bebyggelse.

1. B1-B8. Byggeområdene skal være første byggetrinn i Torpefeltet. Tillatt utnyttelsesgrad, TU = 30% (Spesifisert på plankartet).
2. I området skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. I områder med markert terrengfall skal bebyggelsens lengderetning og møneretning løpe langs terrengkotene.
3. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer + kjeller. Det kan i tillegg oppføres garasje på hver boligtomt.
Det tillates mønehøyder inntil 8.0m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Det tillates gesimshøyder inntil 5.0m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Anbefalt husplassering er vist på plankartet.
4. Bebyggelsen i området skal ha saltak. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.
5. Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for ytterligere 1 bil på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Garasjer skal ikke ha større grunnflate enn 42 m².
Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

§4

Byggeområder B9-B20.

Villamessig bebyggelse / konsentrert småhusbebyggelse / rekkehusbebyggelse.

1. For områdene B9, B10, B11, B12, B13 OG B14 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser før byggesøknader kan behandles.
2. I boligområdene B9-14 skal det planlegges adkomstveger som knytter seg til samlevegene med avkjøringer slik det er vist på plankart og illustrasjonsplan. Direkte av-/ påkjøring mellom boligtomter og samleveg tillates ikke. Adkomstveger i boligområdene skal være tilrettelagt for kommunalt vedlikehold.
Justering av påkobling og framføring av adkomstveier i boligområdene kan tillates dersom helhetlige og tilfredsstillende løsninger blir vist i bebyggelsesplan.
3. Bebyggelsen skal ha innslag av villamessig bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og tett-lav/rekkehusbebyggelse, og anlegges med grupper av samme boligtype. Villamessig bebyggelse skal ha tomteareal min. 750 m², konsentrert småhusbebyggelse skal ha tomteareal min. 500 m². For rekkehus / tett-lav-bebyggelse kan knappere tomtearealer vurderes.

4. For grupper av villamessig bebyggelse gjelder bestemmelsenes §3.
5. Tillatt utnyttelse (TU) :

Konsentrert småhusbebyggelse	35-40%
Rekkehus / tett-lav	45-50%
5. I områdene skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Det kan oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer + kjeller.
 Det tillates mønehøyder inntil 9.0m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
 Det tillates gesimshøyder inntil 6.0m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
6. Grupper av konsentrert småhusbebyggelse og rekkehusbebyggelse skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material- og fargebruk, og bør byggemeldes samlet.
7. Bebyggelsen i området skal ha saltak. I en bebyggelsesplan for en husgruppe kan likevel andre takformer tillates av bygningsmyndighetene.
8. Ved byggemelding av rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse skal det på egen tomt eller i fellesanlegg vises 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. For denne type bebyggelse kan det i tillegg kreves opparbeiding av 0,5 gjesteparkeringsplass pr. bolig.
9. Tilbygg og utvidelser for eksisterende bebyggelse kan tillates innenfor de samme rammer som gjelder for ny bebyggelse.
10. Det tillates framføring av trasè for vann og avløpsledninger til nye boliger i Torpefeltet gjennom område B20 og tilliggende privat veg. Framføringen av denne trasèen skal gjøres på en måte som er til minst mulig ulempe for eksisterende boliger i området. Terreng og beplantning i området skal tilbakeføres til opprinnelig stand så snart som mulig etter at evt. tiltak i området er gjennomført.

§5

Byggeområde O1. Barnehage / grendehus

1. Tillatt utnyttelsesgrad, TU = 15%.
2. Det kan oppføres bebyggelse på 1 etasje + kjeller.
 Det tillates 4m gesimshøyde og 7m mønehøyde, målt fra overkant bygg til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
3. I området skal det anlegges kjøre- og parkeringsarealer etter de prinsipper som er vist på illustrasjonen, eller bebyggelsesplan.
4. Før barnehagen kan tas i bruk skal utendørs oppholds- og lekearealer utstyres og opparbeides etter gjeldende retningslinjer/forskrifter, og skjermes med gjerde mot tilstøtende områder og mot kjøre- og parkeringsarealer inne på området.

5. Eksisterende vegetasjon i området skal mest mulig bevares.

§6

Fellesbestemmelser for byggeområdene

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Garasjer kan plasseres i tomtengrense mot nabo, og plasseres inntil 2,0m fra regulert veggrense dersom biloppstilling i garasje legges parallelt med bilveg.
2. Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser opparbeidelse / utnyttelse av tomte, herunder angivelse av utendørs oppholdsareal, jfr. Kommuneplanens arealdel. Søknaden skal også redegjøre for opparbeidelse og arrondering av tomt, med inntegning av evt. skjæringer og fyllinger. Forstøtningsmurer skal ha max 1m høyde mot veg og fellesarealer.
3. Bygningsmyndighetene kan kreve fasadeoppriss som viser planlagt bygg sammen med eksisterende nabobebyggelse, dersom det er tvil om at det planlagte bygget harmonerer med omgivelsene.
4. Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet må det avsettes lekearealer som har utstrekning og opparbeiding i tråd med gjeldende retningslinjer. Lekearealer for det enkelte delområde skal være ferdig opparbeidet før boliger i det samme område kan tas i bruk.
5. Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområdene skal bevares i størst mulig grad. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.
6. Gjerde og forstøtningsmur mot offentlig veg skal godkjennes av planutvalget.
7. Avfallsdunker, tørkestativ og lignende samt midlertidig lagrin av biler, båter og campingvogner, skal skjermes slik at de etter planutvalgets skjønn ikke er til ulempe for noen, eller reduserer den visuelle kvaliteten i området. Lagring utover ett år for biler, båter og campingvogner tillates ikke.
8. Lagring av biler, båter, campingvogner tillates ikke.
9. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
10. Det må brukes anbefalte farger på fasader og tak.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

§7

1. Det tillates framføring av ledninger for vann og avløp for boligområdene i Torpefeltet over område L1. Vann- og avløpsledninger skal legges så dypt at de i ettertid ikke er til

hinder for ordinær drift av jordbruksarealet. Landbruksarealet skal tilbakeføres til opprinnelig stand etter at tiltak i området er gjennomført.

2. Det tillates framføring av vei eventuelt også på dyrka mark i L2 ihht reguleringsplan.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§8

1. Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling som er vist på plankartet.
2. Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsås / beplantes på en tiltalende måte.
3. Rabatter R1 og R2 skal opparbeides med voller, kulestein og beplantning som skjerming mellom samleveg og boligbebyggelse i Lynglia. Skjermingstiltakene skal gjennomføres før den nye vegen tas i bruk.
4. Til områdene B18 og B19 tillates avkjøring anlagt på GS-veg.
5. Samleveg gjennom søndre del av planområdet kan tillates videreført vestover og nyttes som kjøreveg til Blokkebukta og Barkevik, slik det er vist på illustrasjonsplan.
6. Krysset Strandebakken/RV308 forutsettes utformet i egen bebyggelsesplan i samarbeid med Statens vegvesen Vestfold.

4. FRIOMRÅDER

§9

1. Skibakke i område F1 skal anlegges slik at ruiner og vegetasjon langs turveg i nordre del av området bevares.
2. Område F2 skal opparbeides som lekefelt med balløkke 40 x 60m
3. Det skal etableres turveger (tilførselskorridorer) mellom boligområdene og fra boligområdene til frilufts- og friområder som vist på plankartet og etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplan.

5. SPESIALOMRÅDER

§10

1. Det tillates ikke oppføring av bebyggelse eller terrenginngrep med skjæring eller fylling i områdene S1 og S2 eller i friluftsområdene S4-S8. Vegetasjonen i disse områdene skal bevares.

2. Eksisterende bygg i område S3 er bevaringsverdige, og skal i størst mulig grad beholde sin nåværende eksteriørutforming. Evt. nybygg i området skal utformes på en måte som harmonerer med eksisterende bebyggelse.
Søknad om bygningsmessige tiltak skal forelegges bygnings- og kulturvernmyndighetene. Søknaden skal dokumentere byggeplanene ihht. §6 i disse bestemmelsene.
3. Etablering av kjøreveg mellom boligområdene B12 og B13 kan tillates i nordre del av område S4 for kommunale tjenestebiler.
4. Deler av område S6 kan tillates opparbeidet som nærlekeplass.
5. Område for kommunaltekniske anlegg skal nyttes til oppføring av mindre transformatorstasjon og felles miljøstasjon (kildesortering).
6. Det tillates framføring av vann og avløpsledninger for boligområdene i Torpefeltet under privat veg vest for boligområde B20. Den private vegen skal tilbakeføres til opprinnelig standard etter at tiltak i området er gjennomført.

6. FELLESOMRÅDER

§11

1. I boligområdene skal det etableres nærlekeplasser slik det er krevet i kommunale retningslinjer. Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før tilliggende boliger tas i bruk.
2. Eksisterende vegetasjon og terreng i fellesområdene skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.
3. I områder med kulestein skal dette søkes nyttet som en positiv faktor i utfomingen av fellesområder, rabatter m.m., slik det er vist i beskrivende del til planforslaget.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 16.10.00



Torstein Kiil
Byggesak/reguleringssjef



Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4094/62
Adresse: Torpeløkka 2
Dato: 24.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)</i>		Område for boliger med tilhørende anlegg		Takoverbygg kant
		Frittliggende småhusbebyggelse		Trapp inntil bygg, kant
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)</i>		Område for jord- og skogbruk		Veranda
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</i>		Kjøreveg		Bygningslinje
		Annen veggrunn		Taksprang
		Gang-/sykkelveg		Mønelinje
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>		Turveg		
		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 lekeareal for barn		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</i>		Grense for restriksjonsområde		
		Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</i>		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
		Barnehage		
		Lekeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknikk</i>		Kjøreveg		
		Fortau		
		Gang/sykkelveg		
		Annen veggrunn - grøntareal		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)</i>		Naturområde		
		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 2008</i>		Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
		Planens begrensning		
		Formålsgrense		
		Regulert tomtegrense		
		Byggegrense		
		Regulert senterlinje		
		Frisiktslinje		
		Regulert kantkjørebane		
		Regulert fotgjengerfelt		
		Målelinje/Avstandslinje		
Abc		Påskrift feltnavn		
Abc		Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc		Påskrift areal		
Abc		Påskrift utnyttning		
Abc		Påskrift bredde		
<i>Bygninger</i>		Taksprang Bunn		
		Bygning		
		Takkant		
		Bygningsavgrensning for tiltak		
		Takoverbygg		



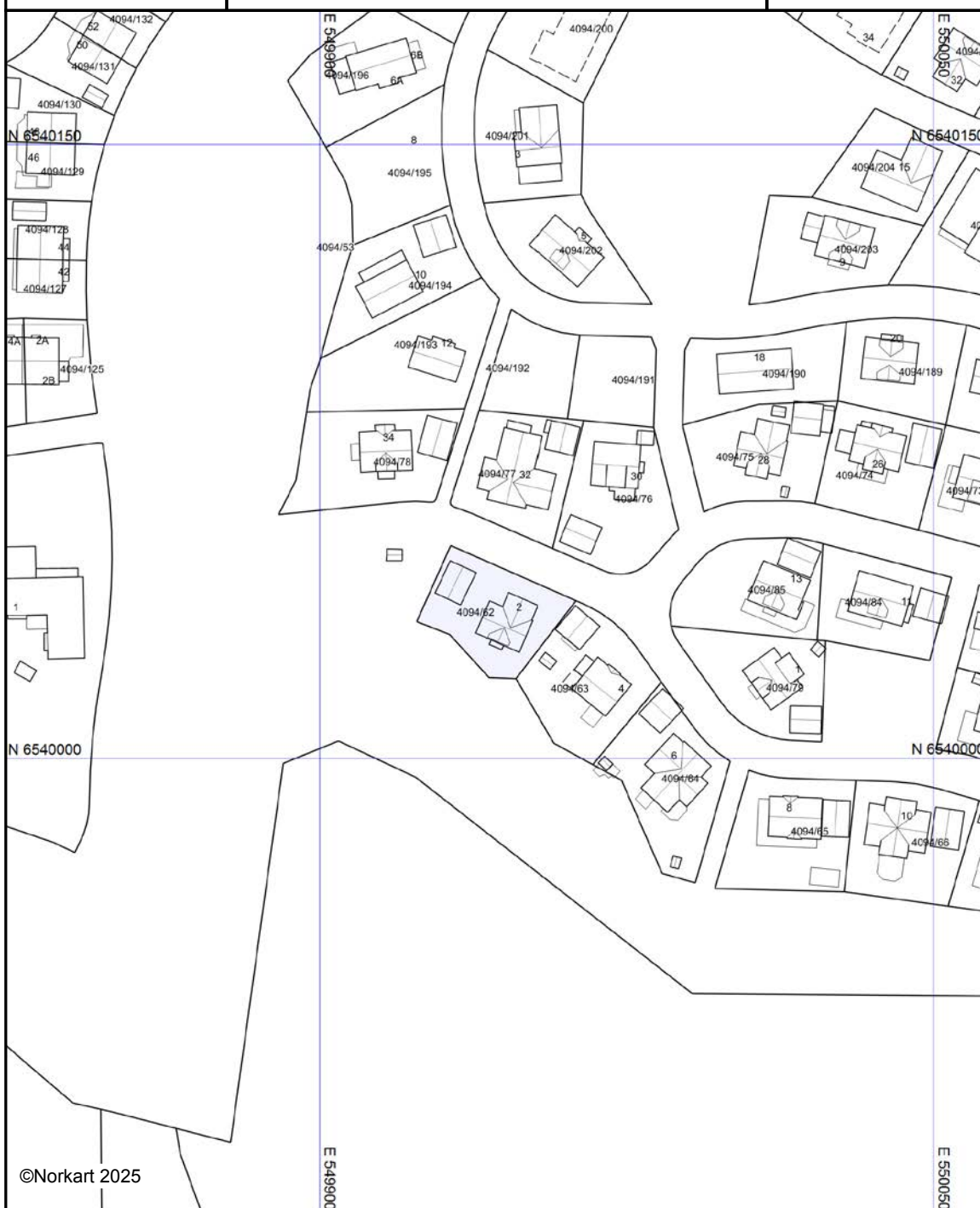
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4094/62
Adresse: Torpeløkka 2
Dato: 24.04.2025
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 årsverk.

Tegnforklaring

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



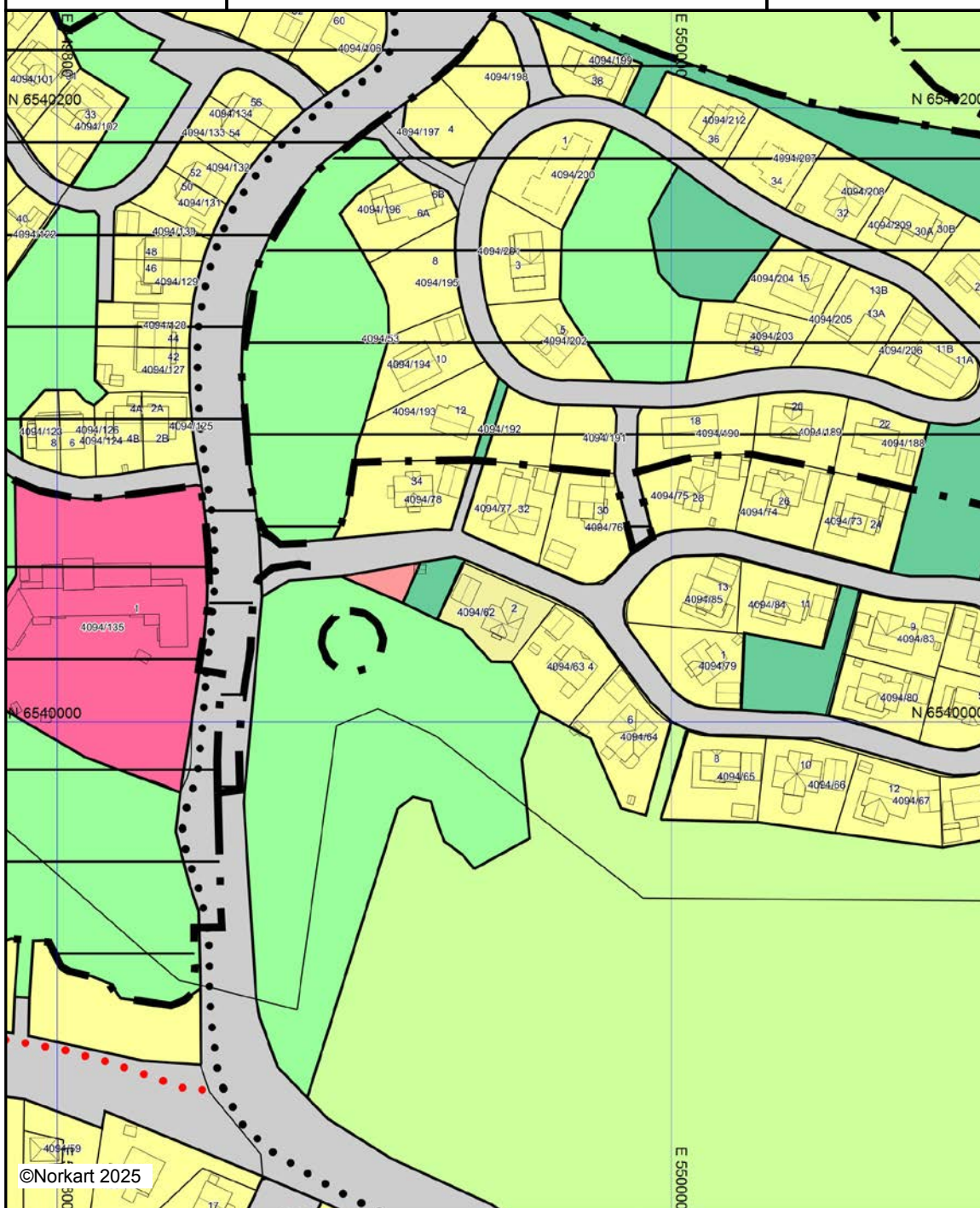
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4094/62
Adresse: Torpeløkka 2
Dato: 24.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Uteoppholdsareal - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
	Park - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-3)</i>	
	Båndlegginggrense
	Detaljeringgrense
	Bestemmelsegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje

Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/4094/62/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

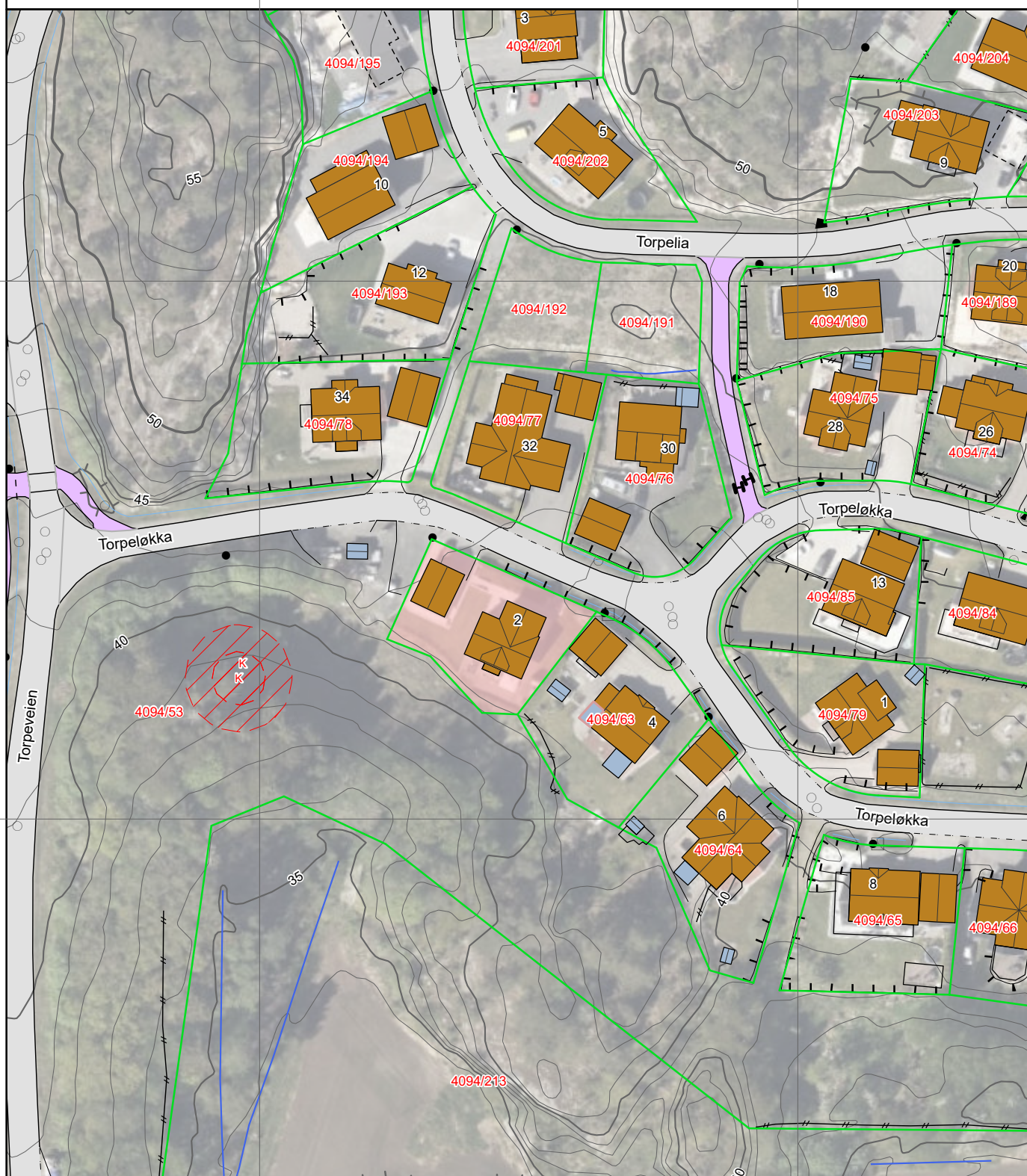
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 24.4.2025



Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/4094/62/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 24.4.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Eiendomskart for eiendom 3909 - 4094/62//



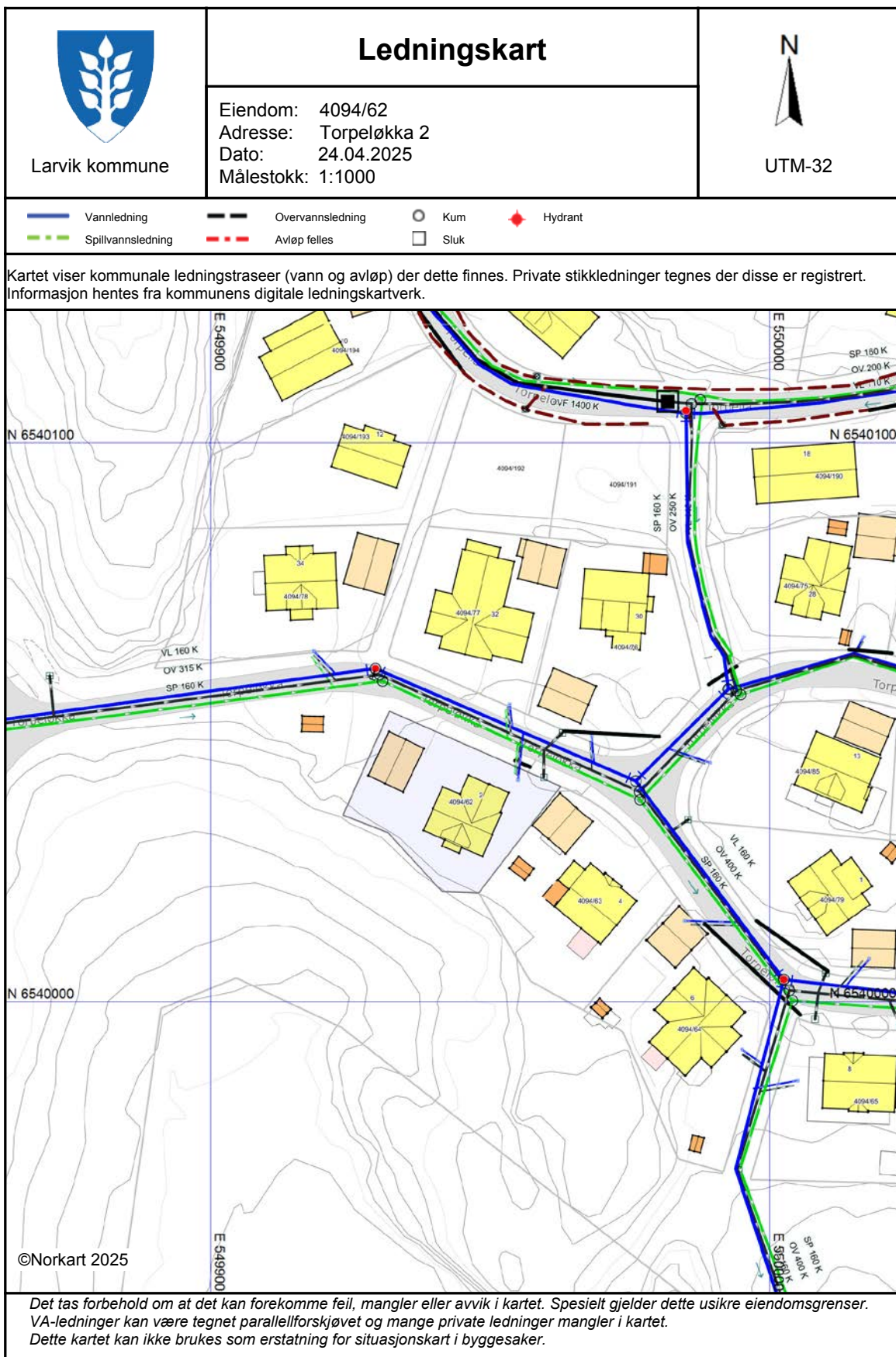
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	689,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6540034,48	Øst	549926,55

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6540052,02	549931,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,46	
2	6540033,42	549923,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,37	
3	6540030,27	549931,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,64	
4	6540019,74	549941,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,27	
5	6540019,48	549947,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,60	
6	6540038,54	549962,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,05	





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	17 552,33 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	1 ab	2 970,00 kr	1/1	0 %	2 970,00 kr	742,50 kr
Forbruk Avløp>70m ²	1 ab	3 595,00 kr	1/1	0 %	3 595,00 kr	898,76 kr
Standard Avfallsgebyr	1 ab	3 635,00 kr	1/1	0 %	3 635,00 kr	908,74 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	386,00 kr	1/1	0 %	386,00 kr	96,51 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 738,75 kr	1/1	0 %	2 738,75 kr	684,67 kr
Abonnement Avløp	1 ab	5 420,00 kr	1/1	0 %	5 420,00 kr	1 354,99 kr
				Sum	18 744,75 kr	4 686,17 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik brann og redning



**Larvik
kommune**

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 202526841

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 23848163

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Torpeløkka 2, 3295 HELGEROA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.10.2008	Tilsyn	26.05.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202526841

BruksenhetId 332275257

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 23848163

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 332275257.

BruksenhetId	202537626	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	25075846	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202537626.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

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.

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.

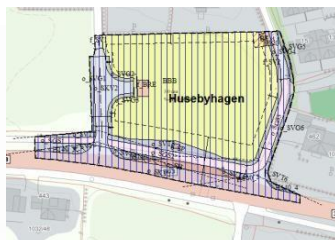
Reguleringsplanforslag

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

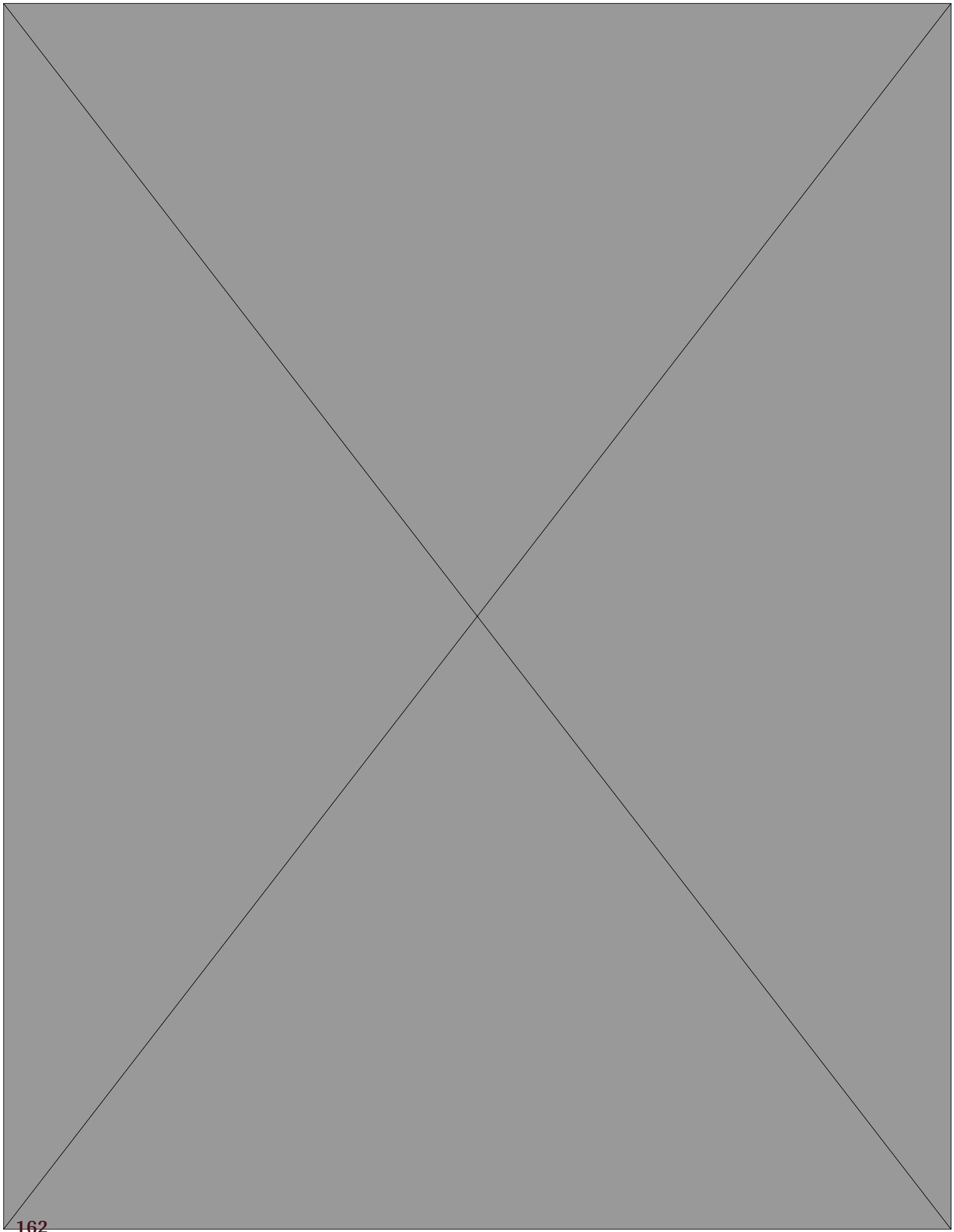


Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024





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 eigedom (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-antennor 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Torpeløkka 2
3295 HELGEROA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja

Oppdragsnummer:

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:

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