

aktiv.



Torpelia 13A, 3295 HELGEROA

**Helgeroa- Flott enebolig oppført i
2022 med godkjent utleie leilighet**



Konst. daglig leder/ 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

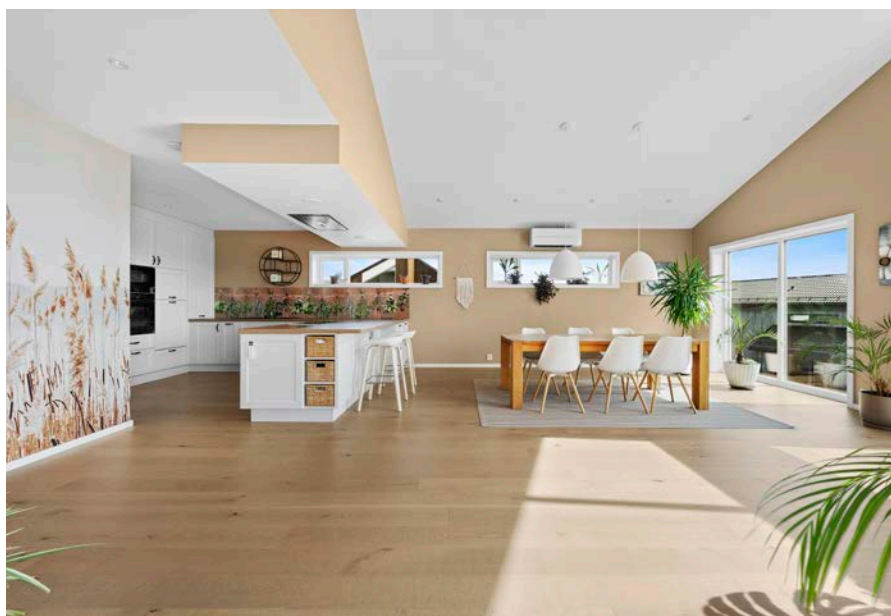
Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 900 000,-
Omkostn.: Kr 223 850,-
Total ink omk.: Kr 9 123 850,-
Selger: Andrzej Marcin Iwan
Marzena Iwan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 322/322 kvm
Tomtstr.: 784.4 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 4094, bnr. 205
Oppdragsnr.: 1303250141

Helgeroa- Flott enebolig oppført i 2022 med godkjent utleie leilighet

Flott enebolig med godkjent utleieleilighet som holder en gjennomgående god standard og har et moderne uttrykk med bl.a. store luftige rom og store vindusflater som gir mye lys inn. Inneholder: 1.etg. bolig: gang, 2 soverom, vaskerom, bod og garasje. Leilighet 1.etg.: gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom. 2.etg.: Stue, kjøkken, matbod, gang, soverom, walk-in closet, kontor og bad. Boligen har solceller montert på takflaten med styring/kontrollpanel i garasjen. Leiligheten er leid ut for kr. 9.000,- per mnd. og husleiekontrakt transporteres til ny eier. Eiendommen ligger barnevennlig og fint til på Torpefeltet- et populært boligfelt i Helgeroa. Barnehage i umiddelbar nærhet. Kort vei til barneskole, idrettscenter og butikkcenter med legekantor. Kort vei også til sjøen og flotte turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	69
Energiattest	75
Nabolagsprofil	81
Andre vedlegg	84
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 322 kvm

BRA totalt: 322 kvm

TBA: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 170 kvm Entré m/trapp, soverom 1, soverom 2, vaskerom, bolig, bod, garasje, entré leilighet, stue/kjøkken leilighet, soverom 1leilighet, soverom 2 leilighet, bad/vaskerom leilighet, bod leilighet

2. etasje

BRA-i: 152 kvm Stue m/trapp, kjøkken, matbod, gang, soverom 1, walk-in closet, kontor, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm

2. etasje

44 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning, i bygningen er det en utleiedel.

Romfordeling:

1. etasje:

Entré m/trapp: 17.1 m²

Soverom 1: 11.5 m²

Soverom 2: 17.0 m²

Vaskerom: 11.6 m²

Bod: 9.4 m²

Garasje: 45.2 m²

Terrasse/balkong TBA: 21.3 m²

Entré leilighet: 2.8 m2
Stue/kjøkken leilighet: 19.9 m2
Soverom 1 leilighet: 7.5 m2
Soverom 2 leilighet: 8.5 m2
Bad/vaskerom leilighet: 5.1 m2
Bod leilighet: 2.4 m2

2. etasje:

Stue m/trapp: 42.5 m2
Kjøkken: 53 m2
Matrom: 4.1 m2
Gang: 5.9 m2
Soverom 1: 14.8 m2
Walk-in closet: 6.7 m2
Kontor: 9.6 m2
Bad: 10.5 m2
Terrasse/balkong TBA: 43.9 m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

784.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst har støpt plate.

Eier opplyser om at det gjort avtale med nabo til Torpelia 9b og nabo til 15 b om planting og vedlikehold av hekk i nabogrensen.

På tomta er det nedgravd en glassfibertank, som samler opp overvann fra taket. I plen er det montert sprinklersystem til vanning, regnvann fra tanken men kan bruke til vanning av plen og bed med egen pumpe som ikke fungerer per dag i dag. Pumpa er defekt.

Beliggenhet

Helgeroa - Eiendommen ligger barnevennlig og fint til på Torpefeltet- et populært boligfelt i Helgeroa. Barnehage i umiddelbar nærhet. Berg barneskole, Helgeroa barnehage, idrettsanlegg og butikksenter med legekantor på Søndersrød finnes ca. 2 km unna. Busstopp finnes noen få minutters gange unna og bussen til Larvik går i hovedsak hver time. 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

Direkte fra Torpelia. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger. Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på isolerte L-elementer og støpt plate på mark med vegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket er med tekking av dobbeltkrummet betongtakstein, med påmontert solcellepanel.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning. Takkonstruksjonen i boligen oppbygd med sperrer som ligger an på ytterveggene med fall til begge sider med taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av membran/folie.

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål fra byggeår. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, aluminiumsutside med topphengsling og fastkarm. Bygningen har hvitmalte inngangsdører og skyvebalkongdører i malt treverk med sidefelt og tre-lags glass. Garasjen har en leddport i stål. Til boligen er det en balkong med tilkomst fra stuen, og en platting bygget på mark med tilkomst fra soverommet.

Innhold

Boligen inneholder:

1.etg. bolig: gang, 2 soverom, vaskerom, bod og garasje.

Leilighet 1.etg.: gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

2.etg.: Stue, kjøkken, matbod, gang, soverom, walk-in closet, kontor og bad

Standard

Flott enebolig med godkjent utleieleilighet. Boligen holder en gjennomgående god standard og har et moderne uttrykk med bl.a. store luftige rom og store vindusflater som gir mye lys inn. Boligens innvendige overflater består i hovedsak av parkett,

laminat og flis på gulv, malte plater på vegger og i tak.

Kjøkkenet til boligen er i åpenløsning med spisestuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompostering vask med utslagsvask og avrenning. På kjøkkenet er det kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, ventilator, komfyrvakt og vannstoppsystem integrert med brannalarm i leiligheten. Alarmen er fg godkjent og kan kobles med varsling rett til mobil om man ønsker. Kjøkkenet i leiligheten er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter.

Badet i 2.etg. er flislagt på gulv og vegger. Av intallasjoner finnes det dobbel vaskeservant i innredning, speil med lys, veggskap, badekar, vegghengt toalett, nedsenket dusjnise og elektriske varmekabler i gulvet. Badet i leiligheten i 1.etg. har vinylbelegg på gulv og har våtromsplater på vegger. Av installasjoner finnes det vaskeservant i innredning, speil overskap med lysarmatur, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det Legalett luftbåren gulvvarme. Vaskerom/bad i 1.etg. er flislagt på gulv og har våtromsplater på vegger. Av installasjoner finnes det vaskeservant i innredning, speil på veggen, vaskekar i innredning, vegghengt toalett, nedsenket dusjnise, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det Legalett luftbåren gulvvarme.

Boligen har solceller montert på takflaten med styring/kontrollpanel i garasjen.

Leiligheten er leid ut for kr. 9.000,- per mnd. og husleiekontrakt transporteres til ny eier.

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. AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Vaskerom 1.etg.: Vegger og himling:

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vinduet er plassert innenfor våtsonen på våtrommet.

Vinduet og karm består av materialer som ikke er beregnet for direkte vannsprut, og løsningen er ikke i tråd med dagens krav til materialbruk og tetting i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

Beskytte vindu og karm med godkjent tetting eller vannbestandig overflate. Alternativt vurdere utskifting til fuktbestandige materialer dersom vannbelastningen er betydelig. Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres: Økt risiko for fuktskader, svelling og råte i vindu og karm. Mulighet for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjon over tid.

Vaskerom 1.etg.: Gulv:

Gulvet er flislagt og rommet har Legalett luftbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 40 mm. Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere dørterskelen.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet ikke har 1:100 fall fra dørterskel og fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak:

Ny eier bør være oppmerksom på at membranen ikke tilfredsstillende ikke dagens krav til oppkant på membran mot dørters eller nødvendig fall eller sluk. Ved oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det å kontrollere og eventuelt fornye membranløsningen.

Konsekvens:

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel. Manglende fall eller oppkant medfører økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og behov for kostbare utbedringer.

Bad 2.etg.: Vegger og himlinger:

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vinduet er plassert innenfor våtsonen på våtrommet. Vinduet og karm består av materialer som ikke er beregnet for direkte vannsprut, og løsningen er ikke i tråd med dagens krav til materialbruk og tetting i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Beskytte vindu og karm med godkjent tetting eller vannbestandig overflate. Alternativt vurdere utskifting til fuktbestandige materialer dersom vannbelastningen er betydelig.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fuktskader, svelling og råte i vindu og karm. Mulighet for skjulte

fuktskader i tilstøtende konstruksjon over tid.

Bad 2.etg. Gulv:

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet ikke har 1:100 fall fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak:

Ny eier bør være oppmerksom på at membranen ikke tilfredsstiller ikke dagens krav til oppkant på membran mot dørterskel eller nødvendig fall eller sluk. Ved oppgradering eller re kontrollere og eventuelt fornye membranløsningen.

Konsekvens:

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel. Manglende fall eller oppkant medfører økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og behov for kostbare utbedringer.

Helse, miljø og sikkerhet:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er god plass til parkering på egen gårds plass og i garasje

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi i perioden 01.01.2023 - 01.04.2023 på soverommet 44 Bq/m³, stua 29 Bq/m³. Leilighet : soverom 88 Bq/m³, stua 88 Bq/m³

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming via:

Varmepumpe, Eier opplyser om: varmluftsaggregat i betongdekke (Legalett, luftboren gulvvarme), vedovn og elektriske varmekabler på badet i 2. etasjen og i garasjen. Eier opplyser om at garasjen må holdes oppvarmet for å holde vanninstallasjonene i rommet frostfrie. Ny eier oppfordres til å sette seg godt inn oppvarmingsløsningen i betonggulvet i boligen. https://www.legalett.com/LEGALETT_golvvarmesystem-luft.html

Lys i hovedboligen, elektrisk varme på badet i 2.etg., garasje og vindusscreen i vinduer på sydsiden kan styres via smarthus system. Det er lagt opp en k-ror som kan brukes tiul å koble opp ladestasjon på utsiden av huset både fra leilighet og fra hovedbolig.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

A

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 900 000

Omkostninger kjøper

8 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

222 500 (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))

223 850 (Omkostninger totalt)

239 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

242 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 123 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 139 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 142 550 (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.

Kommunale avgifter

Kr 27 896 for år 2025

Informasjon om 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 primærbolig

Kr 1 894 816 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 579 262 for år 2024

Tilbud om 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 205 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:

3909/4094/205:

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

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2019 - Dokumentnr: 425612 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4094 Bnr:53

01.01.2020 - Dokumentnr: 1314102 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4094 Bnr:205

01.01.2024 - Dokumentnr: 307567 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4094 Bnr:205

0.04.2019 - Dokumentnr: 425679 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4094 Bnr:53

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune

Org.nr: 918 082 956

10.04.2019 - Dokumentnr: 425679 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4094 Bnr:53

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune

Org.nr: 918 082 956

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.04.2022.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige

tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er tegnet inn en sportsbod i bakkant av garasjen, garasjen er ett stort rom.

Det er montert en rampe fra veien til søppelkassene og denne er ikke søkt om og er dermed ikke lovlig oppført. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.02.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Kommuneplanens arealdel 2025-2037. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 02.07.2025

Delareal 784 m: KPHensynsonenavnH310_1. KPfare Ras- og skredfare

Delareal 784 m: KPHensynsonenavnH910_1: KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 784 m: Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Kommunedelplaner:

Kommuneplanens arealdel 2025-2037. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 02.07.2025

Delareal 784 m: KPHensynsonenavnH310_1. KPfare Ras- og skredfare

Delareal 784 m: KPHensynsonenavnH910_1: KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 784 m: Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplaner:

Torpefeltet 9 og 10. Plantype: Detaljregulering. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 16.03.2016

Delareal 784 m: Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn B5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Boplikt

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12.500,-, markedspakke kr. 15.000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 350,- og visninger kr. 2.300,- per stk. Minimumsprovisjonen er

avtalt til kr. 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 22.913,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, Aktiv Treff med Finn.no, fotograf, kommunale opplysninger og oppgjørsgebyr Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Gry Lilja
Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

Ansvarlig megler bistås av

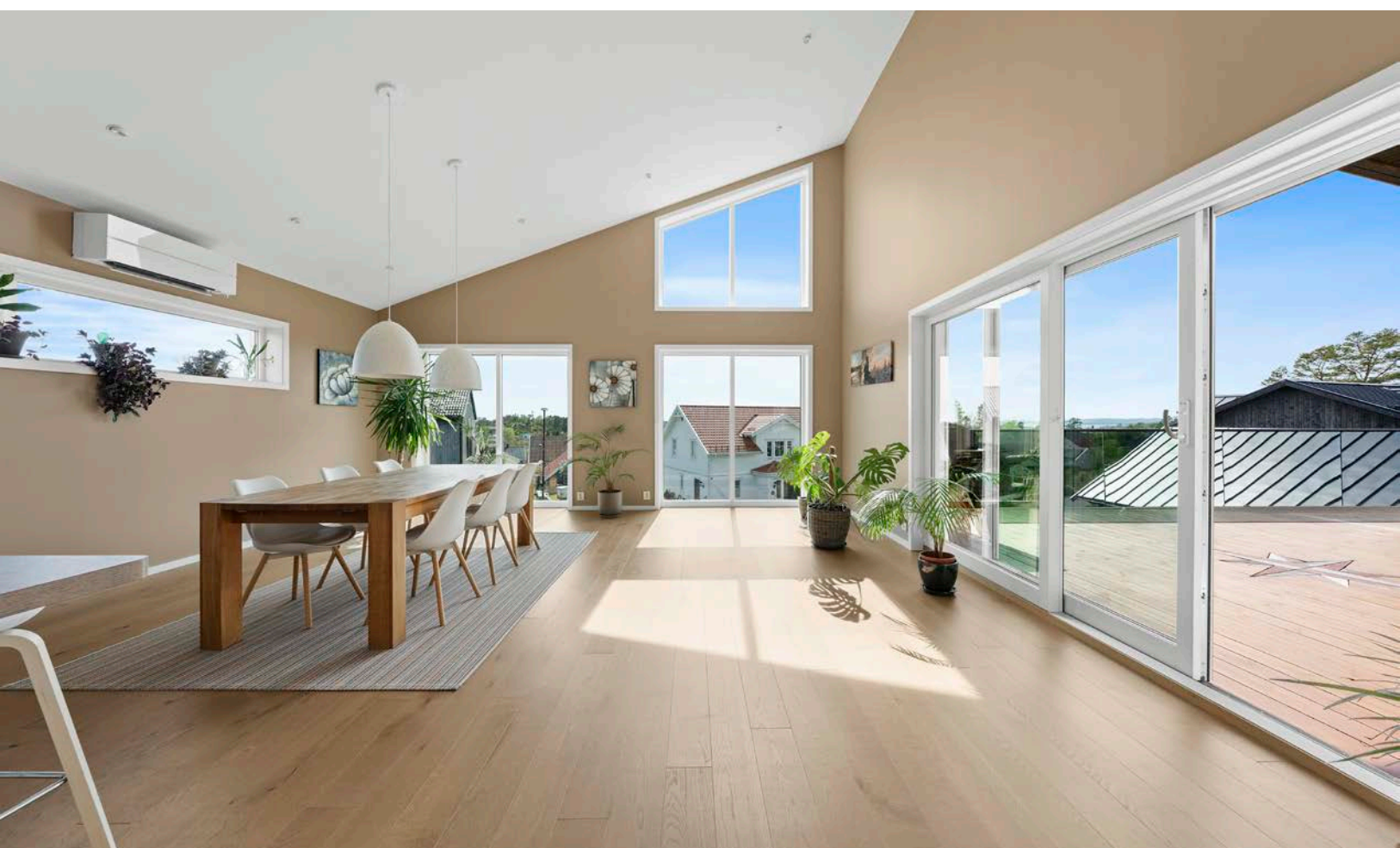
Gry Lilja
Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

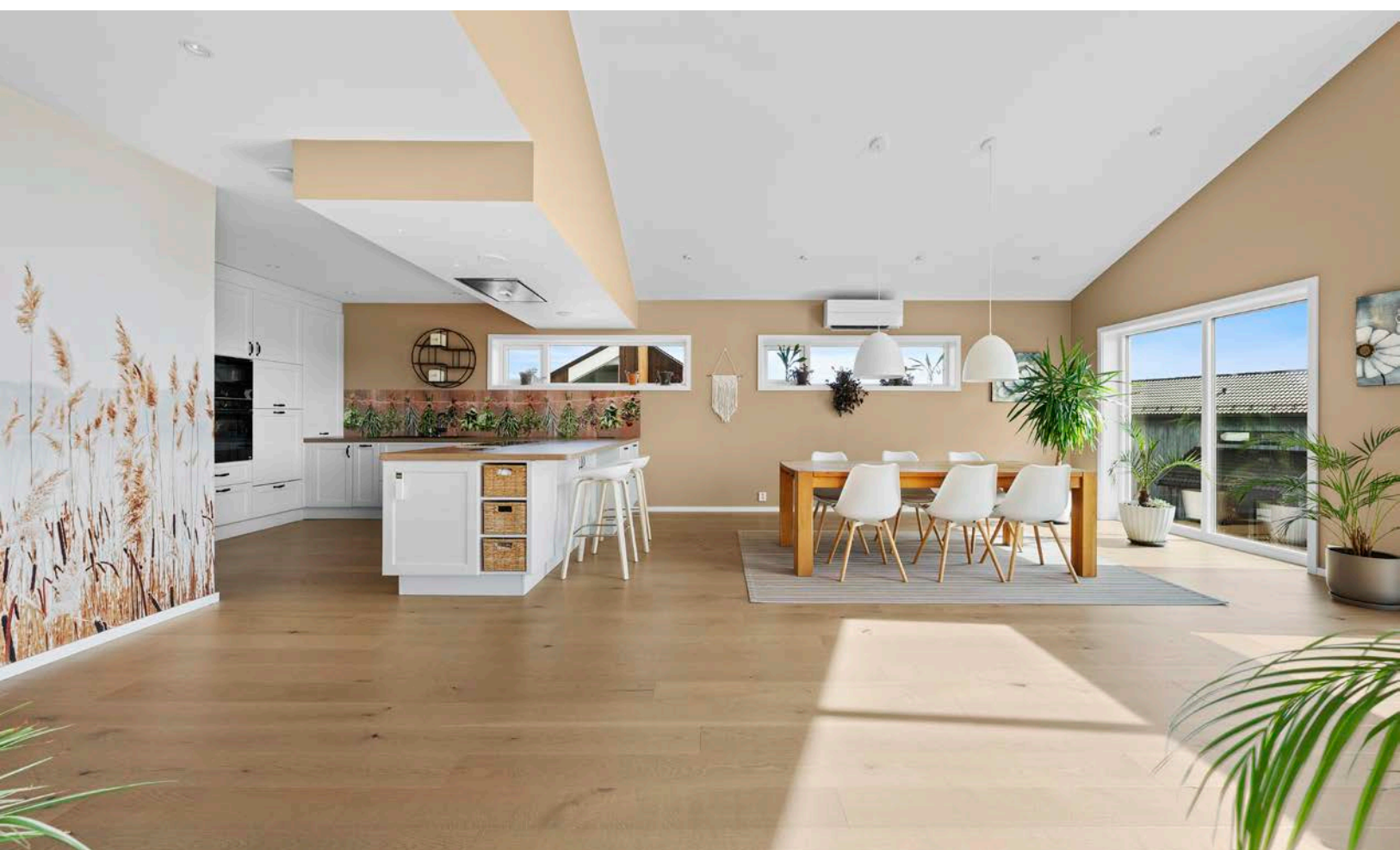
Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

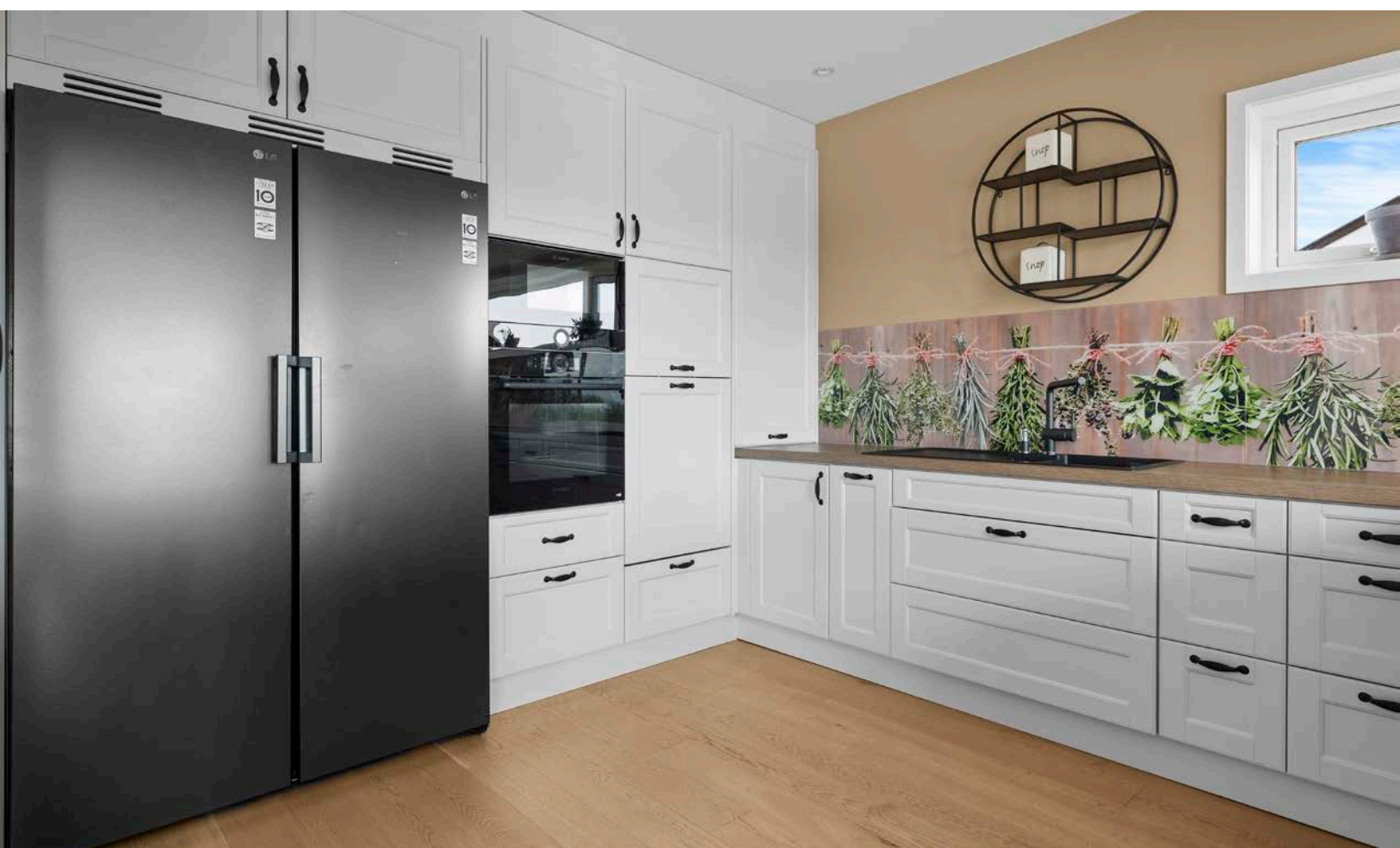
Salgsoppgavedato

15.05.2026



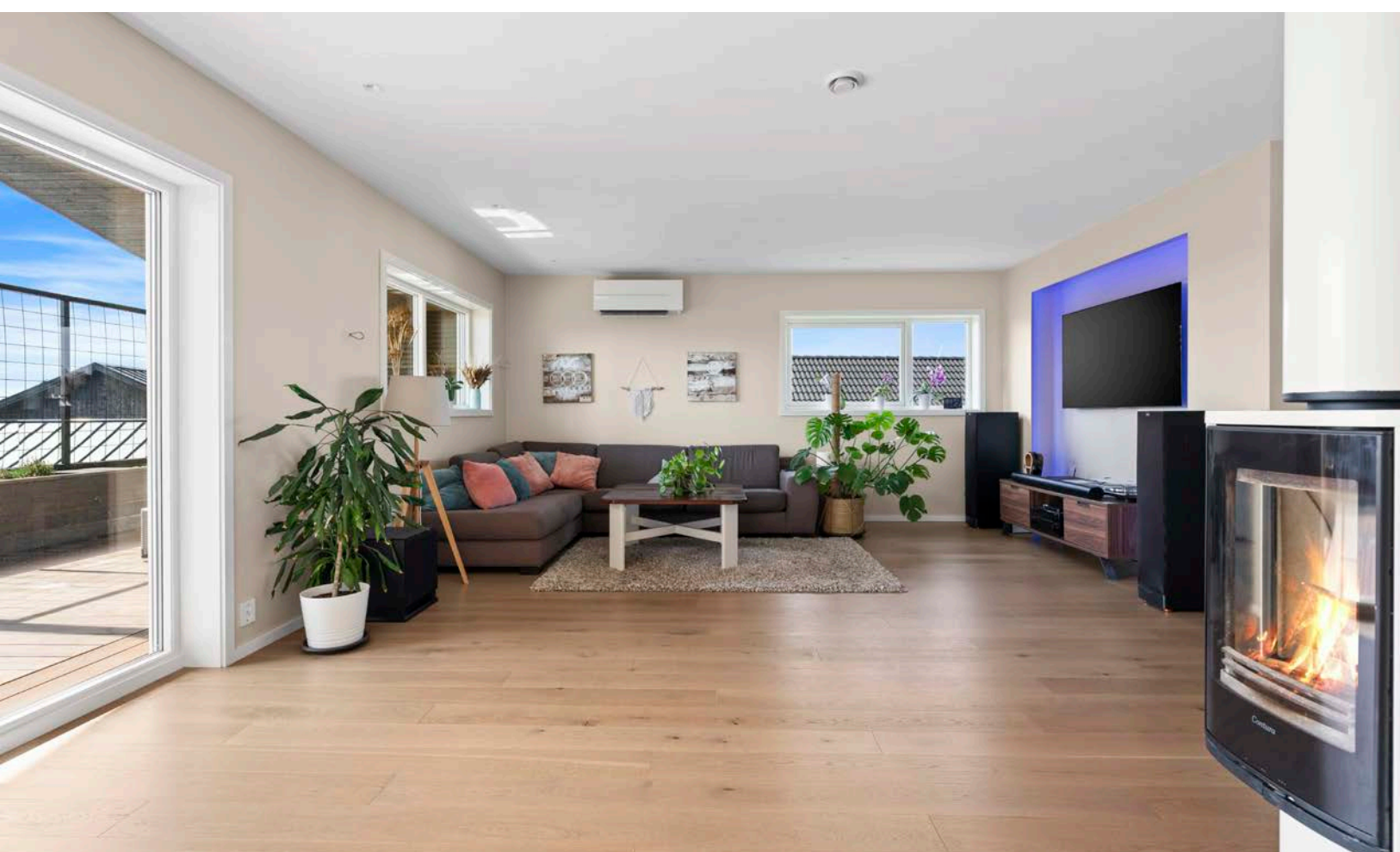




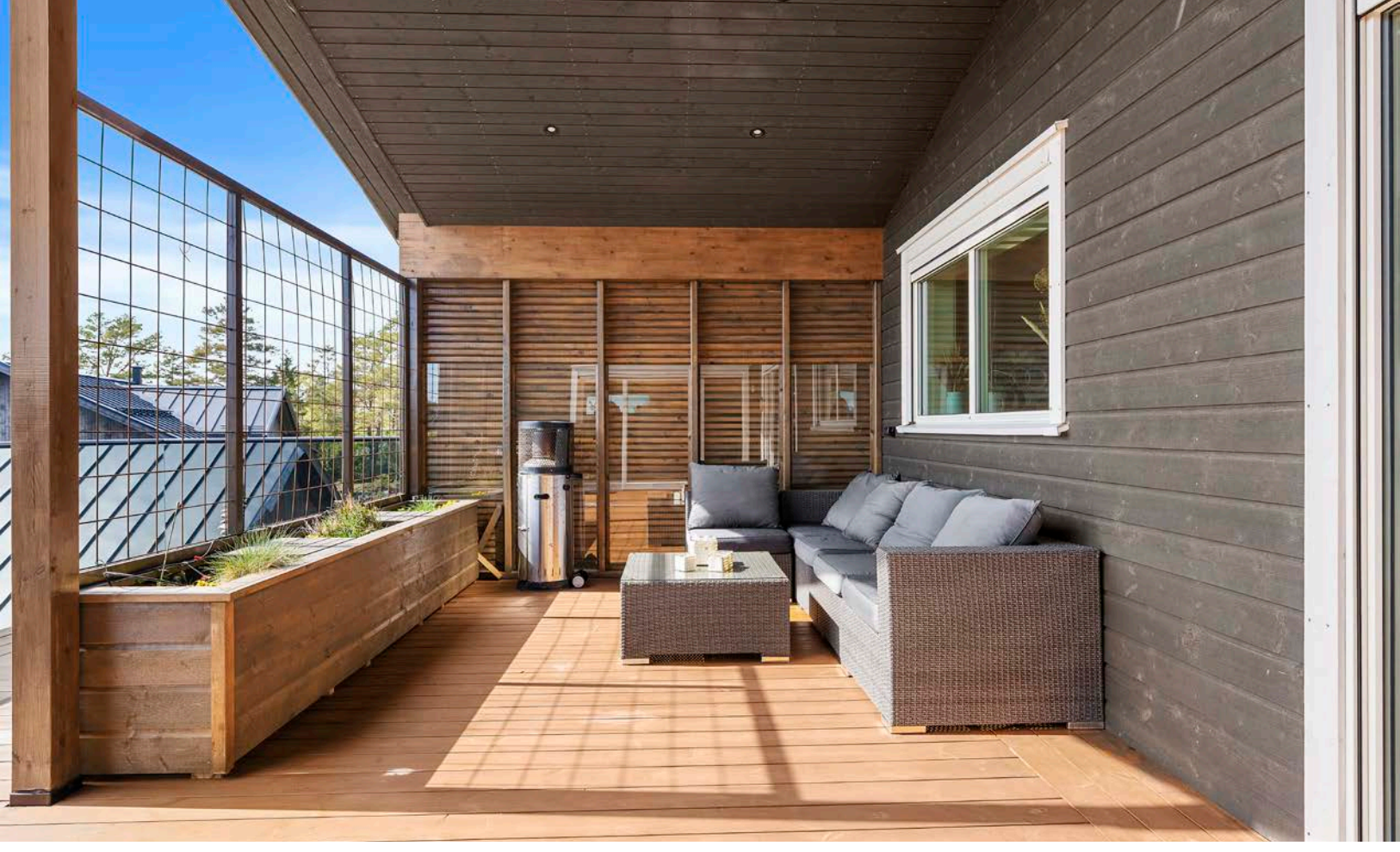


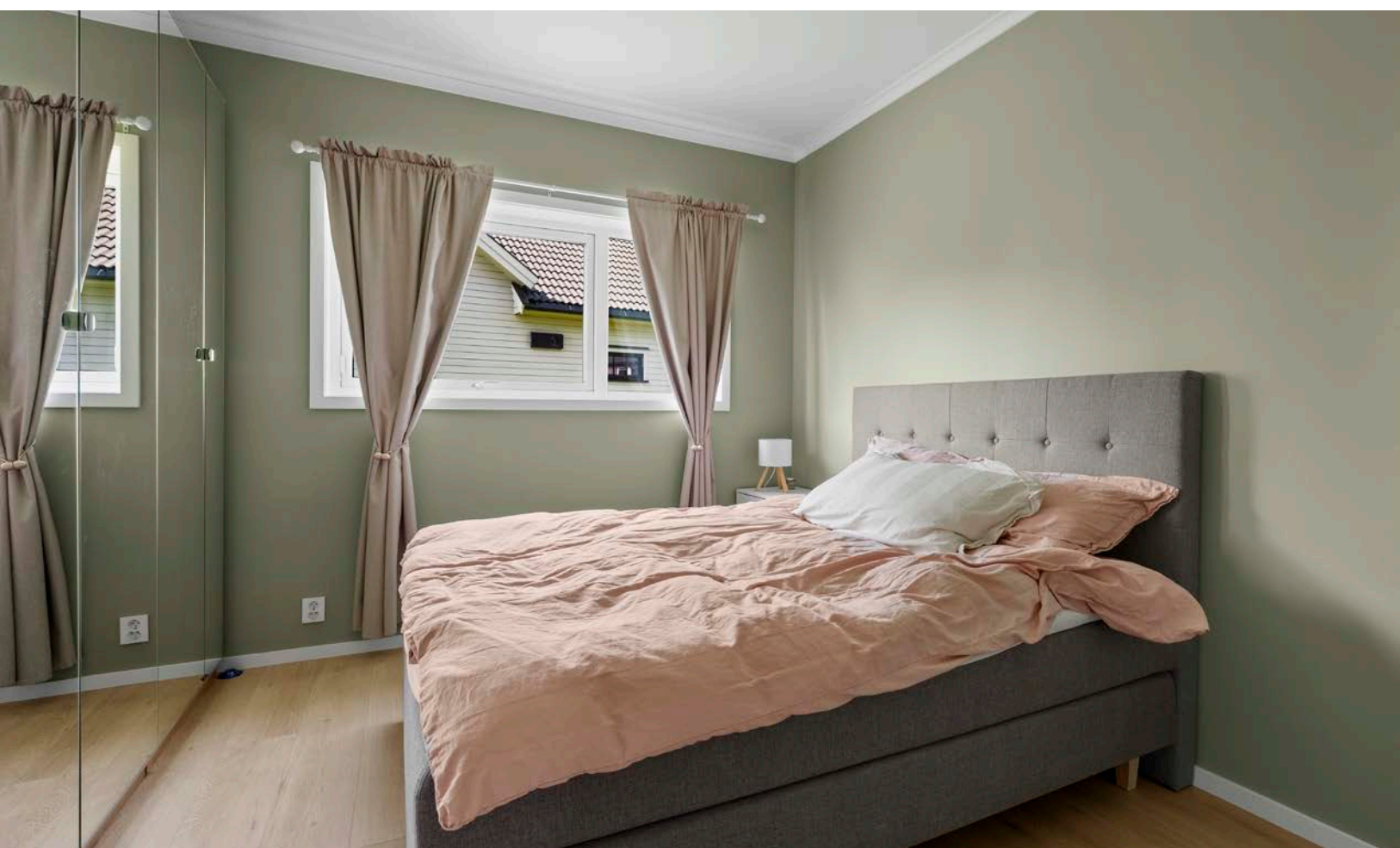




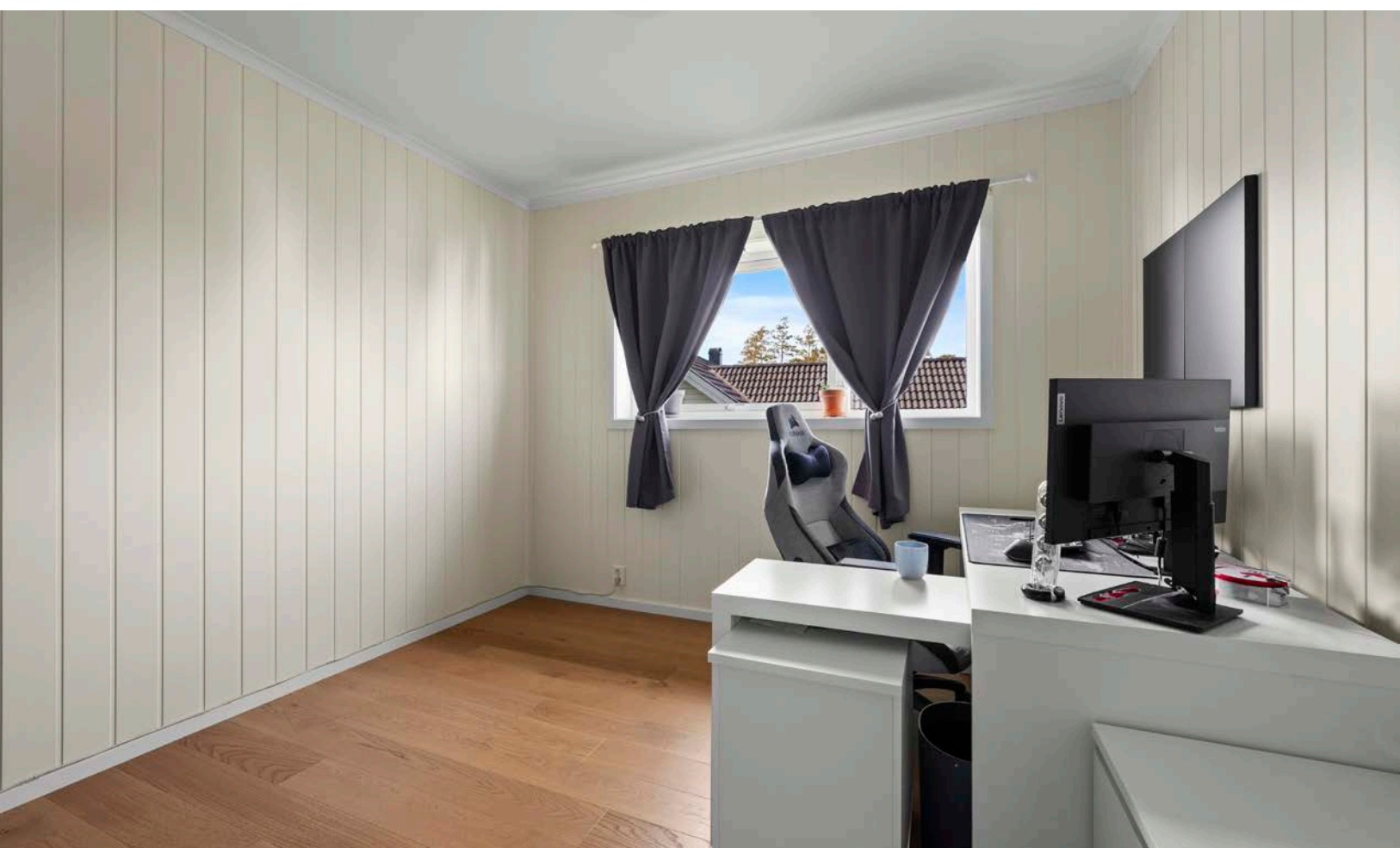




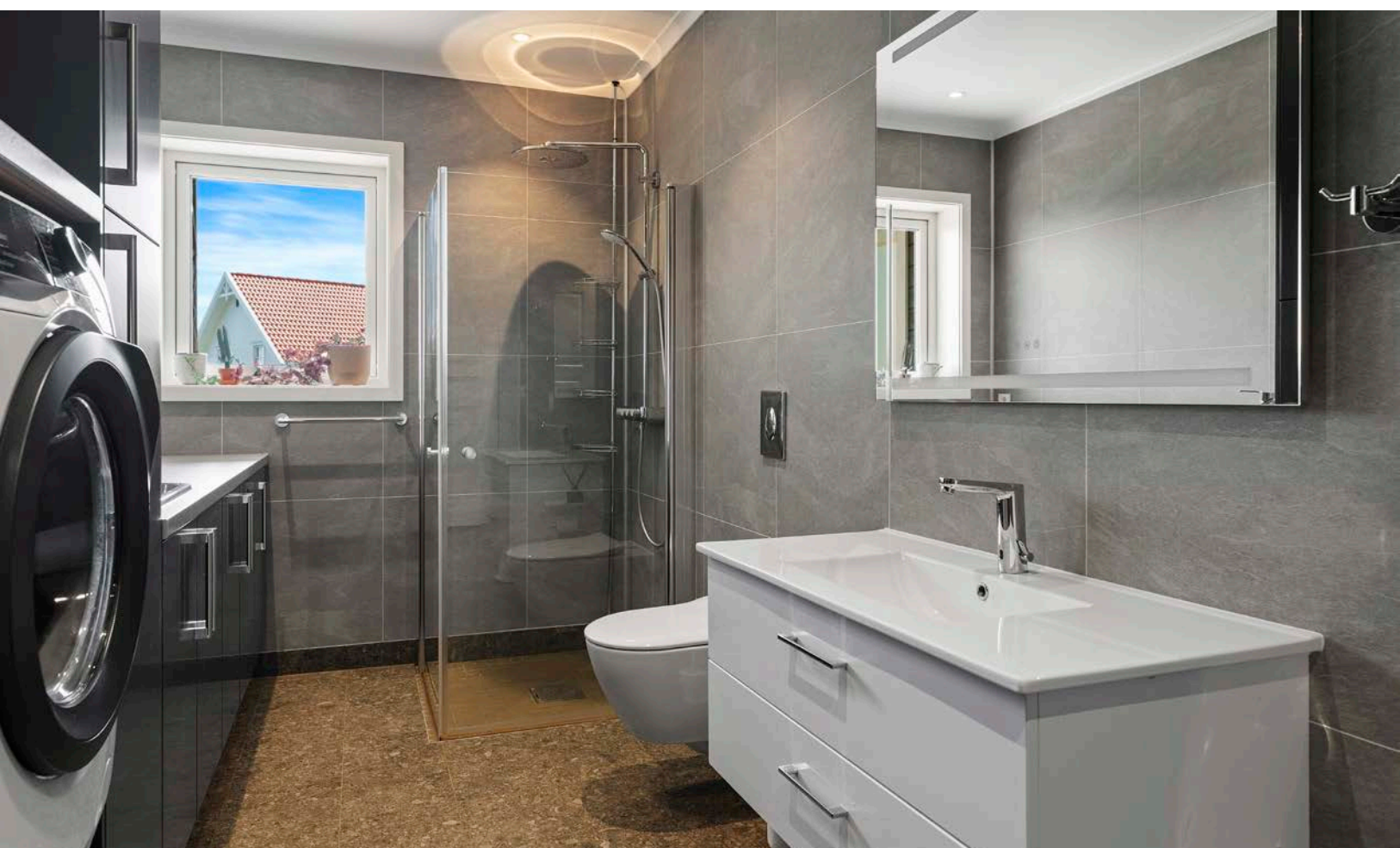


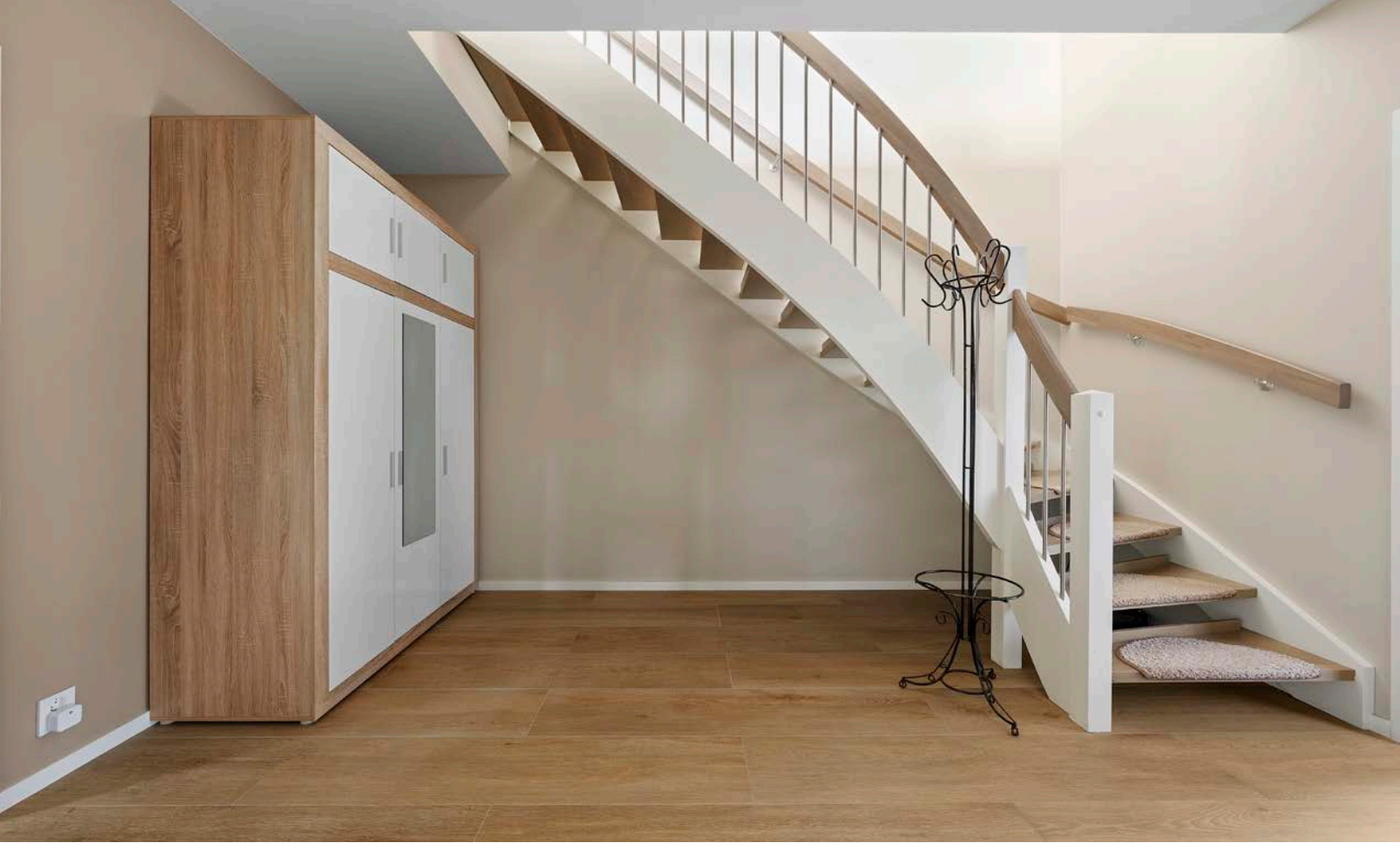




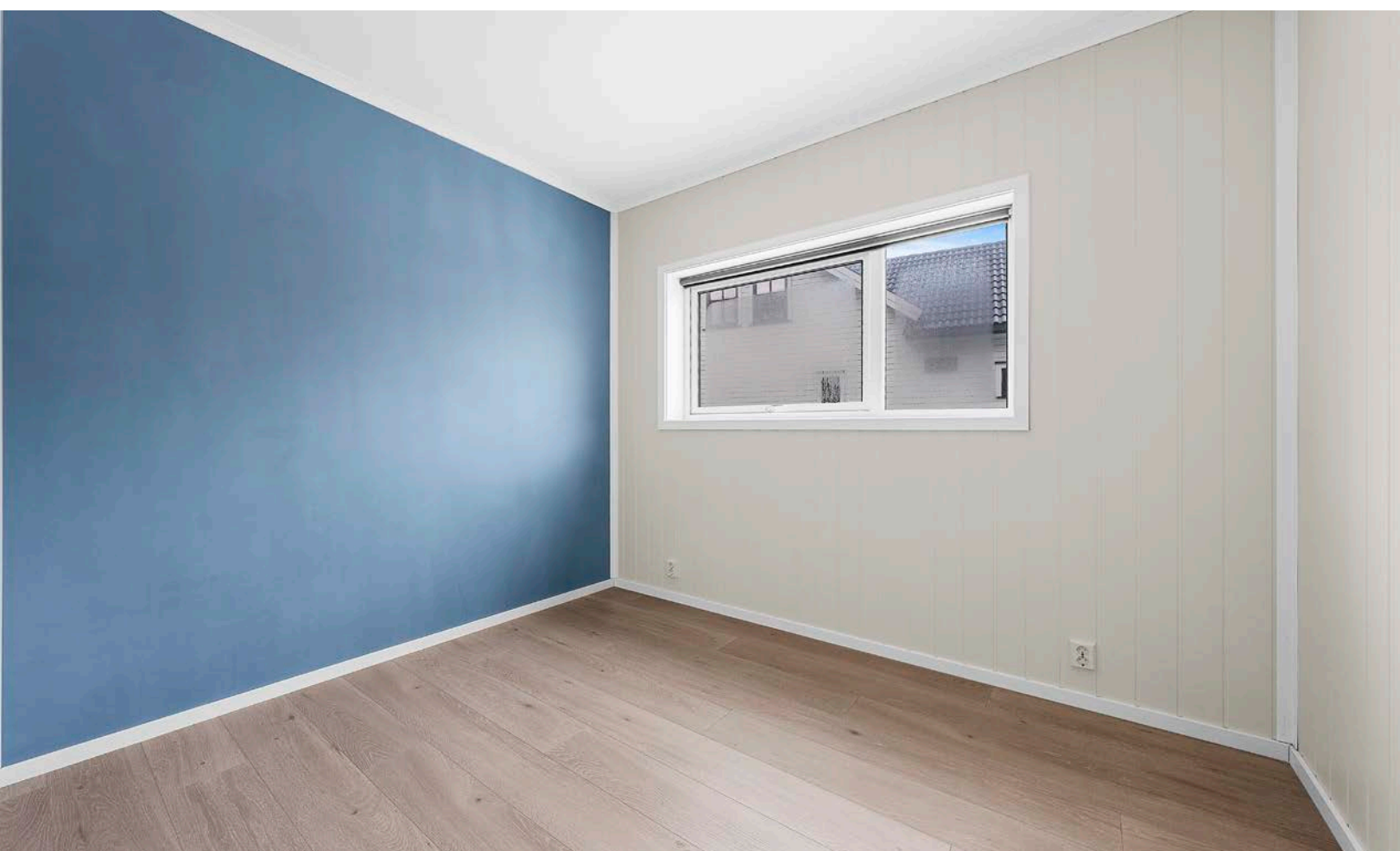




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Torpelia 13 A, 3295 HELGEROA
 LARVIK kommune
 # gnr. 4094, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 322 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 21510-1160

Eiendomsverdi ref nr: HP1322

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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.

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Torpelia 13 er bygget i 2022.

Bygningen er fundamentert på isolerte L-elementer og støpt plate på mark med vegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket er med tekking av dobbeltkrummet betongtakstein, med påmontert solcellepanel.

Boligen har en utleiedel i 1. etasje og har følgende planløsning:

1. etasje: Entré m/trapp, 2 Soverom, Vaskerom, Bod, Garasje, Terrasse

Leilighet: Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Bod

2. etasje: Stue m/trapp, Kjøkken, Matbod, Gang, Soverom, Walk-in closet, Kontor, Bad, Balkong

På eiendom er tilkomsten og oppstillingsplasser for biler av en støpt plate.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, flis

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: flis, laminat

Vegg: malte plater og mdf panelplater

Tak: malte plater

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Varmepumpe, Eier opplyser om: varmluftsaggregat i betongdekke (Legalett, luftboren gulvvarme), vedovn og elektriske varmekabler på badetrom i 2. etasjen og i garasjen.

Eier opplyser om at garasjen må holdes oppvarmet for å holde vanninstallasjonene i rommet frostfrie og at det er gjort avtale med naboene om hekk og stell av denne.

Jeg oppfordret ny eier til å innhente informasjon fra selger og sette seg godt inn oppvarmingsløsningen i betonggulvet i boligen.
https://www.legalett.com/LEGALETT_golvvarmesystem-luft.html

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjonen i boligen oppbygd med sperrer som ligger an på ytterveggene med fall til begge sider med taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av membran/folie.

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål fra byggeår.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, aluminiumsutside med topphengsling og fastkarm

Bygningen har hvitmalt inngangsdører og skyvebalkongdører i malt treverk med sidefelt og tre-lags glass
Garasjen har en leddport i stål.

Til boligen er det en balkong med tilkomst fra stuen, og en platting bygget på mark med tilkomst fra soverommet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, flis

Vegg: malte plate

Tak: malte plater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: flis, laminat

Vegg: malte plater og mdf panelplater

Tak: malte plater

Boligens gulv mot grunnen er av betong.

Etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Boligen har en isolert stålpipeline montert til vedovnen i stuen.

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn og pålimte teppefliser, trappen går fra entreen i 1. etasje til stuen i 2. etasje. I stuen er det montert glassrekkverk til trappeløpet. Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående runde spiler av metall, trappen har håndløper montert på veggene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler, døren til boden og garderoben er skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom, bolig

Vaskerommet i 1. etasje i boligen har tilkomst fra entreen og garasjen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil på veggen, vaskekar i innredning, vegghengt toalett, nedsenket dusjnise, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det Legalett luftbåren gulvvarme.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er lufte spalte under døren.

Vaskerommet har sluk i dusjnisen

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: baderomsplater

Tak: malt tak

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom leilighet

Bad- / Vaskerom i leiligheten har tilkomst fra stuen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil overskap med lysarmatur, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det Legalett luftbåren gulvarme.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luften spaltes under døren.

Baderommet har sluk under dusj kabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: våtromsplater

Tak: malte plater

Bad

Baderommet i boligen i 2. etasje har tilkomst fra gangen.

I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, speil med lys, veggskap, badekar, vegghengt toalett, nedsenket dusjnise og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luften spaltes under døren.

Baderommet har to sluk, under badekaret og i dusjnisen

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malt tak

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet til boligen er i åpen løsning med spisestuen og har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med kompostering vask med utslagsvask og avrenning. På kjøkkenet er det et kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem, ventilator og komfyrvakt.

Kjøkkenet i leiligheten er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskum med avrenning

På kjøkkenet er det et kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem, komfyrvakt og ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger og avløpsrør er av plast
Hovedstoppekranen er i vannskapet i boden.

Boligen har balansert ventilasjon.

Luft til luft varmepumper plassert i stuen og i kjøkkenet

Varmtvannstanken til boligen er på ca. 300 liter og

varmtvannstanken til leiligheten er på ca. 200 liter

Boligen har solceller montert på takflaten med styring/kontrollpanel i garasjen.

Boligen har Legalett luftbåren gulvarme, (varmluftselement og vifte som varmer opp betonggulvet mot grunnen)

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med 50 ampere hovedsikring og 23 automatsikringer, er montert i boden.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med 40ampere hovedsikring og 10 automatsikringer, er montert i boden

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Varmepumpe, varmluftsggregat i betongdekke, vedovn og elektriske varmekabler på bad, vaskerom og garasje.

I boligen er det 5 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i tv stue, kjøkken, soverom 2. etg. bod, vaskerom.

I leiligheten er det 1 røykvarsler som er plassert i stue/kjøkken
Røykvarslerne er tilkoblet bygningens brann- og alarmsentral.
Brannslukningsapparat er plassert i begge bodene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at byggegrunnen er av løsmasser lagt på fjell.

Jeg har ingen opplysninger eller kjennskap om dreneringen og fuktsikringen rundt eller under bygningen.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrenget rundt boligen er lett skrånede og tomten ligger høyere enn terrenget mot syd.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast og er fra 2022.
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

I boligen er det 5 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i tv stue, kjøkken, soverom 2. etg. bod, vaskerom.

I leiligheten er det 1 røykvarsler som er plassert i stue/kjøkken
Røykvarslerne er tilkoblet bygningens brann- og alarmsentral.
Brannslukningsapparat er plassert i begge bodene.

Radon

Det er fremlagt godkjente målinger av radon i boligen.

Torpelia 13 ligger i et moderat til lavt aksjonsområde for radon

Ras/skred

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis

Beskrivelse av eiendommen

at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen hvor det er tegnet inn en sportsbod i bakkant av garasjen, garasjen er ett stort rom.

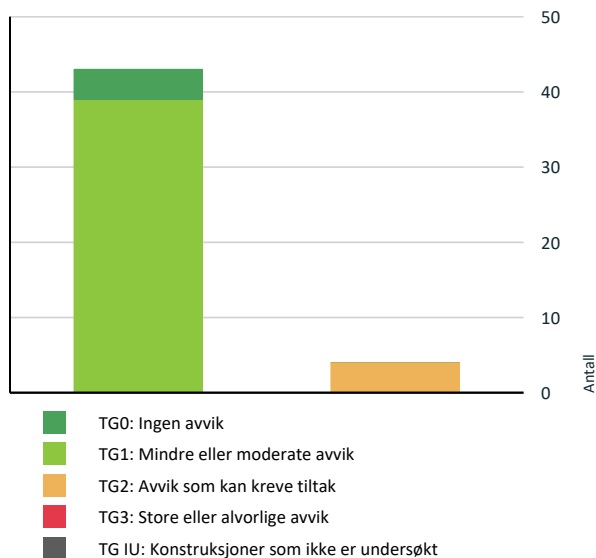
Eier opplyser om i egenerklæringen:

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest: LK ref.: 22/44172
14.04.2022

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2022

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2022	Varmepumpe montert i stuen og i kjøkkenet
2024	Solceller på taket, styring i garasjen
2026	Snøfangere på taket
2026	Vindusblekk med oppkant

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av membran/folie

Taket er besiktiget fra balkongen med stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Taktekking

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål fra byggeår. Stigetrinn er montert opp til pipen.

Eier opplyser om at vann fra taket går i nedløp og rør til oppsamlingstank på ca 6000 l, overvann fra tanken dreneres ut fra tomta med dreneringsrør.

Vindu- og dørbeslag er utbedret med oppkant.



Nedløp

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Kledningen er luftet med 22 mm.

Tilstandsrapport



Vegg

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i boligen oppbygd med sperrer som ligger an på ytterveggene med fall til begge sider, Undertak av foliemembran.

Skråhimlingen og loftet er en lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.



Vindu i leilighet

! TG 1 Inngangsdører

Beskrivelse

Bygningen har 3 inngangsdører: hovedinngangsdør bolig og leilighet, bakkdør til garasje.

Dørene er hvitmalt med små glassfelt.

Mellom garasjen og boligen er det en branddør.

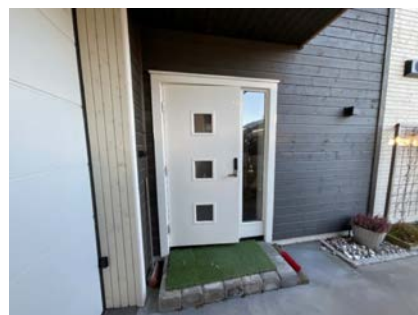
! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, aluminiumsutside med topphengsling og fastkarm. Det er innbygd solskjerming (scene) på vinduer mot syd.

Stuevinduet i leiligheten har brukslitasje i vinduskarmen.

Vindusbeslag er utbedret med oppkant.



Inngangsdør i bolig



Fastkarmvindu i stuen



Inngangsdør i leilighet

! TG 1 Garasjeport

Beskrivelse

Garasjen har en leddport i stål.

Tilstandsrapport

TO 1 Balkong og terrassedører

Beskrivelse

Boligen har skyvebalkongdører i malt treverk med sidefelt og tre-lags glas.

Dørene har innbygd solskjerming (screen)

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er det en 44 kvm balkong med tilkomst fra stuen. Balkongen er bygget over soverommet i 1. etasje. Balkongen har tekking av asfalt belegg med sluk ca. midt i gulvet med avløp til nedløpet på hjørnet av bygningen.

Eier opplyser om at gulvet på balkongen er av termofuru som er behandlet med olje.

Rekkverket er av glass og med buet håndløper

Rekkverkshøyden er 1.05 m

Balkongen er overbygget på 28 kvm av arealt inn mot stuen.

Med tilkomst fra soverommet i 1. etasje har boligen er 21 kvm plattig bygget på mark, gulvet er av termofuru som er behandlet med olje.

Ca halvparten av arealet er overbygget av balkongen i 2. etasje.

Plattingen gir tilkomst til eiendommens plenareal.



Terrasse 1. etg.



Balkong 2. etg.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, flis

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: flis, laminat

Vegg: malte plater og mdf panelplater

Tak: malte plater

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens gulv mot grunnen er av betong.

Etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell i 2. etasje, fra kjøkkeninnredning til yttervegg mot syd og vest og 10 mm høydeforskjell fra gangen til ytterveggen mot nord (soverom)

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell i underetasjen, fra entreen til ytterveggen mot vest

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.



Etasjeskille kjøkken garasje

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

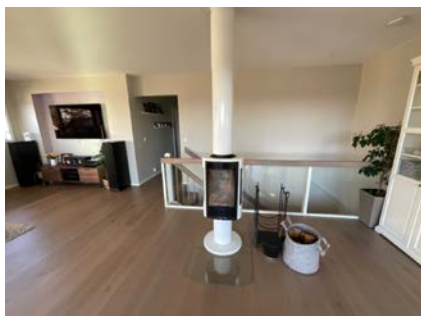
Boligen har en isolert stålpipe montert til vedovnen i stuen.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport



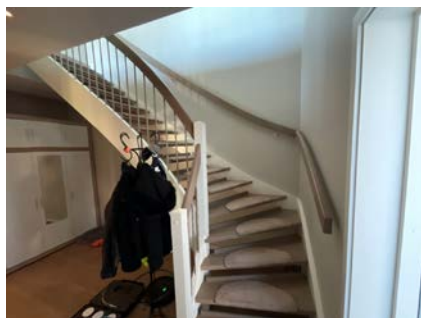
Contura vedovn i stuen med isolert stålpip

TG 1 Innvendige trapper

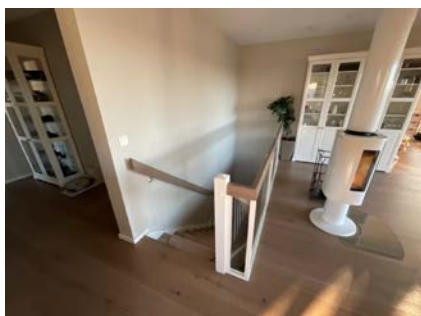
Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn og pålimte teppefiser, trappen går fra entreen i 1. etasje til stuen i 2. etasje. I stuen er det montert glassrekkeverk til trappeløpet.

Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående runde spiler av metall, trappen har håndløper montert på veggen.



Trapp fra entreen til stuen i 2. etasje



Trapp fra stue

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler, døren til boden, og garderoben i 2. etasje er skyvedør.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører med tre speiler. Dørene er uten terskel, med unntak av baderommet.

Fra garasje til vaskerom er det montert en malt, brann og lyd kvalifisert entredør.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM, BOLIG

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i 1. etasje i boligen har tilkomst fra entreen og garasjen. I rommet er det vaskeservant i innredning, speil på veggen, vaskekar i innredning, vegghengt toalett, nedsenket dusjnise, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det Legalett luftbåren gulvvarme. Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er lufte spalte under døren.

Vaskerommet har sluk i dusjnisjen

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: baderomsplater

Tak: malt tak

Jeg refererer til:

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.



Vaskerom i underetasjen Bolig

1. ETASJE > VASKEROM, BOLIG

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vinduet er plassert innenfor våtsonen på våtrommet. Vinduet og karm består av materialer som ikke er beregnet for direkte vannsprut, og løsningen er ikke i tråd med dagens krav til materialbruk og tetting i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Beskytte vindu og karm med godkjent tetting eller vannbestandig overflate.

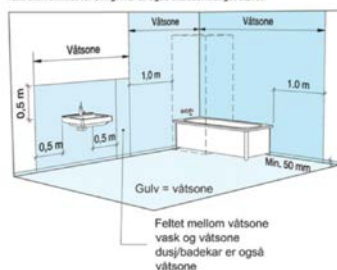
Alternativt vurdere utskifting til fuktbestandige materialer dersom vannbelastningen er betydelig.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fuktskader, svelling og råte i vindu og karm.

Mulighet for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjon over tid.

Både ved nybygging og ved rehabilitering av våtrom er det nødvendig å planlegge rommet i detalj for å unngå skader. Gulv og vegger i dusjrområder og vegger bak badekar og servanten utsettes for betydelig mer fukt enn rommet for øvrig. Her er også skadefareren størst.



Våtsoner på badetrom



Vindu på vaskertom

1. ETASJE > VASKEROM, BOLIG

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har Legalett luftbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 40 mm.

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet ikke har 1:100 fall fra dørterskel og fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranen ikke tilfredsstiller ikke dagens krav til oppkant på membran mot dørtersel eller i nødvendig fall eller sluk

Ved oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det å kontrollere og eventuelt fornye membranløsningen.

Konsekvens

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Manglende fall eller oppkant medfører økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og behov for kostbare utbedringer.

1. ETASJE > VASKEROM, BOLIG

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse på vaskerommet.



Sluk vaskerom 1. etasje

1. ETASJE > VASKEROM, BOLIG

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil på veggen, vaskekar i innredning, vegghengt toalett, nedsenket dusjnise, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det Legalett luftbåren gulvvarme.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er lufte spalte under døren.

Vaskerommet har sluk i dusjnisen

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM, BOLIG

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon på vaskerommet med avtrekksventil i taket

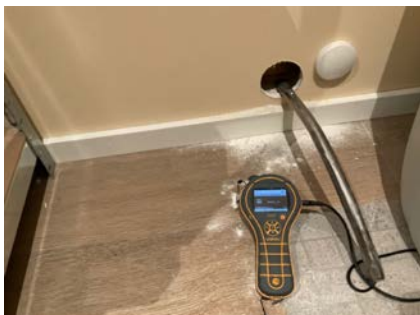
1. ETASJE > VASKEROM, BOLIG

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i boden, i tilliggende konstruksjoni uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.
Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Hulltaking mot vaskerom 1. etasje, (bod)

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Bad- / Vaskerom i leiligheten har tilkomst fra stuen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil overskap med lysarmatur, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det Legalett luftbåren gulvvarme.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftspalte under døren.

Baderommet har sluk under dusj kabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: våtromsplater

Tak: malte plater

Jeg refererer til:

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.



Baderom i leilighet

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og rommet har Legalett luftbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 50.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75.

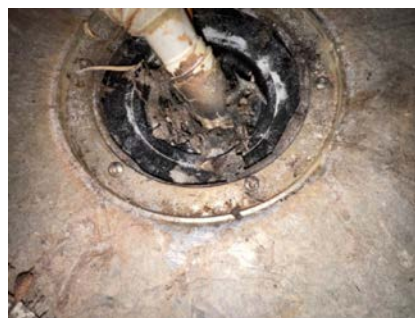
Oppkanten på dørterskel er 15 mm

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk baderom i leilighet

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil overskap med lysarmatur, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luften spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon på baderommet, med avtrekk taket og luftspalte under døren

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, dusjen grenser til betongvegg og felles gang.

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisen. Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

Målingene er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for veggene i rommet.



Måling over dør



Måling ved dusjkabinett

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet i boligen i 2. etasje har tilkomst fra gangen.

I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, speil med lys, veggskap, badekar, vegghengt toalett, nedsenket dusjnise og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftspalte under døren.

Baderommet har to sluk, under badekaret og i dusjnisen

Rommets innvendige overflater består av:

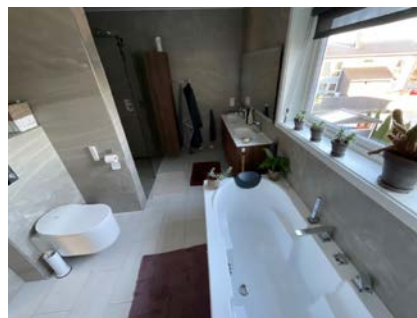
Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malt tak

Jeg refererer til:

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 2. etasje i boligen

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vinduet er plassert innenfor våtsonen på våtrommet. Vinduet og karm består av materialer som ikke er beregnet for direkte vannsprut, og løsningen er ikke i tråd med dagens krav til materialbruk og tetting i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Beskytte vindu og karm med godkjent tetting eller vannbestandig overflate.

Alternativt vurdere utskifting til fuktbestandige materialer dersom vannbelastningen er betydelig.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

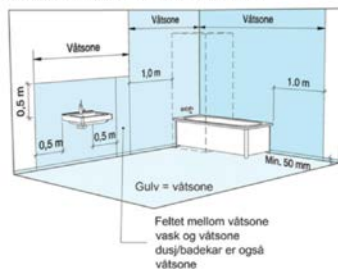
Økt risiko for fuktskader, svelling og råte i vindu og karm.

Mulighet for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjon over tid.



Vindu i våtsonen

Både ved nybygging og ved rehabilitering av våtrom er det nødvendig å planlegge rommet i detalj for å unngå skader. Gulv og vegger i dusjrommer og vegger bak badekar og servanter utsettes for betydelig mer fukt enn rommet for øvrig. Her er også skadeomfanget størst.



Våtsoner på baderom

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk under badekar er målt til 10mm

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 32 mm

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet ikke har 1:100 fall fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranen ikke tilfredsstillende ikke dagens krav til oppkant på membran mot dørterskel eller nødvendig fall eller sluk.

Ved oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det å kontrollere og eventuelt fornye membranløsningen.

Konsekvens

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Manglende fall eller oppkant medfører økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og behov for kostbare utbedringer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk under badekarret og rennesluk i dusjsjisen, smøremembran med dokumentert utførelse.



Rennesluk i dusjsjise

Tilstandsrapport



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, speil med lys, veggskap, badekar, vegghengt toalett, nedsenket dusjnise og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftspalte under døren.

Baderommet har to sluk, under badekaret og i dusjnisen

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i garderben, i tilliggende konstruksjon uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Hulltaking i garderobe, bad 2. etasje

KJØKKEN

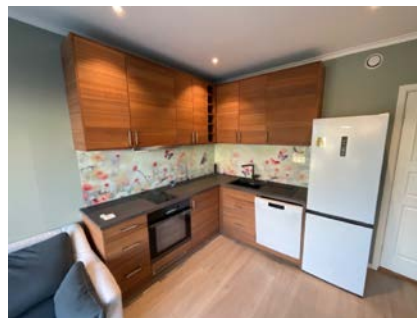
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i leiligheten er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med komposit oppvaskkum med avrenning

På kjøkkenet er det kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Kjøkkenet i leiligheten

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i boligen er i åpen løsning med spisestuen og har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med komposit utslagsvask og avrenning. På befaringsdagen har kjøkkenet, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem, ventilator og komfyrvakt.



Kjøkkenet i bolig 2. etasje

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator



Rør i rør skap i leilighet i 1. etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

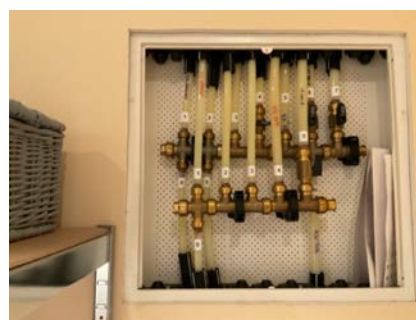
TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

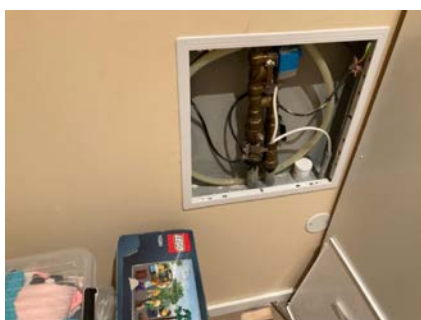
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskapene som er plassert i boden i 1. etasje, i garderoben i 2. etasje og i boden til leiligheten.

Skapene i bodene og garderoben er drenert til rom som har sluk.

Hovedstoppekranen er i vannskapet i boden, på vegg mot soverommet.



Rør i rør skap i boden



Rør i rør skap i 2. etasje



Hovedstoppekran med vannstopp og sensor på kjøkkenet

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

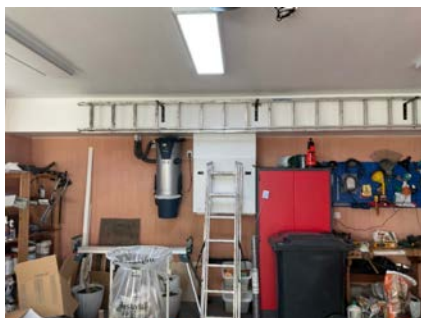
Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er besiktiget på kjøkken og baderom.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, aggregatet til boligen er plassert på vegg i garasjen og aggregatet til leiligheten er plassert i boden.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat til boligen i garasjen



VV tank i leilighet



Ventilasjonsaggregat til leiligheten i boden

! TG 1 Varmepumper

Beskrivelse

Boligen har to luft til luft varmepumper plassert i stuen og i kjøkkenet

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken til boligen er på ca. 300 liter, en OSO bereder montert i boden.

Varmtvannstanken til leiligheten er på ca. 200 liter, OSO bereder montert i boden.



VV tank bolig

! TG 1 Solceller på taket

Beskrivelse

Boligen har solceller montert på takflaten med styring/kontrollpanel i garasjen.



Styring solceller i garasjen

! TG 1 Luft varme/aggregat i gulv

Beskrivelse

Eier opplyser om at boligen har Legalett luftboren gulvarme, (varmluftselement og vifte som varmer opp betonggulvet mot grunnen) Det montert et aggregat i gulvet i boden på boligen og et aggregat i gulvet i boden på leiligheten.

Jeg har ingen kjennskap til produktet, og aggregatene er ikke inspisert, det er montert i lukket konstruksjon i gulvet.

https://www.legalett.com/LEGALETT_golvvarmesystem-luft.html

Ny eier bør innhente informasjon fra selger og sette seg godt inn i bruk og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Plassering av luft aggregat i gulv, bolig



Plassering av luft aggregat i gulv, leilighet

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med 50 ampere hovedsikring og 23 automatsikringer, er montert i boden.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med 40ampere hovedsikring og 10 automatsikringer, er montert i boden

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:
Varmepumpe, varmluftsaggregat i betongdekke, vedovn og elektriske varmekabler på bad 2. etg og to soner i garasjen.

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.

2022 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja AA Elektro

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Solceller i 2024

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



Sikringsskap til boligen



Sikringsskap i leiligheten

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at byggegrunnen er av løsmasser lagt på fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.
Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er lett skrånede og tomten ligger høyere en terrenget mot syd.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er en generell faresone og ikke en dokumentasjon på at det faktisk finnes kvikkleire på tomten.

Tiltak / vurdering for ny eier:

Ved byggearbeider, fundamentering eller terrengendringer må det gjøres geoteknisk vurdering i henhold til krav fra NVE og kommunen. Normalt påvirker dette ikke eksisterende boligbruk, men gjelder ved større tiltak.

Det anbefales å innhente mer detaljert informasjon fra kommunen eller NVE ved behov.

Eier har vedlagt radonmåling

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres ved bygging:
Risiko for setningsskader eller svekket grunnforhold dersom arbeid utføres uten geoteknisk vurdering.
Kommunen kan gi avslag på byggesøknad eller kreve sikringstiltak.



Aktsomhetsområde for kvikkleireskred (blå)



Skjerm bilde av Radonmåling, 29.09.2022

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast og er fra 2022.
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger

Vann fra taket er veiledet med rør til oppsamlingstank på ca 6000 l, så
overvann fra tanken veiledet ut fra tomta med dreneringsrør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠️ Branntekniske forhold

Beskrivelse

I boligen er det 5 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i tv stue, kjøkken, soverom 2. etg. bod, vaskerom.

I leiligheten er det 1 røykvarslere som er plassert i stue/kjøkken

Røykvarslerne er tilkoblet bygningens brann- og alarmsentral.

Brannslukningsapparat er plassert i begge bodene.

⚠️ Radon

Beskrivelse

Radon

Det er fremlagt godkjente målinger av radon i boligen.

Torpelia 13 ligger i et moderat til lavt aksomhetsområde for radon



⚠️ Ras/kvikkleire

Beskrivelse

Ras/skred

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt for ras eller skred, basert på offentlige kartlegginger.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Tilstandsrapport

Tiltak

Ved planlagte tiltak bør det innhentes geoteknisk dokumentasjon fra kvalifisert fagkyndig.

Kommunen bør kontaktes for avklaring av eventuelle krav til undersøkelser eller søknadsplikt.

Ny eier bør gjøre seg kjent med NVEs kartgrunnlag og kommunale bestemmelser.

Konsekvens

Dersom nødvendige hensyn ikke tas: kan terrengingrep i verste fall utløse setninger eller skred, det kan oppstå fare for bygning og person, kommunen kan stille krav om kostbare undersøkelser før tiltak tillates, forhold kan påvirke verdi og fremtidige utbyggingsmuligheter.

Det presiseres at plassering i aktsomhetsområde ikke innebærer dokumentert ustabilitet, men representerer en registrert risikofaktor som krever aktsomhet.



Faresone	
Fare	Ras- og skredfare
Navn	H310_1
Pla	202401
Vis i kart	Planregister

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

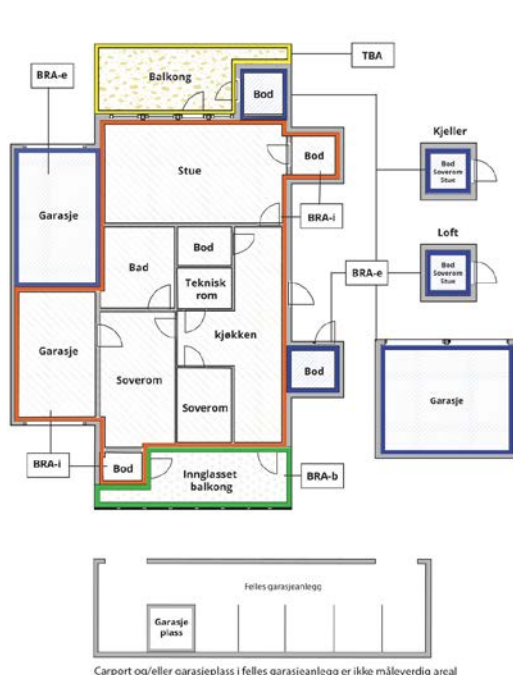
Hva er måleverdig areal?

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 en 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 garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	170			170	44
2. Etasje	152			152	21
SUM	322				65
SUM BRA	322				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré m/trapp, soverom 1, soverom 2, vaskerom, bolig, bod, garasje, entré leilighet, stue/kjøkken leilighet, soverom 1 leilighet, soverom 2 leilighet, bad/vaskerom leilighet, bod leilighet		
2. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, matbod, gang, soverom 1, walk-in closet, kontor, bad		

Kommentar

Bygningen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning, i bygningen er det en utleiedel.

Romfordeling:

1. etasje:

Entré m/trapp: 17.1 m²
Soverom 1: 11.5 m²
Soverom 2: 17.0 m²
Vaskerom: 11.6 m²
Bod: 9.4 m²
Garasje: 45.2 m²

Terrasse/balkong TBA: 21.3 m²

Entré leilighet: 2.8 m²
Stue/kjøkken leilighet: 19.9 m²
Soverom 1 leilighet: 7.5 m²
Soverom 2 leilighet: 8.5 m²
Bad/vaskerom leilighet: 5.1 m²
Bod leilighet: 2.4 m²

2. etasje:

Stue m/trapp: 42.5 m²
Kjøkken: 5.3 m²
Matrom: 4.1 m²
Gang: 5.9 m²
Soverom 1: 14.8 m²
Walk-in closet: 6.7 m²
Kontor: 9.6 m²
Bad: 10.5 m²

Terrasse/balkong TBA: 43.9 m²

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Varmepumpe, varmluftsaggregat i betongdekke, vedovn og elektriske varmekabler på bad, vaskerom og garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen hvor det er tegnet inn en sportsbod i bakkant av garasjen, garasjen er ett stort rom.

Eier opplyser om i egenerklæringen:

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest: LK ref.: 22/44172 14.04.2022

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er oppført i 2021-2022

2024 Solceller på taket, styring i garasjen
2026 Snøfangere på taket
2026 Vindusblekk med oppkant

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot krav i dagens byggetekniske forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleinndeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

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	256	66

Kommentar

Enebolig

Bygningen har 322 kvm. bruksareal (BRA) hvor 256 kvm. er P-rom og 66 kvm er S-rom.
Garasje, Boder, Walk-in closet og matbod er medregnet i S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Andrzej Marcin Iwan	Kunde
20.11.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Andrzej Marcin Iwan	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4094	205		0	784.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torpelia 13 A

Hjemmelshaver

Iwan Andrzej Marcin, Iwan Marzena

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Helgeroa med 1.1 km til dagligvare, ca. 450 meter til offentlig transport, ca 400 til barnehage og ca 1 km til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eier opplyser om at vann fra taket går i nedløp og rør til oppsamlingstank på ca 6000 l, overvann fra tanken dreneres ut fra tomte med dreneringsrør.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst har støpt plate

Tinglyste/andre forhold

1544788 27.12.2019 21:00 Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Eier opplyser om at det gjort avtale med nabo til Torpelia 9b og nabo til 15 b om planting og vedlikehold av hekk i nabogrensen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
849 964	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Grunnbokutskrift	17.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Matrikelutskrift	17.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Meglerpakke	20.11.2025		Gjennomgått	34	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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 fuktinnhold 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.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/HP1322>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marzena Iwan

Andrzej Marcin Iwan

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Torpelia 13A

3295 Helgeroa

3909-4094/205/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: IT Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere
solselppaneler

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Leilighet på 48 kvm

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

01.01.2023 - 01.04.2023
soverommet 44 Bq/m³
stua 29 Bq/m³

Leilighet
soverom 88 Bq/m³
stua 88 Bq/m³

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

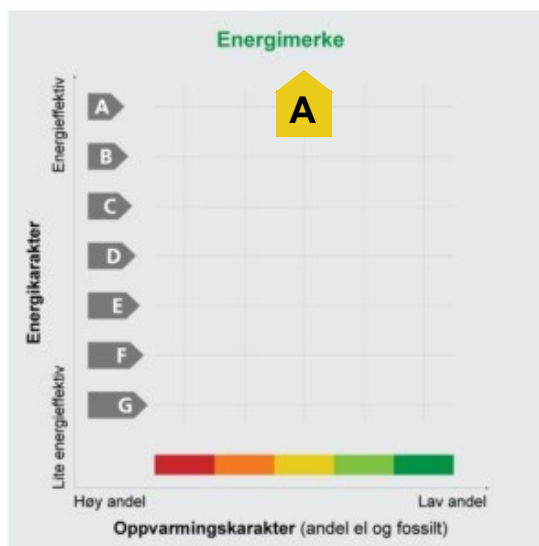
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Torpelia 13A
Postnr	3295
Sted	HELGEROA
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	4094
Bnr.	205
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300822846
Bolignr.	H0101
Merkenr.	e3fe8a1c-77cc-460d-8e8b-607850cfd0a5
Dato.	24 Oct 2022



Innmeldt av *****

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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

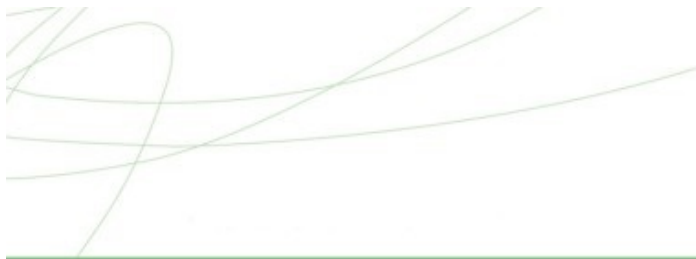
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innnetemperaturen**

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår: 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 320
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Sol
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torpelia 13A
Postnr/Sted: 3295 HELGEROA
Bolignr: H0101
Dato: 24.10.2022 11:10:42
Energimerkenr: e3fe8a1c-77cc-460d-8e8b-607850cfd0a5
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 4094
Bruksnr: 205
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300822846

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbønder, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Nabolagsprofil

Torpelia 13A - Nabolaget Helgeroa - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Helgeroa bedehus Linje 206, 208	10 min 0.8 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	17 min 13.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 204 elever, 10 klasser	21 min 1.9 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	13 min 11.5 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	15 min 13.4 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	24 min 16.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	22 min 15.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	29 min 27.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

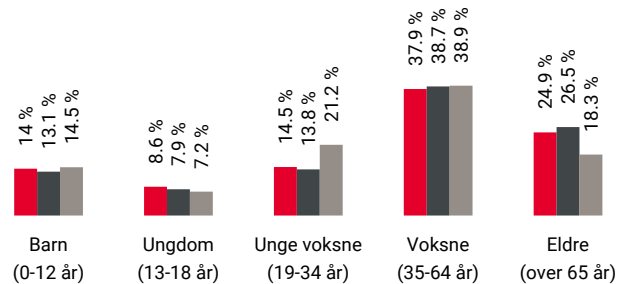
Veldig bra 79/100



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	6 min 0.5 km
Helgeroa barnehage (0-5 år) 67 barn	22 min 2 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 3.9 km

Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	18 min 1.7 km
Rema 1000 Veldrebakken	13 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	21 min
Aktivitetshall, ballspill	1.9 km
Nesjarbanen Karlsro	21 min
Ballspill, fotball	1.9 km
Family Sports Club Langestrand	15 min
Mudo Stavern	15 min

Boligmasse

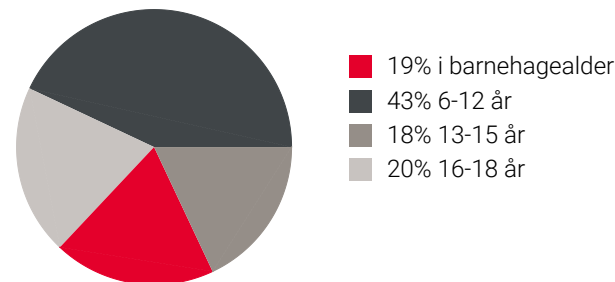


- 77% enebolig
- 6% rekkehus
- 5% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	15 min
Vitusapotek Helgeroa	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

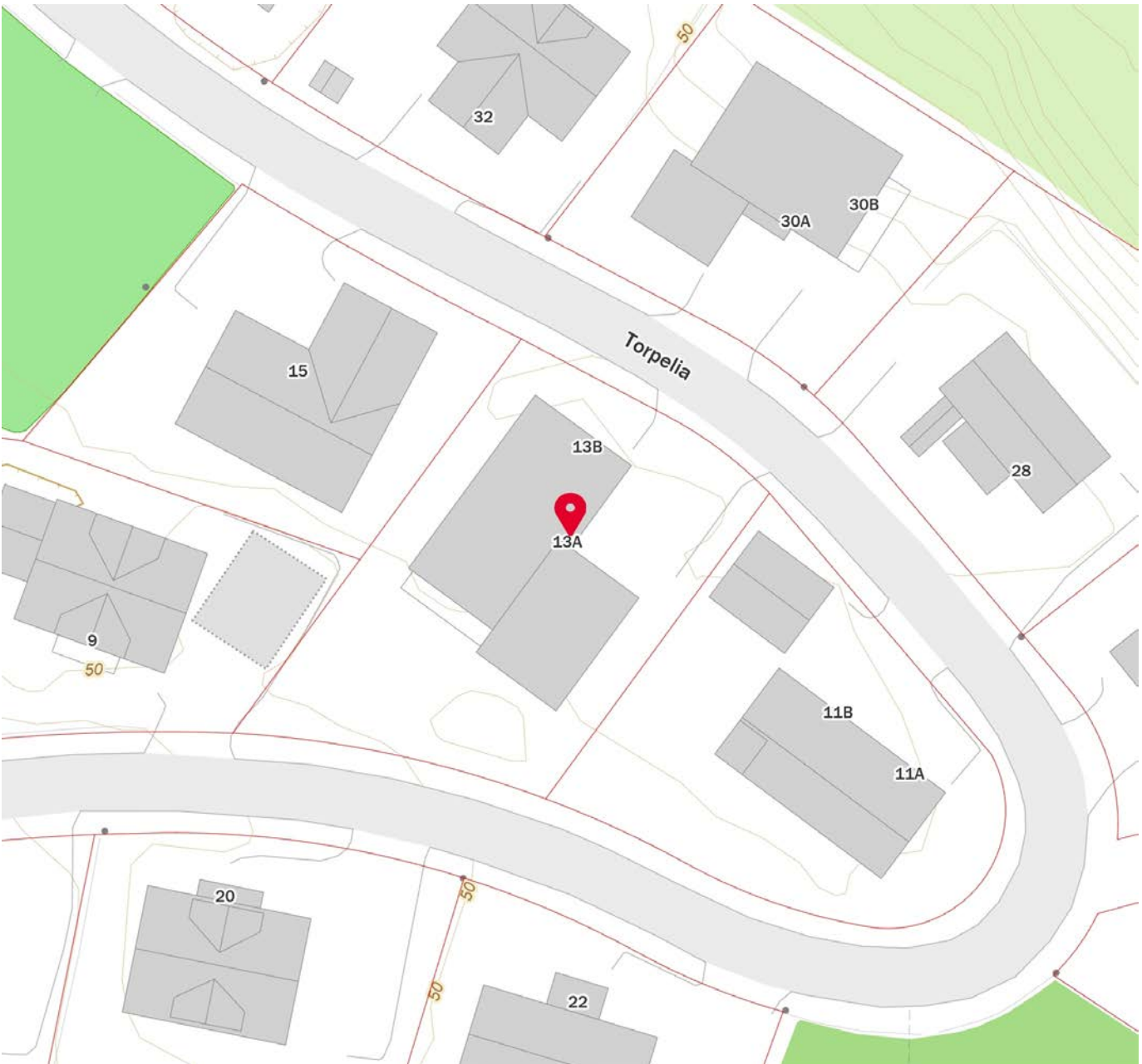


0% 43%

- Helgeroa
- Helgeroa/Nevlunghamn
- Norge

Sivilstand

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



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Torpelia 13A, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Ferdigattest 2022	2022	324,5 m ²	2	<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer	garasje/bod i 1 etg utgjør 46,6 m2. Leilighetene utgjør 275 og 49,5 m2			

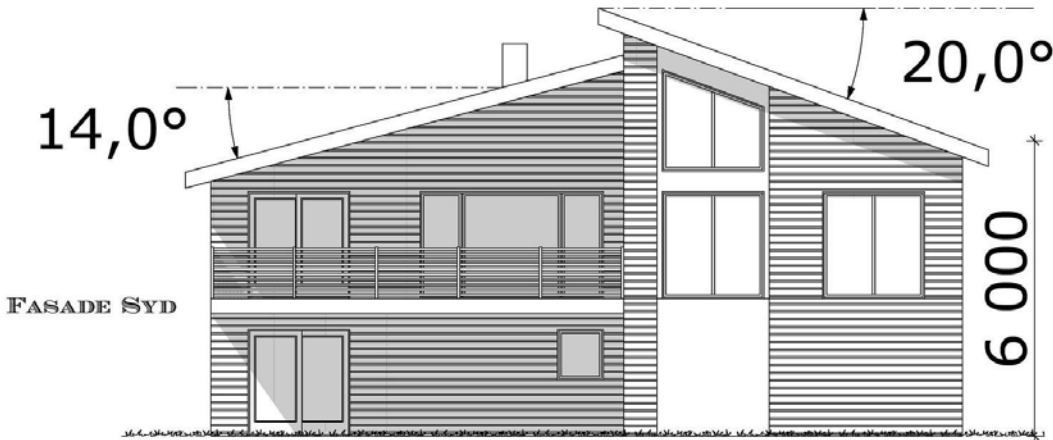
Andre opplysninger

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.

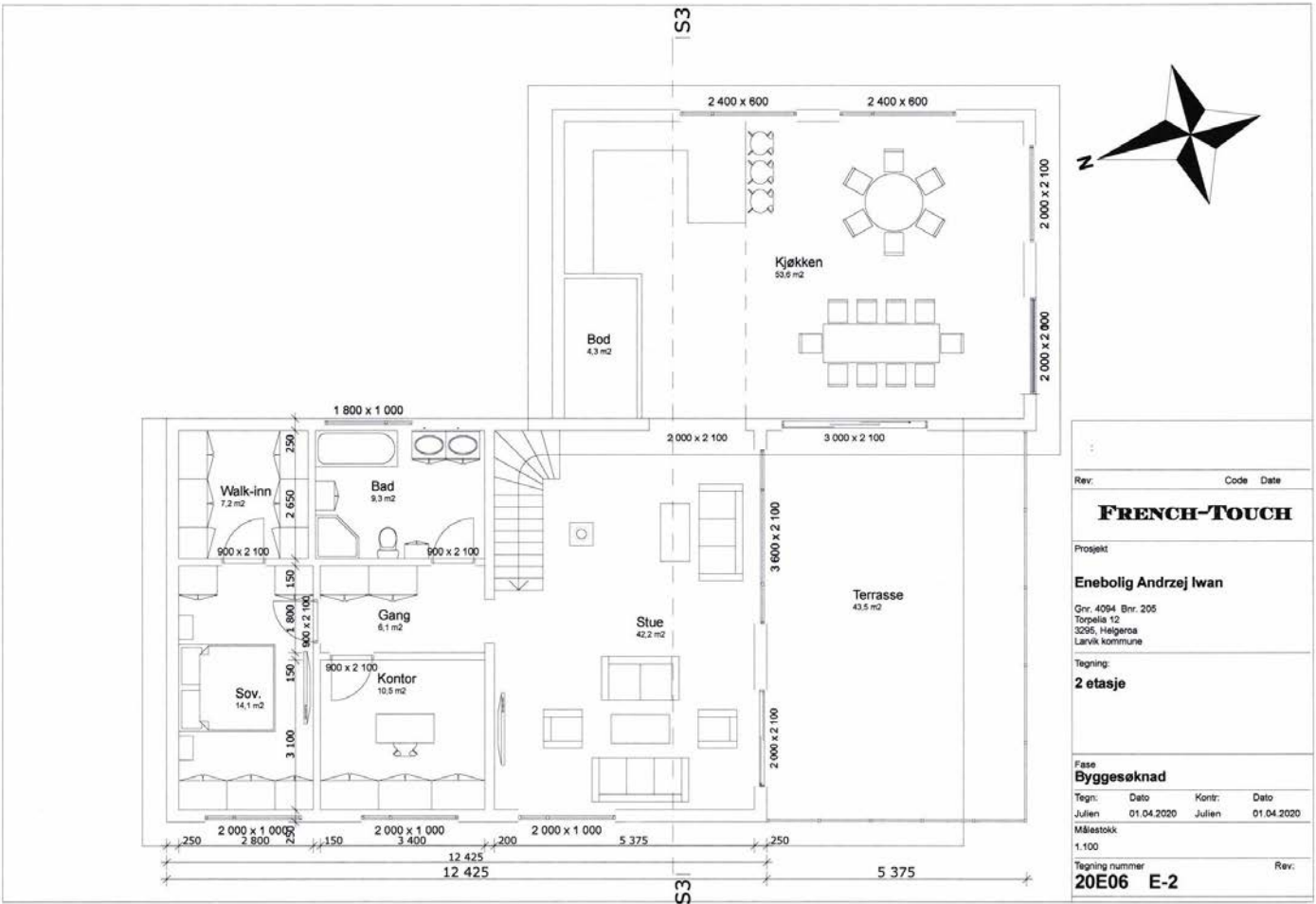


FASADE ØST

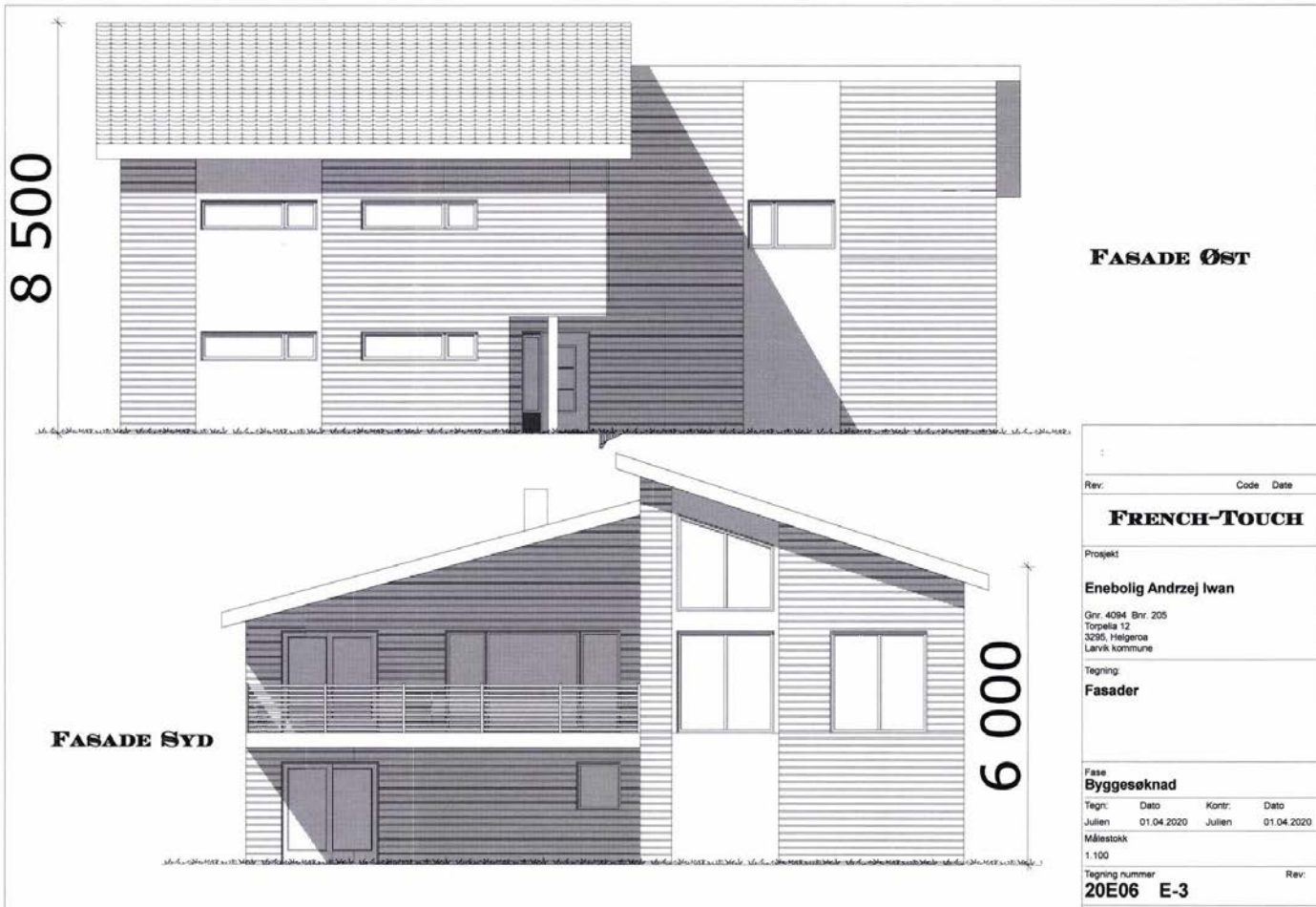


FASADE SYD

Rev:	Code	Date
FRENCH-TOUCH		
Prosjekt		
Enebolig Andrzej Iwan		
Gnr. 4094 Bnr. 205 Torpelia 12 3295, Helgeroa Larvik kommune		
Tegning:		
Fasader		
Fase		
Byggesøknad		
Tegn:	Dato	Kontr:
Julien	01.04.2020	Julien
Målestokk		
1:100		
Tegning nummer		Rev:
20E06 E-3		



Rev:	Code	Date
FRENCH-TOUCH		
Prosjekt		
Enebolig Andrzej Iwan		
Gnr: 4094 Bnr: 205 Torpella 12 3295, Høigerød Larvik kommune		
Tegning:		
2 etasje		
Fase		
Byggesøknad		
Tegn:	Dato	Kontr: Dato
Julien	01.04.2020	Julien 01.04.2020
Målestokk		
1:100		
Tegning nummer		Rev:
20E06 E-2		



FASADE ØST

Rev.	Code	Date

FRENCH-TOUCH

Prosjekt

Enebolig Andrzej Iwan

Gnr: 4094 Bnr: 205
 Torpella 12
 3295, Helgeroa
 Larvik kommune

Tegning:

Fasader

Fase

Byggesøknad

Tegn:	Dato	Kontr:	Dato
Julien	01.04.2020	Julien	01.04.2020

Målestokk

1:100

Tegning nummer
20E06 E-3

Rev:

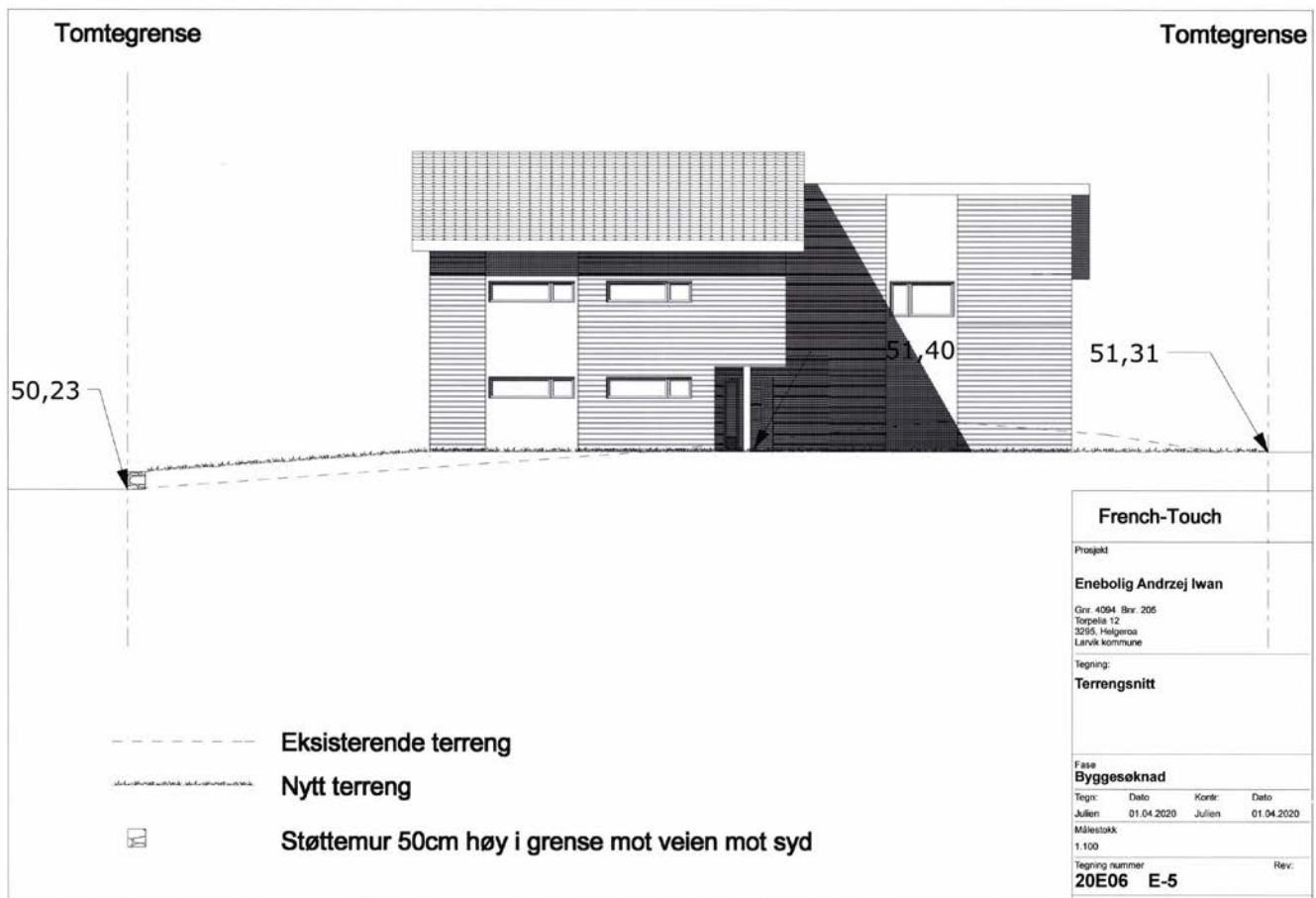


FASADE VEST



FASADE NORD

Rev:	Code	Date
FRENCH-TOUCH		
Prosjekt		
Enebolig Andrzej Iwan		
Gnr. 4094 Bnr. 205 Torpella 12 3295, Høigrova Larvik kommune		
Tegning:		
Fasader		
Fase		
Byggesøknad		
Tegn:	Dato	Kontr. Dato
Julien	01.04.2020	Julien 01.04.2020
Målestokk		
1:100		
Tegning nummer		Rev:
20E06 E-4		



 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak)			
		Vedtaksdato: 19.04.2022 Planutvalget saksnr: 624/22 Vår ref.: 22/44172			
Ansvarlig søker: French Touch Piombino Solveien 9 3217 SANDEFJORD		Tiltakshaver: Andrzej Marcin Iwan Lågendsveien 76 3270 LARVIK			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse: Torpelia		Gårdsnr.: 4094	Bruksnr.: 205	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 300822846		Tiltakets/ byggets art: Enebolig med sekundærleilighet og integrert garasje			
Dato for søknad om ferdigattest:		05.04.2022			
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak					
Vedtaksdato/ delegert saksnummer: Rammetillatelse er gitt i sak 1216/20, datert 04.09.2020. lgangsettingstillatelse er gitt i sak 1620/20, datert 18.11.2020. Tillatelse til endring av tiltak er gitt i sak 363/21, datert 18.03.2021.					
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
Informasjon om klageadgang					
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Sted Larvik	Dato 19.04.2022	Underskrift Kristin Kolstad			
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur</i>					

Kopi til

Andrzej Marcin Iwan
Marzena Iwan

Lågendsveien 76
Lågendsveien 76

3270 LARVIK
3270 LARVIK



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 20.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpelia 13A, 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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- 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	202401		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.07.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	784 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	784 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_1	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	784 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 784 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 784 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 784 m ² KPHensynsonenavn H910_1 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201405
Navn	Torpefeltet 9 og 10
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/6101/Godkjente%20reguleringsbestemmelser%2C%20Torpefeltet%2C%20omr%c3%a5de%20og%2010.pdf
Delarealer	Delareal 784 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR TORPEFELTET, OMRÅDE 9 OG 10

Dato: 25.06.2015
PlanID: 201405
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

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

§ 1 – GENERELT

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

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

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

B1, B2, B4-B9 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
B3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
f_1 og f_2 Felles lekeplass

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

o_KV Offentlig kjøreveg
o_GS Offentlig gang- og sykkelvei

III GRØNNSTRUKTUR

o_S5 – 7 Offentlig friområde
f_STI 1-3 Felles friområde, sti

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

H140 Frisikt.

§ 1.3 Bestemmelsesområde

Dam – krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak.

§ 1.4 Planens hensikt

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

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal infrastruktur og offentlig vei med ett lags asfalt være ferdig anlagt. Der veibygging medfører inngrep utenfor område avsatt til vegformål skal terrenget arronderes og tilrettelegges formålet som det griper inn i.
2. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet skal lekeplass f_L1 og f_L2 samt balløkke være ferdig opparbeidet.
3. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet skal dammen nordøst i friområde o_S7, av hensyn til sikkerhet ved lek, fylles igjen.
4. Før det gis igangsettingstillatelse for første boenhet skal Skagerak nett AS ha gitt innspill til hvor kabelgrøfter til boligene bør graves samt å avklare fremdriftsplan.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

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

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

§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

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

§ 2.4 Automatisk fredede kulturminner

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

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Generelle bestemmelser (B1-B9)

1. Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområdene skal bevares i størst mulig grad. Oppfylling og planering skal godkjennes av kommunen. Furu med SO \geq 0,75m skal bevares der utomhusplan viser at de står minimum 4m fra prosjektert bygg.
Forstøtningsmurer kan plasseres ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense mot boligbebyggelse og kan plasseres i eiendomsgrense/formålsgrænse mot veigrunn og grønnstruktur. Maksimal høyde er 1,0 m fra opprinnelig terreng.

For tomtene 4094/193, 4094/208, 4094/209, 4094/210, 4094/211 og B1 tillates forstøtningsmur på inntil 1,5 m som kan plasseres ikke nærmere enn 1m fra nabogrense mot boligbebyggelse og som kan plasseres i eiendomsgrense/formålsgrænse mot veigrunn og grønnstruktur.

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

Alle forstøtningsmurer må prosjekteres.

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

§ 3.2 Byggeområder – konsentrert småhusbebyggelse B3

Definisjon: småhus, kjedehus, rekkehus og lavblokk.

Prosjektområde med tomter for mindre boenheter.

Hver boenhet kan maksimalt være 70m². I felt B3 tillates maksimalt 8 boenheter.

Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 50%

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

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

Definisjon: Enebolig, Enebolig med sekundærleilighet.

Tomter for frittliggende småhusbebyggelse.

Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 30%

Uteoppholdsareal skal minimum være 100m². Areal på terreng som er brattere enn 1:5 eller smalere enn 4 meter skal ikke regnes med i MUA.

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

- BYA = 35 % og
- et uteoppholdsareal på minimum 50 m² pr. tomt.

1. Det er maksimalt tillatt å bygge 25 boenheter. Det kan tillates en sekundærleilighet på inntil 50m² pr. enhet. Krav til uteoppholdsareal og parkeringsplass i forbindelse med sekundærleilighet fremgår av Kommuneplanens arealdel.
2. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Ved samlet byggemelding for feltet kan andre takformer godkjennes hvis bebyggelsen er enhetlig utformet med hensyn til volumoppbygging, takform og material- og fargebruk.
3. Bebyggelse med saltak skal ha takvinkel 27-34 gr. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.
4. Byggesøknad skal som minimum vise garasje eller carport for 1 bil og oppstillingsplass for 1 bil i tillegg på egen tomt.

§ 3.4 Felles lekeplass. f_L1 og f_L2

Lekeplass, L1

Lekeplass med balløkke.

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

Lekeplass, f_L2

Nærlekeplass

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

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

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Veg, o_KV

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

Fyllinger og skjæringer skal opparbeides og gresskles, eller beplantes med busker.

§ 4.2, Gang- og sykkelveg, o_GS

Gang-/sykkelveg etableres med 3,5m asfaltert dekke.

Gang-/sykkelveg skal ha avgrensning (gjerde, hekk, steiner) mot boligtomter for å forhindre privatisering.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområder, o_S5-7

- Eksisterende vegetasjon og terreng i området bevares.

§ 5.2 Felles friområde, sti, f_STI

Det skal ryddes vegetasjon i minst 2,0m bredde og, der det er nødvendig, jevnes bakken ut og gruslegges.

Mot alle f_STI skal regulert boligformål ha avgrensning med gjerde, hekk eller steiner.

§ 6 – HENSYNSSONER

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

Frisikt. H140

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

Larvik kommune, 11.08.2021


Hege Eick

Virksomhetsleder Arealplan

LARVIK KOMMUNE

Arealplan



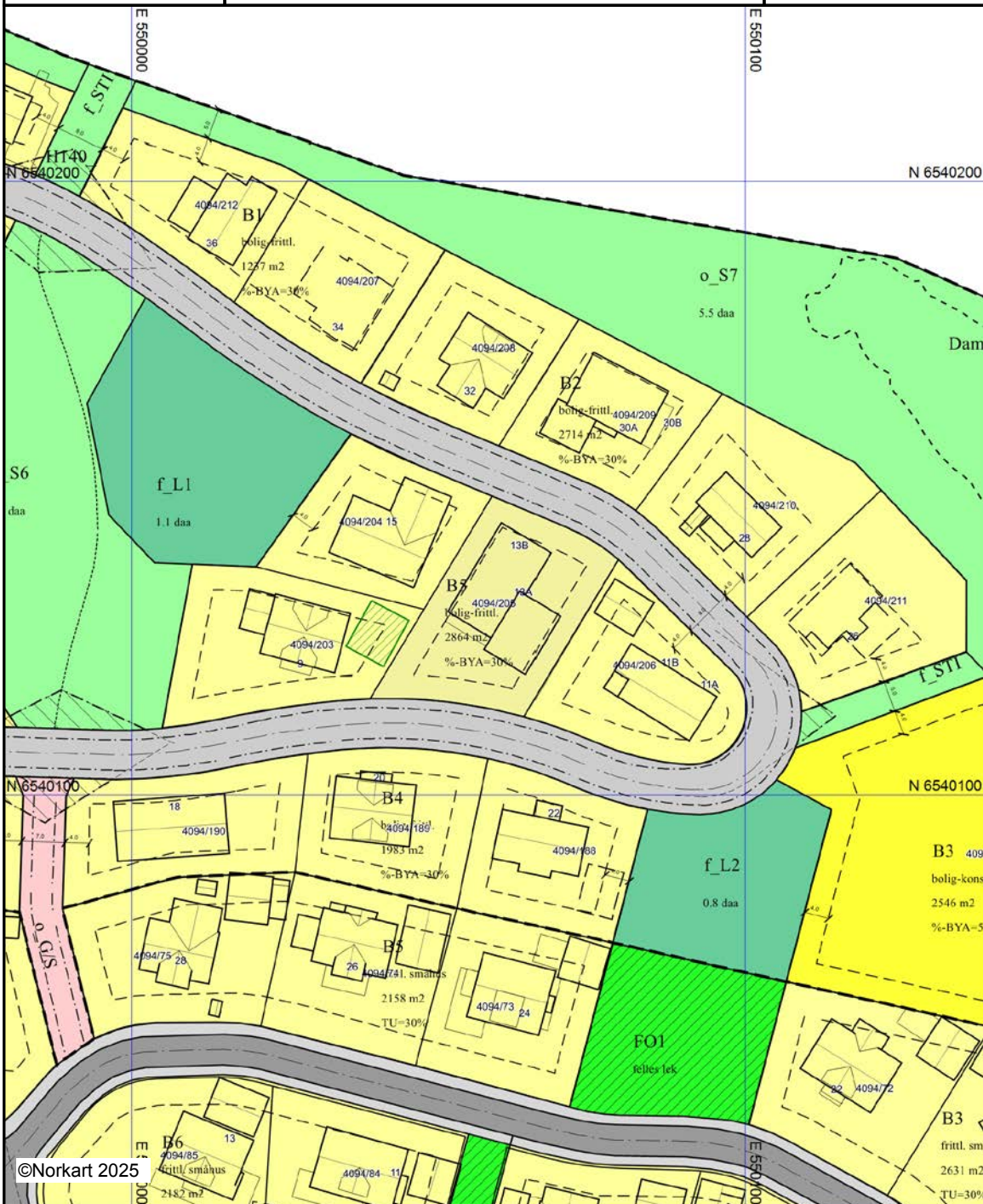
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4094/205
Adresse: Torpelia 13A
Dato: 20.11.2025
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 §</i> Frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i> Kjøreveg
	Annen veggrunn
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i> Turveg
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i> Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Bevaring av bygninger og anlegg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i> Felles lekeareal for barn
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i> Grense for bevaringsområde
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i> Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Lekeplass
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i> Friområde
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i> Sikringsone - Frisikt
	<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL</i> Bestemmelseområde
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
<i>Tiltak</i>	
	BygningTiltak
<i>Bygninger</i>	
	Tak sprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Grunnmur
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Tak sprang
	Mønelinje



Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4094/205
Adresse: Torpelia 13A
Dato: 20.11.2025
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 åndsverk.

Tegnforklaring

Bygninger

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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.

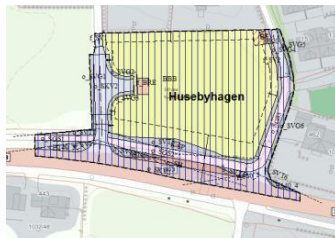
Reguleringsplanforslag

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

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4094/205//



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 - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	784,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6540121,8	Øst	550049,8	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6540112,73	550063,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,33	84,44
2	6540138,35	550079,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,91	
3	6540143,71	550070,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,22	32,31
4	6540148,71	550058,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,96	
5	6540130,23	550047,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,57	
6	6540115,69	550038,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,97	

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4094/205/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 20.11.2025



Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

N

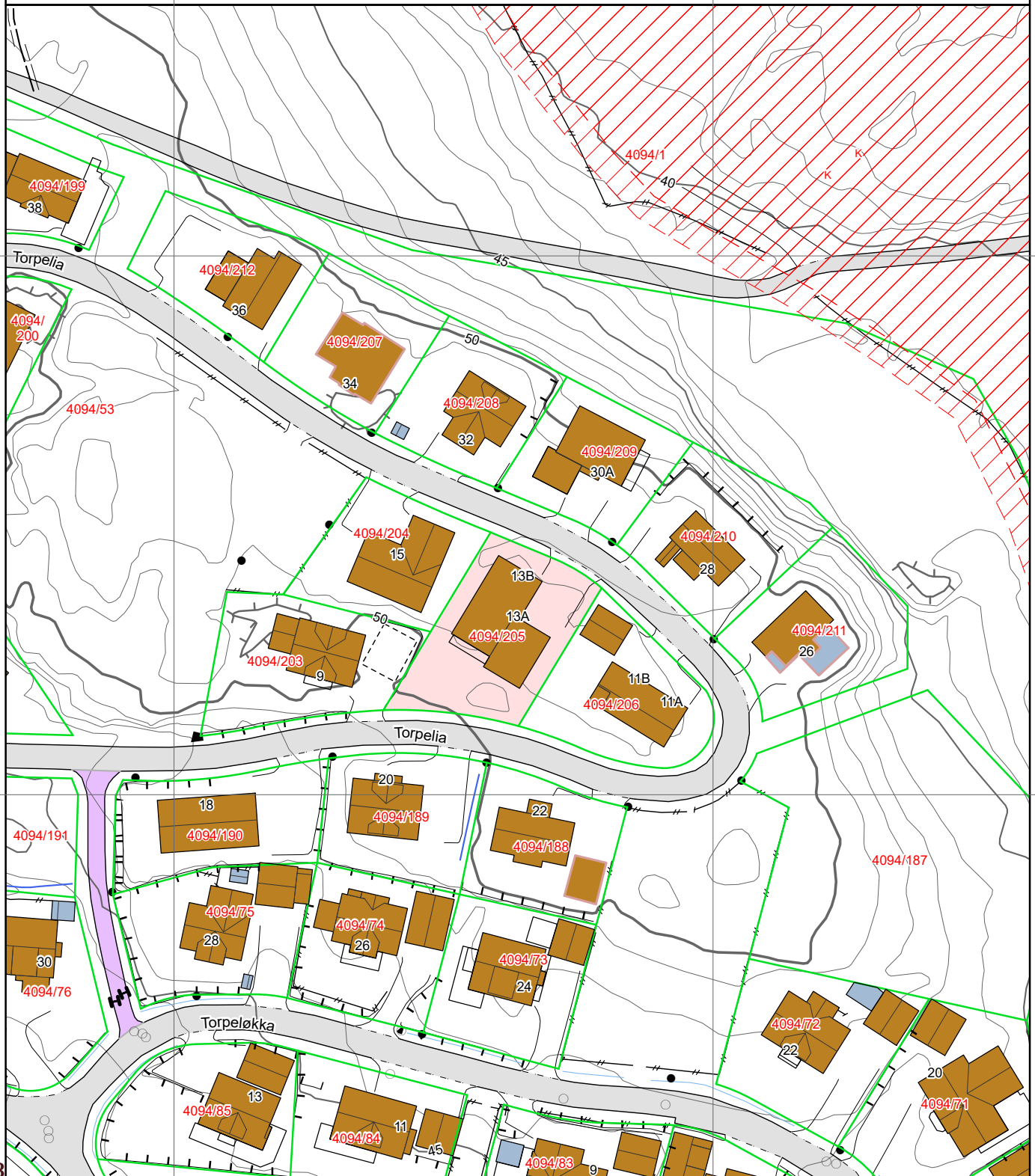


Kommune: 3909 Larvik













Eiendom: 3909/4094/205/0/0

Målestokk 1:1000

Dato: 20.11.2025



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



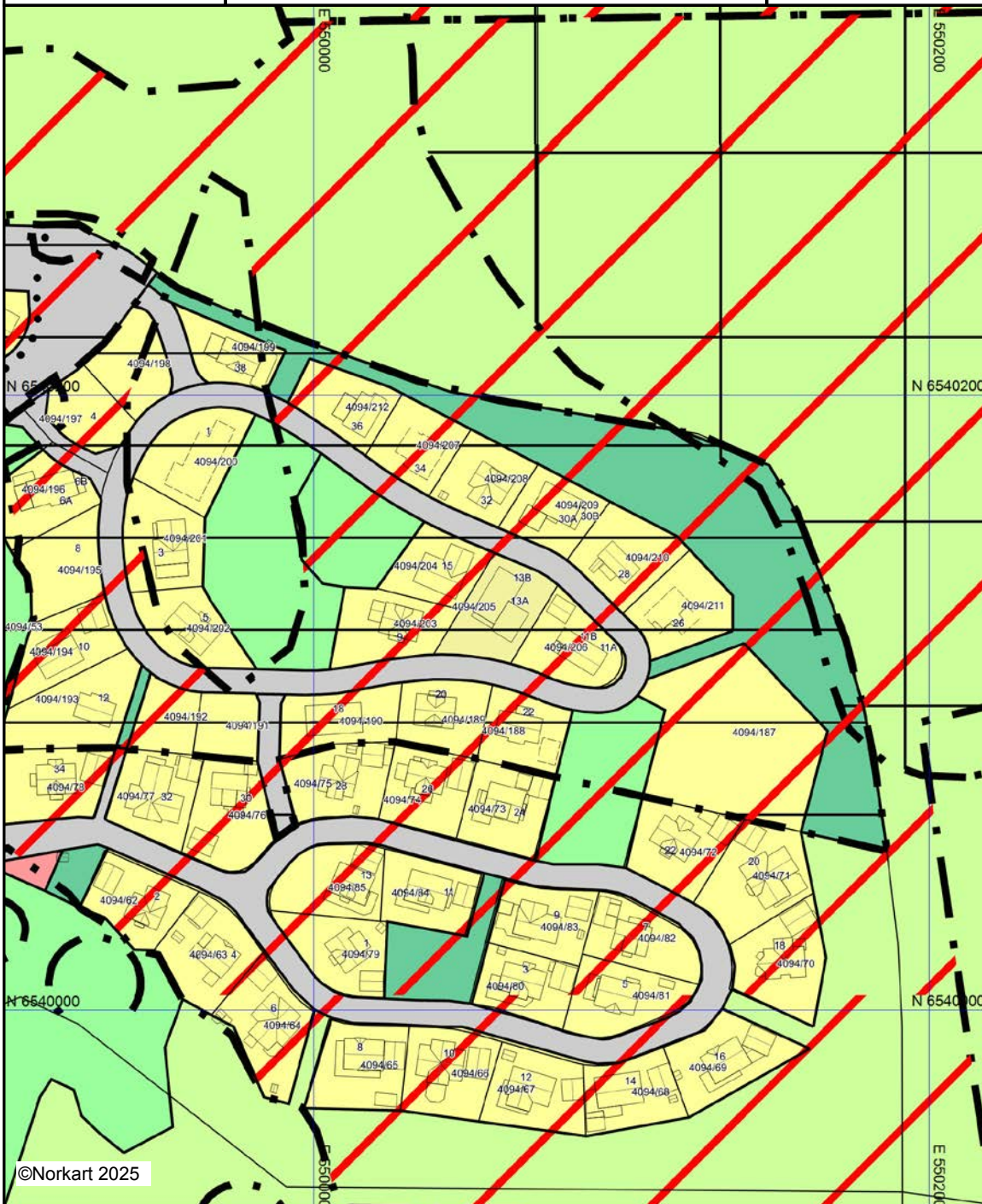
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4094/205
Adresse: Torpelia 13A
Dato: 20.11.2025
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




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende





Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

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

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

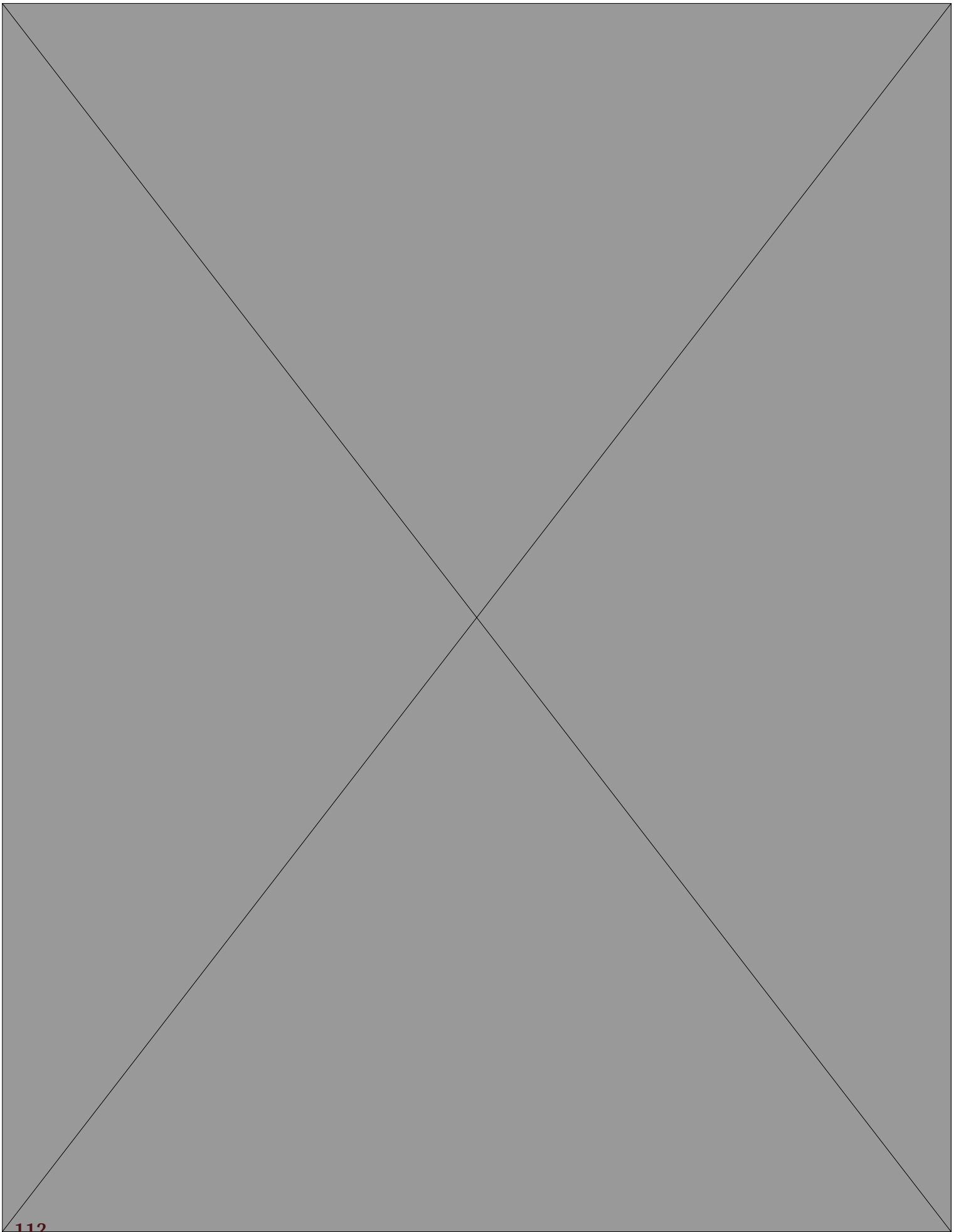
-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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





Larvik kommune

Ledningskart

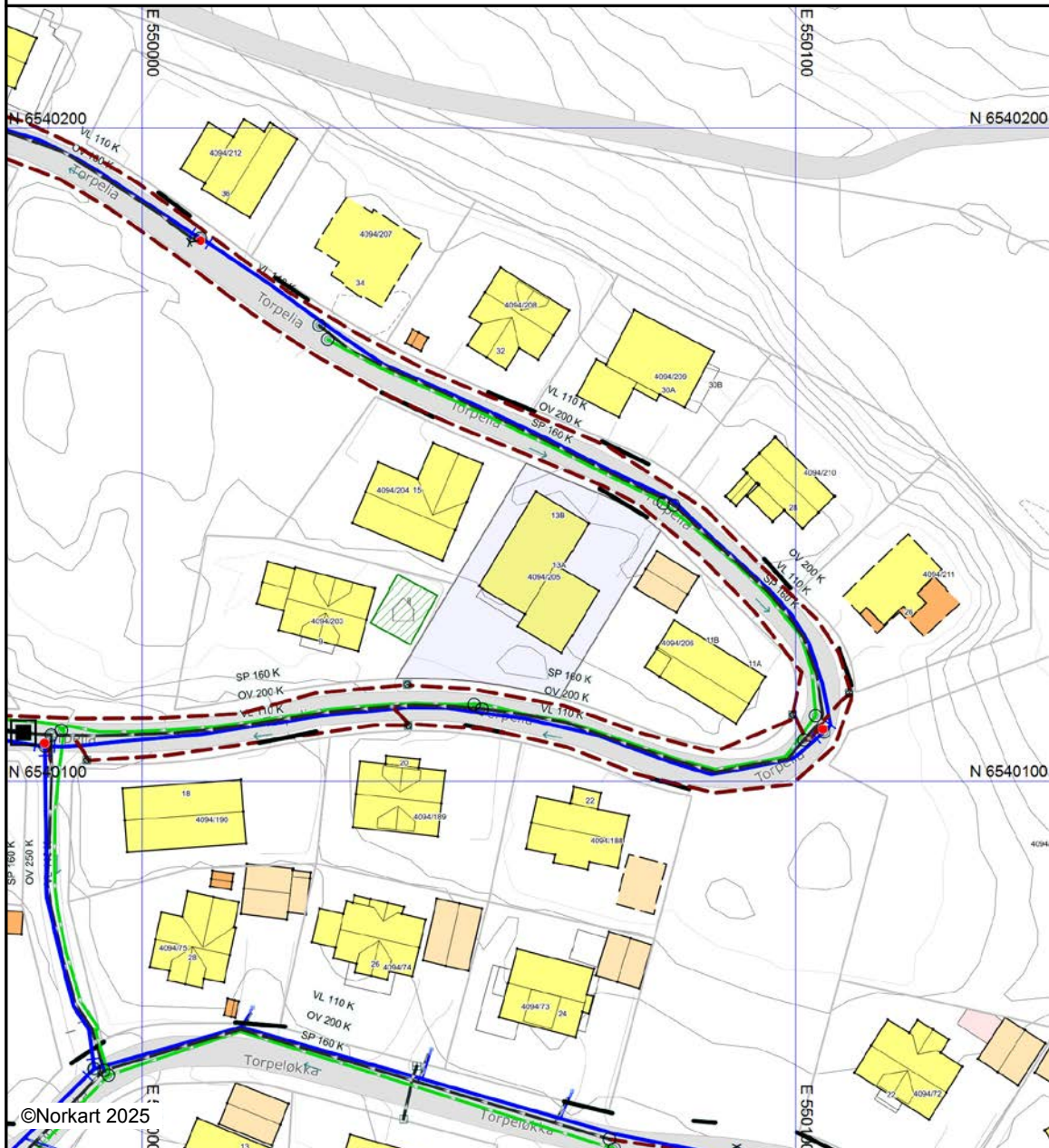
Eiendom: 4094/205
Adresse: Torpelia 13A
Dato: 20.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Torpelia 13A, 3295 HELGEROA								

Situasjon

Røykvarslere	ikke kjent
Slukkeutstyr	ikke kjent

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
0	0	-	-	-	-
Kommentarer: Det har ikke vært tilsyn/feiing på denne eiendom pga registrering av ildsted først 02.09.2025.					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert

Andre opplysninger

--

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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 eiendomsforsørsler.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 20.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpelia 13A, 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 UTLEVERING 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



Rekvirent iht. følgebrev/
 rekvirent ikke oppgitt:
918082956
 org.nr./fødselsnr.



Doknr: 1544788 Tinglyst: 27.12.2019
 STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

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

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

Larvik den : 16/12-2019


 For Larvik kommune- Terje Lund



Rettkopi bekreftes


Erklæring

ArkivsakID: 18/22134	Journalnr: 318-342/18
-------------------------	--------------------------

0712 Larvik Kommune, Org.nr. 974 585 464

ADKOMSTVEI:

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

LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

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


MIDLERTIDIG DISPENSASJON – VEI, VANN OG AVLØP:

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

KOPI
RIKTIGHETEN BEVITNES
Pneben Jonassen 29/3-19
LARVIK KOMMUNE
 Arbei og teknikk

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

Underskrift:

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



Doknr: 425679 Tinglyst: 10.04.2019
 STATENS KARTVERK

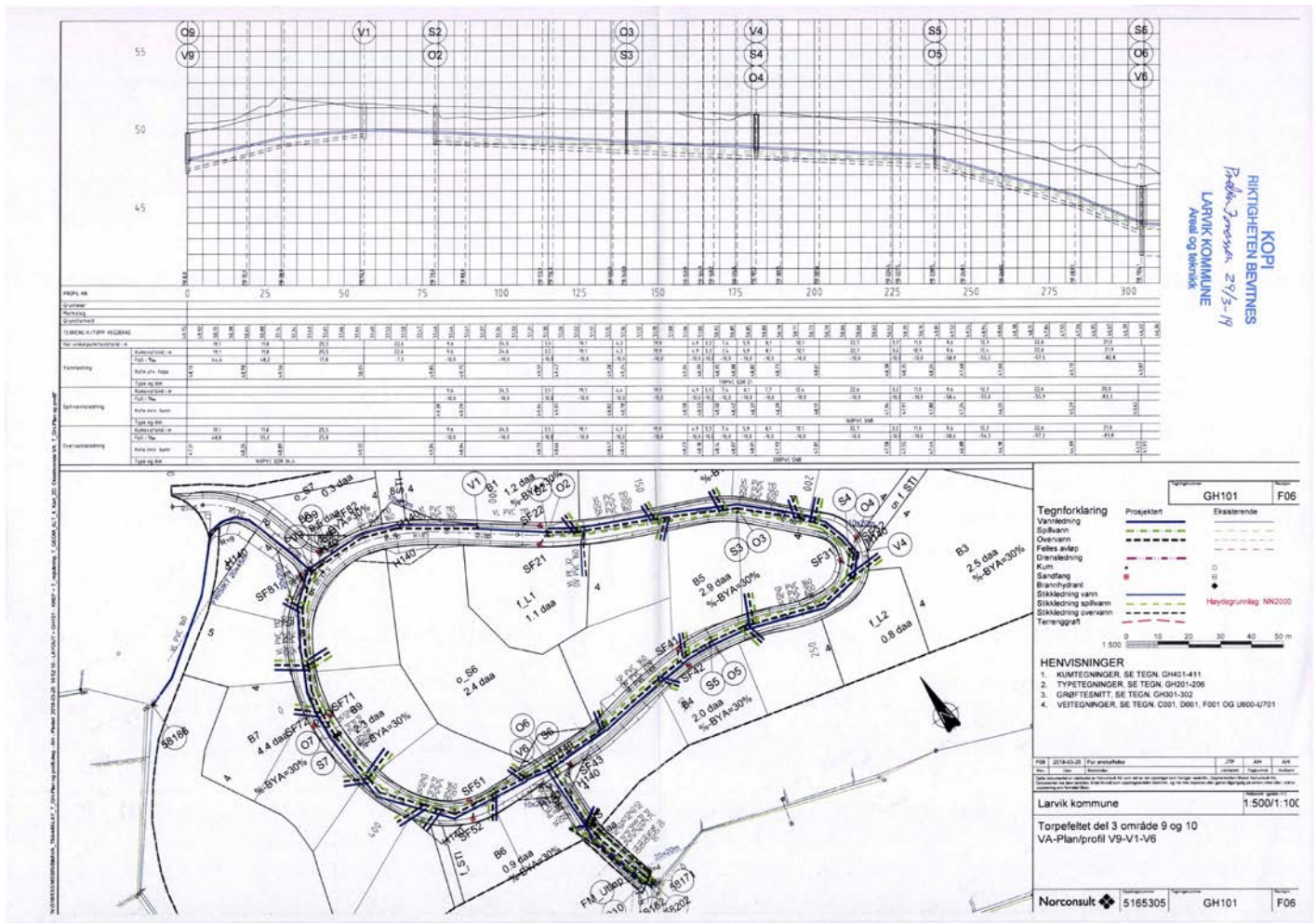


KOP
RIKTHIGHETEN BEVÄRES

LÄRVIK KOMMUNE
Arkiv og teknikk



viest og tekniikk
KUNNIG KONTINUE
KONTINUE
KONTINUE





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Torpelia 13A
3295 HELGEROA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja**Telefon:** 906 21 975
E-post: gry.lilja@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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