

aktiv.



Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA

**Helgeroa- romslig enebolig med  
godkjent utleieleilighet i attraktivt  
og barnevennlig boligområde på  
Torpefeltet**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

## Gry Lilja

**Mobil** 906 21 975

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

### Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 157 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 407 600,-  
**Selger:** Christer Dybwad Salvesen  
Hilde Nordrum Salvesen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 232/266 kvm  
**Tomtstr.:** 685.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4094, bnr. 102  
**Oppdragsnr.:** 1303240092

# Helgeroa- romslig enebolig med godkjent utleieleilighet i attraktivt og barnevennlig

Fin familiebolig som ligger barnevennlig og fint til på Torpefeltet- et populært boligfelt i Helgeroa. Barnehage i umiddelbar nærhet. Berg barneskole, Helgeroa barnehage, idrettsanlegg og butikkssenter med legekontor på Søndersrød finnes ca. 2 km unna. Busstopp finnes noen få minutters gange unna og bussen til Larvik går i hovedsak hver time. I tillegg går det skolebuss til RA ungdomsskole.

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

Denne eiendommen har en fin intern beliggenhet på Torpefeltet ved siden av friområde.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	56
Egenerklæring .....	116
Energiattest .....	120
Nabolagsprofil .....	126
Budskjema .....	199

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 232 m<sup>2</sup>

BRA - e: 34 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 266 m<sup>2</sup>

TBA: 89 m<sup>2</sup>

### **Enebolig m/ utleiedel**

Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entré, bod, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom

#### Kjeller

BRA-i: 20 m<sup>2</sup> Bod

#### 1. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Entré, vaskerom, bad , kjøkken, stue/spisestue, bod

#### 2. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Stue, bad, 3 soverom

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

85 m<sup>2</sup> Terrasse

##### 2. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 34 m<sup>2</sup> Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard. Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m<sup>2</sup>.

#### 1 ETG:

Entre: 13,3

Vaskerom: 7,1

Bad: 3,3

Kjøkken: 22,4

Bod: 2,9 (s-rom)

Stue/spisestue: 36,8

#### 2 ETG:

Stue: 21,0

Bad: 10,8

Soverom 1: 8,2

Soverom 2: 8,4

Soverom 3: 8,4

Bod er ikke med pga. lav takhøyde

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

#### KJELLER:

Bod: 19,0 (s-rom)

#### UNDERETASJE:

Entre: 4,4

Bod: 2,6 (s-rom)

Soverom 1: 13,7

Soverom 2: 6,4 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Stue/kjøkken: 28,5

Bad/vaskerom: 4,8

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

685.3 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Det er noe grus og det er asfaltert innkjørsel ved garasjen. Denne tomten har en fin intern beliggenhet på feltet og det er gode solforhold på uteområder og terrasse/balkong.

**Beliggenhet**

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 legekontor på Søndersrød finnes ca. 2 km unna. Busstopp finnes noen få minutters gange unna og bussen til Larvik går i hovedsak hver time. I tillegg går det skolebuss til RA ungdomsskole.

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

Denne eiendommen har en fin intern beliggenhet på Torpefeltet ved siden av friområde.

**Adkomst**

Direkte fra Torpesvingen

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Bygningssakkyndig**

Contact AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Det er støpt dekke i underetasjen. Grunnmur av lettklinker blokker som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og ark, det er takstein som tekking.

## **Innhold**

Eiendommen består av en romslig enebolig med utleieleilighet samt en frittstående garasje og inneholder:

### **Enebolig:**

1.etg.: Romslig gang, praktisk vaskerom, bad m/toalett , stort kjøkken med plass til spisebord, lys og trivelig stue og spisestue, bod. Det er tilkomst til terrasse fra stue/spisestue og fra gangen

2.etg.: Loftstue, 3 soverom og bad m/toalett. Utgang til balkong fra loftstuen som har fint utsyn over nærområdet

Kjeller: Bod

### **Utleieleilighet:**

Gang, bod, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad m/toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er oppført en platting rett på utsiden

Garasjebygning på ca 34 kvm. Det finnes en fin uteplass i bakkant av garasjen

## **Standard**

Fin familiebolig oppført i 2006 som fremstår som en pen bolig med varierende tilstand og standard.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport datert 24.03.2025 for mer utfyllende informasjon. Denne er vedlagt salgsoppgaven og det gjøres spesielt oppmerksom på punktene om: rom under terreng, bad underetasje tilliggende konstruksjon og drenering. Se også skaderapport fra takstgruppen datert 11.02.2025, arbeidsrapport fra Heral Miljø, datert 19.03.2025 og tilbud på snekkerarbeider fra Byggmester Jan Øyvind Lindhjem, datert 13.03.2025. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

### **Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Utvendige trapper - 2: Trapp oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

- Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.
- Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold - Forstøtningsmur - 2: Det er montert forstøtningsmur av lettklinker blokker.

- Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er påvist andre avvik: Noe gjenstående arbeider

- Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/

utbedres. Lokal utbedring må utføres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendige vinduer:

- Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Antydning til råte i kjøkken vindu v/vask

- Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold og utbedringer/skifte vindu med råte

- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper:

- Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Ikke observert fuktsikring mellom trapp og bolig

- Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Montere fuktsikring

Innvendig rom under terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' :

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er vegger av mur konstruksjoner i underetasjen.

- Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Synlige saltutslag og fuktutslag på yttervegger (nedre del) i stue/kjøkken og begge soverom.

- Konsekvens/tiltak: Kontrollere og utbedre utvendig fuktsikring/drenering. Jevnlig kontroll i rom under terreng

Tomteforhold Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng':

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen, synlig fuktsikring m/klemlist. I følge selger er det utført kontroll av drenerør ihht. observasjoner i rom under terreng.

Det ble ikke observert noe feil når kontroll ble utført.

- Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Noe små skader/hull på fuktsikring v/hageslange. Fukt og saltutslag i rom under terreng

- Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Kan ikke utelukke å utbedre drenering/fuktsikring ut fra observasjoner i rom under terreng. En teori kan være

at fuktsikring ikke går langt nok ned på såle og at vann trykker opp under fuktsikring mot nedre del av grunnmur/såle. Som igjen kan forårsake fukt og saltutslag i nedre del av yttervegger i rom under

terreng. Det anbefales å grave opp og kontrollere fasade til stue/kjøkken/soverom og inngangsparti underetasje først for å avdekke om det er feil utførelse. Dette pga. det allikevel må utføres tiltak på utvendig

trapp underetasje og at det ikke er noe annet som må rives/fjernes (som f.eks. terrasse) på denne fasaden.

Våtrom 2 Etasje Bad Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Det ble observert



membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring.

- Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom 2 Etasje Bad Sanitærutstyr og innredning: Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise m/dobbel dusj, badekar og enkel servant. Normal slitasje.

- Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres

Våtrom 1 Etasje Vaskerom Overflater 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.

- Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom 1 Etasje Vaskerom Sluk, membran og tettesjikt:

- Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom 1 Etasje Bad Overflater 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.

Det er påvist andre avvik: Sprekk i fuge under mellom gulv/vegg under toalett.

- Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom 1 Etasje Bad Sluk, membran og tettesjikt:

- Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom 1 Etasje Bad Sanitærutstyr og innredning:

- Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje

fra innebygget sisterner.

- Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrom underetasje: Bad/vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom:

- Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på yttervegg.

- Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kontrollere og utbedre utvendig fuktsikring/drenering. Jevnlige kontroll i rom under terreng

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

Utvendig- Nedløp og beslag

- Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig- Dører:

- Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe små merker og slitasje på ytterdører. Fuktskade på sidefelt og ytterdør 1 etg. Mangler utvendig trapp til vaskerom og vrider på balkongdør

- Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold og utbedringer

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde

Utvendig- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

- Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig- Etasjeskille/gulv mot grunn

- Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm

gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig- Innvendige trapper

- Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe knirk og slitasje i trinn

- Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig- Innvendige dører

- Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner- Vannledninger

- Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er åpent anlegg i kjeller og det er ikke overflater v/ røropplegg som tåler vann ihht. lekkasje.

- Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner- Varmtvannstank

- Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

- Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner- Vannbåren varme

- Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke overflater v/røropplegg som tåler vann ihht. lekkasje.

- Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner- Elektrisk anlegg

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere

Våtrom 2 Etasje- Bad Overflater vegger og himling

- Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Løse plater nederst på vegg under vindu. Det stilles spørsmål om veggplater er egnet til bruk i våtrom
- Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Våtrom 2 Etasje- Bad Ventilasjon

- Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Våtrom 1 Etasje- Vaskerom Overflater vegger og himling

- Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe små merker på vegger. Det stilles spørsmål om veggplater er egnet til bruk i våtrom
- Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Våtrom 1 Etasje: Vaskerom-ventilasjon

- Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Kjøkken 1 Etasje: Overflater og innredning

- Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Kjøkken underetasje: Overflater og innredning

- Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Våtrom underetasje. Bad/vaskerom:Overflater 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.
- Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn fibernett via telenor

#### **Parkering**

Det er gode muligheter for parkering på tomten og i garasje.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Energi

#### **Oppvarming**

Vannbåren varme.

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

#### **Energikarakter**

D

#### **Energifarge**

Rød

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 250 000

### Kommunale avgifter

Kr 31 111

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

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

### Eiendomsskatt

Kr 2 408

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Formuesverdi primær

Kr 1 395 868

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 304 299

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 4094, bruksnummer 102 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:

3909/4094/102:

28.06.2005 - Dokumentnr: 4523 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4094 Bnr:86

01.01.2018 - Dokumentnr: 221307 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:4094 Bnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 780651 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4094 Bnr:102

01.01.2024 - Dokumentnr: 306713 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4094 Bnr:102

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 07.10.2024. Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket, dvs. enebolig m/sokkelleilighet og garasje. Denne ferdigattesten erstatter «ferdigattest for deler av tiltaket», datert 11.11.2008.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av enebolig med utleiedel men de stemmer ikke med dagens bruk.

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning i underetasje:

- Det er tegnet gang. Det er i dag bod. Det er ikke dør mellom bod (gang på tegning) og soverom som på tegninger
- Bad er bygget annerledes enn på tegninger, bad har vinkel mot stue/kjøkken
- Stue/kjøkken er bygget annerledes enn på tegninger
- Bod på tegninger er i dag benyttet som soverom. Det er montert vindu på soverom (bod på tegning)

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning: Det er bygget utvendig trapp og tilkomst til loft, det er ikke på tegninger

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boden i utleieleiligheten som er innredet og brukt som soverom ikke er søkt bruksendret til varig oppholdsrom. Rommet er angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke omsøkt. Vindu er ikke på byggetegninger og er ikke søkt om. Utvendig trapp til garasje er ikke søkt om. 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**

07.10.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Planopplysninger:

Kommuneplanens arealdel 2021-2033. Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.10.2021

Delareal 18 m: Arealbruk: Veg,Nåværende

Delareal 685 m: KPHensynsonenavnH910\_1

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 661 m: Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 6 m: Arealbruk: Park,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 2000.05.01. Navn: Torpefeltet. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 27.09.2000

Delareal 685 m: Formål: Boliger. Feltnavn B12

Bebyggelsesplaner:

Id 2000.05.03. Navn Torpefeltet - Felt B11 og B12. Plantype: Bebyggelsesplan ihht.

Reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse 01.06.2004

Delareal 685 m: Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn B12C

#### **Adgang til utleie**

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

Boligen har en selvstendig boenhet som kan leies ut.



### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 250 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

156 250 (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))

---

157 600 (Omkostninger totalt)

173 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

176 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 407 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 423 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 426 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 157 600

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr. 15.000,-, tilretteleggingsgebyr kr. 12.500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 350,- og visninger kr. 2.300,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 14.789,-. Utleggene omfatter fotografering, 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.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Salgsoppgavedato**

27.03.2025



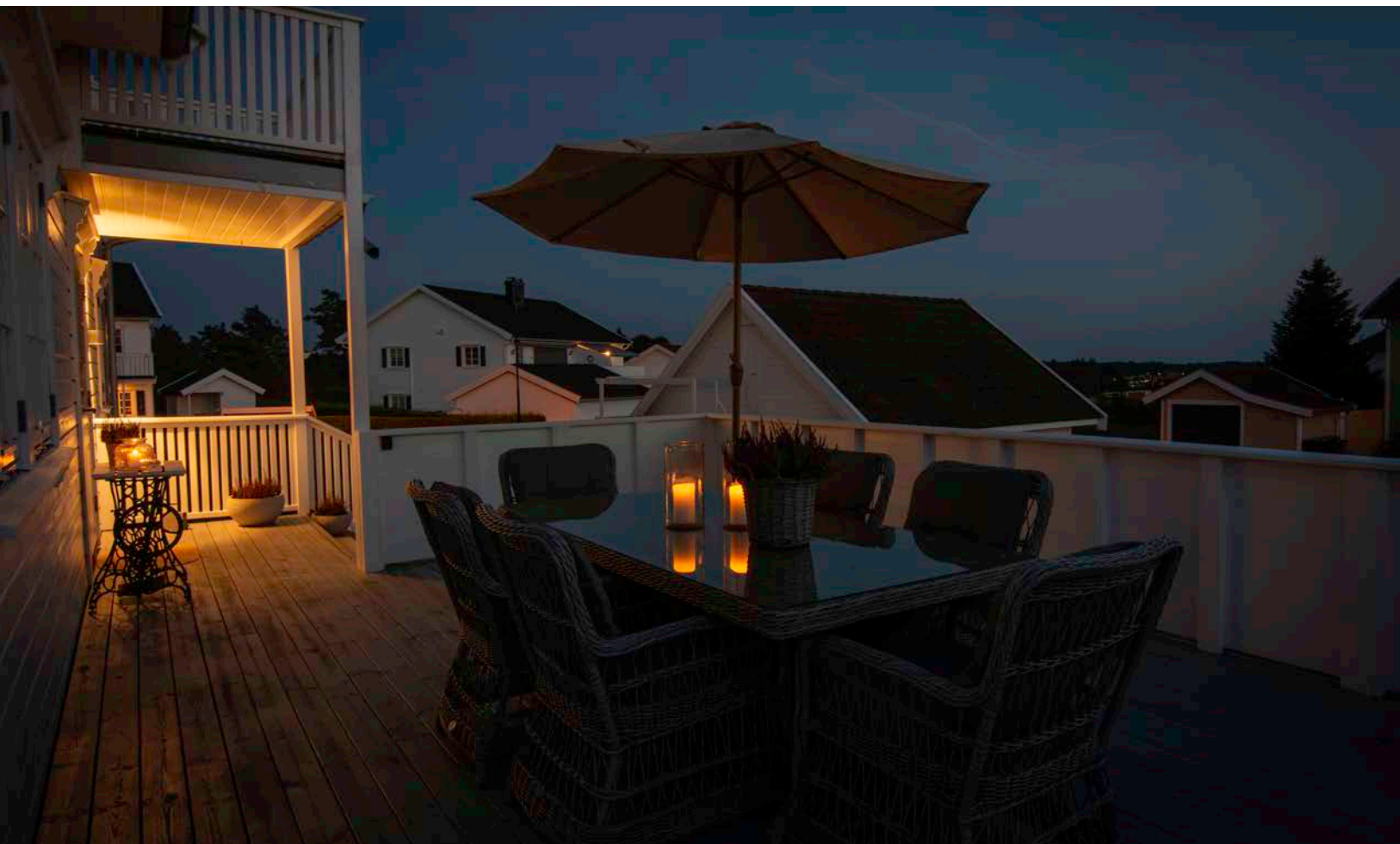


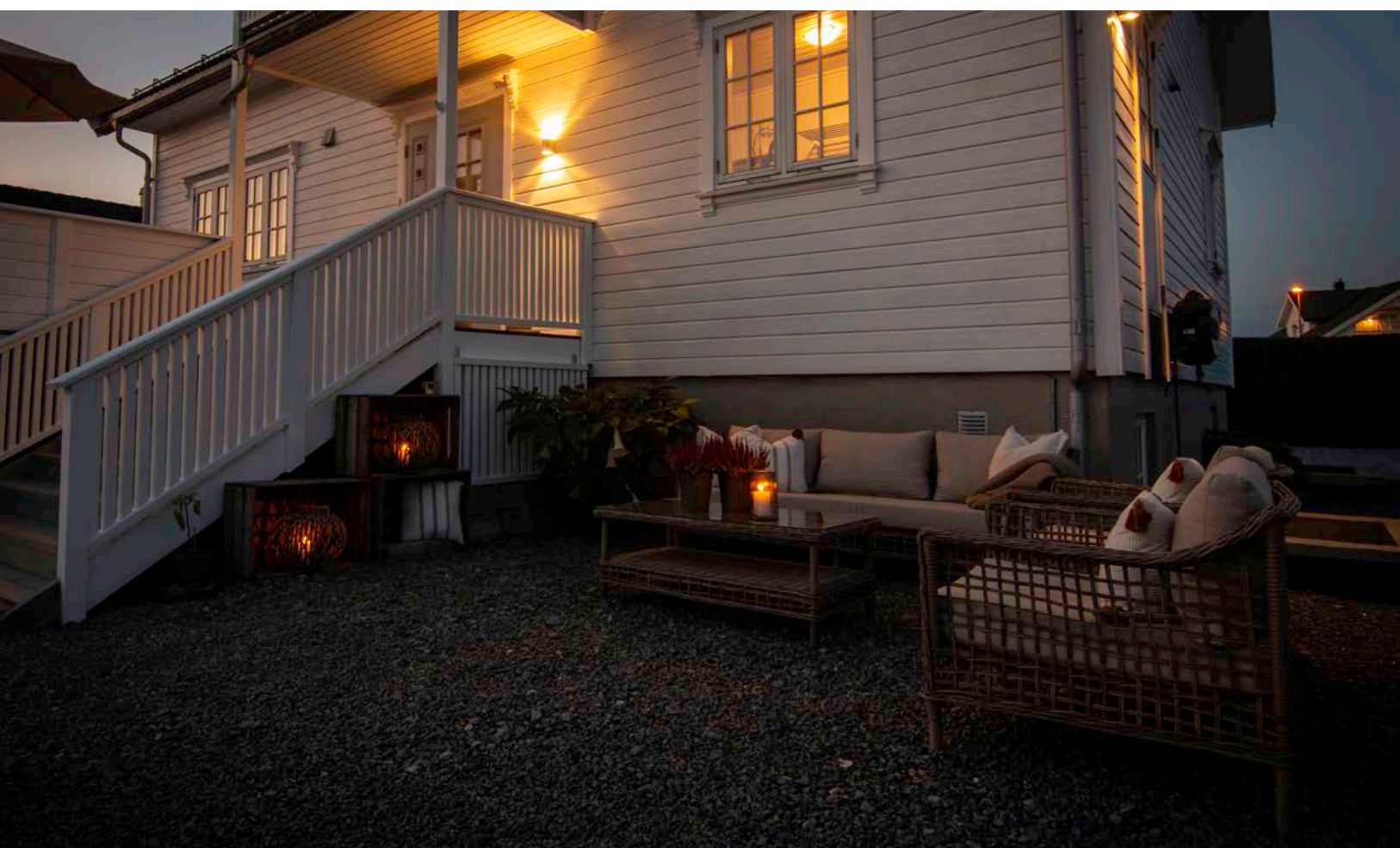






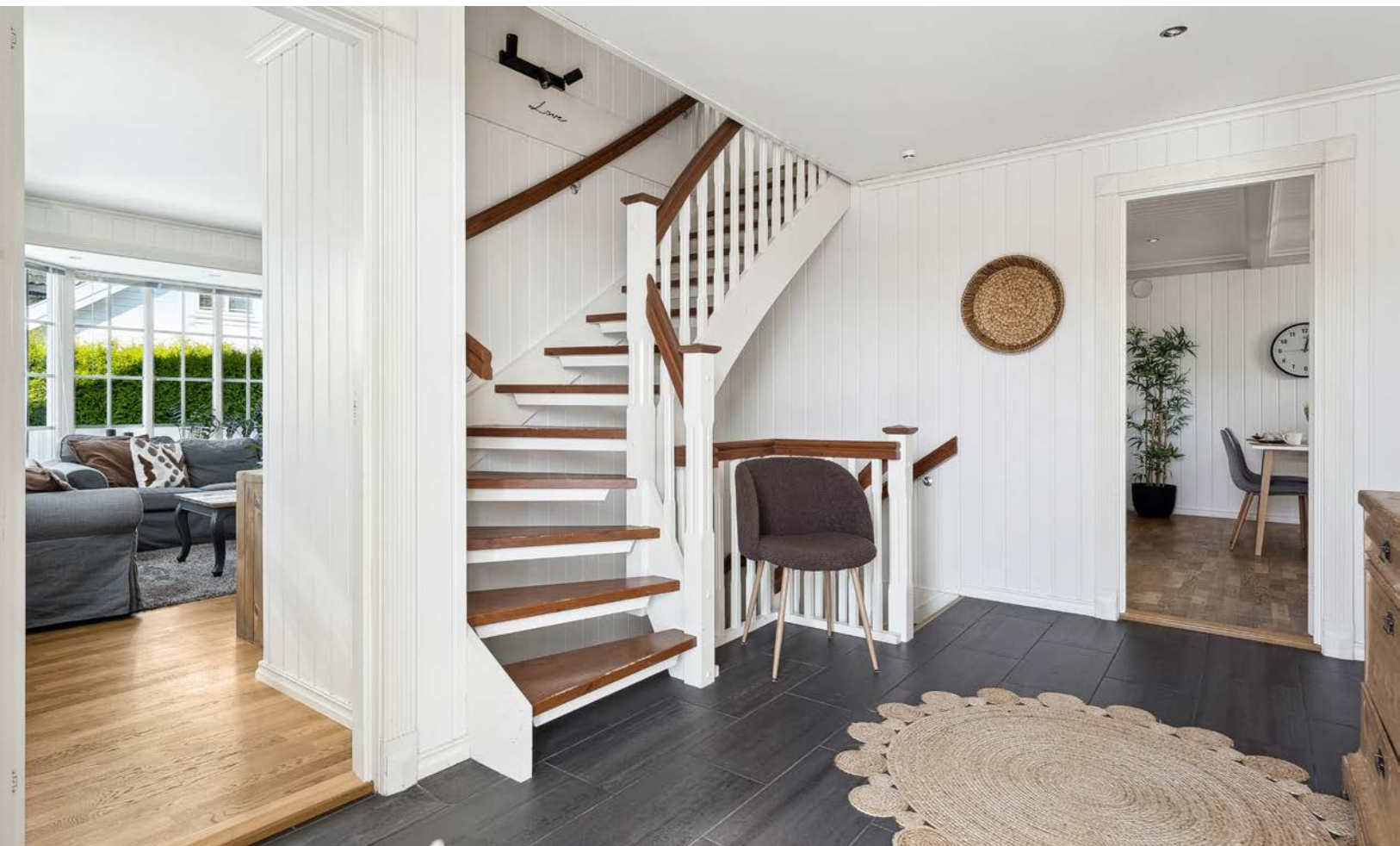




























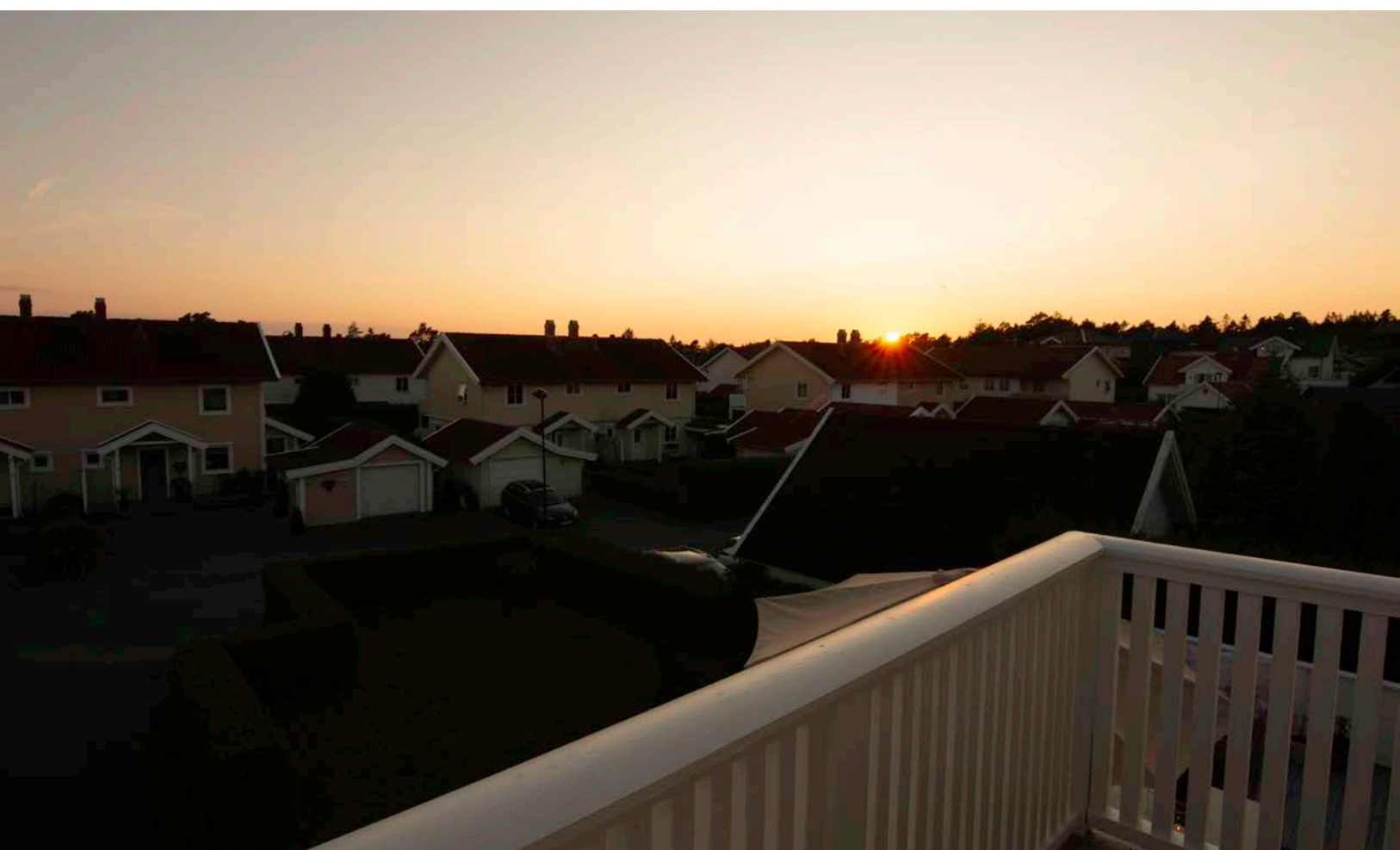
























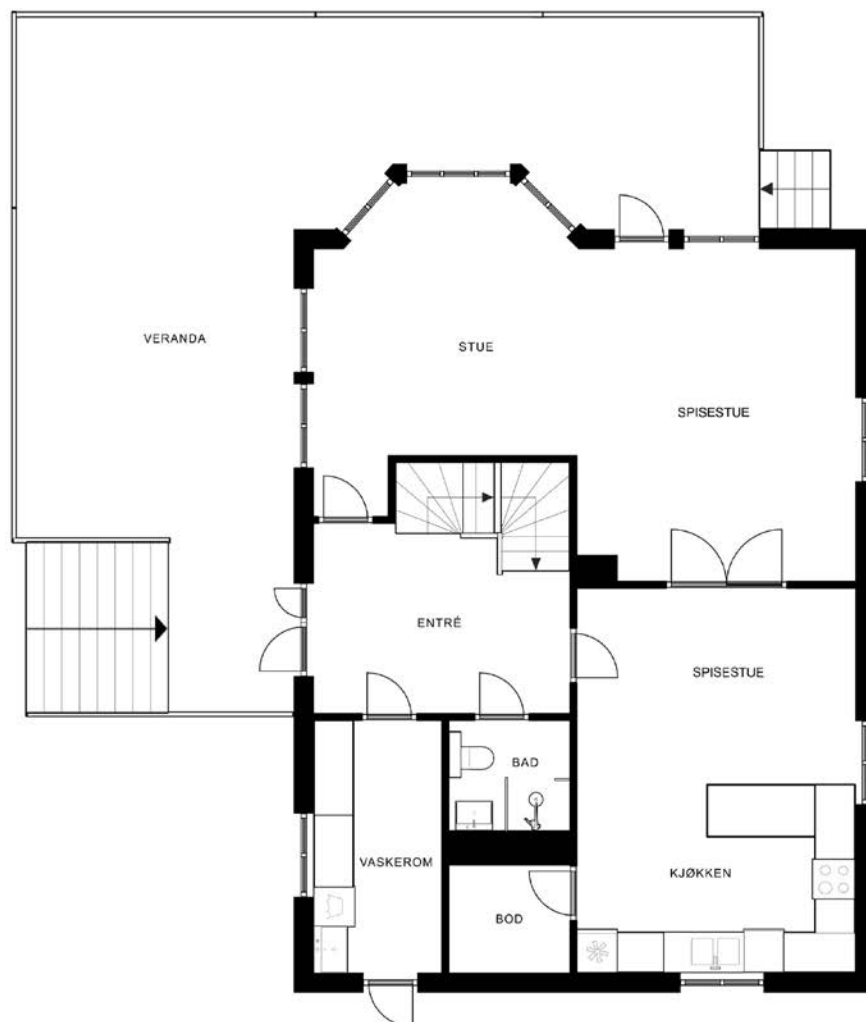








# Plantegning

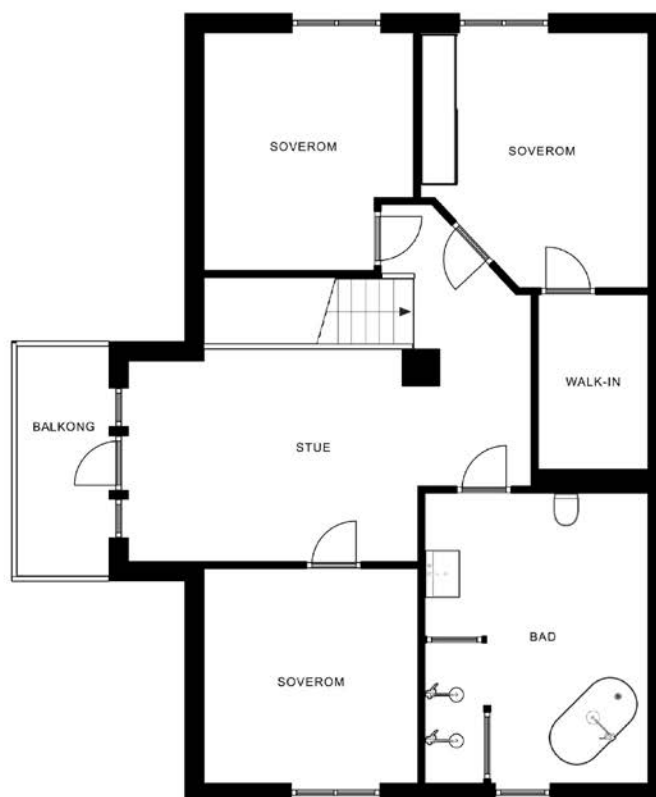


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

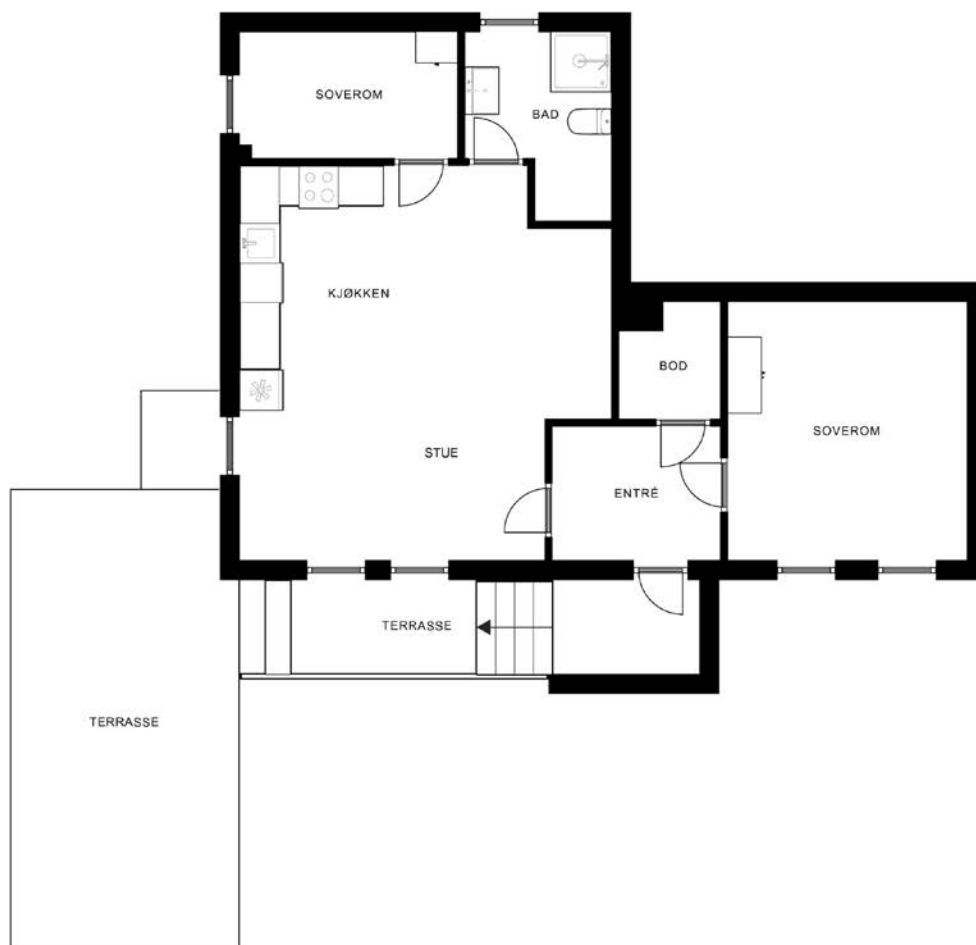


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

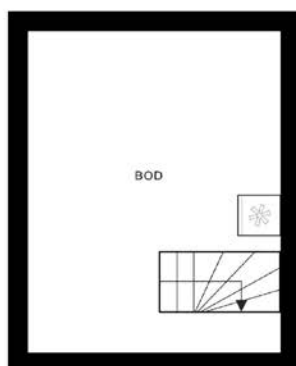


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig m/utleidel

 Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA

 LARVIK kommune

 gnr. 4094, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m<sup>2</sup> BRA-i: 232 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 19959-2044

Referansenummer: TT3446

Autorisert foretak: Contact AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



**CONTACT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### CONTACT AS

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

### Rapportansvarlig

Petter Christiansen

[petter@contact.no](mailto:petter@contact.no)

414 91 855



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TILSTAND:

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

Det meste er fra byggeår. Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a: 2024 - Pusset opp bad/vaskerom i underetasjen

## BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i underetasjen. Grunnmur av lettklinker blokker som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og ark, det er takstein som tekking.

## OPPVARMING:

\* Vannbåren varme

## BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG

### OPPHOLD:

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

## Enebolig m/utleidel - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein og beslått beslag på karnapp stue 1 etg. Normal slitasje. Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår. Overvann ledes ned i bakken. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. Normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Tilkomst til loft fra luke i stue 2 etg. Det ble ikke utført kontroll av loft da det var manglende tilkomst. Luke var skrudd fast i himling. TG settes ut fra alder.

Det er montert følgende vinduer.

- \* Sidehengslede vinduer
- \* Toppsving vinduer
- \* Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke fra byggeår. For det meste normal slitasje. Vindu med råte settes til TG3.

Det er montert følgende dører.

- \* Balkongdør i stue 1 og 2 etg, og på vaskerom 1 etg.
  - \* Ytterdør i entre 1 etg. og til leilighet i underetasjen
- Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår.

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 4 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca.90 cm.

Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 51 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/spisestue og entre 1 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 91 cm.

Normal slitasje.

Platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 24 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

Støpt betongtrapp v/inngangsparti til underetasjen. Normal slitasje.

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

Støpt betongtrapp v/inngangsparti. Normal slitasje.

## INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, laminat og fliser

Vegger: Malte flater, panel og MDF panel plater

Himling: Malte flater og panel

For det meste normal slitasje. Stedvis noe "bom" i gulvfliser i entre 1 etg. Dette settes alene til TG2.

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt plate i kjeller.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom =over 15 mm skjevheter

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.

Feieluke ble observert i spisestue 1 etg.

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Siste dato for tilsyn: 23.02.2022

Det er ikke montert ildfast plate e.l. under feieluke. Det bør monteres på sikt dersom det monteres ildsted.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i underetasjen.

Heltre trapp fra byggeår.

Innerdører av typen malte dører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er fra byggeår.

Vegger: MDF panel plater og fliser

Himling: Panel

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

## Beskrivelse av eiendommen

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnise: Ja

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

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

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise m/dobbel dusj, badekar og enkel servant. Normal slitasje. Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

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

Vegger: MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Fall mot vegg til bad/bod

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

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

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring. Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, skap, benkeplate og vask. Normal slitasje. Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

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

Vegger: MDF panel plater og fliser

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall utenfor nise, ikke tilkomst til sluk ihht. overvann utenfor nise pga. nisekant

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnise: Nei

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

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom det er membran oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise og enkel servant. Normal slitasje. Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking i bod.

Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken i underetasjen.

Det er pusset opp i 2024 pga. vannskade i følge selger.

Vegger: Flis og MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis (nye i 2024)

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Fall mot yttervegg

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

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

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i synlig sluk v/vask. Selger opplyser at det er ny membran i 2024. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning/vask. Normal slitasje. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på yttervegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra entre og spisestue 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Vegger: MDF panel plater og plater

Himling: MDF panel og bjelker

Downlights: Ja

Innredning/skap: MDF/apon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Heltre

Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjøleskap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Kjøkken ligger sammen med stue i underetasjen. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Vegger: MDF panel plater og plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/apon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Heltre

Merke: IKEA

## Beskrivelse av eiendommen

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Håndtak/dør er montert feil på ett skap. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjøll/fryseskap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert i bod 1 etg. og det er åpent anlegg i kjeller. Hovedkran er plassert i kjeller.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. HØIAX VV-tanker på 200 liter fra 2006. De står plassert i bod i kjeller. Det er sluk i rommet.

Det er montert vannbåren varme i store deler av boligen. Åpent røropplegg i kjeller. Selger opplyser at akkumulator tanken må skiftes dersom ikke trykket holder. Trolig nødvendig med en gjennomgang/oppgradering i forhold til varmestyring/temperaturstyring og innstillinger av pumpen.

### El-skap:

Plassering: Bod 1 etg. og i entre leilighet underetasje

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A + 40A

Målernummer: Se bilde

### Varmekabler:

Nei

### Downlights:

I diverse rom

### El-opplegg:

Er fra byggeår

### El-kontroll:

Fra byggeår og 2011

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2018

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarsler er ikke tilkoblet strømnettet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Mulighet for marin leire er stor

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen, synlig

fuktsikring m/klemlist. I følge selger er det utført kontroll av drenering ihht. observasjoner i rom under terreng. Det ble ikke observert noe feil når kontroll ble utført.

Grunnmur av lettklinker blokker. Normal slitasje.

Det er montert forstøttningsmur av lettklinker blokker. Noe slitasje på toppen av mur settes til TG2.

Det er montert forstøttningsmur av lettklinker blokker.

Det er montert forstøttningsmur av steinblokker mot gate og innkjøring. Normal slitasje.

Stedvis flat tomt.

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig m/utleidel

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

### Underetasje:

\* Det er tegnet gang. Det er i dag bod.

\* Det er ikke dør mellom bod (gang på tegning) og soverom som på tegninger

\* Bad er bygget annerledes enn på tegninger, bad har vinkel mot stue/kjøkken

\* Stue/kjøkken er bygget annerledes enn på tegninger

\* Bod på tegninger er i dag benyttet som soverom

\* Det er montert vindu på soverom (bod på tegning)

### Garasje

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

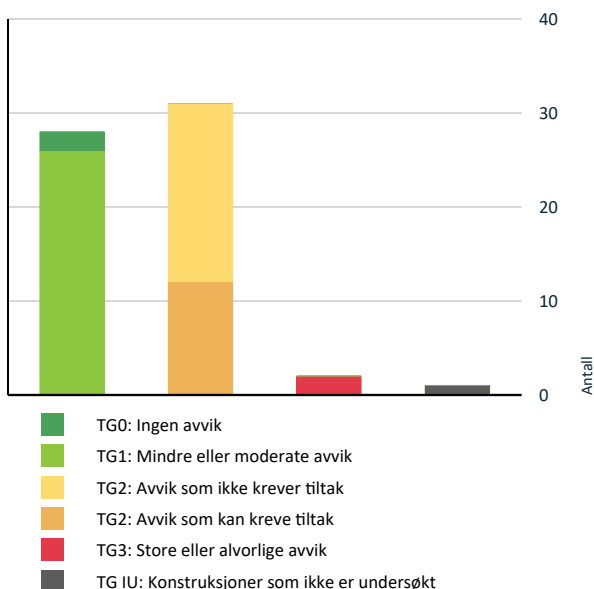
Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

\* Det er bygget utvendig trapp og tilkomst til loft, det er ikke på tegninger



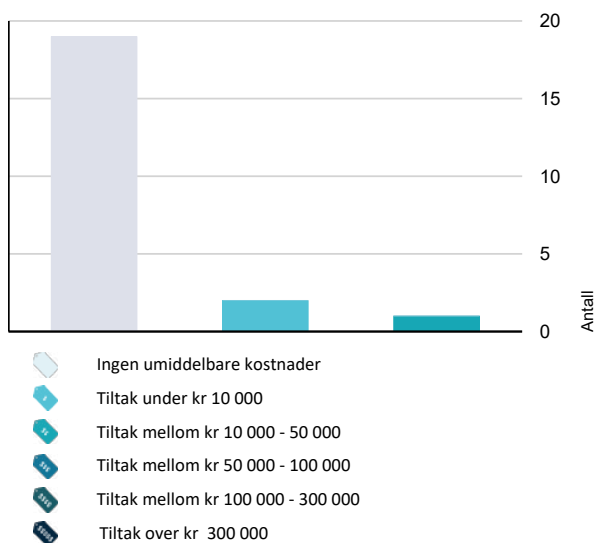
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/utleidel

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/UTLEIDEL



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
Informasjon fra  
matrikkel/bygningsopplysninger  
Larvik kommune

**Anvendelse**  
Enebolig på 2 etasjer + kjeller, og utleiedel i underetasjen.

**Standard**  
Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tak over kjellernedgang
------	---------	-------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein og beslått beslag på karnapp stue 1 etg. Normal slitasje.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår. Overvann ledes ned i bakken. Normal slitasje.

**Vurdering av avvik:**

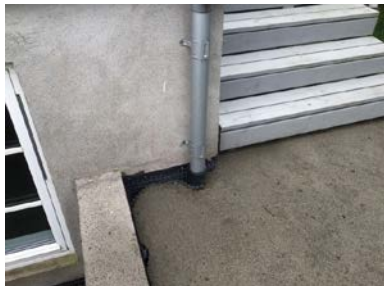
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Overvann i bakken

## TG 1 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. Normal slitasje.

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

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon fra byggeår. Tilkomst til loft fra luke i stue 2 etg. Det ble ikke utført kontroll av loft da det var manglende tilkomst. Luke var skrudd fast i himling. TG settes ut fra alder.



## TG 2 Vinduer

Det er utført stikktagninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende vinduer.

- \* Sidehengslede vinduer
- \* Toppsving vinduer
- \* Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke fra byggeår. For det meste normal slitasje. Vindu med råte settes til TG3.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Antydning til råte i kjøkken vindu v/vask

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer/skifte vindu med råte

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



råte

## TG 2 Dører

Det er utført stikktakninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.

\* Balkongdør i stue 1 og 2 etg. og på vaskerom 1 etg.

\* Ytterdør i entre 1 etg. og til leilighet i underetasjen

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe små merker og slitasje på ytterdører

Fuktskade på sidefelt og ytterdør 1 etg.

Mangler utvendig trapp til vaskerom og vrider på balkongdør

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



fuktskade ytterdør



fuktskade sidefelt



mangler v/vaskerom

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 4 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca.90 cm.

Normal slitasje.

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 51 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/spisestue og entre 1 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 91 cm.

Normal slitasje.

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 24 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.



## TG 2 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp v/inngangsparti til underetasjen. Normal slitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Ikke observert fuktsikring mellom trapp og bolig

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere fuktsikring

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper - 2 - 3 - 4

Støpt betongtrapp v/inngangsparti. Normal slitasje.



## TG 1 Utvendige trapper - 2 - 3

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.



## TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

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

Innvendige overflater er kontrollert. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, laminat og fliser

Vegger: Malte flater, panel og MDF panel plater

Himling: Malte flater og panel

For det meste normal slitasje. Stedvis noe "bom" i gulvfliser i entre 1 etg. Dette settes alene til TG2.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt plate i kjeller.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Radon

Det vises til ferdiggattest ihht. radonsperre.

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettlinker fra byggeår.

Feieluke ble observert i spisestue 1 etg.

Det er ikke montert ildsted i boligen.

Siste dato for tilsyn: 23.02.2022

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert ildfast plate e.l. under feieluke. Det bør monteres på sikt dersom det monteres ildsted.

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlige saltutslag og fuktutslag på yttervegger (nedre del) i stue/kjøkken og begge soverom

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kontrollere og utbedre utvendig fuktsikring/drenering

Jevnlig kontroll i rom under terreng



Saltutslag og fuktutslag soverom



Saltutslag og fuktutslag stue/kjøkken



fuktutslag soverom



fuktutslag stue

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapp fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk og slitasje i trinn

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



slitasje



## TG 2 Innvendige dører

Innerdører av typen malte dører.

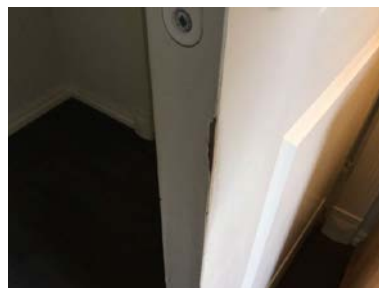
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

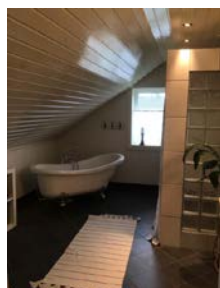


## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er fra byggeår.



# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: MDF panel plater og fliser  
Himling: Panel  
Downlights: Ja

Normal slitasje. En del kvistgulning på panel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løse plater nederst på vegg under vindu

Det stilles spørsmål om veggplater er egnet til bruk i våtrom

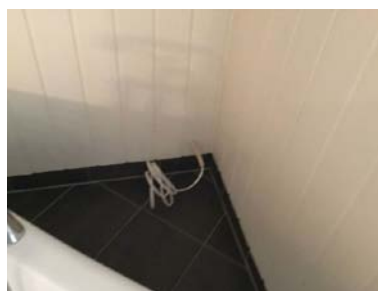
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



manglende utførelse/fuge



kabel i vegg

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnische: Ja

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

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

Slitasje: Normal

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise m/dobbel dusj, badekar og enkel servant. Normal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

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

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: MDF panel plater  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

For det meste normal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe små merker på vegger

Det stilles spørsmål om veggplater er egnet til bruk i våtrom

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Fall mot vegg til bad/bod

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

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

Slitasje: Normal

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, skap, benkeplate og vask. Normal slitasje.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

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

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: MDF panel plater og fliser  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Normal slitasje. Synlig plastfolie nederst på vegg settes alene til TG2.



synlig plastfolie

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme  
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall utenfor nisje, ikke tilkomst til sluk ihht. overvann utenfor nisje pga. nisjekant  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei  
1:100 fall i dusjnisse: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom det er membran oppkant v/dør

#### 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.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i fuge under mellom gulv/vegg under toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



sprekk i fuge

## 1 ETASJE > BAD

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 1 ETASJE > BAD

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise og enkel servant. Normal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 1 ETASJE > BAD

### **TG 2** Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken i underetasjen. Det er pusset opp i 2024 pga. vannskade i følge selger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis og MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Normal slitasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis (nye i 2024)

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Fall mot yttervegg

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

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

Slitasje: Normal

# Tilstandsrapport

## 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.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i synlig sluk v/vask. Selger opplyser at det er ny membran i 2024.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning/vask. Normal slitasje.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på yttervegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kontrollere og utbedre utvendig fuktsikring/drenering  
Jevnlig kontroll i rom under terreng

# Tilstandsrapport



soverom



fuktutslag bad

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra entre og spisestue 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett  
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme  
Vegger: MDF panel plater og plater  
Himling: MDF panel og bjelker  
Downlights: Ja  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter  
Benkeplate: Heltre  
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjøleskap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

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

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue i underetasjen. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Vegger: MDF panel plater og plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Heltre

Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Håndtak/dør er montert feil på ett skap. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjøl/fryseskap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert i bod 1 etg. og det er åpent anlegg i kjeller. Hovedkran er plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

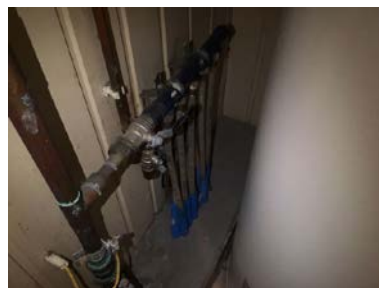
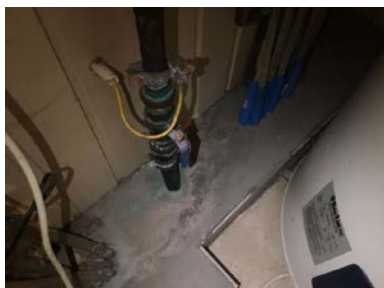
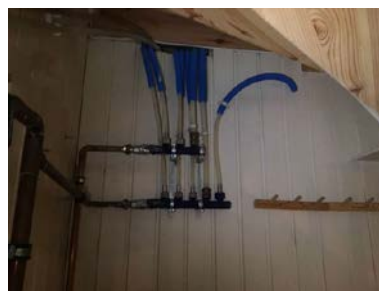
- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er åpent anlegg i kjeller og det er ikke overflater v/røropplegg som tåler vann ihht. lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Hovedkran

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

## TG 2 Varmtvannstank

HØIAX VV-tanker på 200 liter fra 2006. De står plassert i bod i kjeller. Det er sluk i rommet.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme i store deler av boligen. Åpent røropplegg i kjeller. Selger opplyser at akkumulator tanken må skiftes dersom ikke trykket holder. Trolig nødvendig med en gjennomgang/oppgradering i forhold til varmestyring/temperaturstyring og innstillinger av pumpen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke overflater v/røropplegg som tåler vann ihht. lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-skap:  
Plassering: Bod 1 etg. og i entre leilighet underetasje  
Alder: Byggeår  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Ja  
Skru sikringer: Nei  
Hovedsikring: 63A + 40A  
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:  
Nei

Downlights:  
I diverse rom

El-opplegg:  
Er fra byggeår

El-kontroll:  
Fra byggeår og 2011

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra



# Tilstandsrapport

2. inntakssikring og videre.

**2006 Byggeår**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Fra 2011**

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere**

## Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



løs bryter

## Brantekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2018  
Røykvarslere: Ja  
Sprinkelanlegg: Nei  
Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.  
Røykvarslere er ikke tilkoblet strømmettet.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.  
Mulighet for marin leire er stor

# Tilstandsrapport

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen, synlig fuksikring m/klemlist. I følge selger er det utført kontroll av drenerør ihht. observasjoner i rom under terreng. Det ble ikke observert noe feil når kontroll ble utført.

### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Noe små skader/hull på fuksikring v/hageslange

Fukt og saltutslag i rom under terreng

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

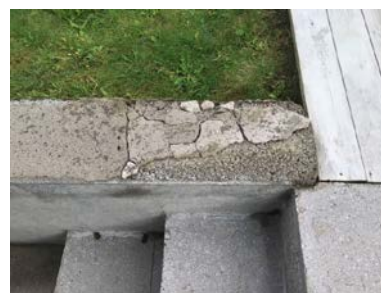
Kan ikke utelukke å utbedre drenering/fuksikring ut fra observasjoner i rom under terreng. En teori kan være at fuksikring ikke går langt nok ned på såle og at vann trykker opp under fuksikring mot nedre del av grunnmur/såle. Som igjen kan forårsake fukt og saltutslag i nedre del av yttervegger i rom under terreng. Det anbefales å grave opp og kontrollere fasade til stue/kjøkken/soverom og inngangsparti underetasje først for å avdekke om det er feil utførelse. Dette pga. det allikevel må utføres tiltak på utvendig trapp underetasje og at det ikke er noe annet som må rives/fjernes (som f.eks. terrasse) på denne fasaden.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinker blokker. Normal slitasje.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmur av lettklinker blokker. Noe slitasje på toppen av mur settes til TG2.



## TG 1 Forstøtningsmurer - 2 - 3

Det er montert forstøtningsmur av steinblokker mot gate og innkjøring. Normal slitasje.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Det er montert forstøtningsmur av lettklinker blokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist andre avvik:

Noe gjenstående arbeider

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 0 Terrengforhold

Stedvis flat tomt.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje m/hems

**Byggeår**

2006

**Kommentar**

Godkjent i 2005, Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune

**Standard**

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Det er oppført en garasje m/loft på tomten. Det er støpt plate på grunn, ringmur av blokker. Noe riss/sprekker i ringmur. Oppført i trekonstruksjoner og med kledning på fasader. Det er takstein som takteking. Det mangler takrenner, nedløp og snøfangere. Dette bør monteres. Stedvis fuktskjolder på innside av yttervegg på loft. Det mangler rekkverk på utvendig trapp/repo. Det er montert ytterdør på langside til garasje og til loft. Noe tegn til råte/fuktskader på dør til loft. Montert leddport og elektrisk portåpner. Synlig skade/sprekk/bulk på leddport. Synlig plastfolie på øvre del av port/vegg når port er lukket. Noe utbedringer bør påregnes.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

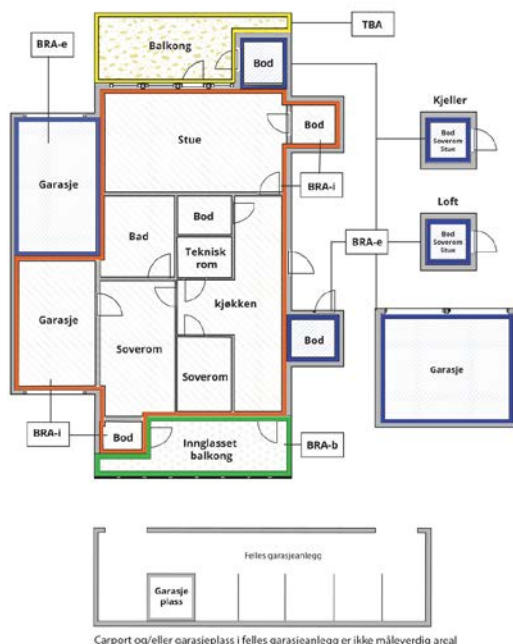
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggteknisk 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 m/utleidel

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	59			59	4
1 Etasje	90			90	85
Kjeller	20			20	
Underetasje	63			63	
<b>SUM</b>	<b>232</b>				<b>89</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>232</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1 Etasje	Entré, Vaskerom, Bad, Kjøkken, Stue/spisestue, Bod		
Kjeller	Bod		
Underetasje	Entré, Bod, Soverom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bad/vaskerom		

## Kommentar

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

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m<sup>2</sup>.

### 2 ETG:

Stue: 21,0

Bad: 10,8

Soverom 1: 8,2

Soverom 2: 8,4

Soverom 3: 8,4

Bod er ikke med pga. lav takhøyde

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

### 1 ETG:

Entre: 13,3

Vaskerom: 7,1

Bad: 3,3

Kjøkken: 22,4

Bod: 2,9 (s-rom)

Stue/spisestue: 36,8

### KJELLER:

Bod: 19,0 (s-rom)

### UNDERETASJE:

Entre: 4,4

Bod: 2,6 (s-rom)

Soverom 1: 13,7

Soverom 2: 6,4 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Stue/kjøkken: 28,5

Bad/vaskerom: 4,8

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

#### Underetasje:

\* Det er tegnet gang. Det er i dag bod.

\* Det er ikke dør mellom bod (gang på tegning) og soverom som på tegninger

\* Bad er bygget annerledes enn på tegninger, bad har vinkel mot stue/kjøkken

\* Stue/kjøkken er bygget annerledes enn på tegninger

\* Bod på tegninger er i dag benyttet som soverom

\* Det er montert vindu på soverom (bod på tegning)



### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se rapport for nærmere beskrivelse

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?  Ja  Nei

*Kommentar:* Boligens 1 og 2 etg. er oppført i henhold til de krav som gjaldt da boligen ble oppført, blant annet regler om rømningsvinduer. Dagens krav til rømningsvinduer, som er skjerpet i dagens gjeldende forskrift (TEK-17), er ikke oppfylt. Selv om nye regler ikke har tilbakevirkende kraft, må kjøper være oppmerksom på dette og vurdere brann sikkerheten. Dette er ikke en del av tilstandsrapporten, og det anbefales at kjøper søker videre faglige råd.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Loft er ikke med i arealer pga. lav tak høyde. Det er ca. 189 cm til hanebjelke.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

\* Det er bygget utvendig trapp og tilkomst til loft, det er ikke på tegninger

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?  Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig m/utleidel</b>	206	26
<b>Garasje</b>	0	34

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Hilde Nordrum Salvesen	Kunde
24.3.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4094	102		0	685.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Torpesvingen 33

### Hjemmelshaver

Salvesen Christer Dybwad, Salvesen Hilde  
Nordrum

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Torpesvingen. Det er muligheter for parkering på tomten og i garasje.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc. Det er asfaltert innkjøring.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
440 000	2005

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Områdeanalyse (radon, flom osv)	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektriker	02.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Skaderapport bad	01.10.2024	Fra selger	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.10.2024	
2	24.01.2025	
3	28.01.2025	
4	24.03.2025	Det er utført ny befaring pga. oppdaget saltutslag og fukt i rom under terreng etter første befaring.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TT3446>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	852433,10
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Frende Forsikring / Marcus -
Kunde / Forsikringstaker	Christer Dybwad Salvesen Ullerøya 4780 Brekkestø
Skadestedets adresse	Torpesvingen 33 3295 Helgeroa
Kontaktperson	Christer Dybwad Salvesen (Kunde) tlf. 41609888 christer.salvesen@yahoo.no
Skadedato	22.01.2025
Besiktigelsesdato	11.02.2025
	

Rapporten er basert på		
<input checked="" type="checkbox"/> Fysisk oppmøte	<input type="checkbox"/> Video	<input type="checkbox"/> Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Hilde Nordrum Salvesen	Kunde	41609888	christer.salvesen@yahoo.no
Espen Staer	Takstgruppen	99237436	espenstaer@takstgruppen.as

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m <sup>2</sup>	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Enebolig	155	2006	Normalt vedlikehold.

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Espen Staer

99237436

Takstgruppen AS

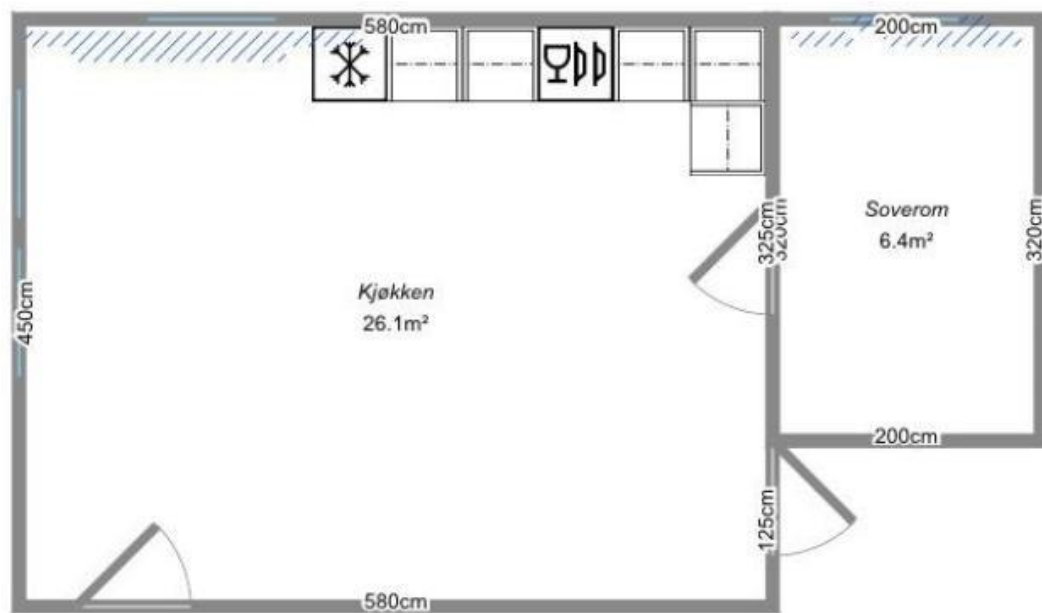
**Side:** 2 (11)**Skadenummer:** 852433,10**Arbeidsnummer:** 38939**Rapport opprettet:** 18.02.2025**Øvrig informasjon om objektet**

Bolig med utleie. Har vært i eierskap siden byggeåret. For salg. Ubebodd siden 01.12.2024.



Planskisse

Etasje 1



Årsak til skade		
<b>Type skade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Vannlekkasje <input type="checkbox"/> Brann <input type="checkbox"/> Innbrudd <input type="checkbox"/> Ytre påvirkning <input type="checkbox"/> Glass <input type="checkbox"/> Natur <input type="checkbox"/> Øvrige:	
<b>Installasjon</b> H. Vanninnr. utenfra gjennom grunn	<b>Kilde</b> I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	<b>Årsak</b> J. Drenering
<b>Hva forårsaket skaden, og hvorfor?</b>		
<p><b>SKADEÅRSAK:</b> Skadeårsaken er vanninntrengning gjennom grunn som følge av sviktende drenering og mangler ved platonlist.</p> <p><b>HENDELSFORLØP:</b> FT oppdaget i slutten av januar fukt i kjellervegg, og varslet forsikringselskapet.</p> <p><b>SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:</b> Det ble målt med protimeter i nedre del av grunnmur på de to rommene, og konstatert fuktutslag. Det kan synes som drenering er sviktende, og at platonlister ikke er korrekt montert. Det tyder også på lekkasje i forbindelse med utvendige lyskasser.</p>		
		Saltutslag

Når oppstod skaden
<b>Skadedato korrekt:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Tidligere eller utviklet skade:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Mulig regress?
Nei Ikke registrert grunnlag for regress, skadeårsaken er elde/slitasje, samt håndverkerfeil eldre enn 5 år.



Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Espen Staer  
99237436  
Takstgruppen AS

Side: 5 (11)  
Skadenummer: 852433,10  
Arbeidsnummer: 38939  
Rapport opprettet: 18.02.2025

#### Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Spyling av drenering, samt utbedring av defekter ved Platon/platonlist.

*Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.*

#### Skadeomfang

Skadeomfang er fukt og saltutslag i nedre del av grunnmur på kjøkken og soverom i utleiedel.

#### Reparasjonsbehov

##### **Rørarbeid, utvendig**

Spyling av drenering

##### **Tømrerarbeid**

Montering av platonlist og beslag

##### **Spesielle betingelser:**

Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?:  Ja  Nei

#### Igangsatt arbeid

Ingen

#### Beboelighet

Beboelighet: Ja

### Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform:

Forsikringstaker aksepterer kontantoppgjør, dersom skaden dekkes av forsikringsselskapet.

### Bilder av stedet



Kjøkkenvegg med fukt og saltutslag i bunn.



Kjøkken



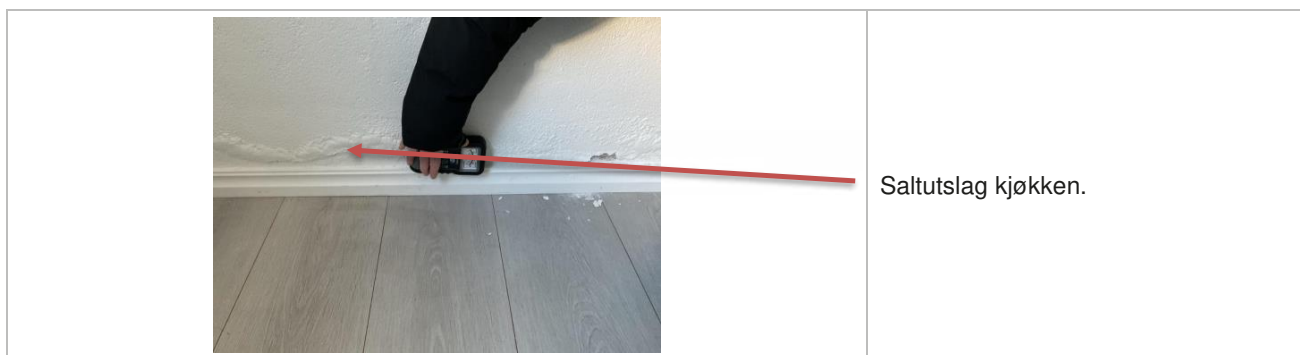
Kjøkken



Kjøkken



Soveromsvegg med saltutslag i bunn.





Mulig vanninntrenging rundt lyskasse.



Berørt gavlvegg



Ettermontert beslag for å forhindre fuktinntrenging.  
Dette har trolig ingen ingen effect, da det ikke er slisset inn i murverket.



Denne skaderapporten er utarbeidet på bakgrunn av oppdrag fra forsikringsselskapet, befaring av skadeobjektet, og samtale med bl.a. forsikringstaker (eller dennes representant).

Reparasjonskostnaden er kalkulert til hva det vil koste å sette bygningen tilbake til samme, eller vesentlig samme, stand som umiddelbart før skaden oppstod. Avviker skadeomfanget eller reparasjonskostnaden fra det som er beskrevet må forsikringsselskapet eller takstmann kontaktes før disse arbeidene utføres. Blir tillegg utover reparasjonsbeskrivelsen ikke meldt forsikringsselskapet eller takstmann kan erstatning for denne del av skaden ikke regnes med.

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:





Espen Staer  
99237436  
espenstaer@takstgruppen.as  
Takstgruppen AS

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**  
Espen Staer  
99237436  
Takstgruppen AS

**Side:** 11 (11)  
**Skadenummer:** 852433,10  
**Arbeidsnummer:** 38939  
**Rapport opprettet:** 18.02.2025

## Herol Miljø AS

Foldvikveien 126

3294 Stavern

[Post@herolmiljo.no](mailto:Post@herolmiljo.no)

tlf 918 28 222

Dato. 19.03.25

### Arbeidsrapport:

Oppdrags adresse. Torpesvingen 33

Oppdrag bestilt av. Hilde Nordrum Salvesen

Telefon nr. 41621114

Vi har filmet rør fra drenerings kum, som ligger i front av huset. Filmet rør til venstre for inngangsdør. Det går rundt huset og til aquadren (sluk) ved kjellerinngangen til leilighet i kjeller. Vi har filmet fra aqua dren og ut til kum. Filmet rør til høyre for inngangsdør, som går til taknedløp.

Avvik som er funnet i forbindelse med arbeidet.

Vi har ikke funnet noen avvik i forbindelse med inspeksjonen.

Oppdraget er utført av: Olav Kristan Oppedal og Pål Terje Støtvig

**Hilde Nordrum  
 Torpesvingen 33  
 3295 Helgeroa**

**Larvik 13.03.25**

<u>Tilbud arbeider platon/platonlist</u>	<b>materialer</b>	<b>arbeid</b>
Skjære/pigge bort deler av trapp kjeller	0,00	3217,50
Klargjøre for list platon lyskasser	0,00	2359,50
Skjære inn spor i mur for beslag i mur	0,00	2860,00
Montere beslag i mur over platon	1912,50	2925,00
Forskalle og støpe trapp/lyskasser	3700,00	5700,00
Fuge over beslag i mur	600,00	1850,00
Rigg/drift transport	715,00	715,00
Opprydding bortkjøring depoavgift	200,00	1850,00
Festemateriell	200,00	0,00
	<u>7327,50</u>	<u>21477,00</u>
Pluss mva	25 %	
	<u>1831,88</u>	<u>5369,25</u>
	<u>9159,38</u>	<u>26846,25</u>

Det er regnet med og pigge bort trapp inn til kjellermur for å legge platon mellom trapp og mur

Det er regnet med og ta bort lyskasse for vinduer for å få list over platon

Det er regnet med og forskalle og støpe/skjøte betongtrapp og lyskasser etter arbeider

Det er regnet med og slisse inn spor i mur over platon og montere beslag inn i murvegg

Beslag lages med en vannlås og sjæres ca 3cm inn i vegg med en fuge mellom beslag og murvegg

Mvh Byggmester Lindhjem & Lund AS

Jan Øivind Lindhjem

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Megletfirma  Oppdragsnr.   
Adresse   
Postnr.  Sted   
Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja  
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig   
Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  År  Mnd  
Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja  
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalenr.   
Selger 1 Fornavn  Etternavn   
Selger 2 Fornavn  Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevete i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse IKKE ANDRE EN TILSTANDSRAPPORT LØSE TAKST
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse OK / Huset har radonstøpe Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse 3/4 overbygget kjellerinngang
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse IKKE ANSET EN TILSTANDSRAPPORT / TAKST / FORSIKRINGS
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse Se tilstandsrapport

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 - seks - måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjebollger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 11/10-24

Sted Larvik

Signatur selger 1:

Hilde Nordrum Salvesen

Signatur selger 2:

Christin Dikwad Salvesen

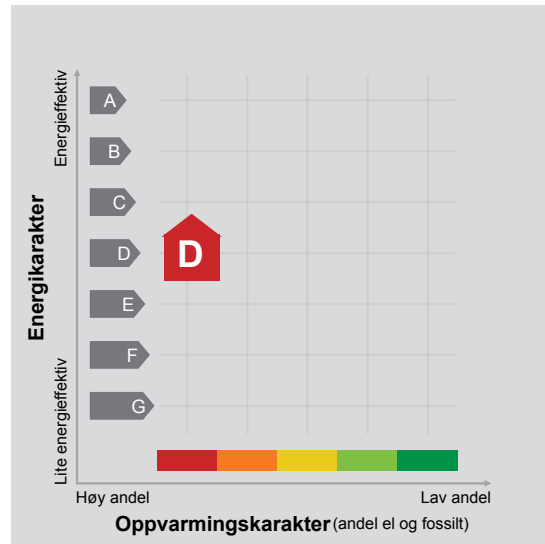
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

# ENERGIATTEST

Adresse	Torpesvingen 33
Postnummer	3295
Sted	HELGEROA
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4094
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23850680
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33186
Dato	02.10.2024
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



**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](http://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 energi behov, 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)

**- Montere automatikk på utebelysning**

**- Vask med fulle maskiner**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

**- 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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	232
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, 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.

### **Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

# Nabolagsprofil

Torpesvingen 33 - Nabolaget Helgeroa - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Helgeroa bedehus Linje 206, 208	11 min 0.9 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min 13.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

## Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	23 min 1.7 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 26 klasser	13 min 11.4 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser	16 min 13.2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	21 min 16.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	20 min 15.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	28 min 30.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

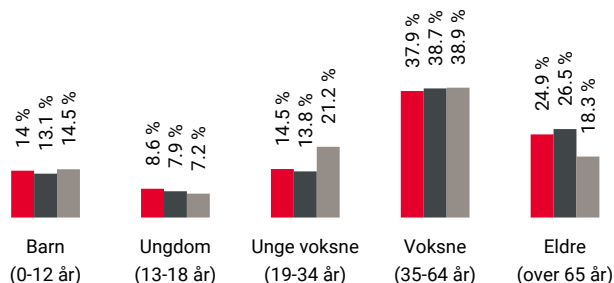
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Torpeløkka barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.3 km
Helgeroa barnehage (0-5 år) 67 barn	25 min 1.9 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 3.8 km

## Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	23 min 1.7 km
Rema 1000 Veldrebakken	12 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

Berg barneskole	23 min	
Aktivitetshall, ballspill	1.7 km	
Nesjarbanen Karlsro	24 min	
Ballspill, fotball	1.8 km	
Family Sports Club Langestrand	14 min	
Mudo Stavern	15 min	

## Boligmasse

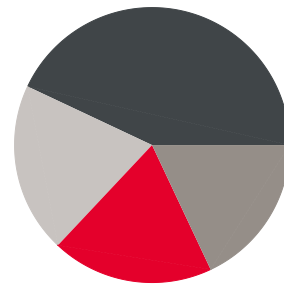


- 77% enebolig
- 6% rekkehus
- 5% blokk
- 11% annet

## Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	15 min	
Vitusapotek Helgeroa	22 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

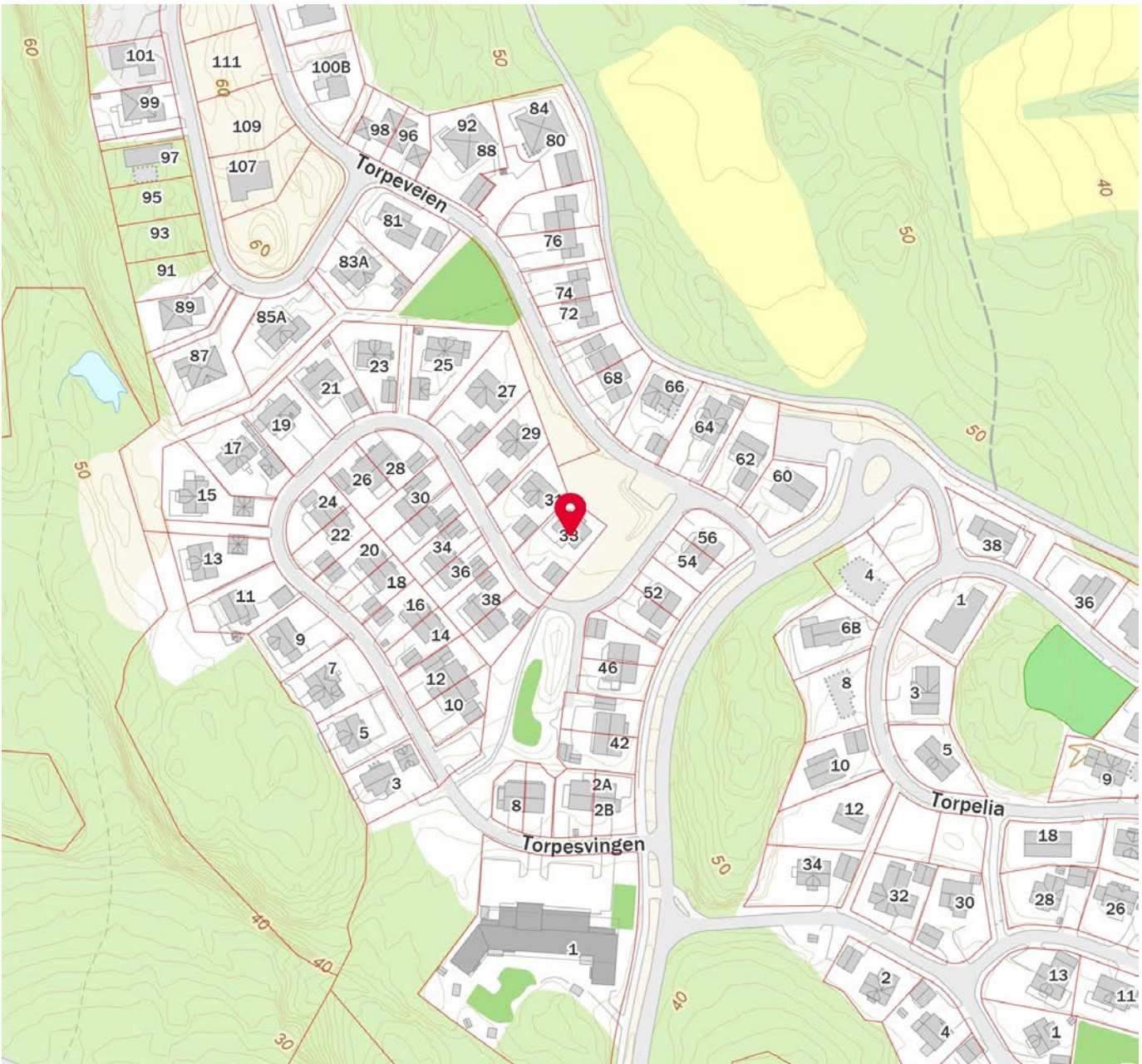
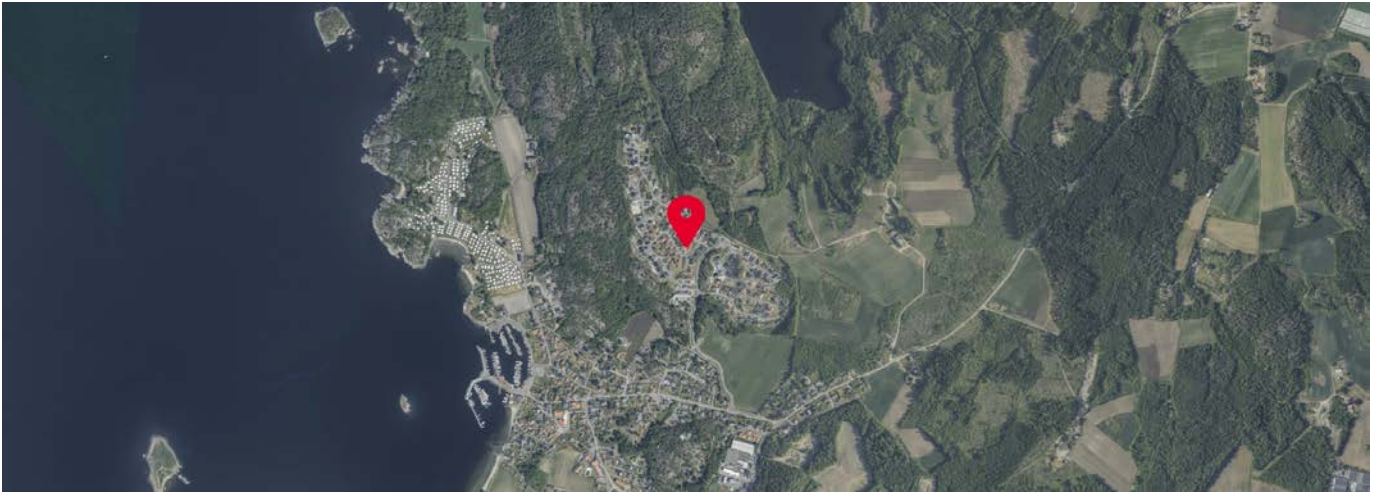


0% 43%

- Helgeroa
- Helgeroa/Nevlunghamn
- Norge

## Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4094	<b>Bruksnr.</b>	102	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA								

### Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig med hybel/sokkelleilighet (leilighetene er på 164 og 61 m <sup>2</sup> . Brukstillatelse 2006. Ferdigattest 2008	2006	225 m <sup>2</sup>	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Garasje/uthus/anneks	Godkjent 2005	34 m <sup>2</sup>		<input checked="" type="checkbox"/>
Tak over kjellernedgang	godkjent 2007	m <sup>2</sup>		<input checked="" type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

### Andre opplysninger

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ArkivsakID.: 08/8449  
Arkivkode: GB-4094/102



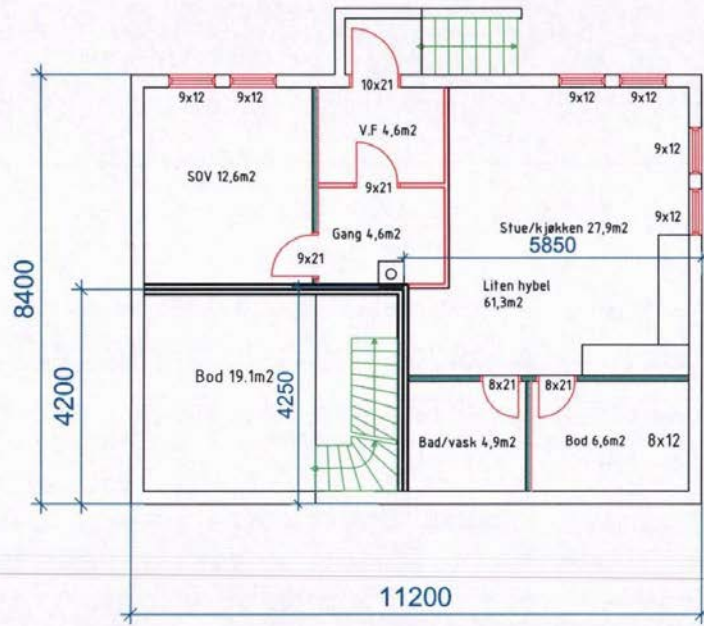
Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
988/08	Planutvalget delegerte saker	11.11.2008



## Torpesvingen 33, gbnr. 4094/102. Ferdigattest for deler av tiltaket.

Ferdigattest er gitt for			
ArkivSaksnr 08/8449		JournalpostID 08/68148	
Eiendom/byggested Torpesvingen 33			
Bygningsnummer 23850680 (enebolig med sokkelleilighet)			
Gnr 4094	Bnr 102	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av Plan og byggesak		Vedtak dato 11.10.2005	Delegert saksnr: 940/05
Vedtak/tillatelse			Søknad datert
Tillatelse etter søknad			16.08.2005
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Deler av tiltaket (etter oppl. fra byggmester Arne Holhjem 11.11.2008). Ferdigattesten gjelder for eneboligen med sokkelleilighet.			
Merknader Godkjenningen gitt i sak 940/05, datert 11.10.2005, omfattet enbolig med sokkelleilighet og garasje. Jfr. opplysninger fra byggmester Arne Holhjem 11.11.2008 er garasjen pr. dags dato ikke oppført. Innsendt anmodning om ferdigattest gjelder følgelig kun for eneboligen m/ sokkelleilighet.  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.			

UTARBEIDET AV:  
IT-TEK AS  
VASKJURET  
HAVNEST. 12  
3283 LARVIK  
Tlf: 33120212



TILTAKSHAVER:  
Christer Salvesen  
Torpesvingen 33

pm  
4094102

PROSJEKT  
Nybygg  
2016



Rev.	Byggetid	Byggetid	Byggetid

A. Sjekketilleg av gang/entré skillete


Plan kjeller  
Dato: 12.09.05  
Skala: 1:100

Kommune  <b>LARVIK KOMMUNE</b> Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK	<b>Midlertidig brukstillatelse</b>			
	Saksnr 05/04877		Løpenr 34894/06	
	Eiendom/byggested Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA			
	Gnr 4094	Bnr 102	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) IT-TEK AS Havnegt. 12, Vadskjæret 3263 LARVIK	Tiltakshaver (navn og adresse) Hilde Nordrum Eriksen og Christer Salvesen Krabbegt. 42 3295 HELGEROA
--	---

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Enebolig med hybelleil/sokkelleil.		
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket		
Vedtatt fattet av Plan og byggesak / Planutvalget	Vedtatt dato 11.10.05	Saksnr 0940/05
Merknader Gjenstående arbeider: Terrasser/trapper til vaskerom og stue (dører er sikret). Utearealer er ikke ferdig opparbeidet.		

<b>Vilkår</b>

<b>Underskrift</b>		
Sted Larvik	Dato 21.09.06	Stempel/underskrift  Bernt Solum, bygningsinspektør

<b>Kopi til</b>	
Byggm. Arne Holhjem AS	Borgejordet 80, 3269 Larvik
Rørleggerm. Tor Erling Andersen	Brekke, 3267 Larvik

## RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med min. høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).

For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurs høyde i åpningen - 250 mm over gulv.

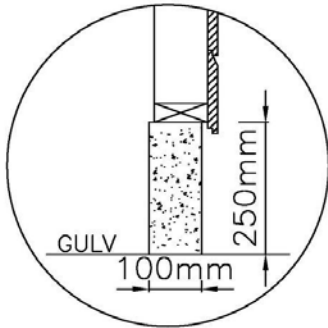
Brukes Leca-blokk må murens bredde i side- og bakvegg være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.

Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm.

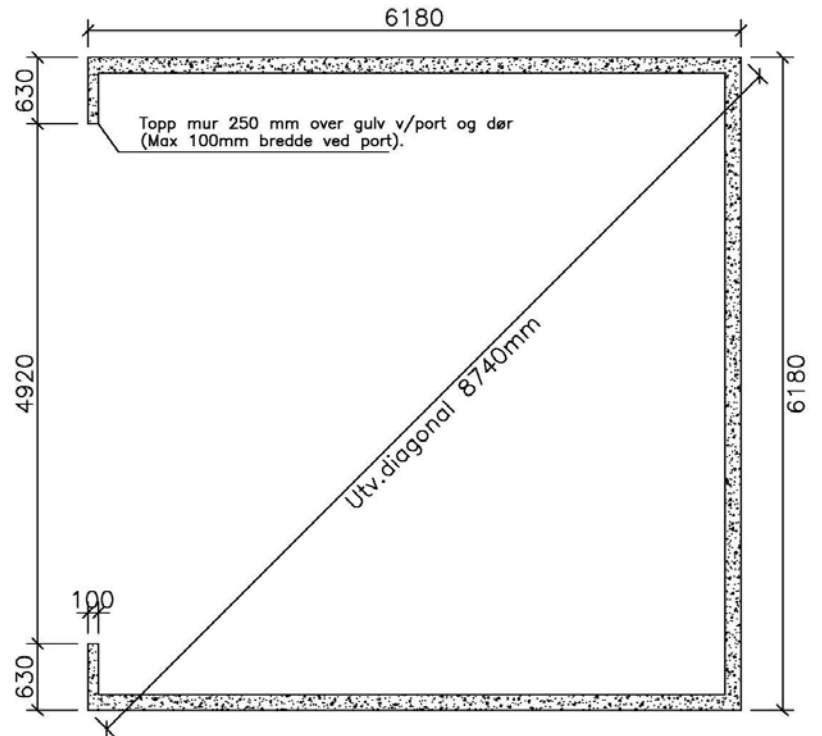
**OBS!!** Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for få montert port-skinne.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.

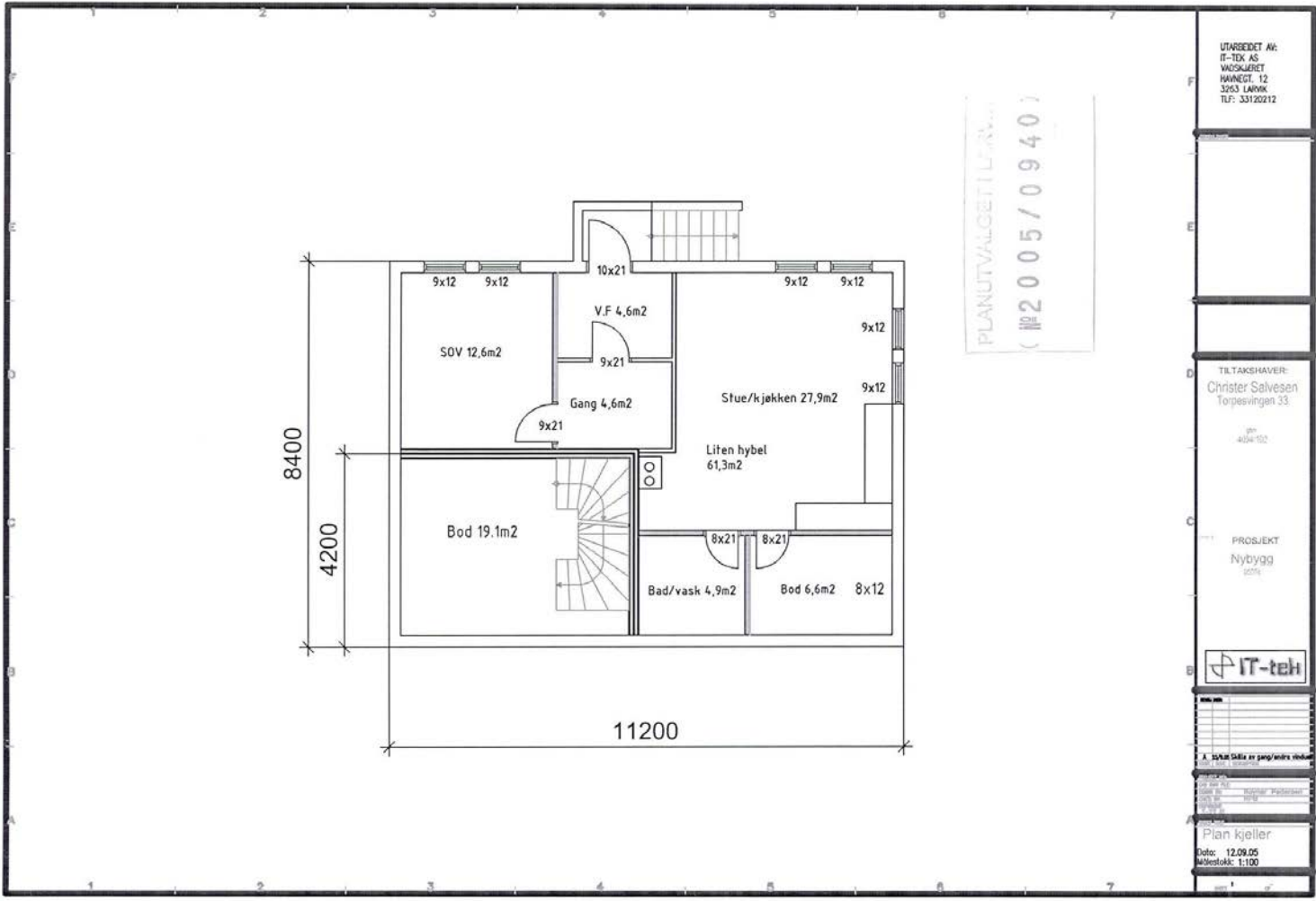
### DETALJ AV MUR VED PORT



## NORGES GARASJENE PRE-CUT



NORGES GARASJENE		Byggherre: Christer Dybvad Salvesen	
GRIMSTAD INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 40370	Takvinkel: Dato: 11.06.09
E6 Precut	Målestokk: 1:50	Tlf: 37 25 70 70 Faks: 37 25 70 71 E-post: oens@norgesgarasjene.no	Tegningarnr: NG6262e6Li1p
Tegningen er Grimstad Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Norges Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.			



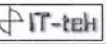
PLANUTVALGET I L. 11.11.11  
 ( 112005/0940 )

UTARBEIDET AV:  
 IT-TEK AS  
 WISKALERET  
 HAVNEGT. 12  
 3263 LARVIK  
 TLF: 33120212

TILTAKSHAVER:  
 Christer Salvesen  
 Torpesvingen 33

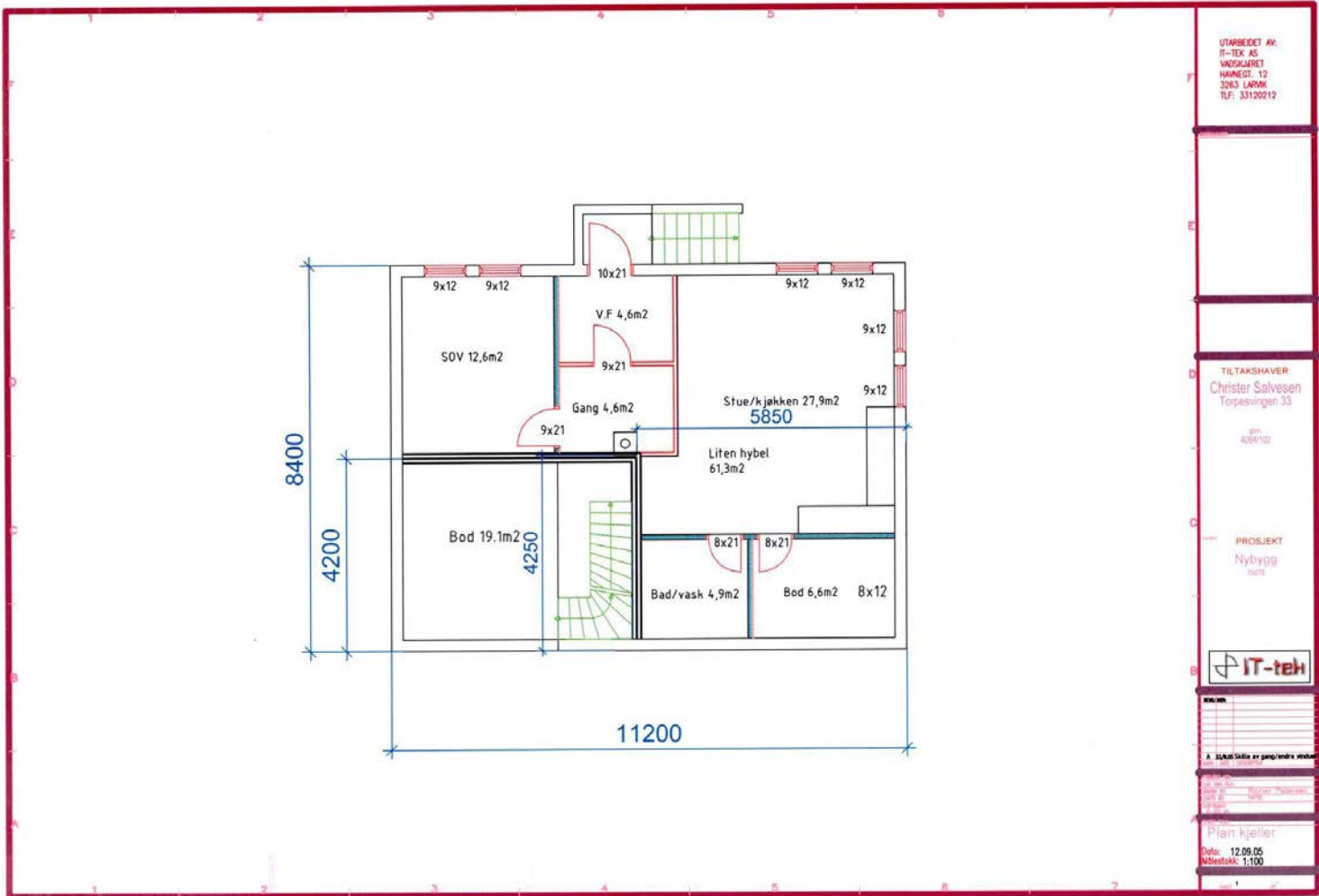
404/102

PROSJEKT  
 Nybygg  
 0276





Plan kjeller  
 Dato: 12.09.05  
 Skala: 1:100



UTARBEIDET AV:  
IT-TEK AS  
VASKJÆRET  
HÅNDET: 12  
3363 LARVIK  
TLF: 33120212

TILTAKSHAVER  
Christer Salvesen  
Torpesvingen 33

ØFT  
4281102

PROSJEKT  
Nybygg



NO. 001	
NO. 002	
NO. 003	
NO. 004	
NO. 005	
NO. 006	
NO. 007	
NO. 008	
NO. 009	
NO. 010	

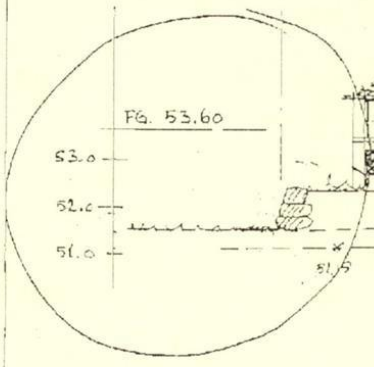
A. Ikkje skilte av gang/reire vinda

Plan kjeller  
Dato: 12.09.05  
Målestokk: 1:100

*Vin Solhøyt*

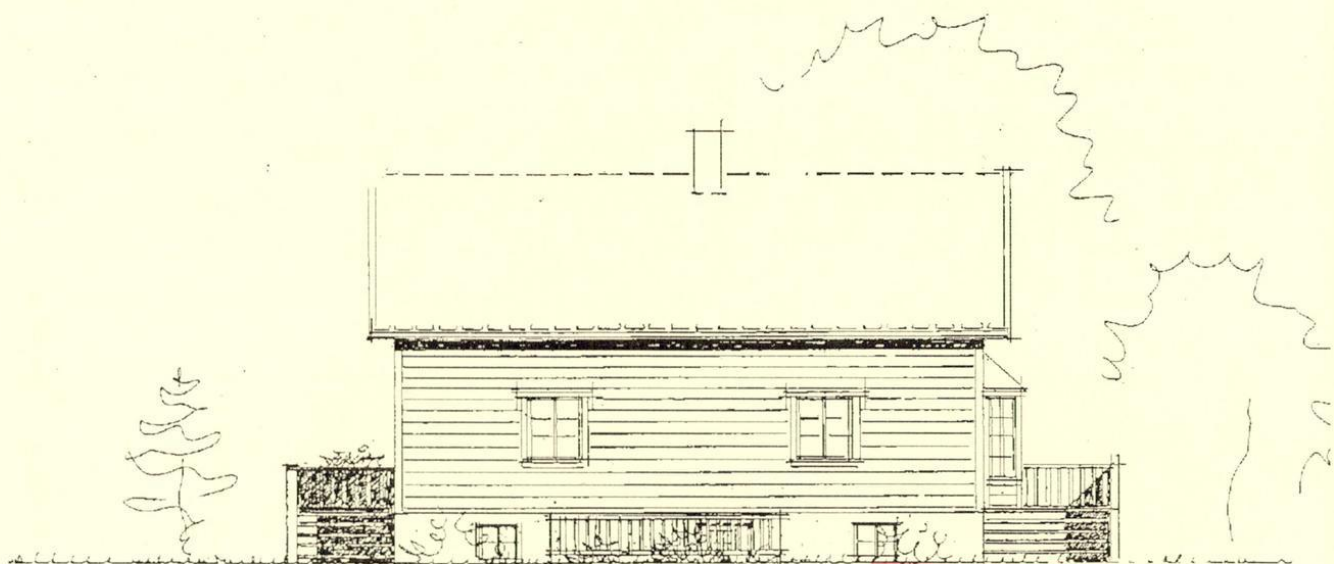
*D. B. Veil*

*grønt*



FASADE SYDVEST

*Nivå ved Eksist. Terrasse*



FASADE NORDØST

LÅRVIK KOMMUNE	
PLAN OG BYGGESAK	
Prosjekt nr. 8959/06	Saksbehandler TLØ
02 MARS 2006	
Ark.kode P	4094/102
Ark.kode S	
J.nr. 05/4877	Dok.nr. 7
Kassasjef	

*Att: Torje Lønnebakke*





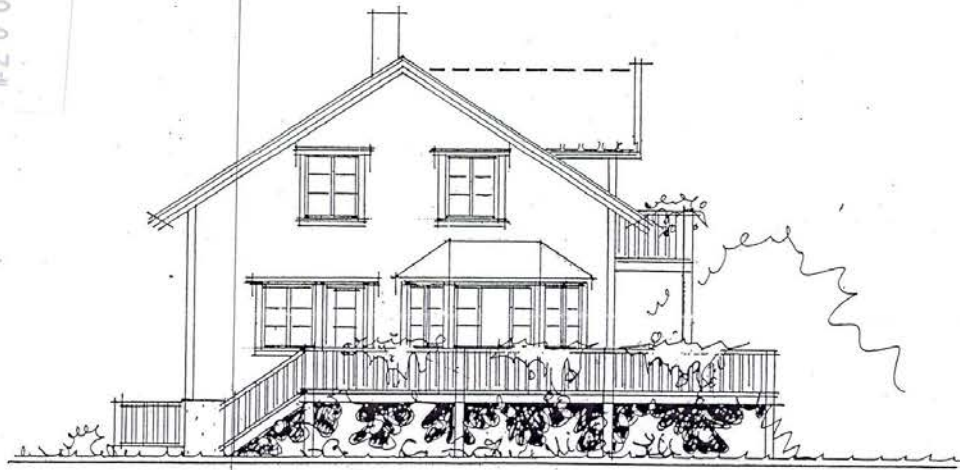
E-1

MOTTATT

06. SEP. 2005

BYGGG/ AHN

NR 2005/0940



FASADE NORDVEST



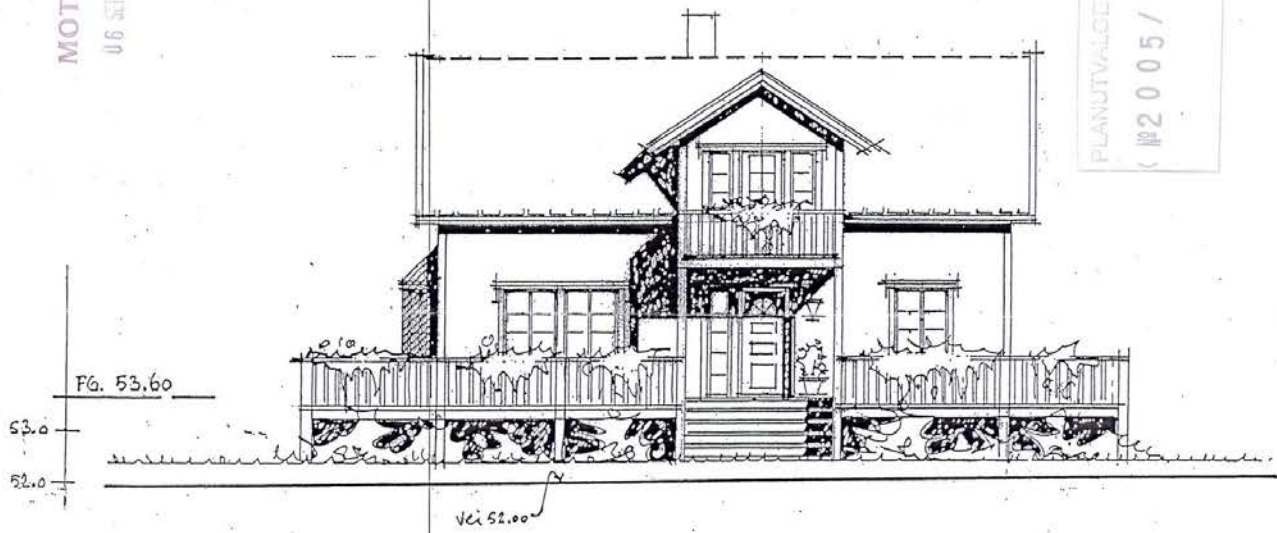
FASADE SYDØST

MALESTOKK 1/100	TEGNET AV BYGGH/AHN	ORDRE
DATO	KONTR. AV	TEGN. AREAL 440/1

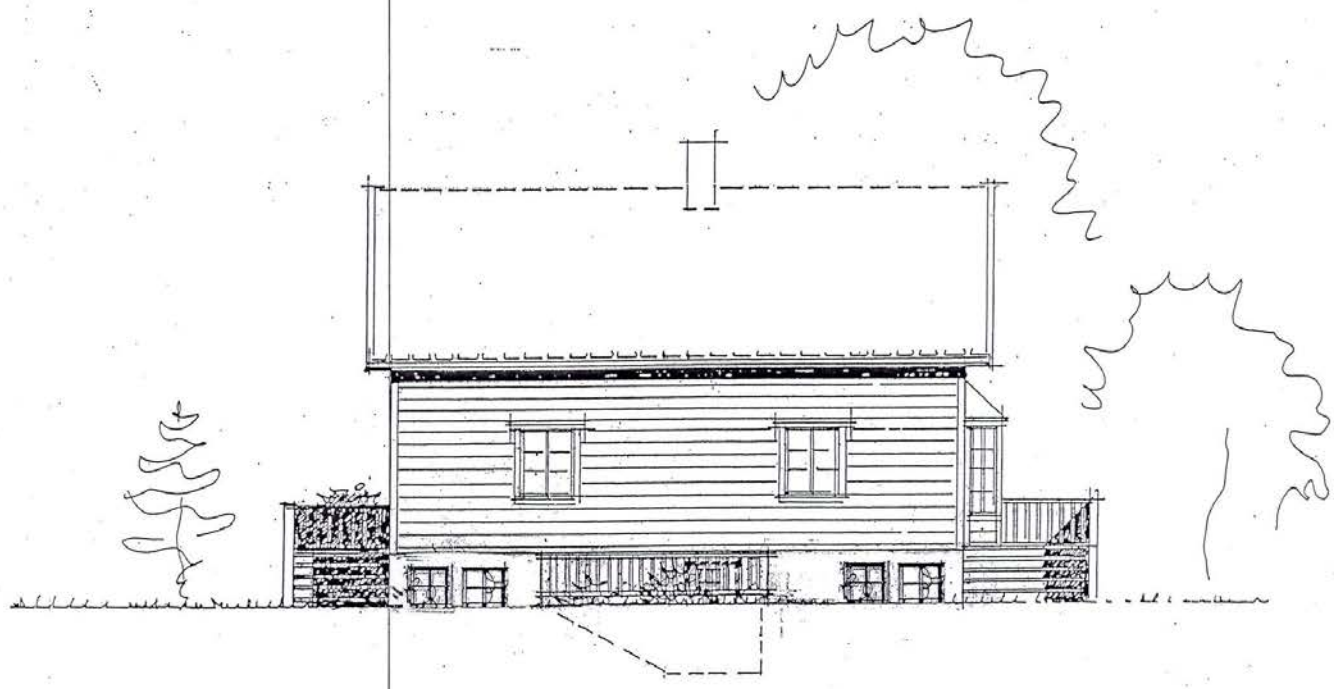
52

MOTTATT  
06 SEPT. 2005

PLANUTVALGET I LUNN...  
(#2005/0940)



FASADE SYDVEST

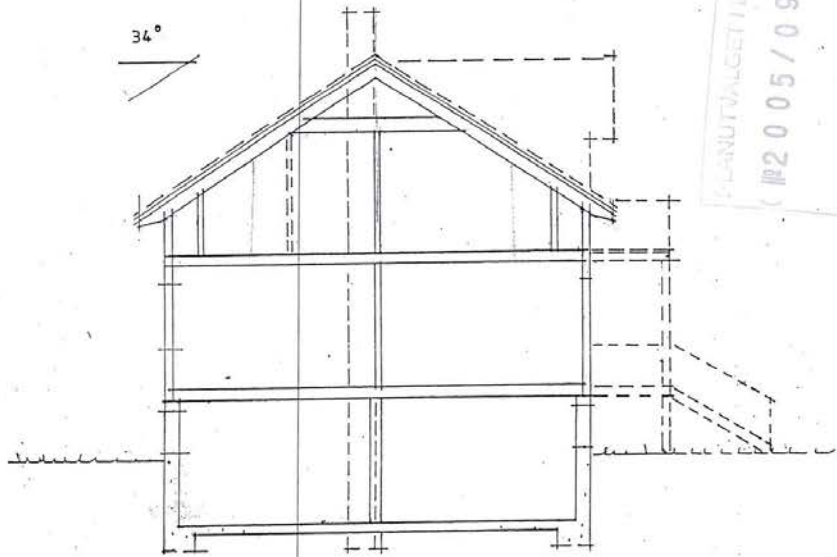


FASADE NORDØST

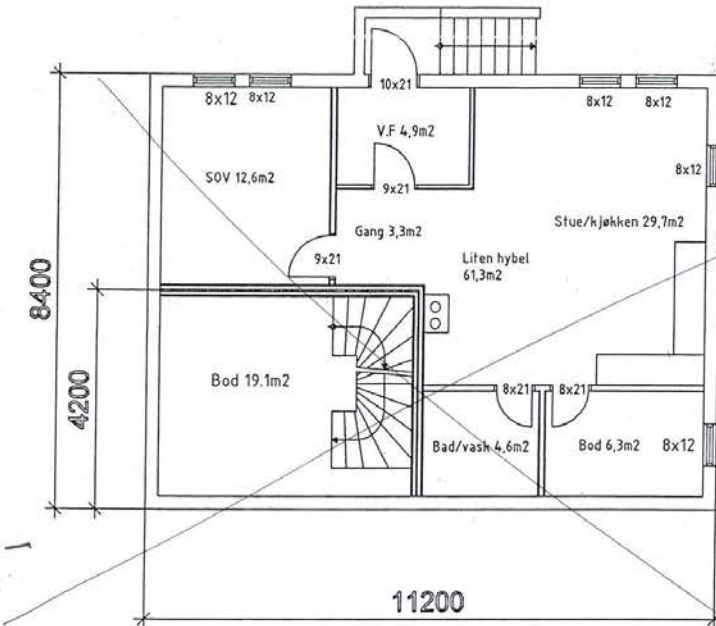
E-3

MOTTATT

06 SEP, 2005



SNITT



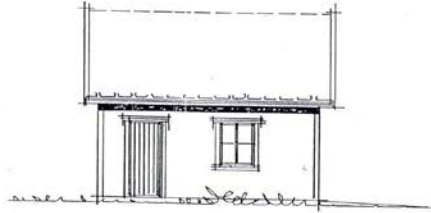
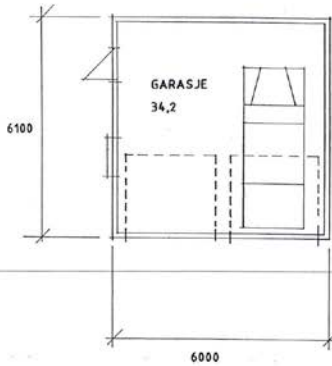
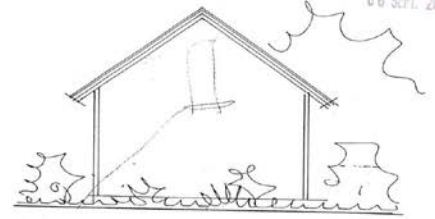
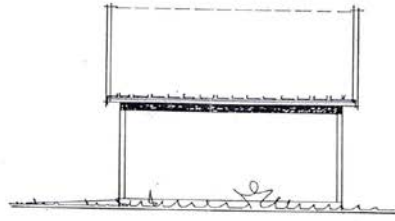
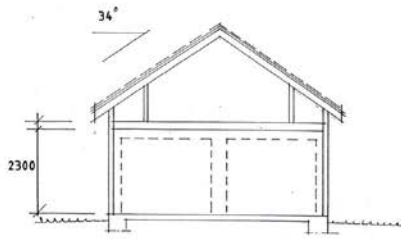
PLAN KJELLER

MALESTOKK 1/100	TEGNET AV BYGGH/AHN	ORDRE 118164
DATO	KONTR. AV	TEGN. AREAL A2

E-5

MOTTATT

06 SEPT. 2005



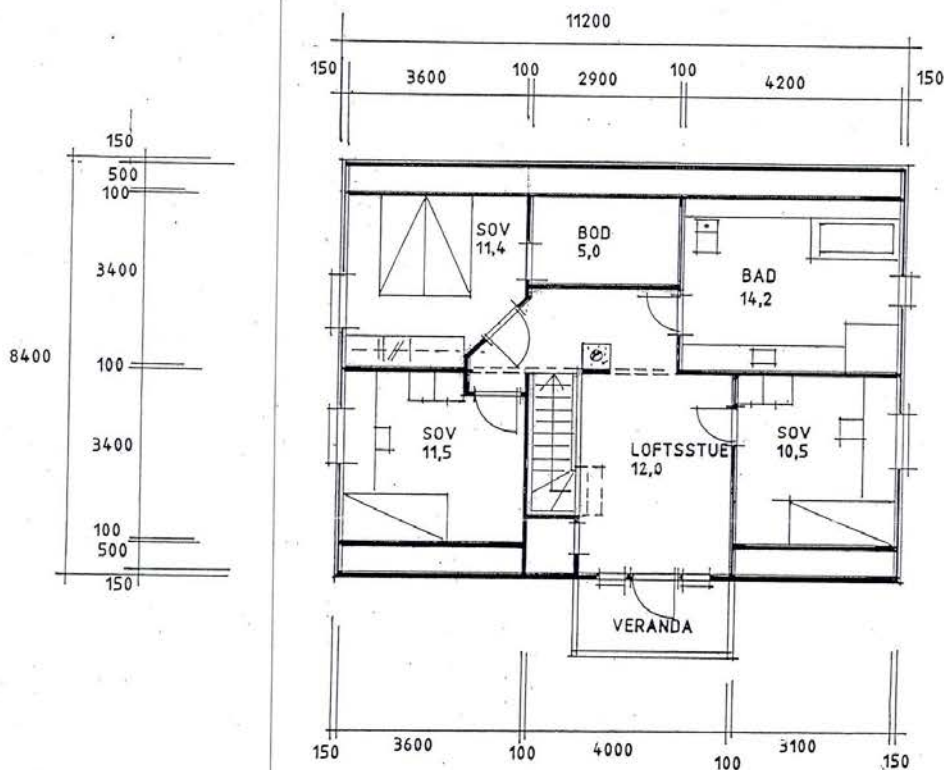
PLANUTVALGET I LARVIK  
#2005/0940

<b>COWI AS</b> PRINSEKVARTALET, LARVIK TLF. 33138440			MALESTOKK	TEGLAV	ORDRE
			1/100	AHN	118164
ERIKSEN/SALVESEN TORPEFELTET TOMT 16 4094/102 TORPESVINGEN 33 GARASJE			DATE	KONTRAV	TEGNAREAL
					A3
			TEGN.NR		

F4

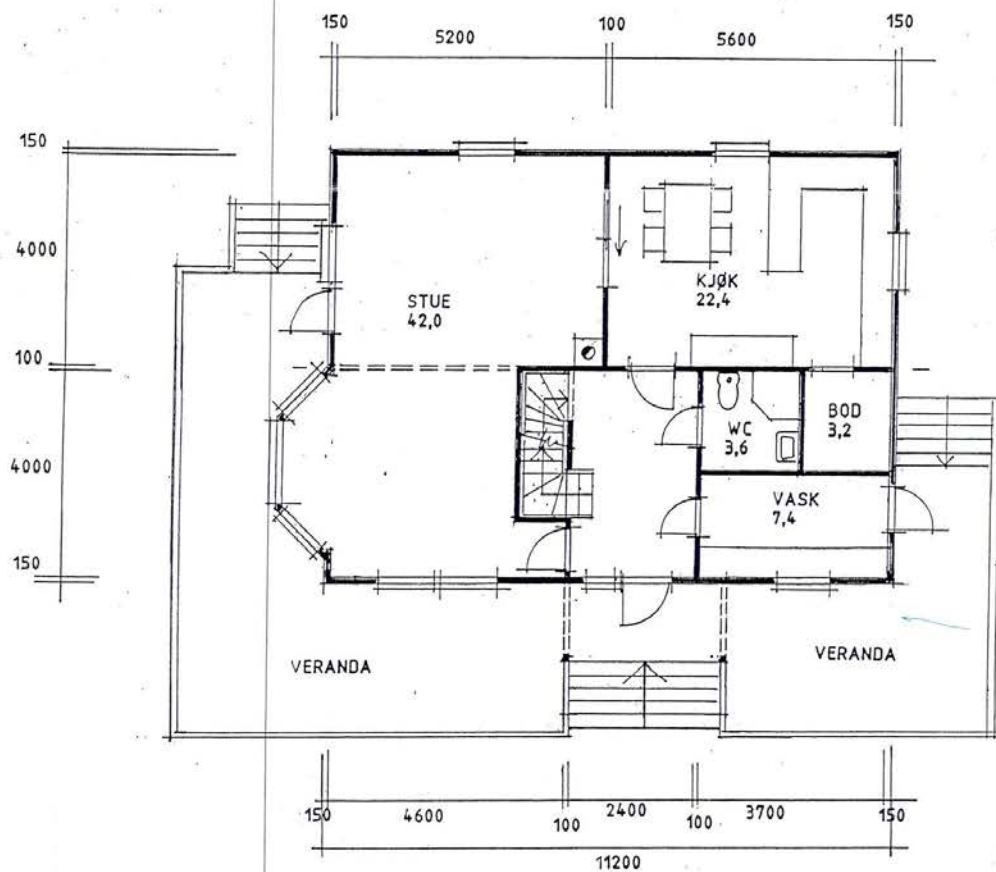
MOTTATT

06 SEPT. 2005



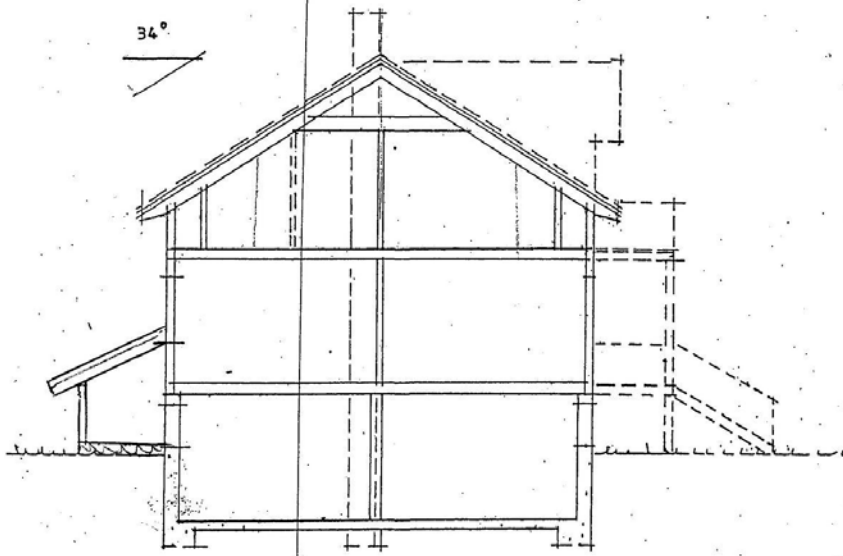
PLAN 2. ETG.

PLANUTVALGET LÅN 116  
(#2005/0940)

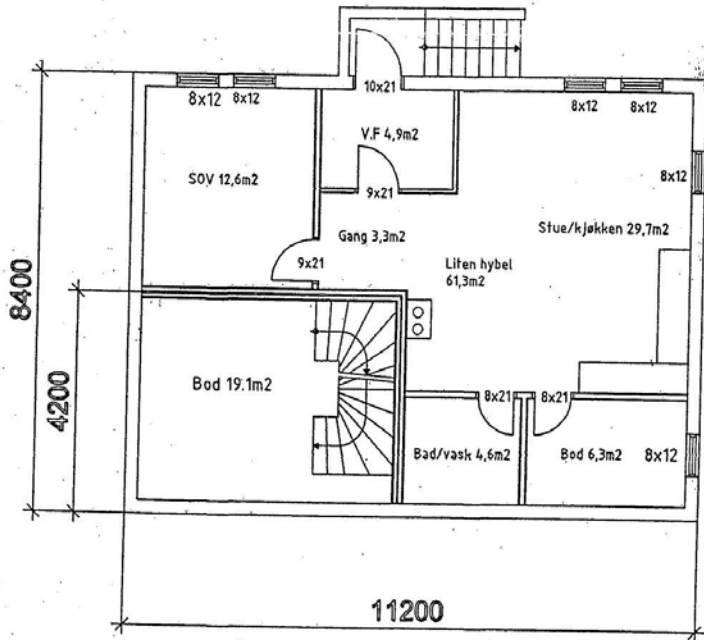


PLAN 1. ETG.

63



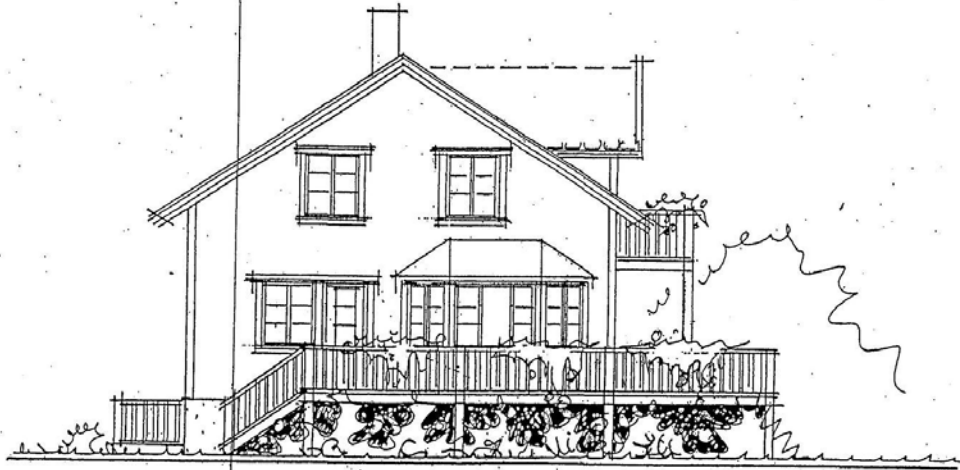
SNITT



PLAN KJELLER

vedlegg for tilbygg (1)

MALESTOKK 1/100	TEGNET AV BYGGH/AHN	ORDRE 118164
DATO.	KONTR. AV	TEGN. AREAL A2



FASADE NORDVEST

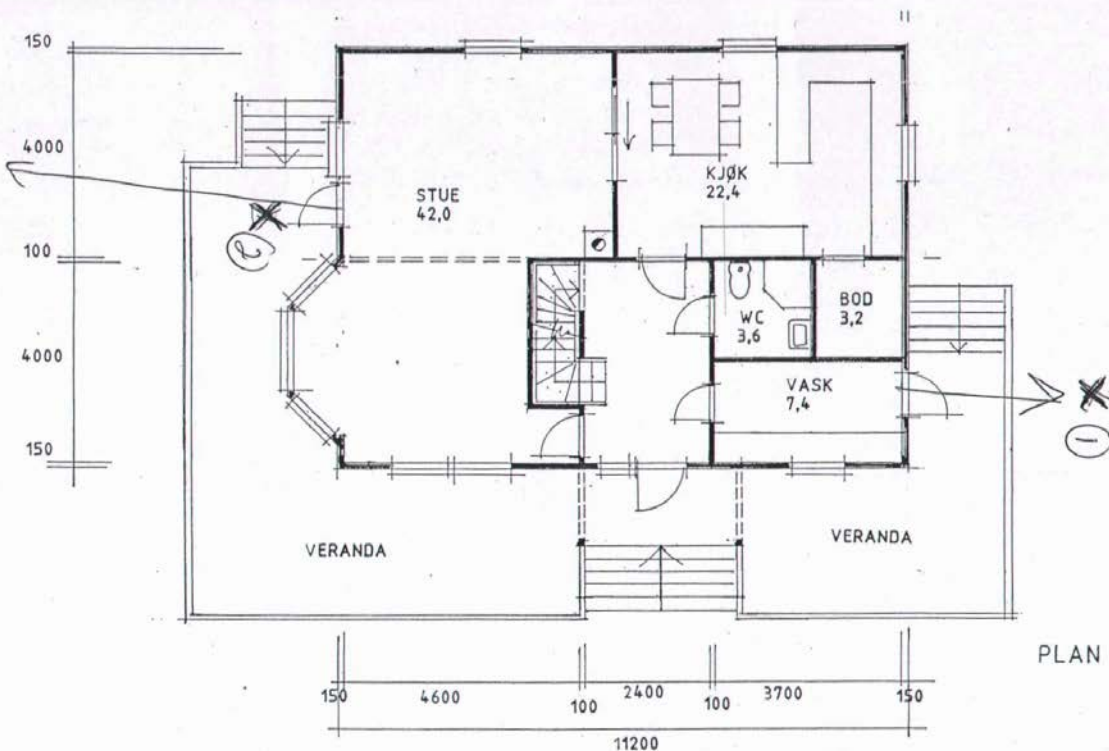


FASADE SYDØST

MALESTOKK 1/100	TEGNET AV BYGGH/AHN	ORDRE
DATO	KONTR.AV	TEGN.AREAL

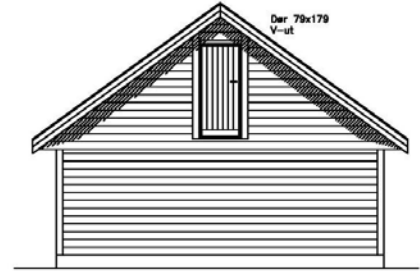
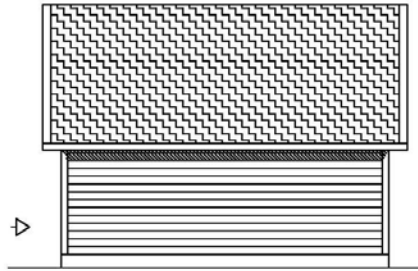
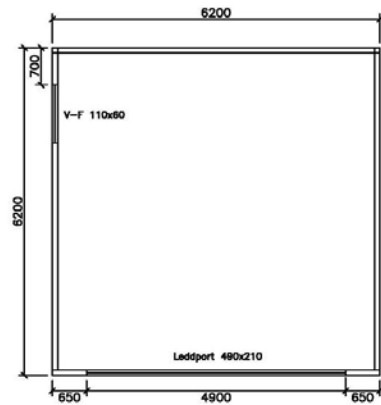
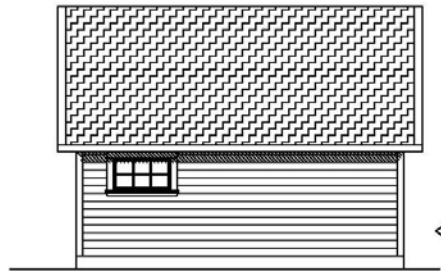
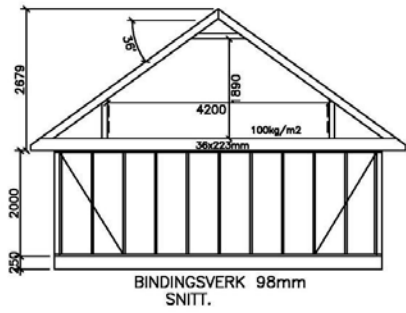


172  
\* Døren er overløst. Tæppe i de lysl.



PLAN 1. ETG.

# NORGES GARASJENE PRE-CUT



NORGES GARASJENE		Byggherre: Christer Dybvad Salvesen	
GRIMSTAD INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: LLM
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 40370	Takvinkel: 36°
E6 Precut		Målestokk: 1:100	Dato: 11.06.09
		Tlf: 37 25 70 70 Fax: 37 25 70 71 E-post: post@norgesgarasjene.no	Tegningsnr: NG6262e6Li1p
Tegningen er Grimstad Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Norges Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøkonomi kan ellers fremføres.			



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 01.07.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4094	<b>Bruksnr.</b>	102	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Torpesvingen 33, 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201810
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.10.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 18 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 685 m<sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910_1 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <p><b>Delareal</b> 661 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 6 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Park,Nåværende</p>

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2000.05.01
<b>Navn</b>	Torpefeltet
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.09.2000
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1488/2000.05.01_Bestemmelser_1005.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1488/2000.05.01_Bestemmelser_1005.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 685 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> B12

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2000.05.03
<b>Navn</b>	Torpefeltet - Felt B11 og B12
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.06.2004
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2504/2000.05.03_MVE_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2504/2000.05.03_MVE_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 685 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> B12C

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

# Generelle opplysninger om arealplaner

## Automatisert planrapport

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

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

## Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

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

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

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

## Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 2021-2033

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

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

## Reguleringsplanforslag

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

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



*Varslet planarbeid*



*Høringsforlag*



*Vedtatt plan*

*Sist revidert 03.11.2021*



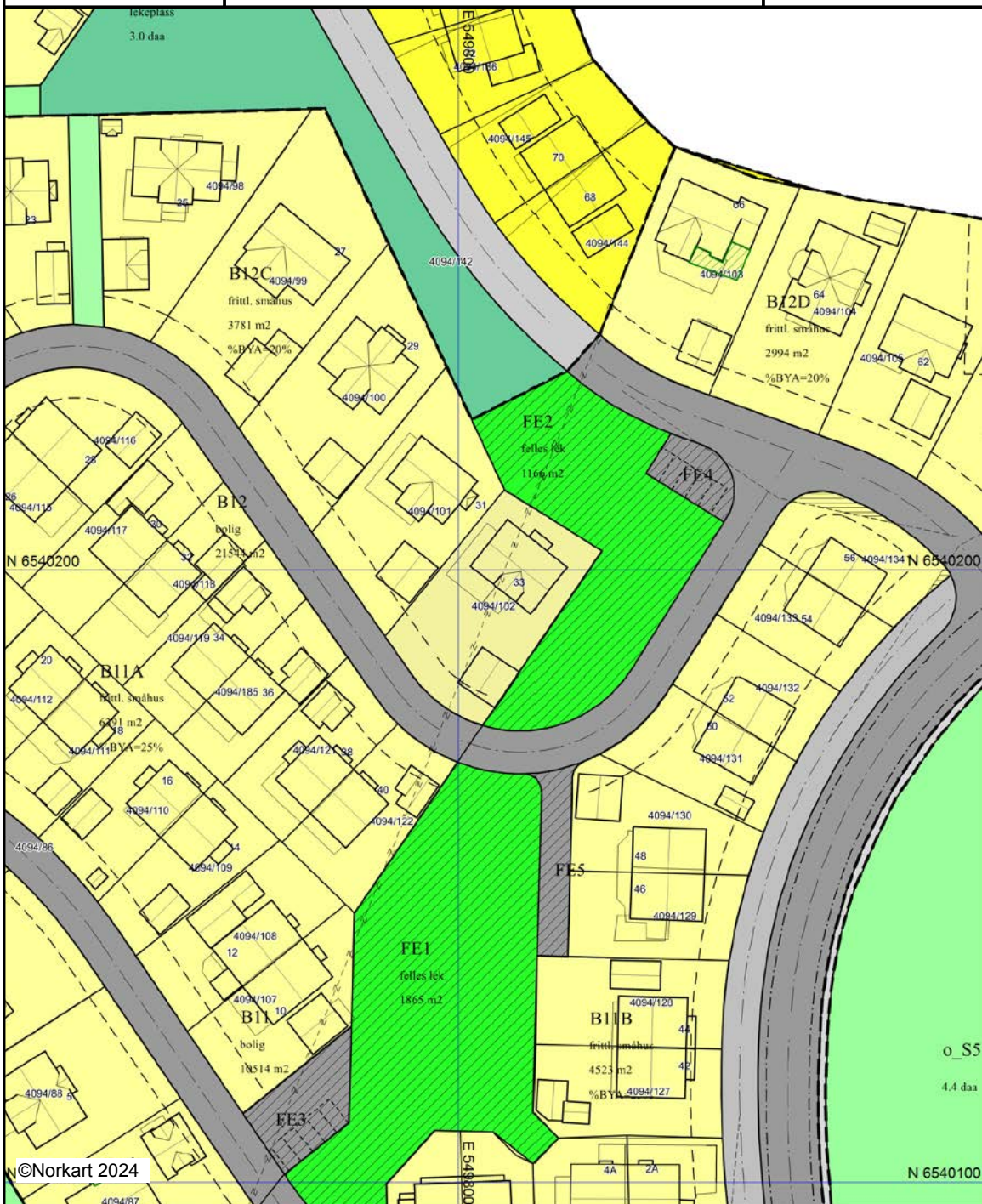
Larvik kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 4094/102  
Adresse: Torpesvingen 33  
Dato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:1000












































































UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 24)	Abc	Påskrift bredde
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Bygningmessige anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse		Vegg frittstående
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)		Tiltak
	Kjøreveg		BygningTiltak
	Annen veggrunn		Bygninger
	Gang-/sykkelveg		Taksprang Bunn
	Parkeringsplass		Bygning
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)		Takkant
	Turveg		Bygningsdelelinje
	Anlegg for lek		Takoverbygg
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)		Takoverbygg kant
	Privat veg		Trapp inntil bygg, kant
	Friluftsområde (på land)		Veranda
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk		Bygningslinje
	Frisiktsone ved veg		Taksprang
	Bevaring av bygninger og anlegg		Mønelinje
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)		
	Felles avkjørsel		
	Felles parkeringsplass		
	Felles lekeareal for barn		
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)		
	Grænse for restriksjonsområde		
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 30)		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		
	Barnehage		
	Andre typer bebyggelse og anlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekeplass		
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknikk		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
	Naturområde		
	Friområde		
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		
	Sikringsone - Frisikt		
	Båndlegging etter lov om kulturminner		
	Videreføring av reguleringsplan		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense		
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrænse		
	Regulert tomtegrænse		
	Eiendomsgrænse som skal oppheves		
	Byggegrænse		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert fotgjengerfelt		
	Målelinje/Avstandslinje		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnytting		





Larvik kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4094/102  
Adresse: Torpesvingen 33  
Dato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024

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

*Bygningsmessige anlegg*  
Vegg frittstående

*Bygninger*

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

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### **BEBYGGELSESPAN FOR FELT B11 og B12, TORPEFELTET, HELGEROA. LARVIK KOMMUNE.**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.05.04, 01.06.05

Planutvalgets godkjenning: 01.06.05

#### **§1**

Denne planen skal legge til grunn at bygg og anlegg gjennomføres på en mest mulig naturtilpasset måte som bevarer vegetasjon, flyttblokker og bekkedar på en best mulig måte, slik at disse elementene vil bidra til å gi boligfeltet særpreget. Dette gjelder både teknisk og estetisk utforming. Særlig er det viktig å ta vare på enkelte karakteristiske flyttblokker. Grønnstrukturen skal gi boligområdet liv, slik at vann og bekk i størst mulig grad skal beholdes.

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

Bestemmelsene er basert på reguleringsplan/bestemmelser godkjent 27-09-00 som gjelder for denne etappe etter disse bestemmelser.

#### **§2**

Området er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder  
-boligområder, B 11A,B, B12A,B,C,D.  
-offentlig barnehage, O1.
2. Offentlige trafikkområder.  
-kjøreveier.  
-gang/sykkelveier.
3. Friområder  
-lek / friområde F2.  
-turveier.
4. Fellesområder  
-felles nærlekeplasser. FE1, FE2.  
-felles parkeringsplasser FE3, FE4.  
-felles adkomst FE5.

## 1. BYGGEOMRÅDER.

### §3

Byggeområder B12A,12B,12C, 12D.

Tomter for eneboliger.

Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 20%.

1. I området skal alle boliger tilpasses eksisterende terreng uten oppfyllinger og større terrengtiltak. Dette inkluderer enkelte karakteristiske trær og morenestein som skal avmerkes på situasjonsplan og sikres på stedet før utbygging igangsettes. Bebyggelsens lengderetning skal i hovedsak være langs terrengkotene.
2. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer + kjeller dersom avløp tillater dette. Det kan i tillegg oppføres garasje. Det tillates mønehøyder inntil 9,0 m og gesimshøyder inntil 6,0 m, målt fra ferdig planert nivå tilpasset det naturlige terreng. Anbefalt husplassering er vist på plankartet.
3. Bebyggelsen i området skal ha saltak 27-34 gr. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.
4. Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for ytterligere 2 biler på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 42 m<sup>2</sup>. Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

### § 4

Byggeområder B11A, B11B.

Tomter for tomannsboliger

Tillatt tomteutnyttelse BYA = 25%.

1. I områdene skal alle boliger tilpasses eksisterende terreng uten oppfyllinger og større terrengtiltak. Dette inkluderer enkelte karakteristiske trær og morenestein som skal avmerkes på situasjonsplan og sikres på stedet før utbygging igangsettes.
2. Det kan oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer + kjeller dersom avløp tillater dette. Det tillates mønehøyde inntil 9.0m og gesimshøyder inntil 6.0m, målt fra ferdig planert nivå tilpasset det naturlige terreng.
3. Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material- og fargebruk, og bør byggemeldes samlet.
4. Bebyggelsen i området skal ha saltak 27-34gr.
5. Ved byggemelding skal det på egen tomt vises 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

## §5

Byggeområde offentlig barnehage O1.  
Tillatt tomteutnyttelse TU = 20%.

1. Bebyggelsen skal utarbeides ihht kommunens barnehageplan vedr størrelse og innhold. I dette inngår utarbeidelse av detaljert situasjonsplan/utomhusplan som viser bebyggelsens plassering, avkjøring/kjøremønster og parkering, utformet ihht kommunens forskrifter og bestemmelser. Planen skal også vise grøntanlegg, lekearealer og overflatebehandlinger ihht kommunens forskrifter og bestemmelser.
2. Bebyggelsen tillates oppført med maksimal mønehøyde 8,0 m, og gesimshøyden skal ikke overstige 5,0 m, begge målt i forhold til ferdig planert nivå tilpasset det naturlige terreng.

## § 6

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

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

10. For overvann vises til §9.3 under Fellesområder, så langt det passer.

11. Det må brukes anbefalte farger på fasade og tak.

## **2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **§ 7**

1. Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling som er vist på plankartet.
2. Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsås / beplantes på en tiltalende måte.

## **3. FRIOMRÅDER**

### **§ 8**

1. Det skal etableres turveger (tilførselskorridorer) mellom boligområdene og fra boligområdene til friluft- og friområder som vist på plankartet.
2. Friområdet / lekeplass F2 skal opparbeides med balløkke.
3. I friområdet skal eksisterende vegetasjon bevares med tilpasset skjøtsel av skog og landskap. Eksisterende steingjerder skal i størst mulig grad bevares.

## **4. FELLESOMRÅDER**

### **§ 9**

1. Det skal utarbeides en landskapsplan for FE1 og FE2 før byggetiltak i tilstøtende felter igangsettes. Landskapsplanen skal godkjennes av Plan og byggesak i samråd med barnetalspersonen. Eksisterende vegetasjon og terreng i fellesområdene inkl. morenestein/ flyttblokker og steingjerder skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon/morenestein/ flyttblokker som skal bevares, skal avmerkes i terrenget før anleggsstart for å unngå skade.
2. Nærlekeplasser skal utformes ihht kommunens forskrifter og bestemmelser. Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før tilliggende boliger tas i bruk.
3. Overvann kan samles i en dam som knyttes til bekken. Eksisterende bekk skal i størst mulig grad opprettholdes. Fra dammen settes og tilpasses bekken til terreng og vegkant som vist på kartet, slik at anlegget utgjør et attraktivt landskapselement i boligfeltet.
4. Felles parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke og grøntrabatter mot vei og felles lekeplasser.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 07.06.05

Lars W. Solheim  
Seksjonsleder plan

*Lars W. Solheim*

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### REGULERINGSPLAN FOR TORPEFELTET, HELGEROA, LARVIK KOMMUNE

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

#### §1

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

#### §2

Området er regulert til følgende formål:

##### 1. Byggeområder

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

##### 2. Landbruksområder

- landbruk, L1,L2.

##### 3. Offentlige trafikkområder

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

##### 4. Friområder

- lek / idrett, F1, F2
- turveger

##### 5. Spesialområder

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

##### 6. Fellesområder

- nærlekeplasser

## 1. BYGGEOMRÅDER

### §3

#### **Byggeområder B1-B8. tomter for villamessig bebyggelse.**

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

### §4

#### **Byggeområder B9-B20.**

#### **Villamessig bebyggelse / konsentrert småhusbebyggelse / rekkehusbebyggelse.**

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



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

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

## §5

### Byggeområde O1. Barnehage / grendehus

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

5. Eksisterende vegetasjon i området skal mest mulig bevares.

## §6

### Fellesbestemmelser for byggeområdene

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

## 2. LANDBRUKSOMRÅDER

## §7

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

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

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

### **3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

#### **§8**

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

### **4. FRIOMRÅDER**

#### **§9**

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

### **5. SPESIALOMRÅDER**

#### **§10**

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

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

## 6. FELLESOMRÅDER

### §11

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

Larvik kommune, Plan og byggesak, 16.10.00

  
Torstein Kiil  
Byggesak/reguleringssjef

<b>Eiendom</b>	3909 4094/102		
<b>Utskriftsdato</b>	01.07.2024	<b>Antall datasett</b>	94

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

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.

## 9 Berørte datasett

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

## 85 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## FKB-AR5




Kilde	Geovekst	Versjon	25.06.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

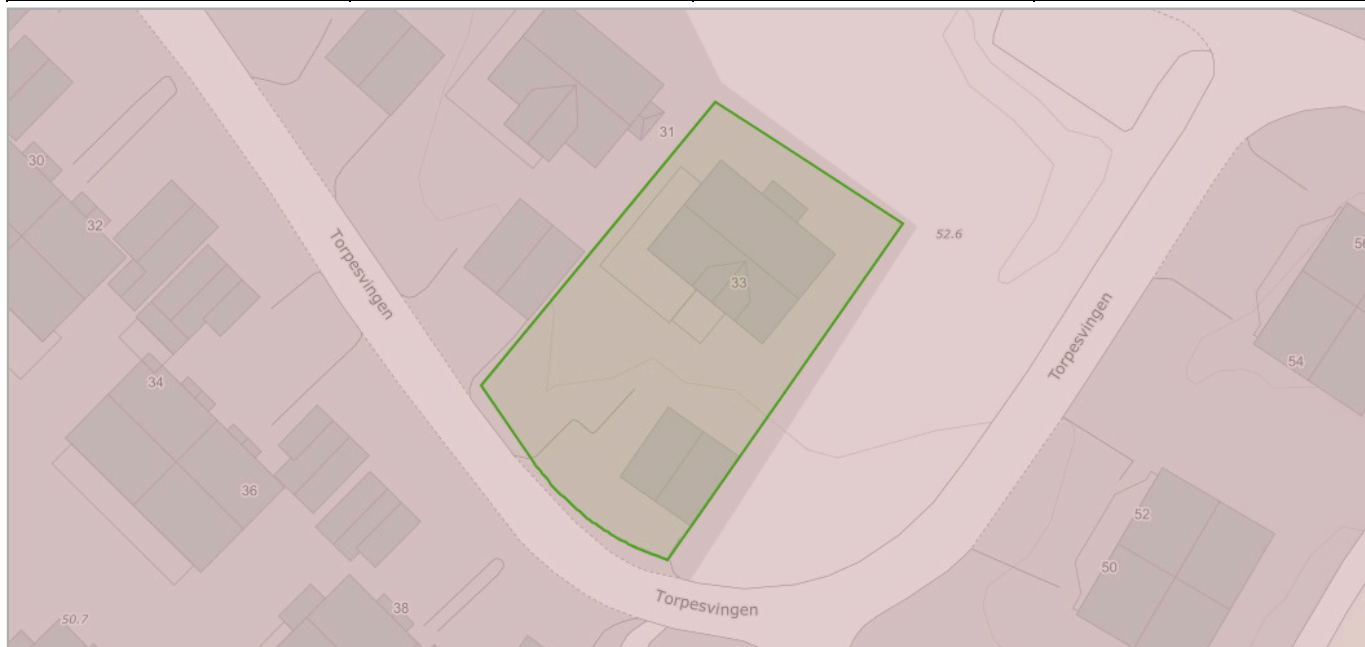
	Bebyggelse
	Åpen fastmark
	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

### Objekter

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

## Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning
Bart fjell med tynt torvdekke

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial



## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

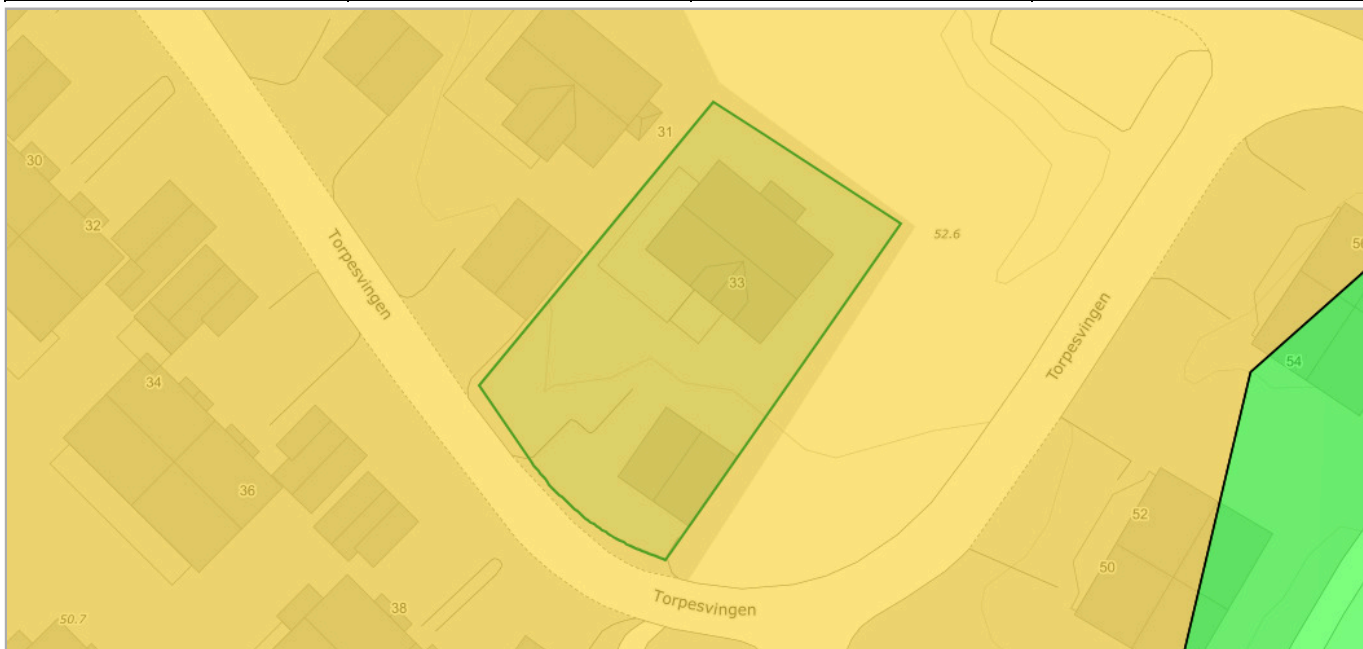
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

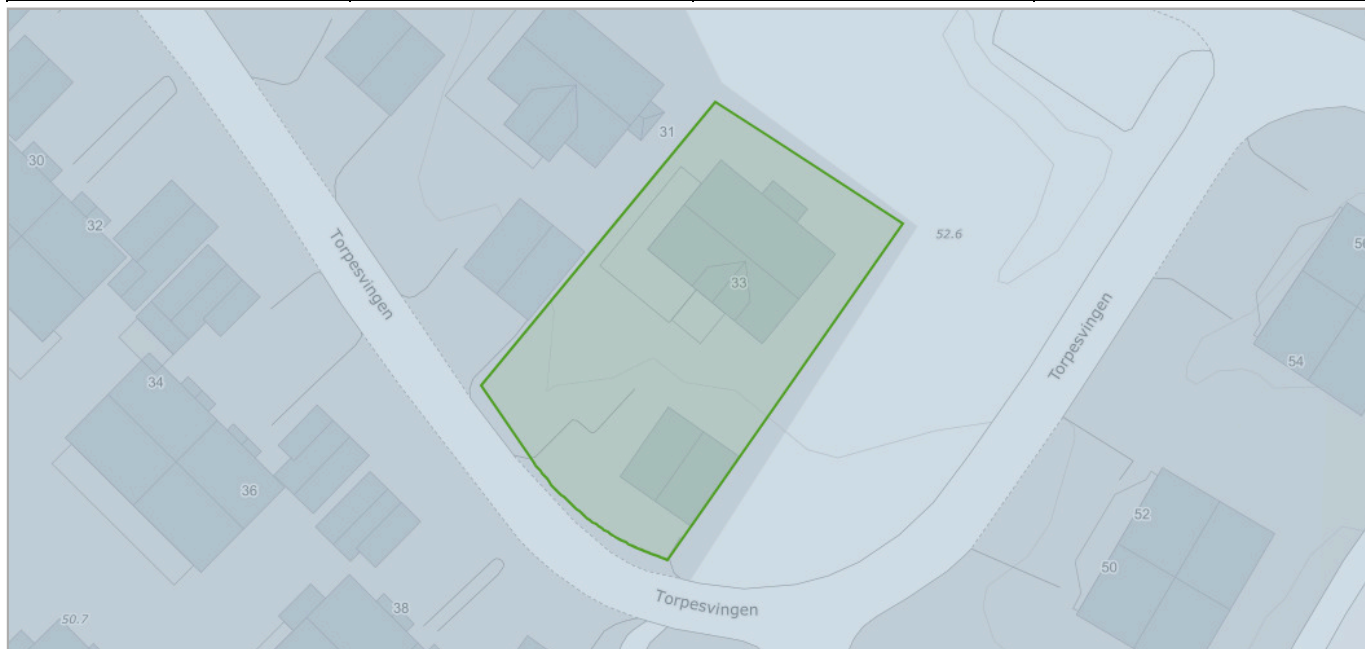
Mulighet for marin leire
Stor
Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	30.06.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

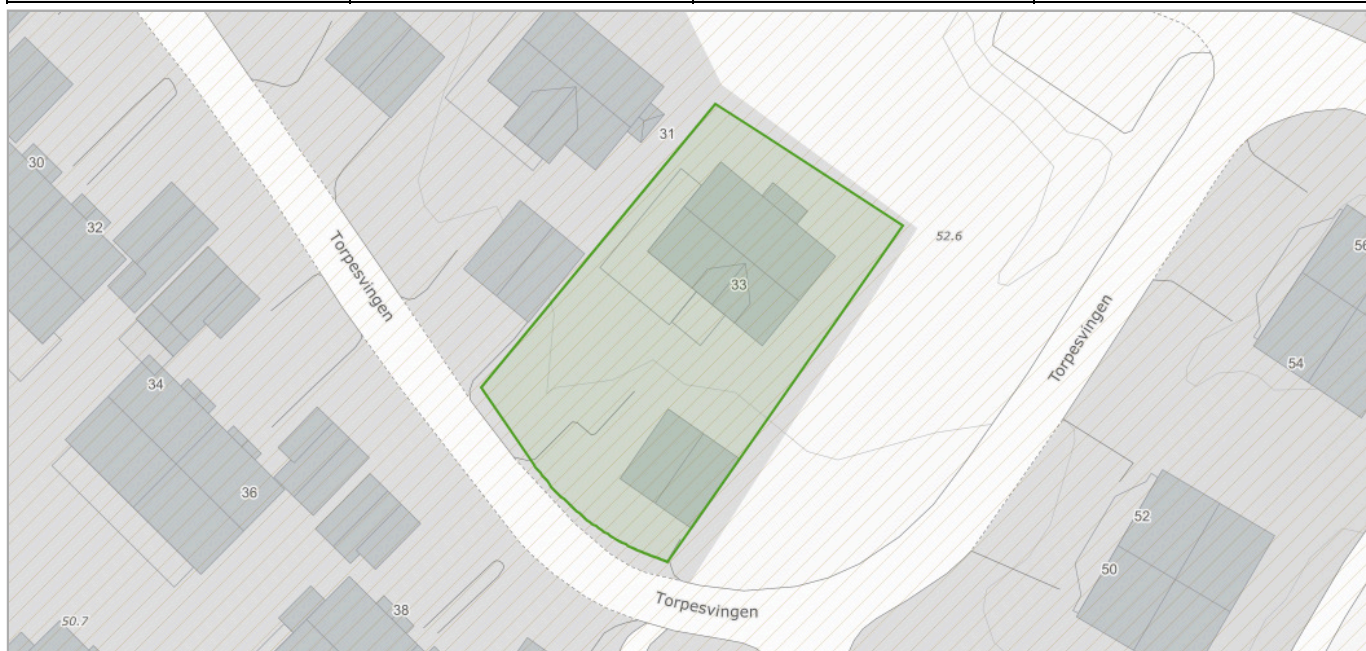
Kyst - slettelandskap
□ Kyst - slettelandskap

### Objekter

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

## Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	30.06.2024
-------	-------------------	---------	------------

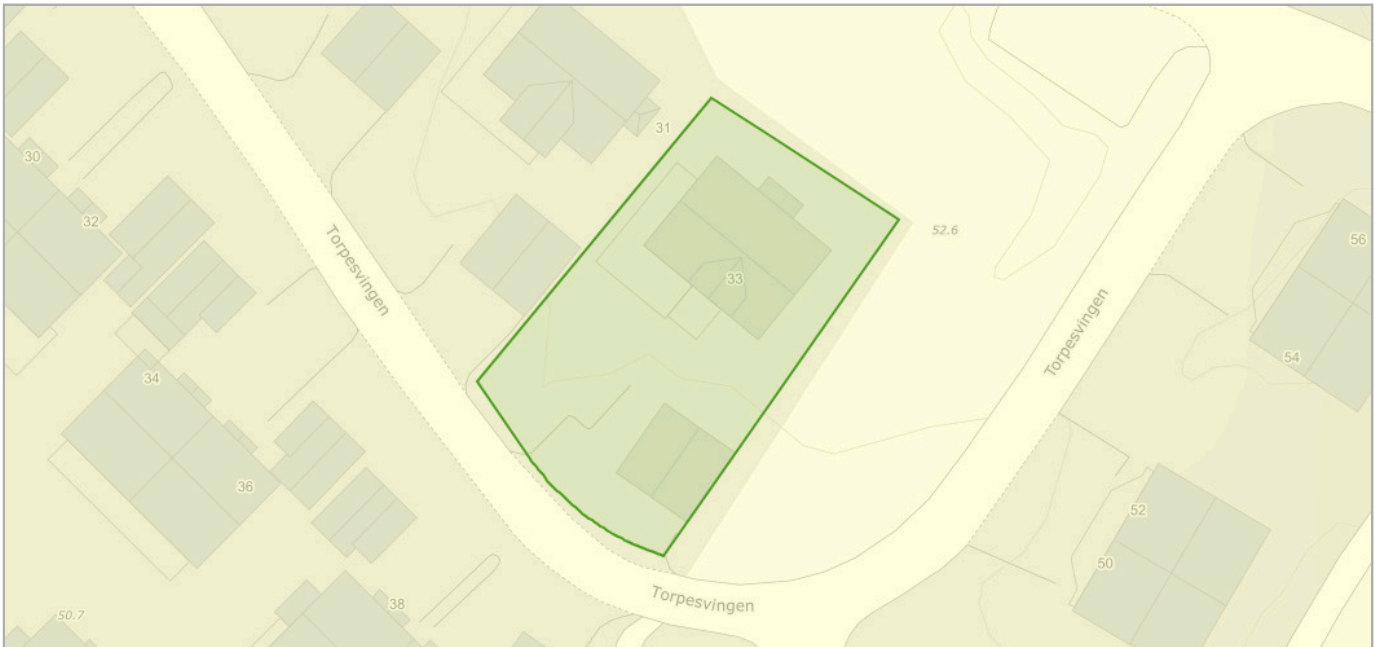


### Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Brunlanes nord	Natur Og Samfunn AS	2022

## Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

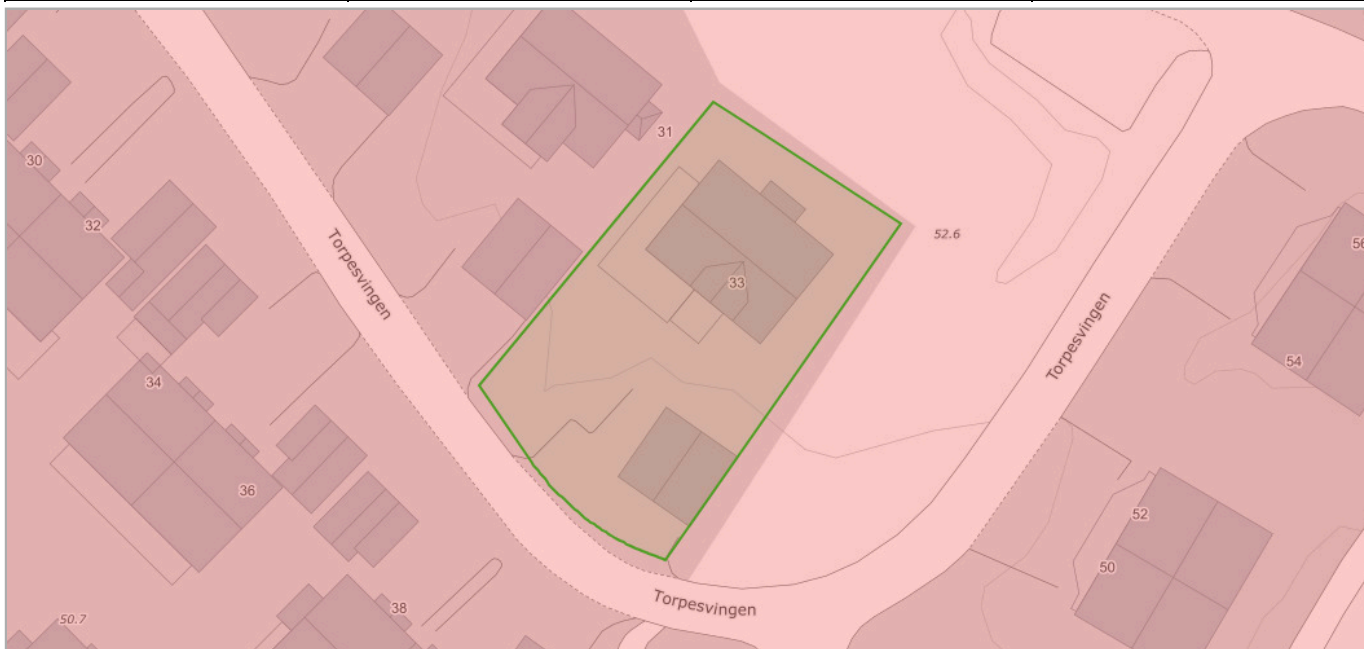
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

### Objekter

<b>Aktsomhetsgrad</b>
Moderat til lav

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	30.06.2024
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

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

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2674	Helgeroa/Nevlunghamn	1984	1.780948447768853



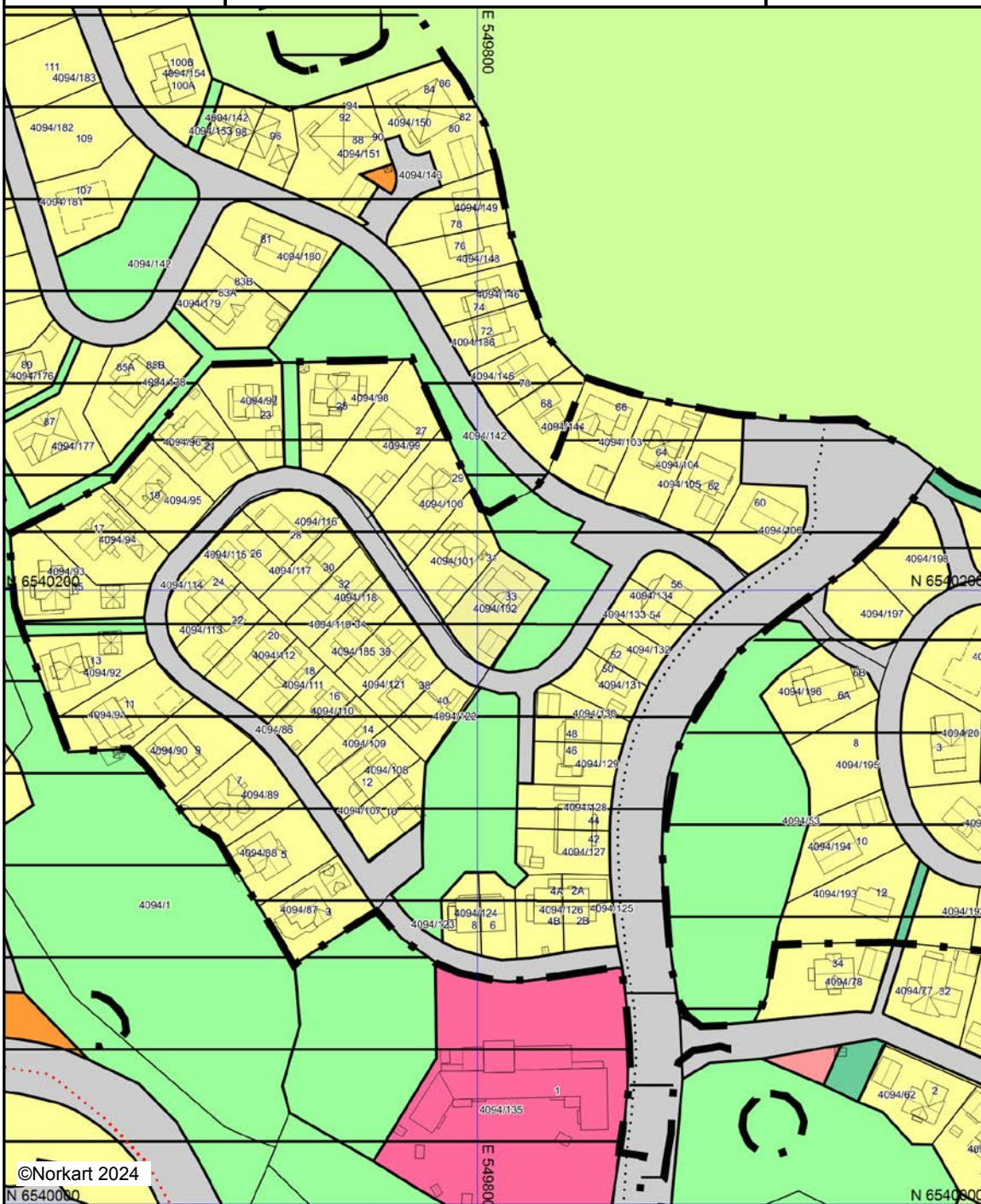
Larvik kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 4094/102  
Adresse: Torpesvingen 33  
Dato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32








©Norkart 2024


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 (PBL2008 §11)*

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


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende



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

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



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

-  LNFR-areal - nåværende





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

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

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

-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense

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

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

### *Bygningsmessige anlegg*

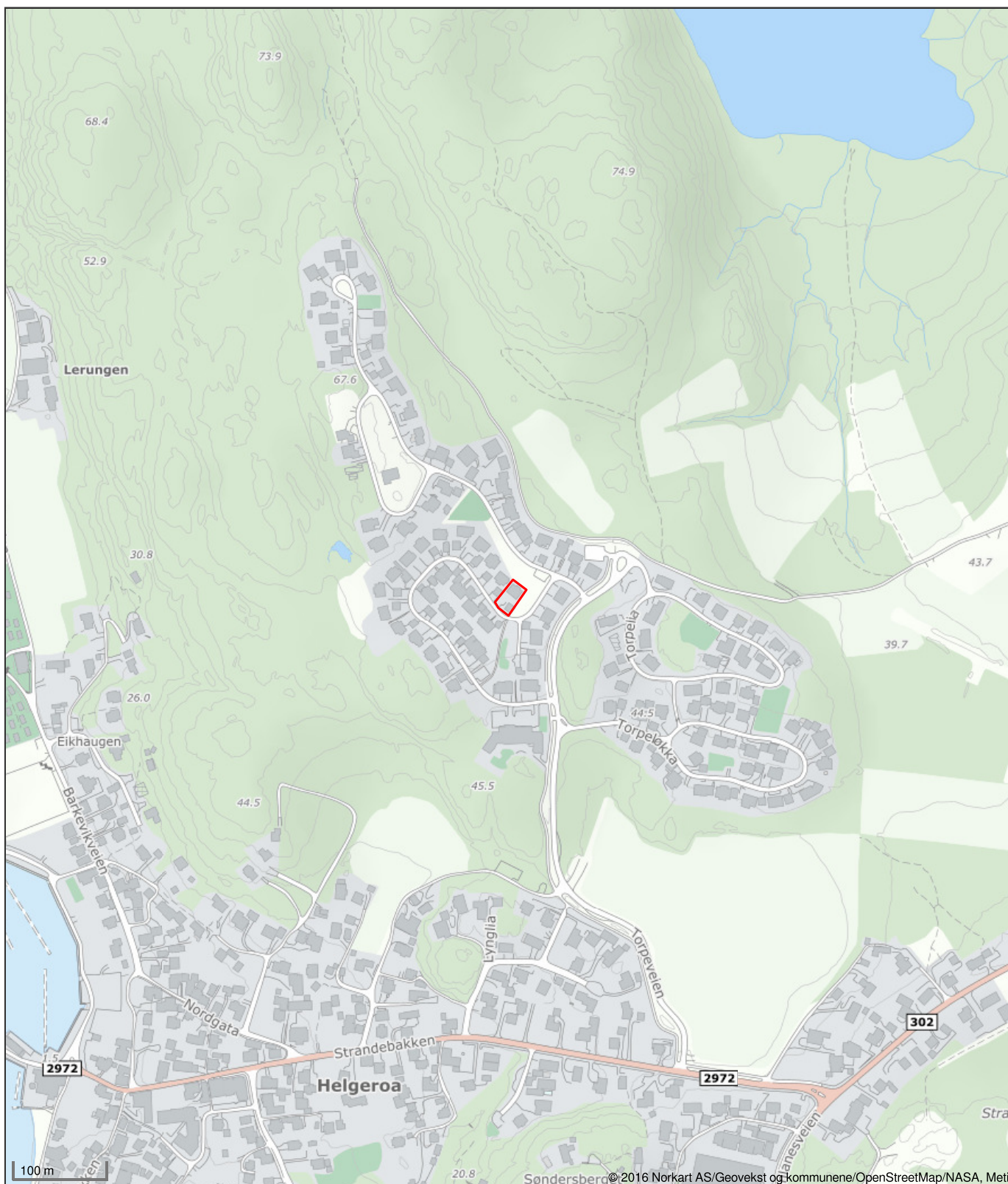
-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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

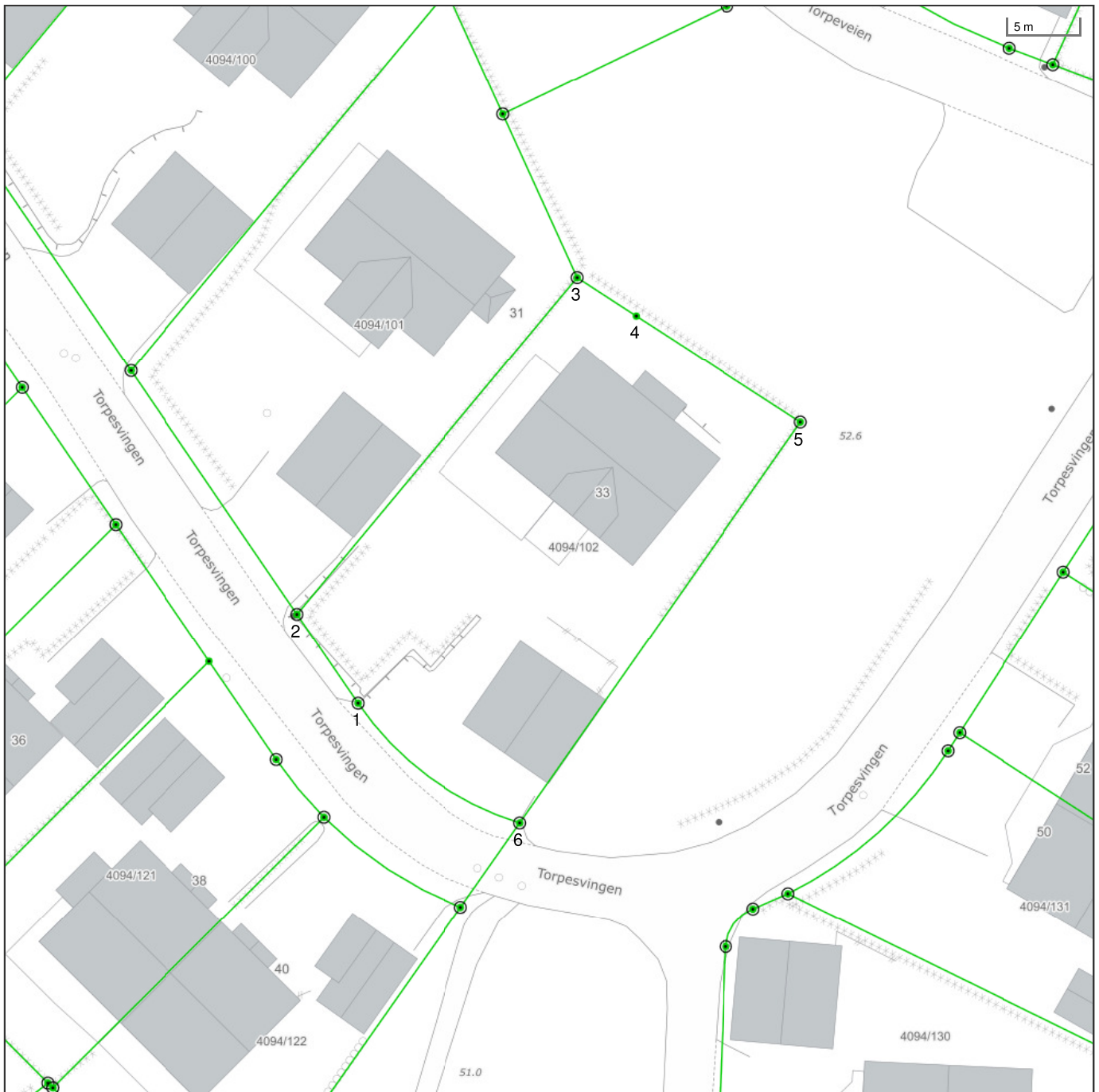


# Oversiktskart for eiendom 3909 - 4094/102//



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.

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 4094/102//



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.

- |                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⚓ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ▣ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	685,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6540186,92	<b>Øst</b>	549800,5	

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6540182,9	549792,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,47	21,44
2	6540189,13	549788,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,62	
3	6540213,12	549807,52	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,90	
4	6540210,47	549811,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
5	6540203,12	549823,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,82	
6	6540174,63	549803,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,50	



Larvik kommune

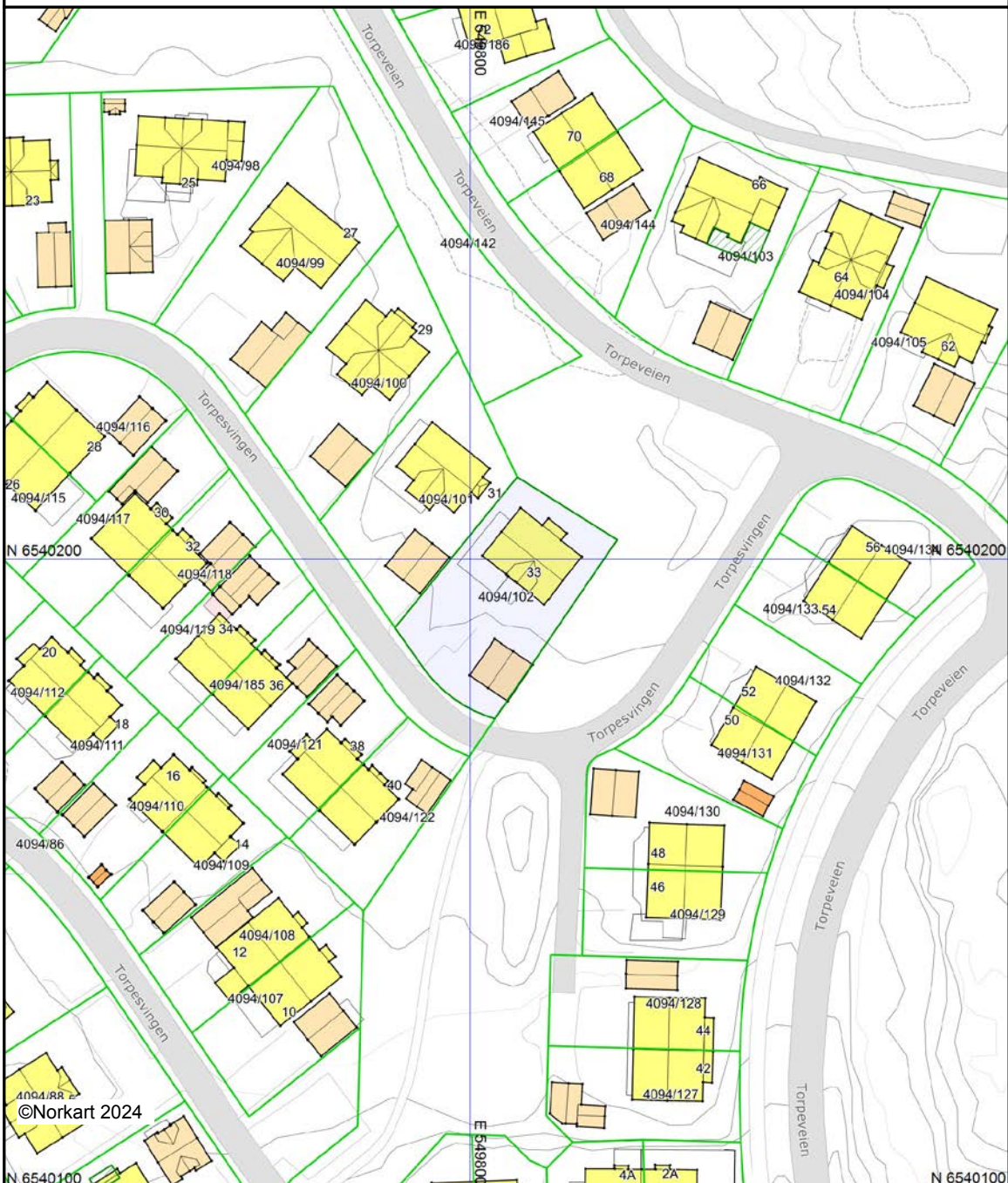
# Grunnkart

Eiendom: 4094/102  
Adresse: Torpesvingen 33  
Dato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

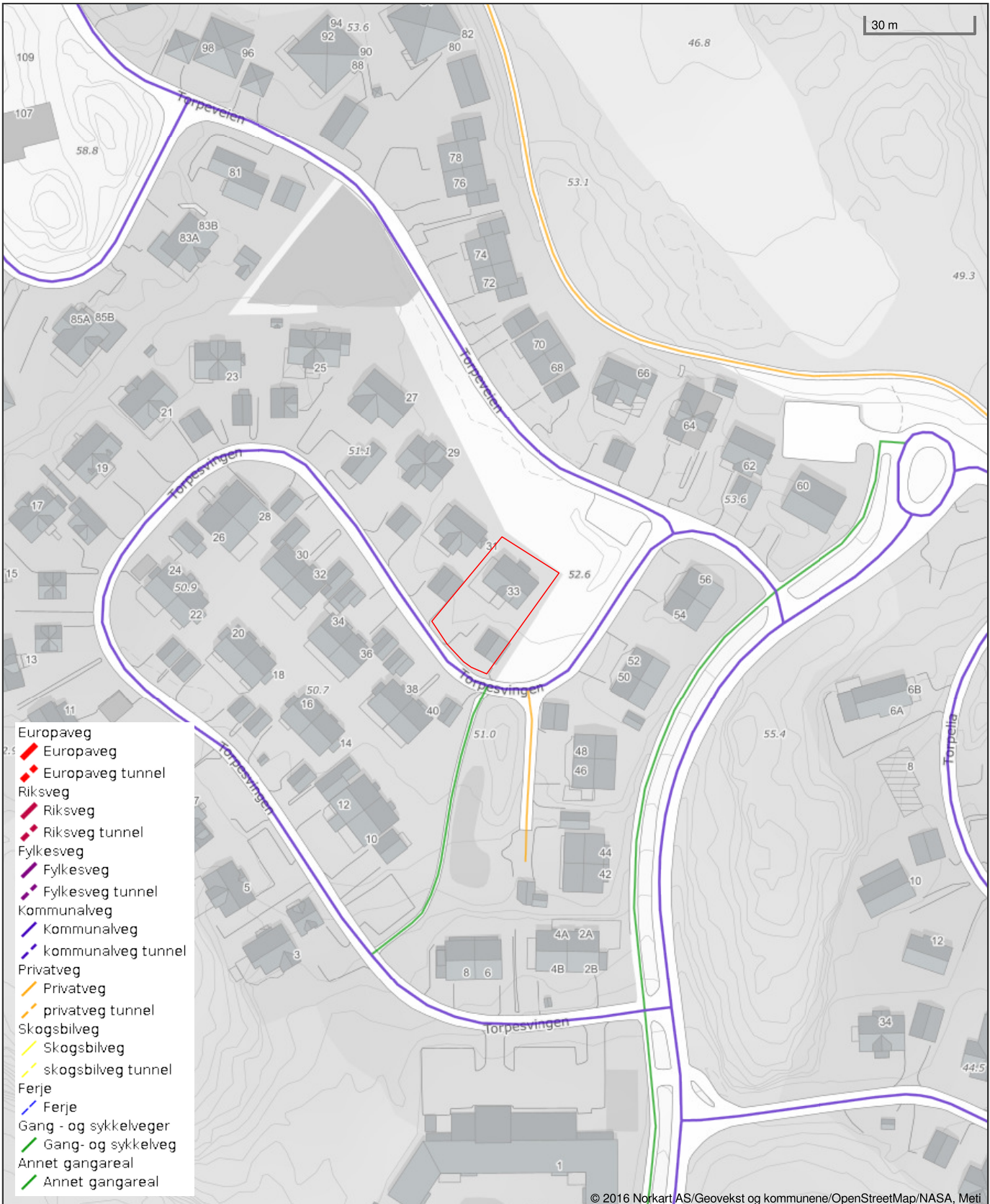
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4094/102//



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



Larvik kommune

## Ledningskart

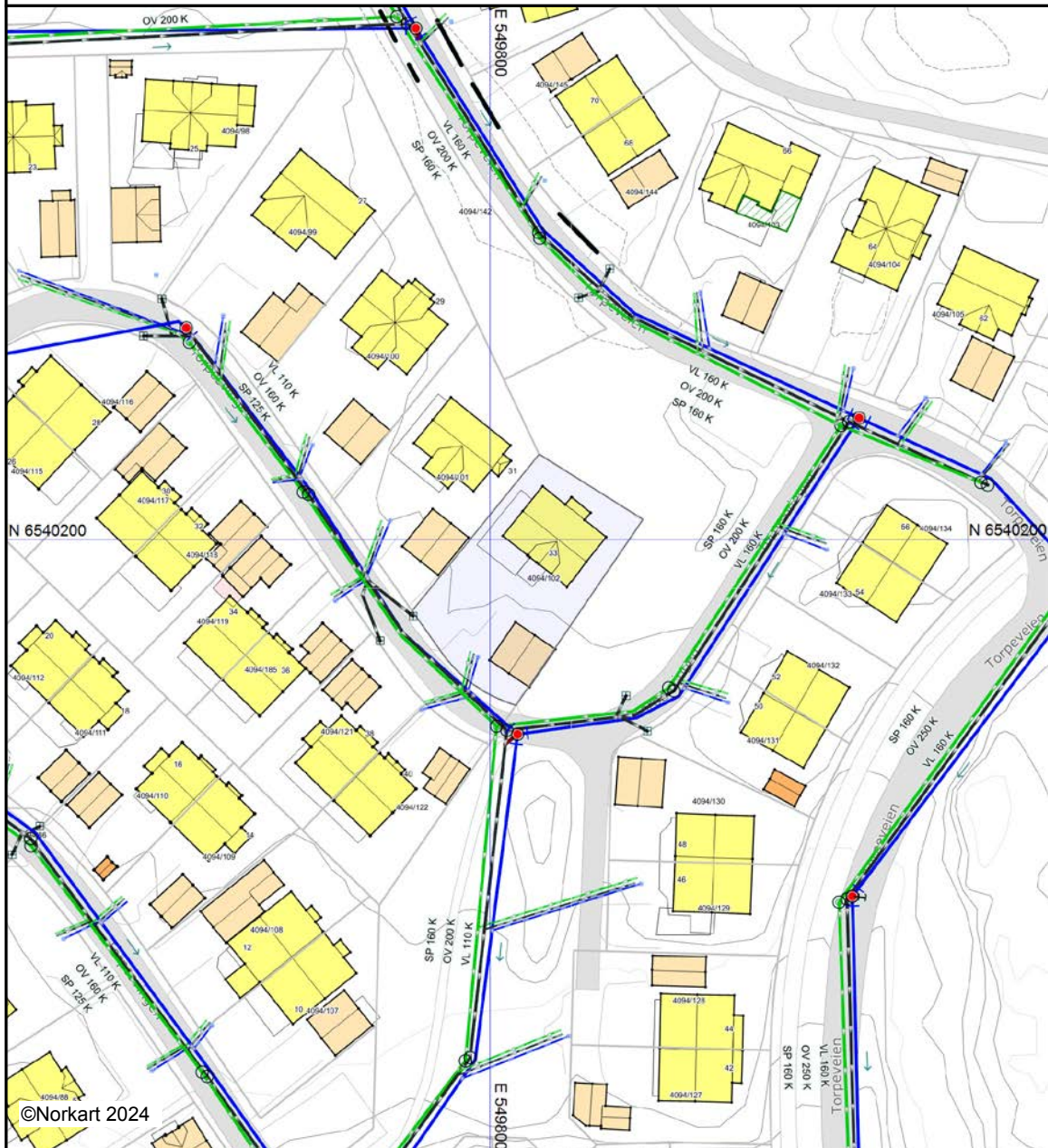
Eiendom: 4094/102  
Adresse: Torpesvingen 33  
Dato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:1000



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.



©Norkart 2024

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.



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 01.07.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	202529151	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	23850680	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
8	0	0	2	0	0

### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.02.2022	Tilsyn	-	

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202529151

<b>BruksenhetId</b>	202529150	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	23850680	<b>Bruksenhetsnummer</b>	U0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202529150.

<b>BruksenhetId</b>	202529213	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	23850699	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202529213.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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





**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](http://oljefri.no)



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 01.07.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4094	<b>Bruksnr.</b>	102	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	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 kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 01.07.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4094	<b>Bruksnr.</b>	102	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	10 350,04 kr
Renovasjon	8 167,52 kr
Vann	6 803,76 kr
<b>Sum</b>	<b>25 321,32 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann <70m <sup>2</sup>	1 ab	1 332,50 kr	1/1	0 %	1 332,50 kr	666,23 kr
Forbruk Vann >70m <sup>2</sup>	1 ab	2 856,25 kr	1/1	0 %	2 856,25 kr	1 428,15 kr
Forbruk Avløp<70m <sup>2</sup>	1 ab	1 497,50 kr	1/1	0 %	1 497,50 kr	748,73 kr
Forbruk Avløp>70m <sup>2</sup>	1 ab	3 210,00 kr	1/1	0 %	3 210,00 kr	1 605,00 kr
Standard Avfallsgebyr	2 ab	3 635,00 kr	1/1	0 %	7 270,00 kr	3 635,03 kr
Abonnement Vann	2 ab	2 633,75 kr	1/1	0 %	5 267,50 kr	2 633,78 kr
Abonnement Avløp	2 ab	4 838,75 kr	1/1	0 %	9 677,50 kr	4 838,77 kr
				<b>Sum</b>	<b>31 111,25 kr</b>	<b>15 555,69 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

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



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 01.07.2024

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4094	<b>Bruksnr.</b>	102	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA								

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

<b>Skatteår</b>	2024
<b>Takst</b>	5 583 473,00 kr
<b>Skatt</b>	2 408,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	1 500 000,00 kr
<b>Promillesats</b>	1 ‰
<b>Fritak</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

# Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

## Bakgrunn

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune.

For eiendomsskatteåret 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten.

Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

## Gjennomføring

Alle fritidseiendommer og landbrukseiendommer (ikke næringsdelen) skal takseres i løpet av våren 2023.

For utskrivning av skatt på boligeiendommer benytter kommunen skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet. Det er generelt godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og markedsverdien. Undersøkelser viser at det kun skiller noen få prosent på landsbasis. For enkelte boliger kan skillet mellom skatteetatens boligverdi og markedsverdien være større. Den enkelte boligeien kan ta dette opp med skatteetaten.

I Larvik kommune har ca 2/3-deler av boligene en boligverdi mellom 2 og 4 mill kr. Boligverdien er oppgitt i selvangivelse / skatteoppgjør.

## Innkrevning

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr.

### Eksempel 1:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 2 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	2 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 600 000 kr.

<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	650 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 650 kr i 2023, 1 300 kr i 2024, 1 950 kr i 2025 og 2 600 kr i 2026.

## Eksempel 2:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 4 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	4 000 000 kr.
Frdrag med 30% iht loven	- 1 200 000 kr.
<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	2 050 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 2 050 kr i 2023, 4 100 kr i 2024, 6 150 kr i 2025 og 8 200 kr i 2026.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året. I 2023 vil dette ikke være mulig og skatten vil derfor dette året bli innkrevd i termin 3 og termin 4.

Dersom noen mener skattegrunnlaget for en boligeiendom er feil, må dette tas opp med skatteetaten. De takseringer som gjøres i kommunal regi kan påklages til en klagenemnd.

Kommunen vil fortløpende orientere om gjennomføring av taksering og utskriving av eiendomsskatten. Følg med på kommunens hjemmesider.

 <b>Larvik kommune</b>	Ferdigattest (delegert vedtak)				
	Vedtaksdato: 07.10.2024 Planutvalget saksnr: 1458/24				
	Vår ref.: 24/156833				
Ansvarlig søker: It-Tek As Vadskjæret Havnegata 12 3263 LARVIK		Tiltakshaver: Salvesen Christer Dybwad Salvesen Hilde Nordrum			
Ferdigattest er gitt for:					
<b>Adresse:</b> Torpesvingen 33		<b>Gårdsnr.:</b> 4094	<b>Bruksnr.:</b> 102	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
Bygningsopplysninger					
<b>Bygningsnummer:</b> <u>23850680</u> <u>23850699</u>		<b>Tiltakets/ byggets art.</b> Enebolig m/hybel/sokkelleilighet Garasjeuthus anneks til bolig			
Dato for søknad om ferdigattest:		18.09.2024			
<b>Vedtaksdato:</b> 11.10.2005		<b>Delegert saksnummer:</b> 940/05, Vår ref.: 38735/05			
<b>Merknader:</b> Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket, dvs. enebolig m/sokkelleilighet og garasje. Denne ferdigattesten erstatter «ferdigattest for deler av tiltaket», datert 11.11.2008. Tiltaket forutsettes 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.					
Signatur					
Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak		Hilde Wang Sveva Byggesaksbehandler, jurist			
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					





## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. 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. Vegglamper, 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.

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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


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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Torpesvingen 33  
3295 HELGEROA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gry Lilja**Oppdragsnummer:****Telefon:** 906 21 975  
**E-post:** gry.lilja@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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