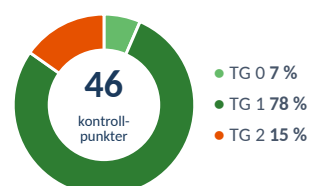


Torpeveien 100B, Helgeroa



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Torpeveien 100B 3295 HELGEROA Gnr: 4094 Bnr: 154	Tomannsbolig	2025	144 m ²	139 m ²	5 m ²

Befaring / Rapport	4. september 2026 / 10. september 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens tilstand, men er ikke uttømmende — den skal leses som en kvalifisert veiledning. Forholdene ved en visning kan fremstå annerledes enn ved befaringen, og tilstandsvariasjoner utover det avdekkede kan forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål: Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygnings sakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Dokumentasjonsgrunnlag: Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplagte faktum at dagens

krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den

Indikatoren viser prosent medgått levetid, alder mot typisk levetid og en horisontal bar. Det lille merket på baren markerer forventet levetid: fyll frem til merket viser medgått andel, mens fyll forbi merket (i mørkere tone) viser hvor langt komponenten har passert forventet levetid. Fargen er en nøytral mørkeblå — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, overstiger prosenten 100 % og baren fylles forbi merket. Det betyr ikke at komponenten må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

NS 3600:2025 Tillegg C (Tabell C.1–C.7 og punkt C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
- Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
- Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befarringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes i tilstandsvurderingene senere i rapporten.

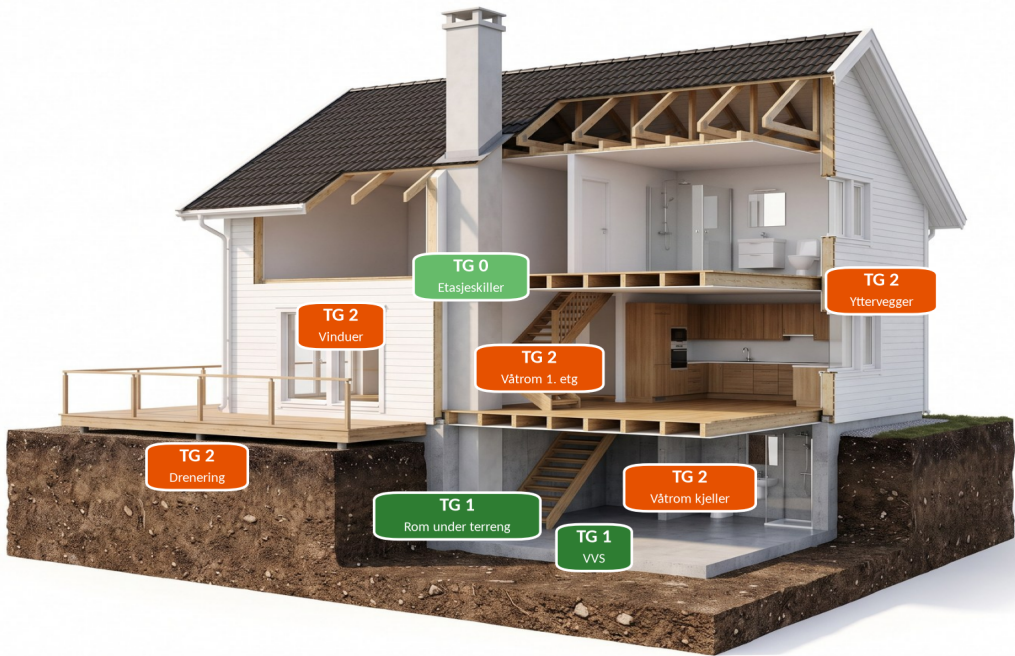
Generelt	Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan, beliggende på Torpefeltet i Larvik. Selger opplyser 2025 som byggeår, og dette er således benyttet som byggeår i denne rapporten. Naboenheten ble imidlertid ferdigstilt i 2021, og grovbygget antas således å være fra dette året, mens fullstendig ferdigstillelse av denne enheten først ble foretatt i 2025. Boligen framstår som nybygg, oppført av moderne konstruksjoner og materialer, med god forventet restlevetid. Selger opplyser at alle arbeider i boligen er utført av fagpersoner - men selger har ikke framlagt dokumentasjon.
Planløsning	Planløsningen i kjeller/underetasje består av gang/stue, 2x soverom og dusjbad. 1.etg har gang, baderom, 2x soverom og utebod, mens 2.etg består av stue og kjøkken. Innvendige overflater er gjennomgått i tilgjengelige rom. Gulv er av laminat og fliser, med vegger og himlinger i malte plater fra byggeår. Overflatene fremstår som nye og uten bruksspor av betydning, og har god forventet restlevetid.
Byggemetode	Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Grunnmur og fundamentering er fra byggeår. Yttervegger er fra byggeår, med utvendig trekledning montert uten fullgod lufting. Vinduer og dører er fra byggeår og med gjennomgående materialvalg og kvalitet - god forventet restlevetid. Takkonstruksjonen er fra byggeår, og taket har flat eller svært lav takvinkel — en utforming som er typisk for nyere bygg. Tak ikke besiktiget, men oppgis å være tekket med banelagt papp. Veranda utenfor stue i 2.etg, samt inngangsplatting og trapp ved inngangsparti.
Kjøkken og våtrom	Kjøkken i boligens 2.etg er fra byggeår. Ventilasjon over kokesone skjer via ventilator med kullfilter, uten avkast til det fri, hvilket utgjør et merkbart avvik. Boligen har to våtrom, dusjbad i kjeller/u.etg og bad i 1.etg, begge etablert i 2025. Det foreligger ikke dokumentasjon utover framlagte fotografier av membran fra før fliser ble lagt. . Badet i 1.etg har i tillegg for lite gulvfall. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.
Tekniske anlegg	VVS-installasjonene fremstår som et samlet anlegg fra byggeår. Rørsystemet for vann og avløp, samt varmtvannstank, er samlet i og rundt dusjbadet i underetasjen. Ingen lekkasjer avdekket ved befaringen. Boligens rom betjenes av et balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår, med aggregat plassert i utebod. Montasje og innregulering opplyses utført av fagpersoner. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i denne rapporten. Anlegget er nytt fra byggeår, og selger opplyser at det er utført av Brødrene Johnsen Elektroservice AS. Kursfortegnelse foreligger, men samsvarserklæring er ikke fremlagt. Denne bør innhentes. Oppvarming skjer via elektrisitet med panelovner og varmekabler i bad og vindfang i 1.etg, stue og bad i underetasjen, samt luft-til-luft varmepumpe montert i stue 2.etg. Det er montert registrert pipe eller ildsted i boligen - ergo har all oppvarming som energikilde.

TILSTANDSBILDE

Hovedvekt av mindre avvik.

49 punkter vurdert

- 7 × TG 2
- 36 × TG 1
- 3 × TG 0
- 3 × TG IU



Figuren viser et utsnitt av rapportens kontrollpunkter — fullstendig oversikt, med kostnadsanslag for TG 3, følger i tilstandsgradskartet.

Illustrasjonen viser en generisk bolig av tilsvarende type og er ikke en gjengivelse av den aktuelle eiendommen. Markørenes plassering er skjematisk.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Eiendomsopplysninger

Torpeveien 100B, 3295 HELGEROA

Gnr 4094 / Bnr 154

EIENDOMSFAKTA				
BYGGEÅR 2025 (TEK17)		BOLIGTYPE Tomannsbolig		BRA 144 m²
TOMTEAREAL 811 m²		OPPVARMING —		VENTILASJON Naturlig ventilasjon
VANN / AVLØP Offentlig / Offentlig		HJEMMELSHAVER Rafal Stefan Korytowski (oppgitt)		TILSTEDE / OPPL. Selger og undertegnede
OMRÅDERISIKO				
FLOMFARE ● Lav eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder		JORD-/FJELLSKREDFARE ● Lav ingen registrert skredfare	KVIKKLEIREFARE ● Middels området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	RADON ● Moderat til lav Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 23
VEGTRAFIKKSTØY ● Lav trafikk ÅDT 400 · 30 km/t				
GRUNN, TERRENG OG VÆR				
HØYDE OVER HAVET		59 moh		
TERRENGVURDERING		Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.		
TERRENGFALL MOT EIENDOM		Fra NV (+2.7m), SV (+1.7m), N (+0.4m)		
VÆR VED BEFARING		12.3 °C, overskyet, 1.2 m/s (N), 93 % luftfuktighet		
NEDBØR		30 dager: 69 mm (9 nedbørsdager)		
Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.				
LYD- OG STØYFORHOLD				
FORVENTET LYDISOLASJON		Byggeår er ikke fastsatt — forventet lydisolasjon mellom boenheter kan ikke utledes ut fra byggeår.		
STØYSONE		Ikke vurdert		

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Takstmannen gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

DOKUMENTSTATUS		
● Selgers egenerklæring	Ikke framlagt	
● Godkjente bygningstegninger	Ikke framlagt	
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt	
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt	
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt	
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt	
● Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt	
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt	
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt	

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 10.09.2026.

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Dokumentgjennomgangen omfatter dokumentene i listen over. Kun dokumenter merket «Framlagt» eller «Delvis framlagt» har vært tilgjengelige for og er gjennomgått av takstmannen — øvrige dokumenter er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

144 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	46 m²	46 m²	—	—	—	—
1. etasje	47 m²	42 m²	5 m²	—	—	—
2. etasje	51 m²	51 m²	—	—	38 m²	—
Sum	144 m²	139 m²	5 m²	—	38 m²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målereglar iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m²
Gang / stue	19 m²
Soverom 1	10 m²
Soverom 2	12 m²
Dusjbad	5 m²

2. etasje	m²
Stue og kjøkken	51 m²

1. etasje	m²
Soverom 1	15 m²
Soverom 2	8 m²
Baderom	8 m²
Gang	11 m²
Utebod	5 m²

Rom uten rømningsvei (§ 2-21)Stue i kjeller har ikke vindu. Underkant vinduer i kjeller-soverommene er montert 120cm over gul.

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

● **TG 0** Ingen avvik ● **TG 1** Mindre eller moderate avvik ● **TG 2** Vesentlige avvik ● **TG 3** Store eller alvorlige avvik ● **TG IU** Ikke undersøkt

Tilstand per bygningsdel

Fundament, grunnmur og drenering	s. 8	TG 2	Terrengforhold	s. 9	TG 2	Etasjeskillere	s. 11	TG 0
Innvendige trapper	s. 11	TG 1	Yttervegger / fasade	s. 11	TG 2	Vinduer og dører	s. 12	TG 2
Taktekke og beslag	s. 13	TG IU	Balkonger / terrasser	s. 14	TG 1	Våtrom · 2 rom	s. 14	TG 2
Kjøkken	s. 18	TG 2	Andre rom – overflater	s. 19	TG 1	Rom under terreng	s. 19	TG 1
Ventilasjon	s. 20	TG 1	VVS	s. 21	TG 1			

Farge og TG viser høyeste tilstandsgrad blant bygningsdelens vurderte underpunkter. Deler med flere rom (våtrom, kjøkken) er merket «· N rom» — hvert rom er brutt ned enkeltvis i avvikslisten under.

Tilstandsgradoversikt

Alle avvik (TG 2 og TG 3) samlet i én oversikt, sortert etter tilstandsgrad, med kort begrunnelse og kostnadsanslag for TG 3.

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	Bad 1.etg – Gulv: Støpt fall i dusjsone og på gulvet for øvrig oppfyller ikke minstekravene i TEK17 § 13-15. Den senkede dusjsonen begrenser likevel spredningen av bruksvann ut i rommet.		TG 2
Vedlikehold	Dusjbad Kjeller/u.etg – Sluk, membran og tettesjikt: Plassering av sekundært sluk under varmtvannstanken gjør sluket utilgjengelig for periodisk rengjøring og inspeksjon.		TG 2
Vedlikehold	Kjøkken – Ventilasjon: Ventilator med kullfilter resirkulerer luften i rommet i stedet for å føre matos og fukt ut av boligen, og gir dermed ikke tilfredsstillende forsert avtrekk over kokesonen.		TG 2
Vedlikehold	Vinduer og dører – Dører og terrassedører: Ujevn spalte mellom dørblad og karm gir varierende anleggsstrykk mot tetningslisten, slik at pakningen ikke komprimeres jevnt langs hele dørbladet. Forholdet er uvanlig tidlig gitt dørens alder og er forenlig med manglende justering av hengsler og lukkepunkter etter montering.		TG 2
Vedlikehold	Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning: Manglende luftespalte bak kledningen, slik at prinsippet om totrinnstetting med drenering og uttørring bak panelet ikke er ivaretatt. Åpen avslutning mot bunnsvill uten musebånd er forenlig med mangelfull detaljutførelse ved montering.		TG 2
Vedlikehold	Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering: Lokalt tilbakefall mot grunnmur leder overflatevann inn mot fundamentsonen fremfor bort fra bygget. Drenerende grusmasser demper påkjenningen, men uferdig opparbeidet terreng gir ikke en ferdig avklart avrenningssituasjon.		TG 2
Vedlikehold	Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og grunnmur: Inkonsekvent bruk av søylesko ved forankring mot terreng. Treverk ført ned i asfalt og grunn står i direkte fuktkontakt med underlaget, og fukt trekkes inn i endeved gjennom kapillærsug.		TG 2

Prioritet angir anbefalt rekkefølge for oppfølging, ikke en tidsfrist. Kostnadsestimat oppgis kun for alvorlige avvik (TG3) og er ikke summert; for øvrige avvik bør tilbud innhentes. Full omtale i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak.

UTVENDIG

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

Grunnmur og fundamentering fra byggeår, med utvendig fuktsikring og forankring av tresøyler mot terreng utført som del av samme byggeprosjekt. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Fundament og grunnmur

TG 2

Pusset grunnmur av blokk med ukjent fabrikat. Kontrollert visuelt utvendig uten registrerte riss, sprekker eller skjevheter. Bærende tresøyler mot terreng ved inngangsparti har varierende forankring: et begrenset antall er montert med søylesko av metall med klaring over terreng, mens andre er ført som treverk ned gjennom asfaltdekket og forankret direkte i grunnen uten løft fra underlaget. Forholdet er uvanlig tidlig gitt konstruksjonens lave alder og er ikke forenlig med forventet utførelse for byggeåret.

Årsak til forhøyet TG: Inkonsekvent bruk av søylesko ved forankring mot terreng. Treverk ført ned i asfalt og grunn står i direkte fuktkontakt med underlaget, og fukt trekkes inn i endaved gjennom kapillærsug. De registrerte sprekkeene vurderes i lys av at eiendommen ligger i eller nær kartlagt kvikkleire-aktsomhetsområde — forhold som er forenlige med setningsbevegelse. Videre oppfølging (nivellering over tid, ev. geoteknisk vurdering ved fortsatt bevegelse) anbefales.

Konsekvens: Søylen som står i grunnkontakt kan over tid få råde i nedre del, med svekket bæreevne for konstruksjonen de bærer. Skaden utvikler seg nedenfra og er lite synlig før den er kommet langt.

Tiltak: Berørte søyler må påregnes hevet og forankret med søylesko av metall over terrengnivå innen få år. Nedre del av søylene kontrolleres ved stikktaking i forbindelse med arbeidet, og råteskadet treverk skiftes.

Fuktsikring og drenering

TG 1

Fuktsikring utvendig utført med påmontert drensplate mot grunnmur, ført ned mot terreng. Overgang mot kledning fremstår tett med beslag. Kontrollert fra terrengnivå uten anmerkning; utførelse i nedre del under terreng lar seg ikke vurdere.

Levetid: 3 % • 1/30 år

Kvikkleirefare: Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Bilde 1 · Fundament, grunnmur og drenering



Bilde 2 · Fundament, grunnmur og drenering



Bilde 3 · Fundament, grunnmur og drenering

UTVENDIG

Terrengforhold

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuksikring av grunnmuren vurderes.

Terrenget rundt boligen er opparbeidet i forbindelse med nybygg, med naturlig og bearbeidet fall mot grunnmur. Terrengforholdene omfatter grunnforhold, overflatehelning og tilstøtende arealer inntil bygningskroppen.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

TG 2

Terrenget rundt bygget er ikke ferdig opparbeidet på hele tomten. Stedvis registreres lokalt fall inn mot bygningen, men massene i disse partiene er drenerende grus. Kartverkets høydedata viser fall mot bygningen fra nordvest (3,9 %) og sørvest (3,6 %). Vurderingen er gjort visuelt fra terrengnivå; dreneringens underjordiske tilstand er ikke kontrollert.

Årsak til forhøyet TG: Lokalt tilbakefall mot grunnmur leder overflatevann inn mot fundamentsonen fremfor bort fra bygget. Drenerende grusmasser demper påkjenningen, men uferdig opparbeidet terreng gir ikke en ferdig avklart avrenningssituasjon. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra nordvest og sørvest — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.

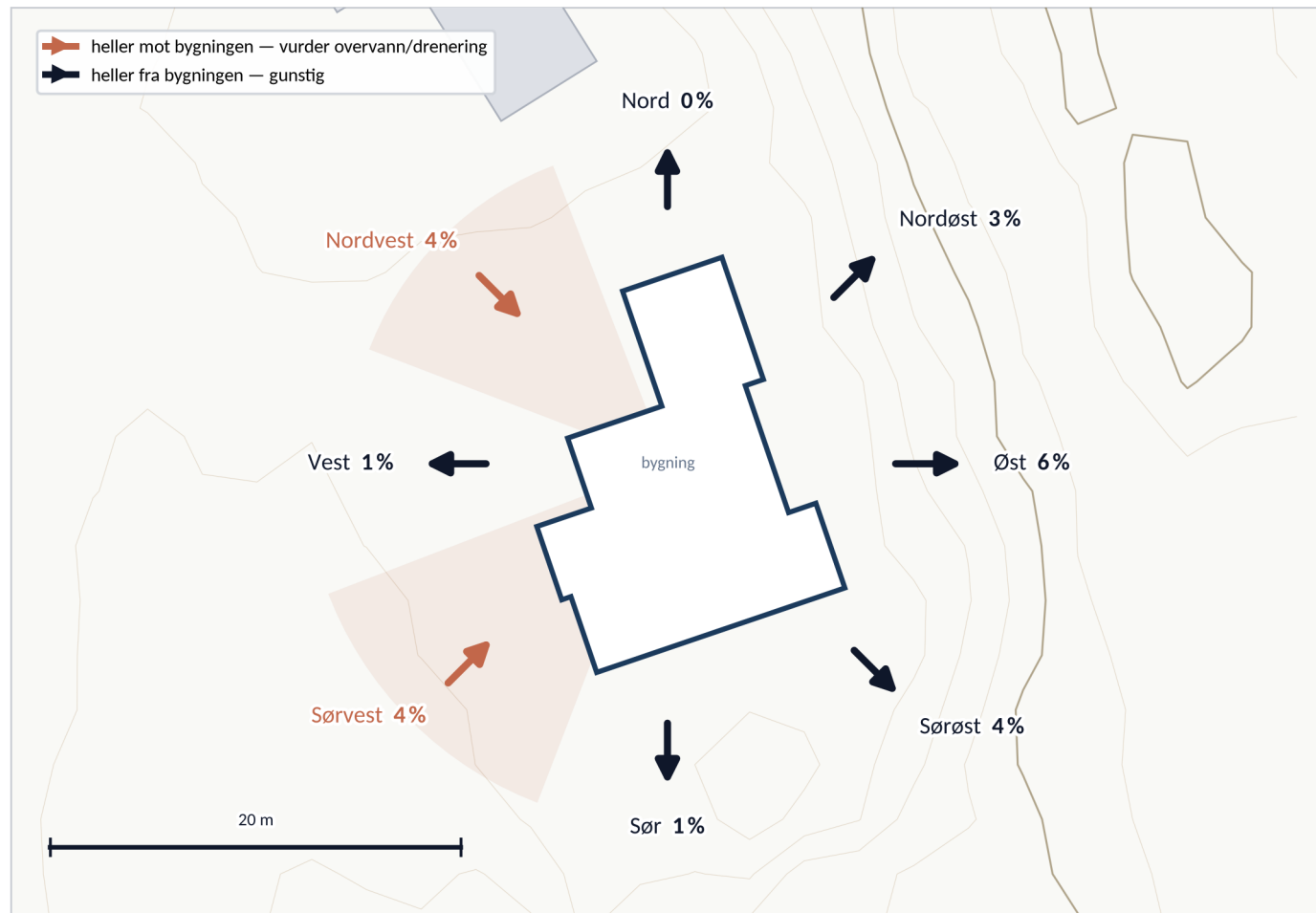
Konsekvens: Vann kan samle seg mot fundamentet og gi økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Ved langvarig nedbør øker belastningen på dreneringen rundt bygget.

Tiltak: Terrenget rundt bygget gis fall bort fra grunnmur ved ferdigstillelse av opparbeidelsen. Partier med lokalt tilbakefall justeres innen få år.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

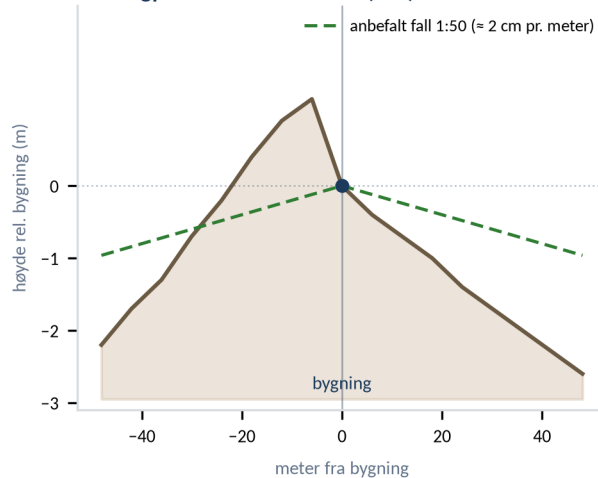
Terrenget faller mot bygningen fra sørvest, nordvest. Fallet er merkbart; overvannshåndtering bør likevel vurderes på disse sidene. Fra de øvrige 6 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Nordvest	3,9 %	merkbart fall, mot bygningen
Sørvest	3,6 %	merkbart fall, mot bygningen
Øst	5,7 %	markert fall, fra bygningen
Sørøst	4,2 %	merkbart fall, fra bygningen
Nordøst	3,0 %	merkbart fall, fra bygningen
Vest	0,8 %	svakt fall, fra bygningen
Sør	0,5 %	svakt fall, fra bygningen
Nord	0,2 %	tilnærmet flatt, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Øst)



Veiledende prinsippskisse basert på offentlige terrengdata — ikke en oppmåling
av de nærmeste meterne mot bygningen. Kilder: Kartverket DTM1 · OpenStreetMap-bidragstere.

INNVEDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Etasjeskilleren mellom etasjene er i original utførelse fra byggeår, uten registrerte senere endringer eller reparasjoner.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 0

Etasjeskiller utført som tradisjonelt trebjelkelag. Konstruksjonen er kontrollert visuelt og ved gange over tilgjengelige gulvflater. Ingen skjevheter eller planavvik av betydning registreres, og gulvene fremstår stabile uten merkbar fjæring eller knirk.

Levetid: 1 % • 1/80 år

INNVEDIG

Innvendige trapper

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje, oppført fra byggeår og dermed av nyere dato.

Trapper – Samlet vurdering

TG 1

Åpen, svingt trapp i heltre med rekkverk av tre med stålspiler. Håndløper og rekkverk er montert på begge sider av trappeløpet. Opptrinn måler 157 mm og fremstår jevnt gjennom trappeløpet. Trinn og rekkverk er kontrollert visuelt uten registrerte skader, og konstruksjonen fremstår stabil ved belastning.

Levetid: 2 % • 1/40 år

UTVENDIG

Fasade/yttervegger

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

Yttervegger på tomannsboligen er fra byggeår, med utvendig trekledning som fremstår i nyere, tettskallet utførelse typisk for perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller kontroll av konstruksjonen bak kledningen.

Yttervegg – Konstruksjon

TG 1

Yttervegger oppført i stenderverk. Konstruksjonen er ikke synlig bak kledningen, og kontrollen er derfor begrenset til utvendig visuell besiktigelse. Det registreres ingen skjevheter, deformasjoner eller skråriss i fasadeflatene.

Levetid: 1 % • 1/80 år

Yttervegg – Kledning

TG 2

Utvendig kledning av dobbelfalset trepanel montert vertikalt, uten overflatebehandling og med grånet treoverflate. Panelet fremstår uten sprekker, råte eller løse bord. Ved hjørnedetalj er det ikke synli luftespalte bak panelet. Ved underkant kledning mot bunnsvill registreres ikke synlig gnagesikring i åpningen.

Årsak til forhøyet TG: Manglende luftespalte bak kledningen, slik at prinsippet om tottrinnstetting med drenering og uttørking bak panelet ikke er ivaretatt. Åpen avslutning mot bunnsvill uten musebånd er forenlig med mangelfull detaljutførelse ved montering.

Konsekvens: Fukt som trenger inn bak panelet får ikke tørket ut, og treverket kan over tid råtne både i kledningen og i veggens nedre trekonstruksjon.

Tiltak: Åpningen ved underkant kledning må tettes med musebånd eller tilsvarende gnagesikret ventilert avslutning. Manglende luftespalte bak kledningen lar seg ikke utbedre uten at panelet de- og monteres; omfanget av demontering må påregnes avklart før videre bruk av fasaden som eneste fuktsikring.

Levetid: 4 % • 1/25 år



Bilde 4 · Yttervegger / fasade



Bilde 5 · Yttervegger / fasade

INNSENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og dører er fra byggeår og fremstår som et enhetlig anlegg med gjennomgående materialvalg og kvalitet, inkludert terrassedøren i stue i 2.etg.

Vinduer

TG 0

Vinduer med trelags isolerglass, malt rammeverk i tre og utvendige aluminiumsbeslag. Kontrollert ved befarings uten registrerte avvik i glass, beslag eller innsetningsdetaljer. Kun en liten andel av forventet levetid er medgått.

Levetid: 3 % • 1/35 år

Dører og terrassedører

TG 2

Enkeltfløyet terrassedør i stue i 2.etg, av samme kvalitet og glasstype som vinduene. Vesentlig variasjon i spaltebredde mellom dørblad og karm registreres ved kontroll av lukkefunksjon.

Årsak til forhøyet TG: Ujevn spalte mellom dørblad og karm gir varierende anleggstrykk mot tetningslisten, slik at pakningen ikke komprimeres jevnt langs hele dørbladet. Forholdet er uvanlig tidlig gitt dørens alder og er forenlig med manglende justering av hengsler og lukkepunkter etter montering.

Konsekvens: Utett dør gir trekk og varmetap ved stue i 2.etg. Vedvarende luftlekkasje kan gi kondens i karmsonen og over tid fuktbelastning på karm og terskel.

Tiltak: Terrassedøren må påregnes justert slik at spalten blir jevn langs hele dørbladet. Utført innen få år; ettersom døren er ny, bør reklamasjonsadgang avklares.

Levetid: 3 % • 1/30 år

INNSENDIG

Takkonstruksjon/loft

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Takkonstruksjonen er fra byggeår og er ikke undersøkt tidligere. Det finnes ingen dokumentasjon fra utførende part på konstruksjonens utførelse eller materialvalg.

Konstruksjon

Takkonstruksjon fra byggeår, forventet utført med fagverkstakstoler i konstruksjonsvirke. Det er ikke tilkomst til konstruksjonen, og bærende elementer, isolasjon og dampsperre kunne derfor ikke besiktiges ved befaringen. Konstruksjonen er ikke åpnet, og tilstanden er kun vurdert indirekte ut fra synlige flater i underliggende etasje. Manglende inspeksjonsluke gir ingen adgang til kald sone, og tilstanden lar seg ikke fastslå visuelt. Konstruksjonen er ung, men forhold som luftlekkasje gjennom utett dampsperre eller lokal fuktinntrengning ved gjennomføringer vil ikke bli oppdaget uten tilkomst.

Lufting av takverk

Lufting av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, og verken lufteåpninger ved raft eller gjennomluftning mot møne kunne besiktiges fra loftssiden. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av ventileringen. Uten tilkomst kan det ikke fastslås om luftespalten er fri, eller om isolasjon eller byggerester ligger inn mot undertaket og hindrer gjennomstrømning.

UTVENDIG

Taktekke og beslag

IU

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker takteking, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Taket er fra byggeår med flat eller svært lav takvinkel, en utforming som er typisk for nyere konstruksjoner. Dokumentasjon fra fagpersoner som har utført tekkingsarbeidet er ikke fremlagt.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

3 % • 1/30 år

Taktekning/belegg

Taket har flat utforming eller svært lav takvinkel og er ikke tilgjengelig for besiktigelse uten særskilt adkomst. Takflaten er derfor ikke vurdert ved befaringen. Tekkingen opplyses å være banelagt papp montert av fagpersoner. Tilstanden på tekkingen kan ikke fastslås uten inspeksjon av takflaten.

Beslag og gjennomføringer

Ikke tilgjengelig for kontroll
Konsekvens: Tilstanden er ikke verifisert fordi bygningsdelen ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle skader eller svekkelser er ikke avdekket.
Tiltak: Undersøkelsen kan gjennomføres når det er etablert adkomst til bygningsdelen, for eksempel ved inspeksjonsluke eller ved å fjerne det som blokkerer.

Nedløp og takrenner

Takrenner og nedløp er ikke kontrollert fra takflaten. Avrenningsløsningen er ikke vurdert ved befaringen.

Undertak/ventilasjon

Ikke tilgjengelig for kontroll
Konsekvens: Tilstanden er ikke verifisert fordi bygningsdelen ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle skader eller svekkelser er ikke avdekket.
Tiltak: Undersøkelsen kan gjennomføres når det er etablert adkomst til bygningsdelen, for eksempel ved inspeksjonsluke eller ved å fjerne det som blokkerer.

Takstiger og snøfangere (HMS)

Ikke tilgjengelig for kontroll
Konsekvens: Tilstanden er ikke verifisert fordi bygningsdelen ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle skader eller svekkelser er ikke avdekket.
Tiltak: Undersøkelsen kan gjennomføres når det er etablert adkomst til bygningsdelen, for eksempel ved inspeksjonsluke eller ved å fjerne det som blokkerer.

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Kategorien omfatter veranda utenfor stue i 2.etg med tilhørende inngangsplatting og trapp, alt fra byggeår. Anlegget fremstår som en enhetlig, nyoppført konstruksjon uten tegn til tidligere reparasjoner eller ombygging.

Balkong, veranda, terrasse og
platting

TG 1

Veranda på ca. 38 kvm utenfor stue i 2.etg, delvis takoverbygget. Gulvdekke av impregnerte, beisede terrassebord over bjelkelag, uten registrerte skjevheter eller skader. Rekkverk måler 111 cm og har solid innfesting i bærekonstruksjonen. Underliggende tettesjikt er ikke kontrollert, men fremstår som takbelegg av sarnafiltype etablert i 2025 og godt innenfor forventet levetid. Ved inngangspartiet ligger en mindre platting med trapp, 52 cm over asfaltnivå uten rekkverk — dette bør anlegges.

Levetid: 5 % • 1/20 år



Bilde 6 · Balkonger / terrasser



Bilde 7 · Balkonger / terrasser



Bilde 8 · Balkonger / terrasser

INNSENDIG

Dusjbad — Kjeller/u.etg

TG 2

Kjeller/underetasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vannnett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad i underetasjen er nybygget og fremstår praktisk talt ubrukt. Arbeidene oppgis utført av fagpersoner, men dokumentasjon for utført arbeid er ikke fremlagt ved befaringen. Utførende håndverker har dog framlagt fotodokumentasjon som viser membran. Overflater og installasjoner er gjennomgående i original, nyoppført stand.

Vegger og himling

TG 1

Vegger av keramiske fliser i storformat og himling av malte plater. Overflater og fuger fremstår hele og uten misfarging. Ved stikkprøver registreres fast heft i flisene.

Levetid: 5 % • 1/20 år

Gulv

TG 1

Gulv av keramiske fliser med hexformet mosaikk i dusjsonen og storformatfliser for øvrig. Dusjsonen er senket ca. 10 mm i forhold til øvrig gulv. Målt fall i dusjsonen er 0,8°, mens fall utenfor dusjsonen måler ca. 0,8° og fall mot sluk ved dørterskelen ca. 1,3°. Krav av TEK17 § 13-15 for total fall er ivaretatt.

Levetid: 5 % • 1/20 år

Sluk, membran og tettesjikt TG 2	To gulvsluk av plast — ett i dusjsonen og ett montert under varmtvannstanken. Synlig membran/slukmansjett registreres montert under klemringen i dusjsluket. Sluket under varmtvannstanken lar seg verken kontrollere eller rengjøre på grunn av plasseringen. Dusjsluket er montert med ytterkant ca. 5 cm fra vegg, i strid med våtromsnormens anbefaling, og står ikke i vater. Det registreres ingen synlig membranoppkant ved dørterskelen. Dokumentasjon på utført tettesjikt er ikke fremlagt ved befaringen. Utførende håndverker har framlagt fotodokumentasjon som viser membran. Årsak til forhøyet TG: Plassering av sekundært sluk under varmtvannstanken gjør sluket utilgjengelig for periodisk rengjøring og inspeksjon. Konsekvens: Et sluk som ikke kan rengjøres kan tettes til over tid, slik at vann blir stående på gulvet. Levetid: 6 % • 1/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system med koblingsskap i rommet. Avløpsrør av PVC i skjulte konstruksjoner. Installasjonen er ett år gammel, og det registreres ingen lekkasjesymptomer eller redusert avrenning ved kontroll. Levetid: 2 % • 1/50 år
Ventilasjon TG 1	Rommet er ventilert via boligens ventilasjonsanlegg, med tilluftspalte under dørbladet som gir overstrømning. Avtrekk og tilluft fremstår tilfredsstillende ved kontroll.
Utstyr og innredning TG 1	Servant med skapinnredning, vegghengt toalett med vegginnbygget sisterne, dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank på 200 liter. Det er anlagt synlig dreksåpning fra den innbygde sisternen, slik at eventuelt lekkasjevann synliggjøres. Utstyret er ett år gammelt og uten registrerte avvik. Varmtvannsberederen vurderes under VVS. Levetid: 7 % • 1/15 år
Innfelte installasjoner TG 0	Det er ikke registrert innfelte installasjoner med gjennomføring mot kald sone. Himling av malte plater fremstår hel, uten fuktmerker eller misfarging.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Hulltaking er ikke foretatt, da rommet praktisk talt er nytt (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2, unntak for tilfeller der undersøkelsen vurderes unødvendig). Som kompenserende tiltak er det foretatt overflatefuktsøk uten negative avvik. Forhold bak overflaten er ikke undersøkt, og tilstanden i tilliggende konstruksjoner kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.
Dokumentasjon vanntett sjikt	<i>Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt ved befaringen. Arbeidene oppgis utført av fagpersoner, men utførelsen av tettesjiktet lar seg ikke verifisere. Forholdet inngår i vurderingen under punktet «Sluk, membran og tettesjikt».</i>
Diffusjonstetting mot kald sone	<i>Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone er ikke fremlagt. Utførelsen lar seg ikke verifisere uten å åpne konstruksjonen.</i>



Bilde 9 • Dusjbad — Kjeller/u.etg



Bilde 10 • Dusjbad — Kjeller/u.etg



Bilde 11 • Dusjbad — Kjeller/u.etg



Bilde 12 · Dusjbad — Kjeller/u.etg

INNSENDIG

Bad — 1.etg

TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad i 1.etg er nybygget og praktisk talt ubrukt. Arbeidene oppgis utført av fagpersoner, men det foreligger ingen dokumentasjon i form av samsvarserklæring, FDV eller produktdokumentasjon på befaringstidspunktet. Utførende håndverker har dog framlagt fotodokumentasjon som viser membran. Rommet fremstår som et komplett nyanlegg med gjennomgående flislagte overflater.

Vegger og himling

TG 1

Vegger av storformat keramiske fliser og himling av malte plater med innfelte downlights. Overflater og fuger fremstår uten riss, sprekker eller fuktmisfarging ved visuell kontroll og stikkprøver.

Levetid: 5 % • 1/20 år

Gulv

TG 2

Gulv av storformat keramiske fliser. Dusjsonen er senket ca. 10 mm i forhold til øvrig gulv og er støpt med 0,8° fall mot rennesluk — under TEK17-kravet på 1:50 (1,146°) for dusjsone. Utenfor dusjsonen måles ca. 0,2° fall mot sluk, og ved dørterskel ca. 0,6°. Fallet utenfor dusjsonen ligger under kravet på 1:100 (0,573°). Overflaten fremstår for øvrig uten riss, sprekker eller bomlyd.

Årsak til forhøyet TG: Støpt fall i dusjsone og på gulvet for øvrig oppfyller ikke minstekravene i TEK17 § 13-15 (1:50 i dusjsone, 1:100 ellers). Den senkede dusjsonen begrenser likevel spredningen av bruksvann ut i rommet.

Konsekvens: Bruksvann kan bli stående på gulvet utenfor dusjsonen i stedet for å renne til sluk. Over tid gir dette økt fuktbelastning på overganger, fuger og terskelsone.

Tiltak: Fallforholdene lar seg ikke rette uten at overflate og membran tas opp i de aktuelle sonene. Inntil videre bør bruksvann utenfor dusjsonen tørkes opp etter bruk.

Levetid: 5 % • 1/20 år

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Rennesluk plassert inn mot vegg i dusjsonen. Slukets utforming og plassering gir minimal mulighet for kontroll av membran tilslutning og innfesting — dette skal ikke tolkes som at utførelsen er mangelfull. Ingen synlig membranoppkant ved dørterskel. Det er ukjent om det finnes sluk under badekar, eller om avløpet er ført direkte til rør. Utførende håndverker har dog framlagt fotodokumentasjon som viser membran.

Levetid: 6 % • 1/18 år

Vann- og avløpsledninger

TG 1

Trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system, ført i skjulte konstruksjoner. Avløpsrør av PVC, likeledes skjult. Nyanlegg uten registrerte lekkasjesymptomer ved befaringen.

Levetid: 2 % • 1/50 år

Ventilasjon TG 1	Rommet er ventilert via boligens ventilasjonsanlegg. Tilluft er ivaretatt gjennom spalte under dørbblad.
Utstyr og innredning TG 1	Servanter med skapinnredning, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassdører. Den vegginnbygde toalettsisternen har synlig dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Utstyr og innredning er nytt og uten registrerte avvik. Levetid: 7 % • 1/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte downlights i malt himlingsplate. Belysningen opplyses montert av fagpersoner.
Kontroll i tilleggende konstruksjoner TG 1	Hulltaking er ikke foretatt da rommet praktisk talt er nytt (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Som kompenserende tiltak er det foretatt overflatefuksøk, uten negative avvik. Konstruksjonen bak flisene er ikke direkte undersøkt, og det foreligger en restrisiko for skjulte fuktforhold som ikke fanges opp av overflatemåling.
Dokumentasjon vanntett sjikt	Arbeidene opplyses utført av fagpersoner, men ingen dokumentasjon for vanntett sjikt er fremlagt ved befaringen. Verken samsvarserklæring, FDV-dokumentasjon eller produktdatablad for membranen foreligger. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er reflektert i vurderingen av tettesjiktet under punktet «Sluk, membran og tettesjikt». Utførende håndverker har dog fremlagt fotodokumentasjon som viser membran.
Diffusjonstetting mot kald sone	Det er ikke fremlagt dokumentasjon for diffusjonstetting mot kald sone. Himlingen har innfelte downlights som opplyses montert av fagpersoner, men utførelsen av dampsperretetting rundt gjennomføringene er ikke dokumentert eller visuelt verifiserbar.



Bilde 13 · Bad — 1.etg



Bilde 14 · Bad — 1.etg

INNSENDIG Kjøkken		TG 2
NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.		
Kjøkken i åpen løsning med stue i 2. etasje, fra oppføringsåret. Anlegget fremstår som en helhetlig, nyoppført løsning uten senere endringer, med kjøkkenøy som del av innredningen.		
Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av malte plater fra 2025. Kontrollert visuelt uten registrerte riss, sprekker eller fuktindikasjoner.	
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av laminat lagt i 2025. Fremstår nytt uten registrerte skader, svelling eller knirk ved gjennomgang.	
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon over kokesone via ventilator med kullfilter, uten avkast til det fri. Rommet har i tillegg avtrekk fra boligens ventilasjonsanlegg. Komfyrvakt er synlig montert. Årsak til forhøyet TG: Ventilator med kullfilter resirkulerer luften i rommet i stedet for å føre matos og fukt ut av boligen, og gir dermed ikke tilfredsstillende forsert avtrekk over kokesonen. Konsekvens: Fukt og matos fra matlaging blir værende i boligen og kan gi forhøyet luftfuktighet, luktspredning til tilstøtende rom og fettavsetning på overflater og i kanaler.	
Vann-/avløp TG 1	Trykkvannsrør og avløpsrør av plast fra 2025. Skap under vask er åpnet og kontrollert — flatene fremstår tørre uten registrerte lekkasjer eller fuktmerker. Lekkasjestopper med sensor og stengeventil er montert under benk, med grønn indikatorlampe ved befaringen.	
Innredning og utstyr TG 1	Innredning fra oppføringsåret med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon, samt integrerte hvitevarer. Flere skapfronter henger ujevnt og krever justering i hengslene. Benkebeslag og fuger mot vegg fremstår tette. Levetid: 4 % • 1/25 år	



Bilde 15 • Kjøkken



Bilde 16 • Kjøkken

INNSENDIG

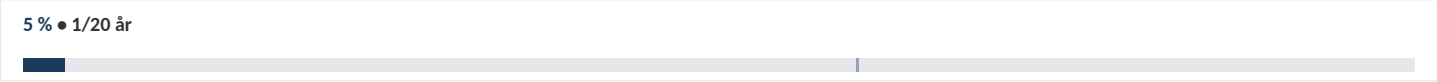
Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

Innvendige overflater er gjennomgått i tilgjengelige rom, med gulv i laminat og fliser samt vegger og himling i malte plater fra byggeår. Overflatene fremstår som nye og uten bruksspor, i tråd med boligens lave alder.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.



Overflater – Vegger og himling
TG 1

Vegger og himling av malte plater. Overflatene fremstår jevne og tørre ved visuell kontroll, uten registrert slitasje. Flater bak møbler og innredning er ikke kontrollert.

Overflater – Gulv
TG 1

Gulv av laminat og fliser. Flatene fremstår jevne og tørre ved visuell kontroll, uten registrert slitasje eller knirk. Gulv under møbler og lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

INNSENDIG

Rom under terreng

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

Underetasjen har vegger som delvis ligger under terreng, oppført som del av nybygget konstruksjon med tilhørende utvendig drenering og fuktsikring. Rommet er i praksis nytt, uten historikk med tidligere fuktproblematikk eller ombygging å ta hensyn til.

Vegger og himling
TG 1

Deler av yttervegg i underetasjen ligger mot terreng. Veggene er nyoppført med utvendig drenering og fuktsikring montert. Tilgjengelige flater fremstår tørre og rene ved visuell kontroll, uten saltutslag, fuktskjolder eller avvikende lukt.

Gulv
TG 1

Gulv på grunn i underetasjen kontrollert visuelt. Flatene fremstår tørre og uten registrerte fuktavvik, riss eller nivåforskjeller. Gulvkonstruksjonen er praktisk talt ny, og fuktsikringen mot grunnen er utført som del av nyoppføringen.

Tilfarergulv og utforede vegger
TG 1

Vegger under terreng er nyoppført med utvendig fuktsikring og drenering montert. Hulltaking er ikke utført, begrunnet i konstruksjonens alder og at fuktsikringen er ny. Vurderingen bygger derfor på visuell kontroll av tilgjengelige flater, og forhold bak eventuell utforing er ikke undersøkt.

Ventilasjon
TG 1

Ventilasjon i rom under terreng er kontrollert visuelt og funksjonelt uten anmerkning. Installasjonen er ny og fremstår i tiltenkt funksjon.

Innfelte installasjoner mot kald sone
TG 1

Innfelte installasjoner mot kald sone er kontrollert visuelt uten registrerte fukt- eller varmgangsmarker. Gjennomføringer fremstår tett i tråd med nyoppført konstruksjon.

Nedbør siste 30 dager: 69 mm (normal) fordelt på 9 nedbørsdager.
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

INNSENDIG

Skadedyr

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Ingen kjent historikk med skadedyr eller fuktkrevende insekter er registrert. Bygningen er fra nyere byggeår, uten dokumentasjon på tidligere tiltak mot skadedyr.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilgjengelige trekonstruksjoner er visuelt inspisert for flygehull, boremel, gnagespon og mauraktivitet. Overflatene fremstår intakte med ren, fast struktur ved befaringen. Selger kjenner ikke til skadedyr i bygget. Skjulte angrep i utilgjengelige konstruksjoner kan ikke undersøkes visuelt.

INNSENDIG

Pipe og ildsted

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Det er ikke registrert pipe eller ildsted i boligen.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering

Bygget har verken pipeløp eller ildsted. Det er ikke registrert skorstein over tak eller tilknyttede ildsteder ved befaringen.

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår med aggregat plassert i utebod, som betjener boligens rom. Selger opplyser at montasje og innregulering er utført av fagpersoner, men dokumentasjon på dette er ikke fremlagt.

Tilluft og luftskifte TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i utebod. Anlegget var i drift ved befaringen og fremstår i god stand. Kanaltilslutninger er isolerte og tapet. Dokumentasjon på montasje og innregulering er ikke fremlagt.

Toalett og rom med avtrekk TG 1

Avtrekkspunkter registrert i våtrom og toalettrom, tilknyttet det balanserte anlegget. Avtrekksventilene lar seg justere, og anlegget var i drift ved befaringen. Luftmengder er ikke målt, og innreguleringsprotokoll er ikke fremlagt.



Bilde 17 • Ventilasjon

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

VVS-installasjonene fremstår som et samlet anlegg fra byggeår. Rørsystemet for vann og avløp, samt varmtvannstank, er samlet i og rundt dusjbadet i underetasjen. Dokumentasjon på autorisert utførelse av rørleggerarbeidet er ikke fremlagt ved befaringen.

Vannledninger

TG 1 Innvendige trykkvannsrør av PEX i rør-i-rør-system. Koblingsskap er montert på vegg i dusjbad i underetasjen, som har sluk. Synlige rør og koblinger fremstår tette ved befaringen.

Levetid: 3 % • 1/30 år

Avløpsledninger

TG 1 Avløpsrør av plast/PVC fra oppføringsåret. Rørene er i stor grad ført i lukkede konstruksjoner, og kontrollmuligheten er derfor begrenset til synlige punkter. Under våtrom er det registrert kloakklukt, noe som kan ha sammenheng med vannlås eller avløpstilkobling i selve rommet.

Levetid: 3 % • 1/30 år

Varmtvannsbereder/
varmesentral

TG 1 Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår, plassert i dusjbad med sluk i underetasjen. Ingen avdripp, fuktskjolder eller lekkasjer registrert. Plasseringen i rom med sluk ivaretar lekkasjesikringen.

Levetid: 3 % • 1/35 år

Varmepumpe

TG 1 Luft-til-luft varmepumpe, Mitsubishi Electric MSZ-LN35VG2W, med innedel montert i stue i 2.etg. Typeskilt viser produksjonsår 2021, og anlegget er dermed anslagsvis fem år gammelt. Enheten fremstår i god stand uten synlige avvik, unormal støy eller kondensdrøpp ved befaringen.

Levetid: 17 % • 5/30 år

Vannledninger (utvendig)

TG 1 Boligen er tilkoblet kommunalt vannverk med stikkledning fra byggeåret. Ledningsnettlet ligger i grunnen og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Tilfredsstillende vanntrykk ved uttak innvendig.

	Levetid: 2 % • 1/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 1	Utvendig avløp er tilkoblet kommunalt nett med stikkledning fra byggeåret. Ledningen ligger i grunnen og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Fri avrenning registrert ved innvendige uttak, uten tegn til tilbakeslag. Levetid: 2 % • 1/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er nytt fra byggeår og fremstår oppgradert med sikringsskap, automatsikringer på samtlige kurser, jordfeilbrytere på 30 mA og overspenningsvern. Skapet har 20 kurser merket F1–F20 med hovedsikring på 40 A, og flere ledige plasser gir kapasitet for senere utvidelse.

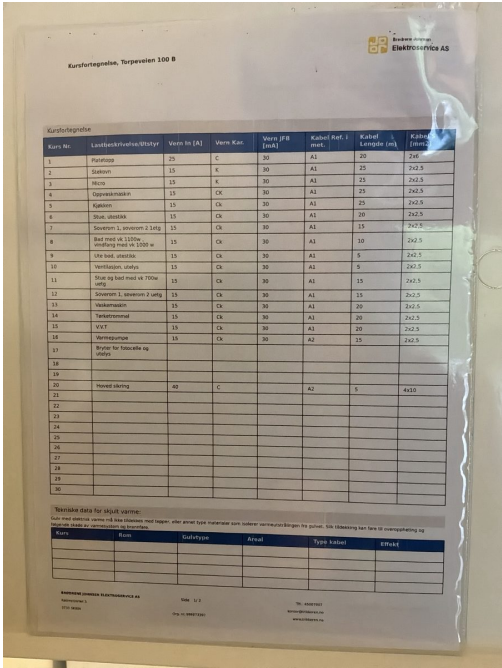
Kursfortegnelse i papirform er utarbeidet av Brødrene Johnsen Elektroservice AS og viser detaljert fordeling av kurser, blant annet platetopp (25 A), stekovn (15 A), mikrobølgeovn (15 A), oppvaskmaskin (15 A), vaskemaskin (15 A), tørketrommel (15 A), varmtvannsbereder/VVT (15 A) og varmepumpe (15 A), samt egne kurser for stikk og belysning i de ulike rommene. Kursfortegnelsen omfatter varmekabel på bad (1100 W) og i vindfang (1000 W) i første etasje, samt stue og bad (700 W) i underetasjen.

Samsvarserklæring for anlegget oppgis å foreligge, men er ikke fremlagt ved befaringen. Anlegget er kun visuelt besiktiget uten inngrep eller elektrisk måling og er ikke teknisk vurdert i dette dokumentet. Basert på foreliggende dokumentasjon og alder fremstår anlegget som et komplett og nytt anlegg med moderne sikkerhetsutrustning, men det bør innhentes samsvarserklæring for å bekrefte at hele installasjonen, inkludert varmekabelanleggene, er utført og kontrollert i henhold til gjeldende regelverk.

Det elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.



Bilde 18 · Elektrisk anlegg



Bilde 19 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og brann-detektor	Røykvarsler er montert. Antall og plassering er ikke nærmere registrert ved befaringen.
Slokkeutstyr	Håndslukker er montert. Type slökkemiddel, kontrolletikett og veggfeste er ikke nærmere registrert ved befaringen.
Rømningsveier	Rømning skjer via vinduer og dører. Rømningsvinduene i kjelleretasjen er plassert høyt på vegg, noe som gjør rømning gjennom disse mer krevende.
Brann-celler og brann-skille	Brannskillekonstruksjonen mot nabo lot seg ikke kontrollere ved befaring. Utførelsen er derfor ukjent, og konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring i grunnen skal være utført med radonsperre, men dokumentasjon på utført radonsikring er ikke fremlagt. Radonmåling er ikke utført, og måleresultat foreligger derfor ikke. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ og grenseverdien 200 Bq/m³ (Strålevernforskriften § 6). Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonmåling utføres i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Det er ikke lovkrav om radonmåling i selveierbolig. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales for å fastslå årsmiddelverdien.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype. Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Fagstoff

Generell byggfaglig bakgrunn for kontrollpunktene i rapporten. Tekstene beskriver hva som er vanlig for bygningsdelene og materialene, og er ikke en vurdering av denne konkrete boligen — de konkrete funnene står under hvert kontrollpunkt.

FAGSTOFF

Hvorfor fukt trekkes oppover i grunnmuren

Betong, lettklinker og pusset murverk er porøse materialer med et fint nettverk av kapillærer. Når grunnmuren står i kontakt med fuktig jord, suger disse porene vann oppover på samme måte som en veke — uavhengig av om drenering rundt bygget fungerer, siden fundamentsålen ofte ligger dypere enn selve drencrøret. Fukttransporten er kontinuerlig, men usynlig innvendig helt til den viser seg som hvite saltutslag (efflorescens) eller mørke fuktmerker nederst på veggen. Et kapillærbrytende sjikt i muren eller under gulvet stopper transporten; mangler det, vil fukten alltid finne veien oppover.

Kilde: SINTEF Byggforsk: Utbedring av fuktskadede kjelleryttervegger. Delrapport 1 – Litteraturundersøkelse og generelle anbefalinger (SINTEF Prosjektrapport 83) (2011)

FAGSTOFF

Slik fungerer drenering

Drenering er et system av perforerte rør lagt langs grunnmurens fot, omgitt av drenerende masser som singel og pukk. Rørene samler grunnvann og regnvann som ellers ville presset mot muren, og leder det bort til drenskum med sandfang, terreng eller kommunalt overvannsnett. Uten fungerende drenering stiger vannspeilet langs muren, og fukt trekkes inn i konstruksjonen gjennom kapillærsug — synlig som saltutslag eller mørke fuktmerker nederst på kjellerveggen. Drencrør av plast har normalt lang teknisk levetid, men kan gå tett av rot, jord eller jernutfelling lenge før den tid. Selve drencrøret ligger nedgravd langs fundamentet, så tilstanden lar seg ikke vurdere direkte ved en befaring — det er tegnene inne i kjelleren og fallet på terrenget ute som forteller om systemet fortsatt fungerer.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 514.221 Fuksikring av konstruksjoner mot grunnen (2020)

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

Et etasjeskille av tre fører vekten av mennesker og innbo ned dit bjelkene hviler mot yttervegg eller grunnmur, og nettopp i dette opplegget er bjelkelaget mest utsatt — der møter trevirket en kald og tidvis fuktig konstruksjon, og råte i selve bjelkeenden svekker bæreevnen mest. Et gulv som fjærer, oppleves gjerne som utrygt, men skyldes som regel slanke bjelker eller store spenn og er et komfortspørsmål mer enn et faresignal — selv om svikt i sjeldne tilfeller kan skjule overbelastning eller fuktskade. Trinnyld mellom etasjene er vanlig i eldre trebjelkelag. Bjelkelaget ligger skjult over himling og under gulv, slik at opplegget unndrar seg direkte visuell vurdering.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 522.351 Trebjelkelag. Dimensjonering og utførelse

FAGSTOFF

Trappen som ble til før dagens sikkerhetskrav

En trapp vurderes ikke bare på utseendet, men på stigningsforholdet mellom opptrinn og inntrinn, fri bredde og fri høyde, og på om håndløperen gir sikkert grep hele veien. En innarbeidet tommelfingerregel er trappeformelen — 2 opptrinn pluss 1 inntrinn bør bli tilnærmet 620 mm — mens TEK17 stiller krav til blant annet inntrinnsdybde, stigning og håndløper. Mange eldre trapper er bygget før dagens krav og er derfor brattere og uten en del sikkerhetsdetaljer. Slitasje og innfesting i trinn og vanger svekkes dessuten gradvis, og siden mye av festet ligger skjult under trinn eller bak kledning, lar tilstanden seg ikke alltid fullt ut avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-14. Trapp (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Slik beskytter luftespalten fasaden mot slagregn

Slagregn er nedbør som vinden driver skrått inn mot veggen, og gir en større fuktbelastning på fasaden enn regn som bare faller rett ned. Moderne kledning løses derfor med totrinnstetting: ytterkledningen tar av det meste av vannet, mens en luftespalte bak kledningen drenerer og tørker ut det som likevel kommer gjennom, før det når vindperre og bærende konstruksjon. Luftespalten er avhengig av åpninger øverst og nederst på veggen for å fungere. Sprekker i kledning eller puss, eller tette luftespalter, kan la vann trenge inn til trevirket bak og gi råte som utvikler seg skjult, ofte uten synlige tegn på utsiden før skaden har fått stå en tid.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 542.003 Totrinnstetting mot slagregn på fasader. Luftede kledninger og fuger (2013)

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom innneklima, tetting og rutas isolasjonsevne: eldre ruter med svak isolasjonsevne får kald glassflate der fukt lett slår seg ned innvendig, mens nyere og bedre isolerte ruter holder overflaten varmere. Drev og tetningslister styrer trekk og lufttilgang, og former dermed kondensbildet. Selve trevirket er mest utsatt nederst — i bunnstykket, karmens underkant og i overgangen mot vegg — der vann samler seg og gjerne trekker inn bak foringer og listverk. Fordi råte her utvikler seg innenfra og bak dekkende bord, kan deler av en slik skade ligge skjult uten å la seg avdekke ved en visuell befarings.

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

FAGSTOFF

Hvorfor nedfelte spotlights i taket kan gi fuktskader på loftet

Et kaldt loft er skilt fra den oppvarmede boligen med en dampsperre som skal hindre fuktig inneluft i å trekke opp i den kalde loftskonstruksjonen. Nedfelte spotlights monteres ofte ved å kutte hull i denne dampspærren, og hvert hull som ikke er tett skikkelig er et brudd hvor varm, fuktig luft kan sive gjennom. På det kalde loftet møter luften kalde flater og kondenserer til dugg eller rim, som over tid kan gi fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen. Riktig montering krever en tett innbygningsboks som klemmes eller limes mot dampspærren, ikke bare et hull med lampen stukket gjennom. Skadene utvikler seg inne i takkonstruksjonen på et kaldloft som ofte bare er delvis tilgjengelig, og er derfor vanskelige å oppdage tidlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 543.615 Montering av innfelte downlight i himlinger (2011)

FAGSTOFF

Hvorfor taket har to tette sjikt

Et skrått tre-tak bygges normalt opp med to uavhengige tettesjikt: selve tekkingen ytterst, som skal stå imot regn og snø, og et undertak innenfor som fanger opp vann som likevel finner veien gjennom skjøter og gjennomføringer. Konstruksjonen skal ha en luftespalte som ventilerer bort fukt — avhengig av undertakstype ligger den rett under tekkingen eller under undertaket, mot vindsperra. Luftingen frakter bort fuktighet innenfra og hindrer at snø smelter av varme nedenfra og fryser til is nederst på taket — en isdemning som kan presse smeltevann inn under tekkingen. Utettheter i undertaket rundt pipe og andre gjennomføringer er typiske svake punkter i konstruksjonen. Undertaket ligger skjult under tekkingen, og en begynnende lekkasje kan pågå en tid før den viser seg som fuktmerker på loftet eller i himlingen under.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 525.101 Skrå, luftede tretak med isolerte takflater (2021)

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

Overgangen der en balkong eller terrasse møter yttervegg og dørterskel er et av de mest utsatte punktene i en bygning. Stedet utsettes for slagregn og bevegelser fra temperatursvingninger, og skal ofte være tilnærmet trinnfritt av hensyn til tilgjengelighet — noe som gjør vanntetting vanskeligere enn ved en høy terskel. Riktig utførelse krever fall bort fra fasaden, et fungerende membranoppbrett ved terskelen og beslag som leder vann utover. Svikter denne detaljen, siger vann inn bak kledningen eller ned i konstruksjonen under, ofte lenge før skaden blir synlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

Et våtrom er avhengig av et sammenhengende vanntett sjikt — en membran av smurt eller banelagt materiale — under flisene på gulv og vegg. Membranen tar opp bevegelser og hindrer at dusjvann trenger inn i konstruksjonen bak. Fordi skader bak flisene ikke er synlige utenfra, er hovedregelen i forskrift til avhendingslova (§ 2-2) at det ved tilstandsanalyse av våtrom bores et hull på minst 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fuktnivået direkte i konstruksjonen. Hullet plasseres der erfaring viser høyest risiko, og plomberes forsvarlig etterpå. Målingen gir et pålitelig bilde av akkurat det punktet, men kan ikke utelukke skjult fukt andre steder i rommet. Nyere våtrom med dokumentert utførelse etter våtromsnormen kan være unntatt fra hulltaking.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

Kjøkken har mange tilkoblinger for vann — til oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenvask — men mangler normalt både sluk og vanntett gulv, siden kjøkkenet ikke regnes som våtrom. En liten lekkasje fra en slange eller kobling renner derfor rett ned i skapbunn og undergulv uten synlig varsel. Forskriftene krever derfor at rom uten sluk og vanntett gulv har en automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen ved fukt. Oppsvulmet sokkel under benken eller bulker i gulvbelegget er ofte de første synlige tegnene på at en skjult lekkasje har pågått en stund.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 15-5. Innvendig vanninstallasjon (TEK17, tidligere § 13-20) (2017)

Rom under terreng — hvorfor fukt gjemmer seg bak overflatene

Kilde: SINTEF Byggforsk: Utbedring av fuktskadede kjelleryttervegger. Delrapport 1 – Litteraturundersøkelse og generelle anbefalinger (SINTEF Prosjektrapport 83) (2011)

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

Kilde: Byggforskserien (SINTEF): 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (2023)

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og siver inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i konstruksjoner mot grunnen. Gassen er luktfri og usynlig, og nivået kan variere mye mellom naboeiendommer selv med lik byggemåte — det er derfor ikke mulig å anslå radonnivå ut fra alder, beliggenhet eller synlige forhold alene. Eneste pålitelige metode er måling over minst to måneder i fyringssesongen, gjerne med sporfilm, som gir et årsmiddel å vurdere opp mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA): Slik måler du radon

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbart metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.



Adresse

Torpeveien 100B, 3295 HELGEROA

Dato for energimerking

07.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-346661

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

300768028

Gårdsnummer

4094

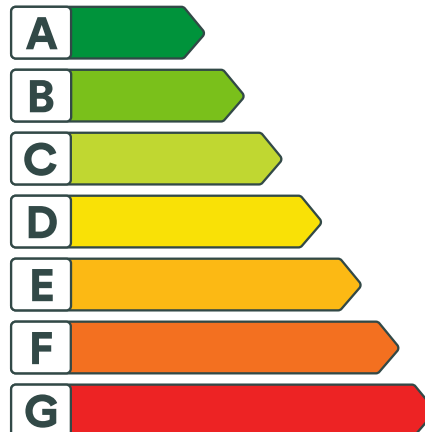
Bruksnummer

154

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

2025

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

144,0 m²

Oppvarmet bruksareal

139,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

112,32



Torpeveien 100B, 3295 HELGEROA

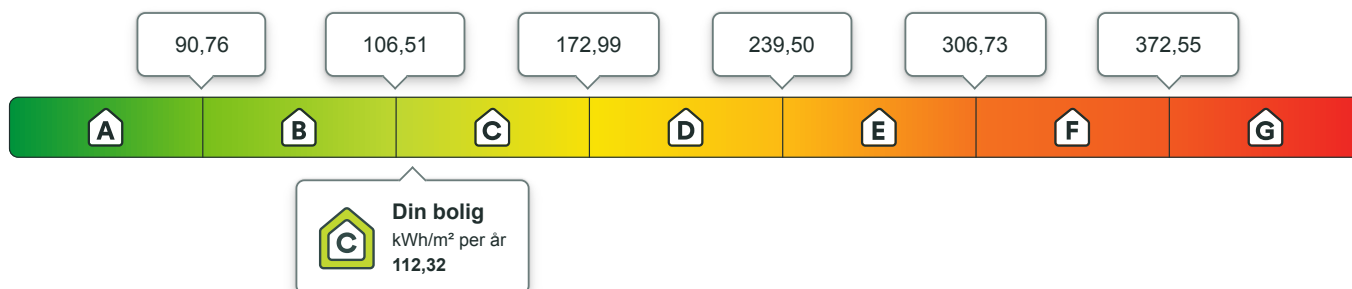


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
15 752,14

kWh/m² per år
113,32

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Torpeveien 100B, 3295 HELGEROA



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Torpeveien 100B, 3295 HELGEROA



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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.

Egenerklæring

Torpeveien 100 B, 3295 HELGEROA

30 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Torpeveien 100 B

Postadresse

Torpeveien 100 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

08.2025

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 3737638

Informasjon om selger

Selger

Korytowski, Rafal Stefan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61299815

Egenerklæringsskjema

Name

Rafal Stefan Korytowski

Date

2026-08-30

Identification



Rafal Stefan Korytowski



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00349039	07.09.2026	22260170 Torpeveien 100B	980407551

Ident

2022/465617/200

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613626768
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
120778	BARKAUSKAS TOMAS		VINJES VEI 40 B, 3274 LARVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3805	4094	154

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3805	4094	154	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4094	154	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 465617 Tinglyst: 02.05.2022
 STATENS KARTVERK

Larvik Kommune
Postboks 2020
3255 LARVIK
Org.nr: 974 585 464

Søknad om seksjonering

Kartverket.
resse

Kontaktperson

Anne-Elin Gran

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tomas Barkauskas	120878	majamis2004@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Vinjes Vei 40 B	3274	Larvik	413 56 431

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3805	Larvik	4094	150 154	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
120878	Tomas Barkauskas	1/2
130874	Rafal Stefan Korytowski	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
1	B	1	B	13				25				37				49				
2	B	1	B	14				26				38				50				
3				15				27				39				51				
4				16				28				40				52				
5				17				29				41				53				
6				18				30				42				54				
7				19				31				43				55				
8				20				32				44				56				
9				21				33				45				57				
10				22				34				46				58				
11				23				35				47				59				
12				24				36				48				60				
Sum tellere: 2							Nevner = 2													

Dato

8/2-2022

Innsenderens underskrift

TBauer

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

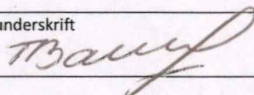
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

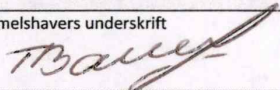
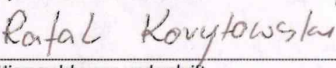
8/2-2022

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

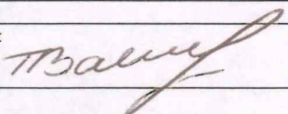
9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato 8/2-2022	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Tomas Barkauskas
Sted og dato 2/2-2022	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Rafal Stefan Korytowski
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver


KOP
Riktigheten bekreftes

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3805	Kommunens navn LARVIK	Gårdsnr. 4094	Bruksnr. 154	Festenr.
Dato 6/4-22	Underskrift Anne-Elin Gran	Stempel 		

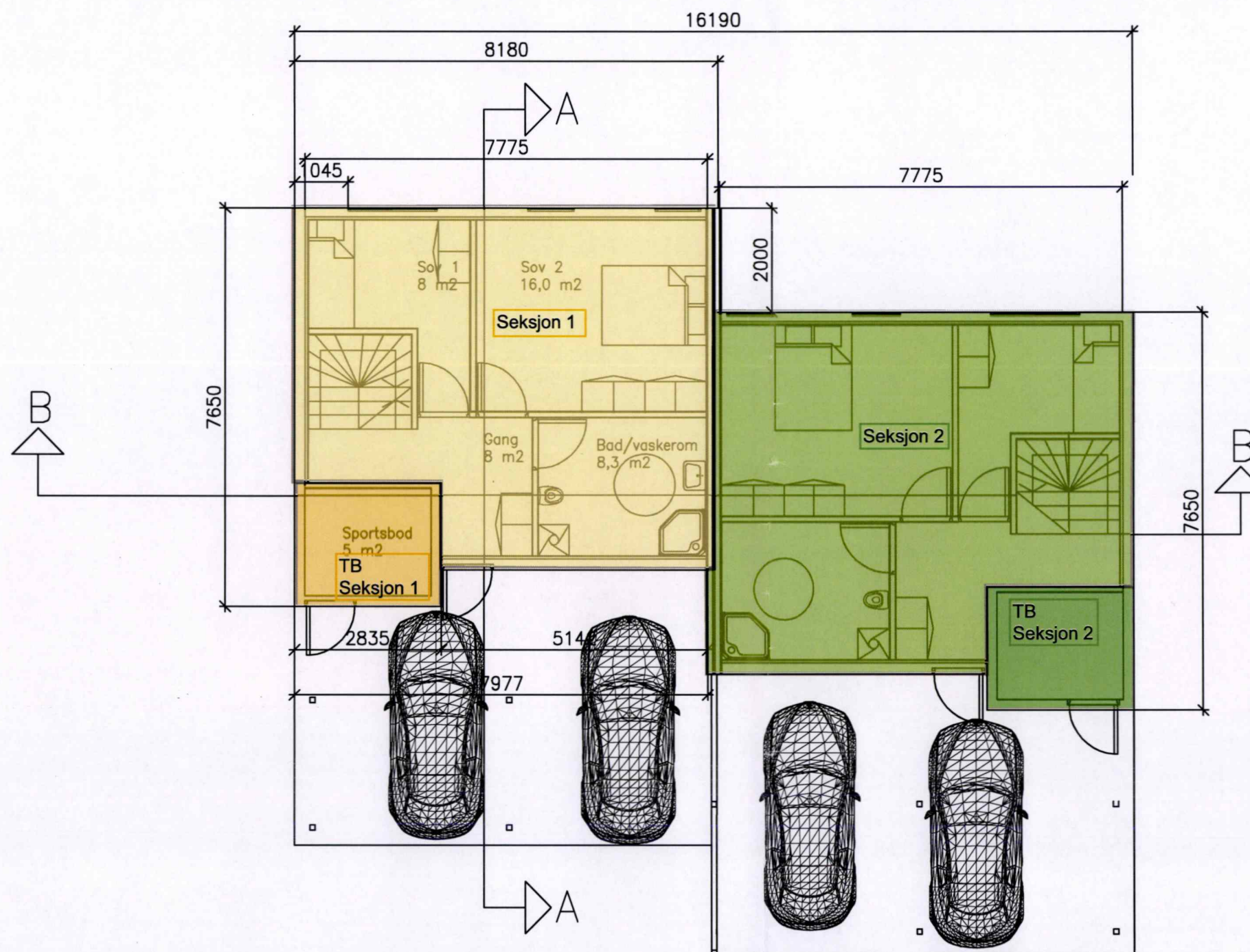
Dato 8/2-2022	Innsenderens underskrift 
------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato 8/2-2022	Innsenderens underskrift 
------------------	---


 Målestokk:
 1:500

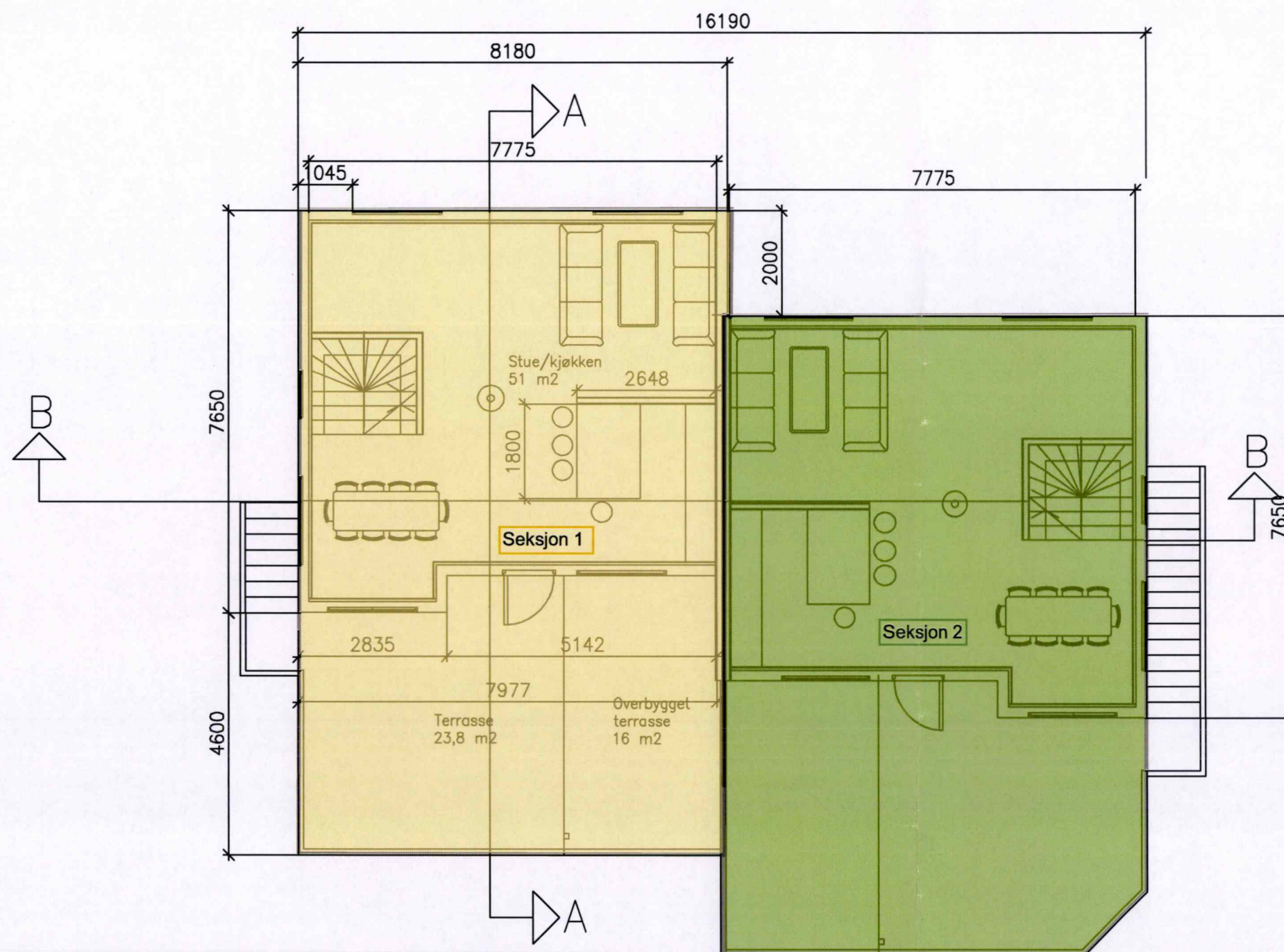
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:	4094/154	MÅLESTOKK:	1:500	
TILTAKSHAVER:				
ADRESSE:	Torpeveien 100	TEGNET DATO:	21.08.2019	
TEGN. INNH:	Situasjonsplan	TEGNET AV:	Tom H. Sjønnesen	
Stavern Taksering as Havnegata 13 3290 Stavern 900 82 997, skien@staverntaksering.no			TEGNINGENS NUMMER:	REV.
			001 av 5	



1 Etasje Leilighet 1 Venstre side	
BRA	
BRA Bolig	45,7 m²
BRA Sportsbod	5 m²
BRA Carport	26,7 m²
BRA Totalt	77,4m²
BYA	
BYA Fotavtrykk	99 m²

1 Etasje Leilighet 2 Høyre side	
BRA	
BRA Bolig	45,7 m²
BRA Sportsbod	5 m²
BRA Carport	26,7 m²
BRA Totalt	77,4m²
BYA	
BYA Fotavtrykk	99 m²

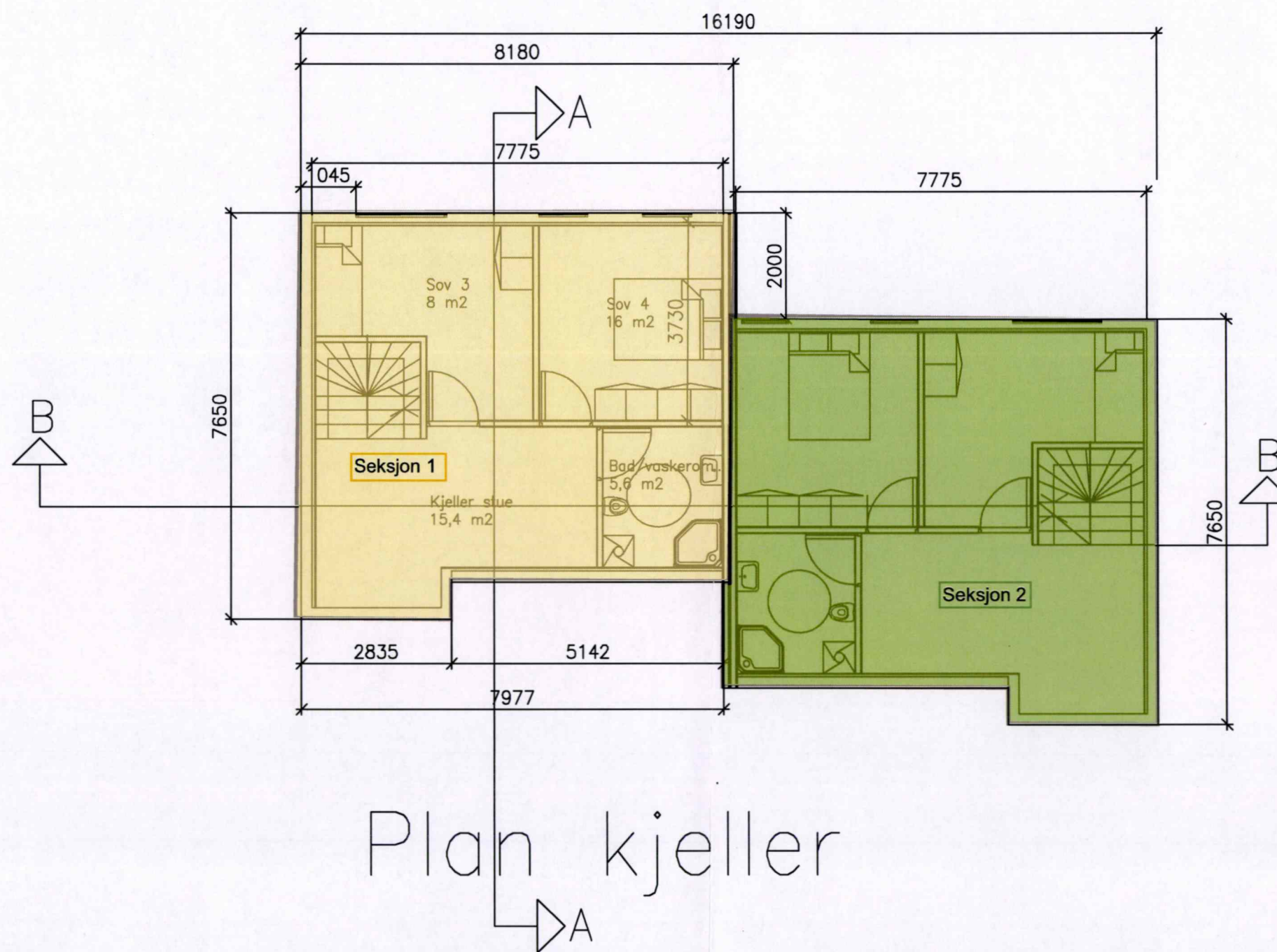
REV ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.		DATO
G.— OG B.NR:	4094/154	MÅLESTOKK:	1:100	
TILTAKSHAVER:				
ADRESSE:	Torpeveien 100	TEGNET DATO:	17.07.2019	
TEGN. INNH:	Plan 1 etg revidert	TEGNET AV:	Tom H. Sjønnesen	
Stavern Taksering as Havnegata 13 3290 Stavern 900 82 997, skien@staverntaksering.no		TEGNINGENS NUMMER:	REV	
		002	av S	



2 Etasje Leilighet 1 Venstre side	
BRA	
BRA Bolig	51 m2
BRA Overbygget Terrasse	13,9 m2
BRA Terrasse	26 m2
BRA Totalt	90,9 m2
BYA	
BYA Fotavtrykk	99 m2
Trappavsats terrasse 2 etg	1,3 m2

2 Etasje Leilighet 2 Høyre side	
BRA	
BRA Bolig	51 m2
BRA Overbygget Terrasse	13,9 m2
BRA Terrasse	23 m2
BRA Totalt	90,9 m2
BYA	
BYA Fotavtrykk	99 m2
Trappavsats terrasse 2 etg	1,3 m2

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:	4094/154	MÅLESTOKK:	1:100	
TILTAKSHAVER:				
ADRESSE:	Torpeveien 100	TEGNET DATO:	21.08.2019	
TEGN. INNH:	Plan 2 etg	TEGNET AV:	Tom H. Sjønnesen	
		Stavern Taksering as		
		Havnegata 13 3290 Stavern		
		900 82 997, skien@staverntaksering.no		
		TEGNINGENS NUMMER:	003 av 5	REV.



1 Kjeller Venstre side
BRA
BRA Bolig 51 m ²

1 Kjeller Høyre side
BRA
BRA Bolig 51 m ²

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
G.-	OG B.NR:	4094/154	MÅLESTOKK:	1:100
TILTA	SHAV			
ADRESSE:	Torpeveien 100	TEGNET DATO:	17.07.2019	
TEGN. INNH:	Plan kjeller	TEGNET AV:	Tom H. Sjønnesen	
Stavern Taksering as			TEGNINGENS NUMMER:	REV.
Havnegata 13 3290 Stavern			004 av 5	
900 82 997, skien@staverntaksering.no				

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent): Tomas Barkauskas	Plass for tinglysningsstempel
Adresse: Vinjes Vei 40 B	
Postnummer: 3274 Poststed: Larvik	
Fødselsnr./Org.nr. 120778 [redacted] Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringsøknaden.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
3805	Larvik	4094	154	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
130874 [redacted]	Rafal Stefan Korytowski	2/2-2022 <i>Rafal Korytowski</i>	1
X 120778 [redacted]	Tomas Barkauskas	8/2-2022 <i>X Barkauskas</i>	2
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.

 Larvik kommune
Geodata
Kopi
Riktigheten bekreftes
Anne Eimbran

Vedlegg 5 av 5

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00349038	07.09.2026	22260170 Torpeveien 100B	980407551

Ident

2012/291546/200

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

0709 Larvik Kommune
Postboks 2020
3255 Larvik

Org.nr. 974 585 464



Doknr: 291546 Tinglyst: 16.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Midlertidig dispensasjon fra PBL§ 18-1, opparbeidelse av vann, vei og avløp.

I forbindelse med fradeling av Gbnr. f.o.m. 4094/144 t.o.m. 4094/184 er det gitt midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidning av vei, vann og avløp i hht. Plan- og Bygningslovens § 18-1.

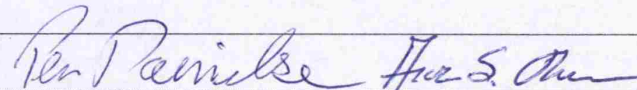
Dispensasjonen kan tilbakekalles med den virkning at eier av de nevnte eiendommer får plikt til opparbeidelse av vann, vei og avløp frem til tomtene innenfor rammer som gitt i Plan- og Bygningslovens § 18-1.

Erklæringen omfatter området som vist med røde farge på kartbilaget.

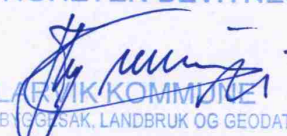
Alternativt kan eier pålegges kostnadsdeltakelse innenfor rammer som er angitt i Plan- og Bygningslovens kap. 18

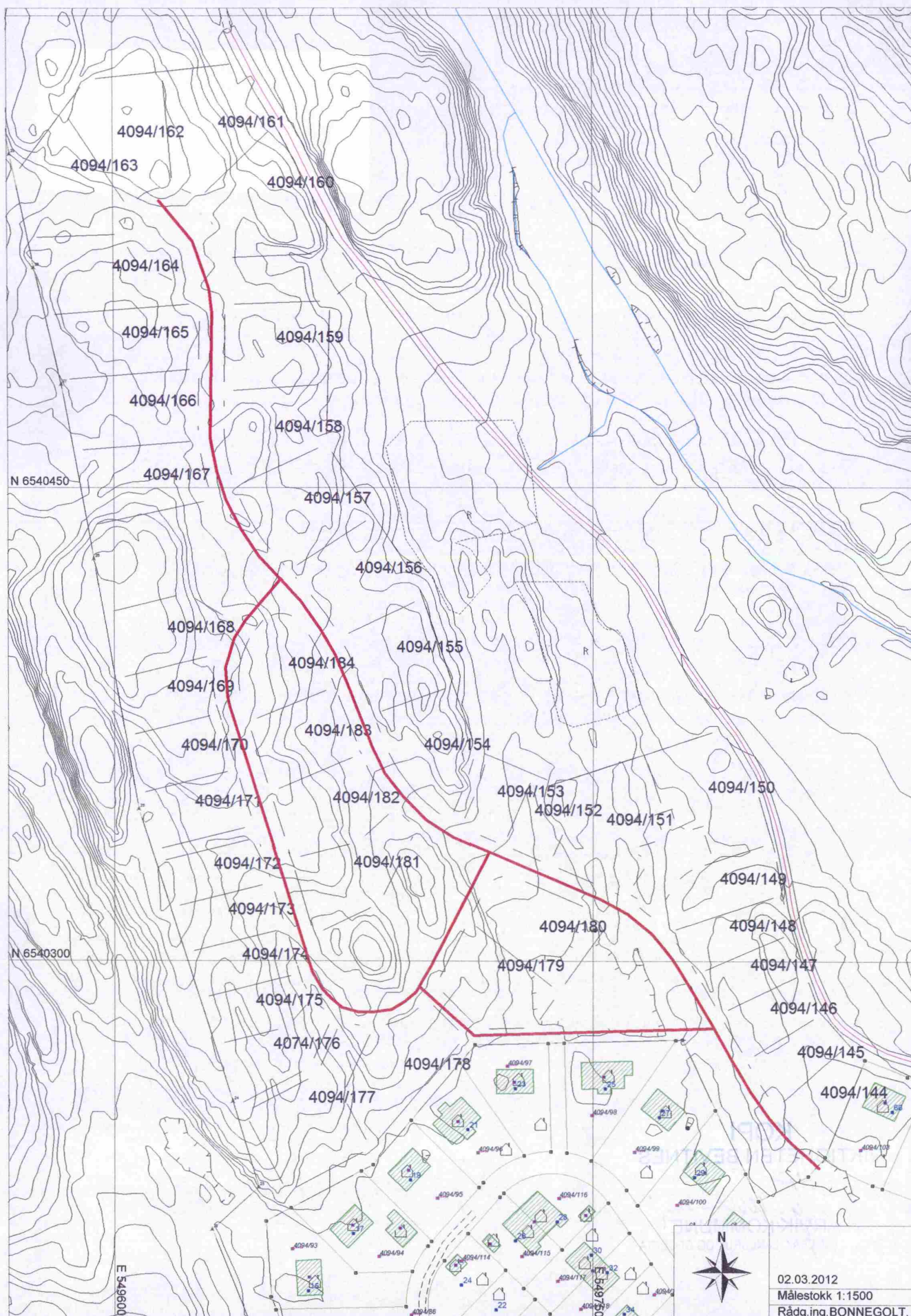
Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Plan- og byggesak og miljø.

Underskrifter:

For eiend. F.o.m. Gbnr. 4094/144 t.o.m. 4094/184.				982 928 575
	sted Larvik	dato 02.03.2012	navn Torpelføtet as.	Fødsels/personnr./organisasjonsnr.

KOPI
RIKTIGHETEN BEVITNES


LARVIK KOMMUNE
PLAN, BYGGESAK, LANDBRUK OG GEODATA



 Larvik kommune		Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak) Vedtaksdato: 07.10.2022 Planutvalget saksnr: 1530/22 Vår ref.: 22/140491		
Ansvarlig søker: Stavern Taksering AS Nedre Kongerød 47 3737 SKIEN		Tiltakshaver: Tomas Barkauskas Diriks vei 18 3257 LARVIK		
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:				
Adresse: Torpeveien 100 A		Gårdsnr. 4094	Bruksnr. 154	Festenr. 0
Seksjonsnr. 2				
Bygningsopplysninger				
Bygningsnummer: 300768054		Tiltakets/ byggets art. Deler av tiltaket/ halvpart av tomannsbolig seksjon 2 Torpeveien 100 A		
Midlertidig brukstillatelse omfatter: Bruksenheten seksjon 2 (bygningsnummer 300768054) Torpeveien 100 A er ferdigstilt. Arbeid som gjenstår er: Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertid brukstillatelse er: Halvpart av tomannsbolig Torpeveien 100B, seksjon 1 (bygningsnummer 300768028). Det gjenstår arbeider på bad, kjøkken, innvendige trapper, innvendige overflater, elektriske arbeider og vvs-arbeider.				
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse:		04.10.22		
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»				
Vedtaksdato: 25.09.19 Rammetillatelse 23.03.20 Igangsettingstillatelse		Delegert saksnummer: / dok.nr. 1064/19 / 19/112260 400/20 / 20/31528		
Merknader: Dette er ny midlertidig, vedtak datert 06.10.22 med saksnr: 1514/22 og dok.nr. 22/139778 oppheves og utgår				
Informasjon om klageadgang				

Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted	Dato	Underskrift
Larvik	07.10.2022	Endre Tanggaard

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Epost: Tomas Barkauskas

Rafal Stefan Korytowski

Stavern Taksering AS

Tomas Barkauskas

Grøttinglia 10

Nedre Kongerød 47

Vinje vei 40 B

3261

3737

3257

LARVIK

SKIEN

LARVIK

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak)			
		Vedtaksdato: 21.08.2025 Planutvalget saksnr: 1088/25			
		Vår ref.: 25/77181			
Ansvarlig søker: Stavern Taksering AS Nedre Kongerød 47 3737 SKIEN		Tiltakshaver:			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse: Torpeveien 100A Torpeveien 100B		Gårdsnr.: 4094	Bruksnr.: 154	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 2 1
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 300768054 (seksjon 2) 300768028 (seksjon 1)			Tiltakets/ byggets art. Vertikaldelt tomannsbolig		
Dato for søknad om ferdigattest:		04.08.2025			
Vedtaksdato: 25.09.2019 Rammetillatelse 23.03.2020 Igangsettingstillatelse 07.10.2022 Midlertidig brukstillatelse (seksjon 2)		Delegert saksnr: 1064/19 400/20 1530/22			
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
Informasjon om klageadgang Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Signatur					
Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak		Marlén Kvam Stokkeskog Byggesaksbehandler, jurist			
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					

Kopi til

Christian Kjøniksen

Ida Camilla Ensby

Rafal Stefan Korytowski

Torpeveien 100a

Torpeveien 100a

Grøttinglia 10

3295

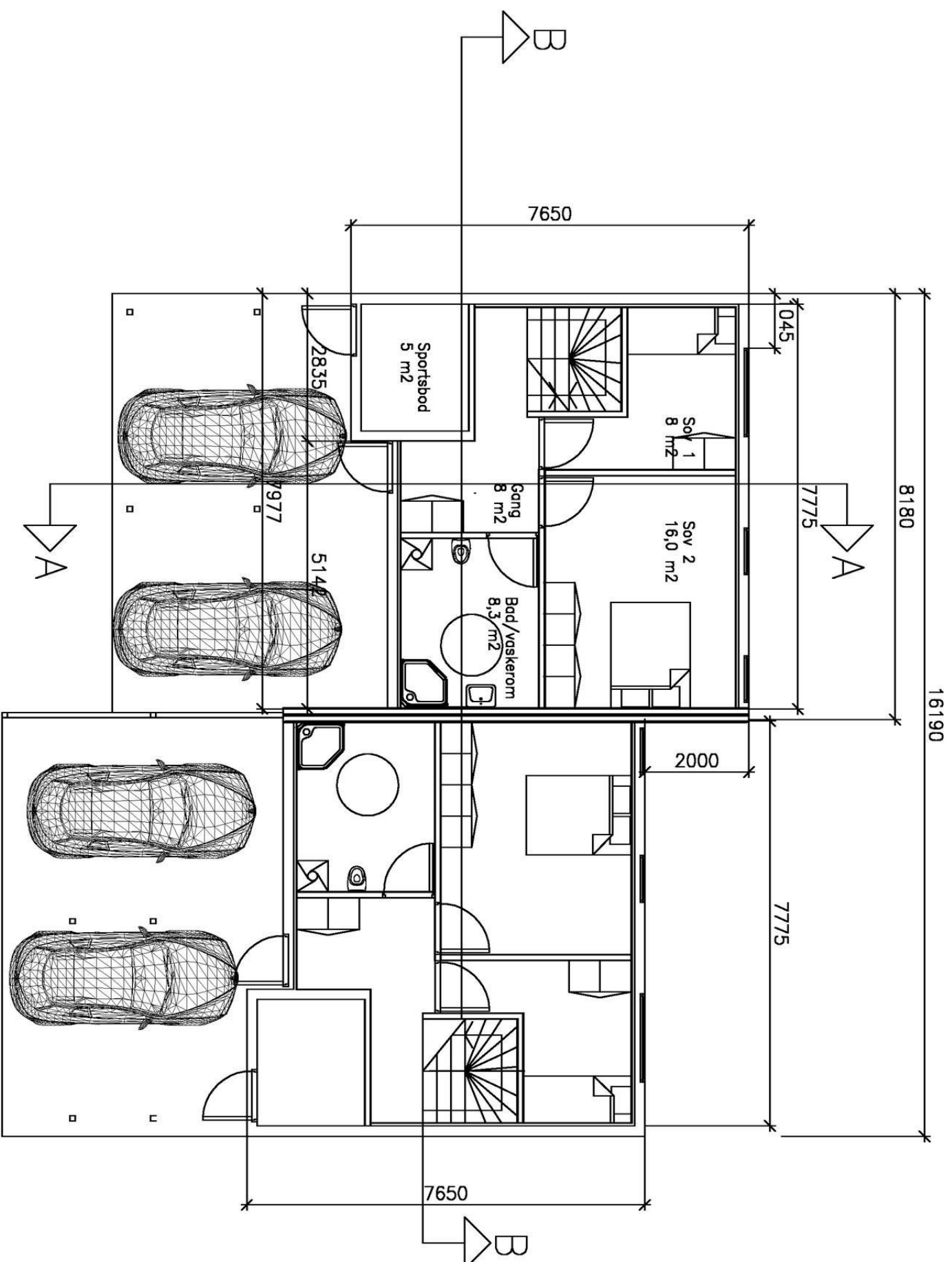
3295

3261

Helgeroa

Helgeroa

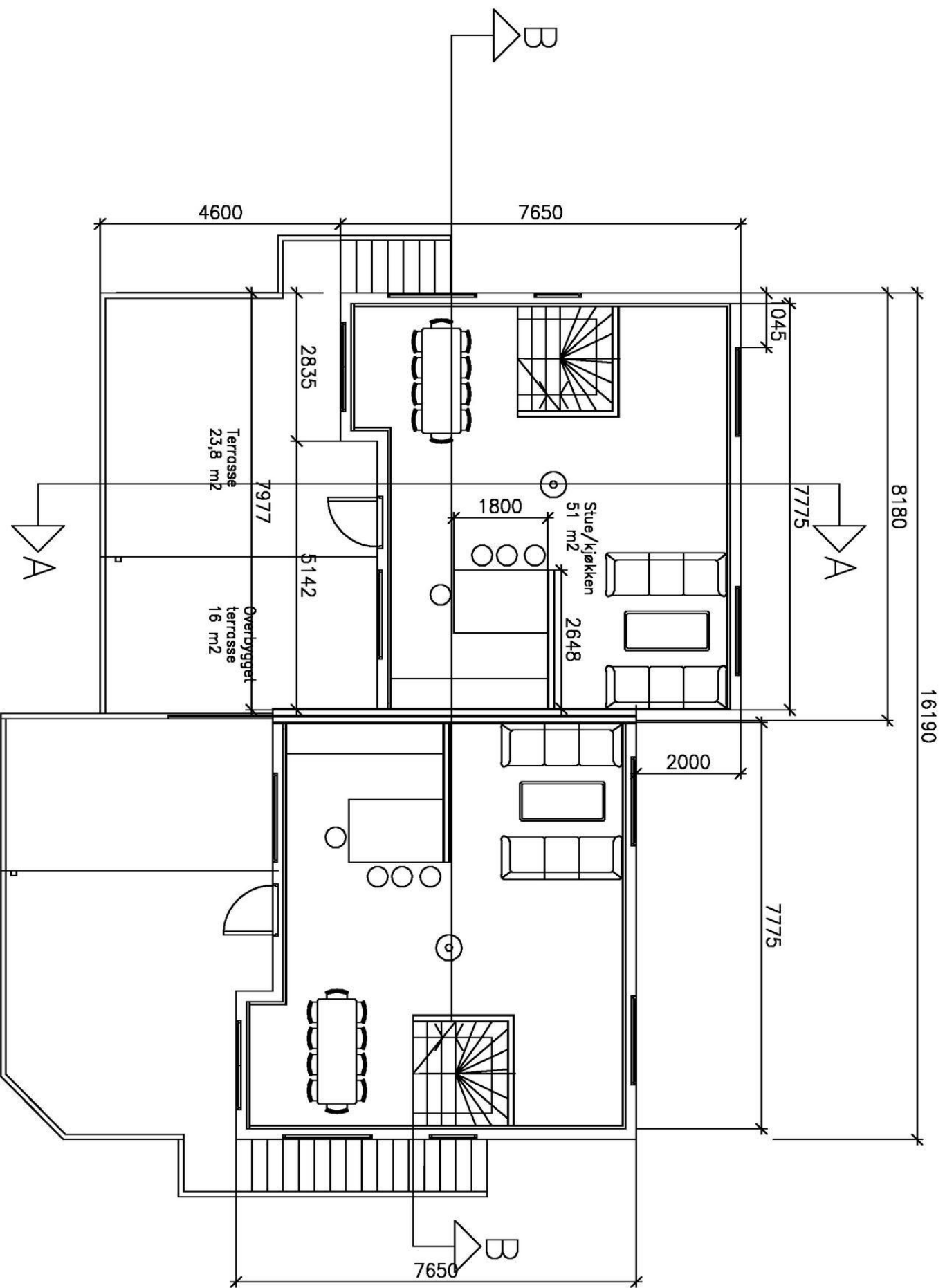
LARVIK



1 Etasje Leilighet 1 Venstre side
BRA
BRA Bolig 45,7 m2
BRA Sportsbod 5 m2
BRA Carport 26,7 m2
BRA Totalt 77,4m2
BYA
BYA Fotavtrykk 99 m2

1 Etasje Leilighet 2 Høyre side
BRA
BRA Bolig 45,7 m2
BRA Sportsbod 5 m2
BRA Carport 26,7 m2
BRA Totalt 77,4m2
BYA
BYA Fotavtrykk 99 m2

REV/ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
G. – OG B.NR:	4094/154	MALESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:			
ADRESSE:	Torpeveien 100	TEGNET DATO:	21.08.2019
TEGN. INNH:	Plan 1 etg revidert	TEGNET AV:Tqm H. Sjønnesen	
Stavern Taksering as		TEGNINGENS NUMMER:	REV.
Havnegata 13 3290 Stavern			
900 82 997, skien@staverntaksering.no		002	

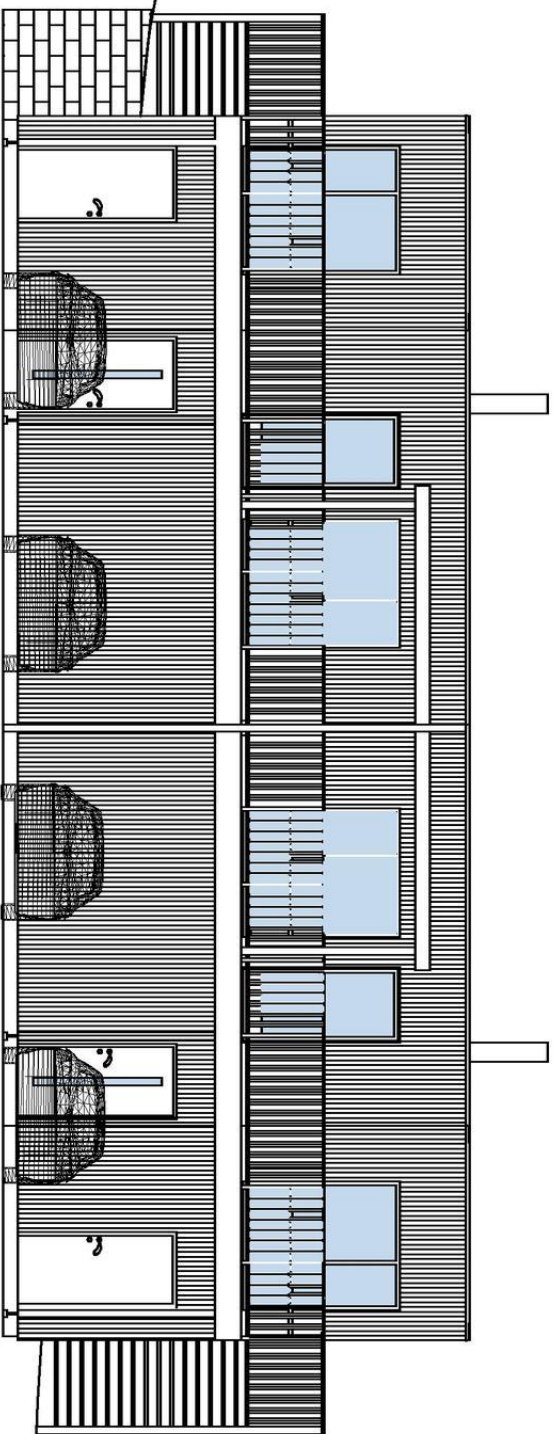


2 Etasje Leilighet 1 Venstre side	
BRA	
BRA Bolig	51 m2
BRA Overbygget Terrasse	13,9 m2
BRA Terrasse	26 m2
BRA Totalt	90,9 m2
BYA	
BYA Fotavtrykk	99 m2
Trappavsats terrasse 2 etg	1,3 m2

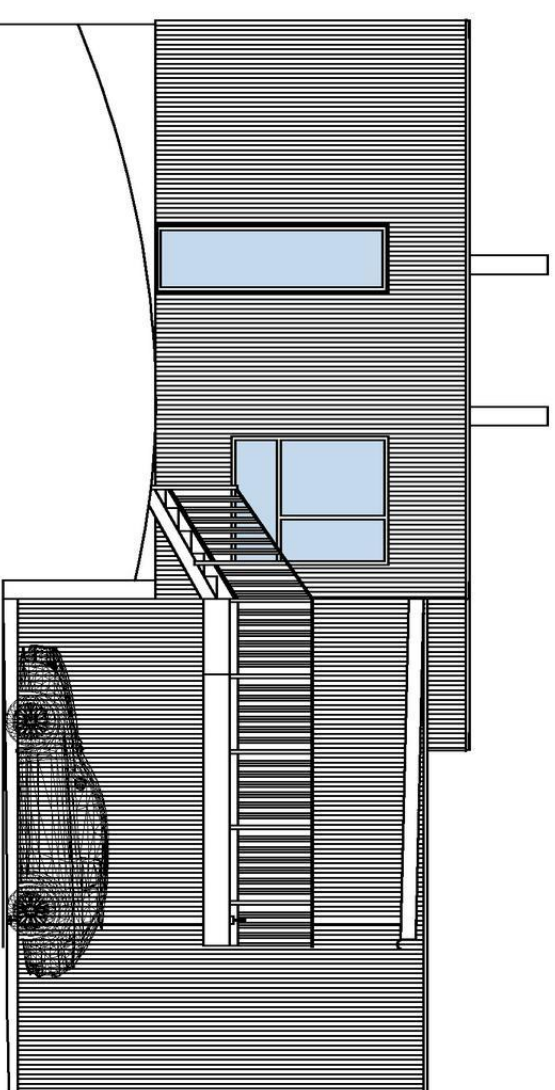
2 Etasje Leilighet 2 Høyre side	
BRA	
BRA Bolig	51 m2
BRA Overbygget Terrasse	13,9 m2
BRA Terrasse	23 m2
BRA Totalt	90,9 m2
BYA	
BYA Fotavtrykk	99 m2
Trappavsats terrasse 2 etg	1,3 m2

REV/ANT	REVIDERINGEN	GJELDER	SIGN.	DATO	REV.
G. - OG B.NR:	4094/154	MALESTOKK:	1:100		
TILTAKSHAVER:					
ADRESSE:	Torpeveien 100	TEGNET DATO:	21.08.2019		
TEGN. INNH:	Plan 2 etg	TEGNET AV:Tgm H. Sjønnesen			
Stavern Taksering as				TEGNINGENS NUMMER:	
Havnegata 13 3290 Stavern					
900 82 997, skien@staverntaksering.no				003	

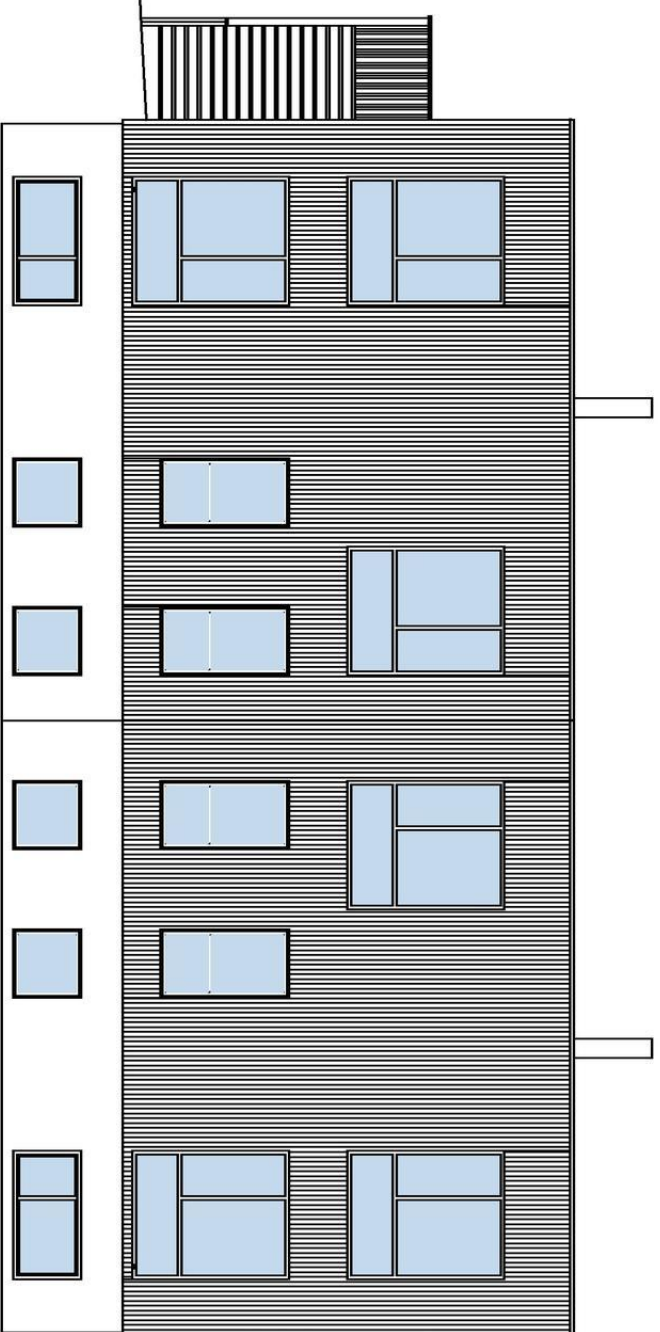
Fasade mot vest



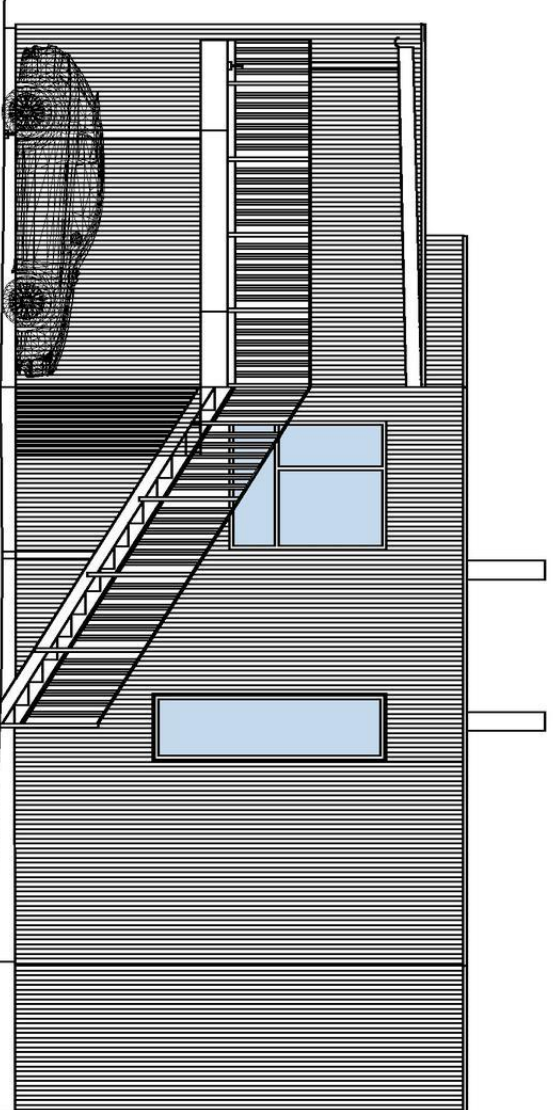
Fasade mot nord



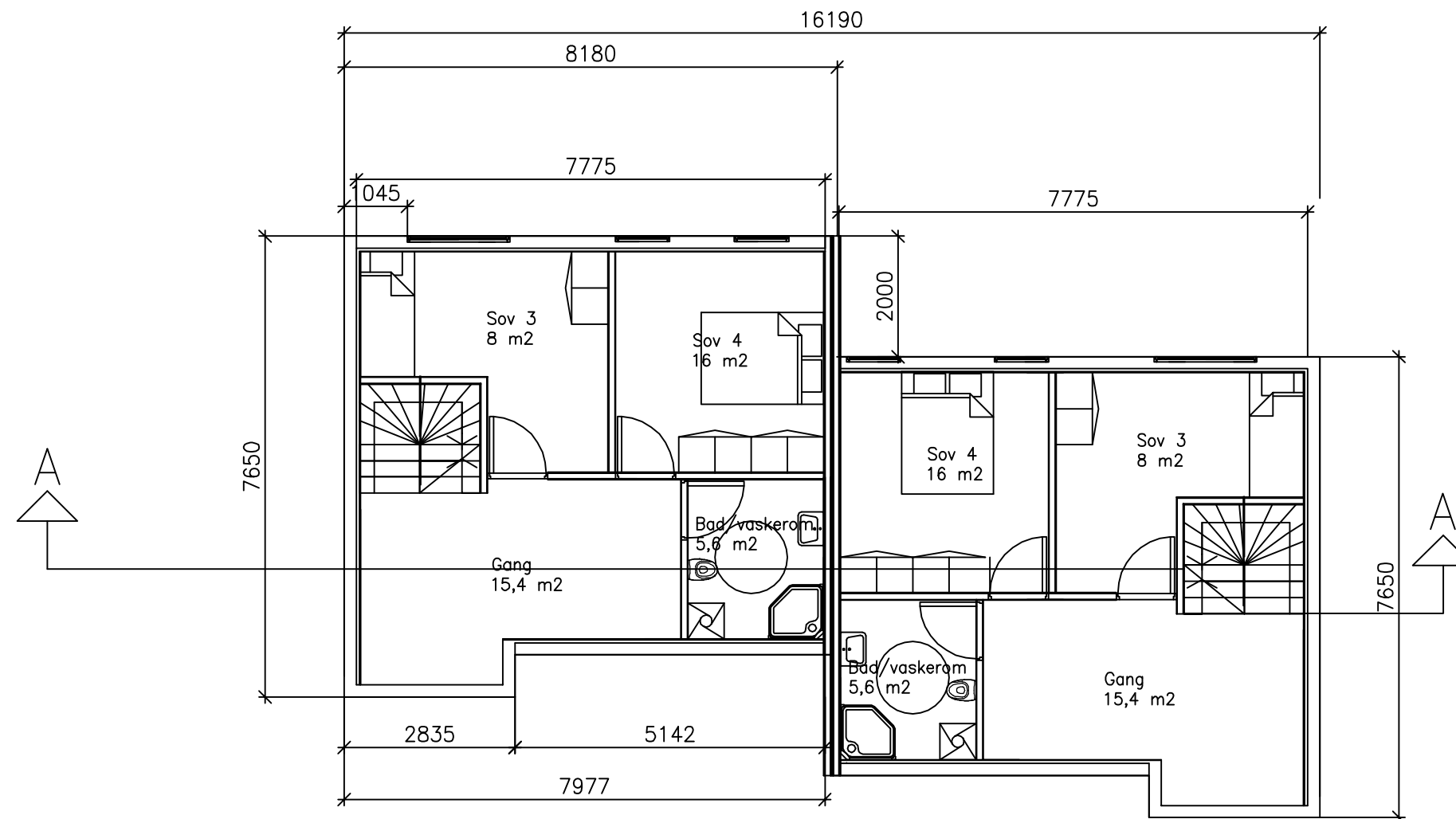
Fasade mot øst



Fasade mot sør



REV/ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.		DATO
G.- OG B.NR:	4094/154	MALESTOKK:	1:500	
TILTAKSHAVER:				
ADRESSE:	Torpeveien 100	TEGNET DATO:	21.08.2019	
TEGN. INNH:	Fasade	TEGNET AV:	Tqm H. Sjønnesen	
Stavern Taksering as Havnegata 13 3290 Stavern 900 82 997, skien@staverntaksering.no		TEGNINGENS NUMMER:	005	
			REV.	



Plan kjeller

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
G. – OG B.NR:	4094/154	MÅLESTOKK:	1:100		
TILTAKSHAVER:					
ADRESSE:	Torpeveien 100	TEGNET DATO:	16.02.2023		
TEGN. INNH:	Plan kjeller	TEGNET AV:	Tom H. Sjønnesen		
Sjønnesen Bygg og proajektering Nedre Bøkeligate 4,3256 Larvik 47953893, ths.konsult@gmail.com		TEGNINGENS NUMMER:			REV.
		004 revidert			



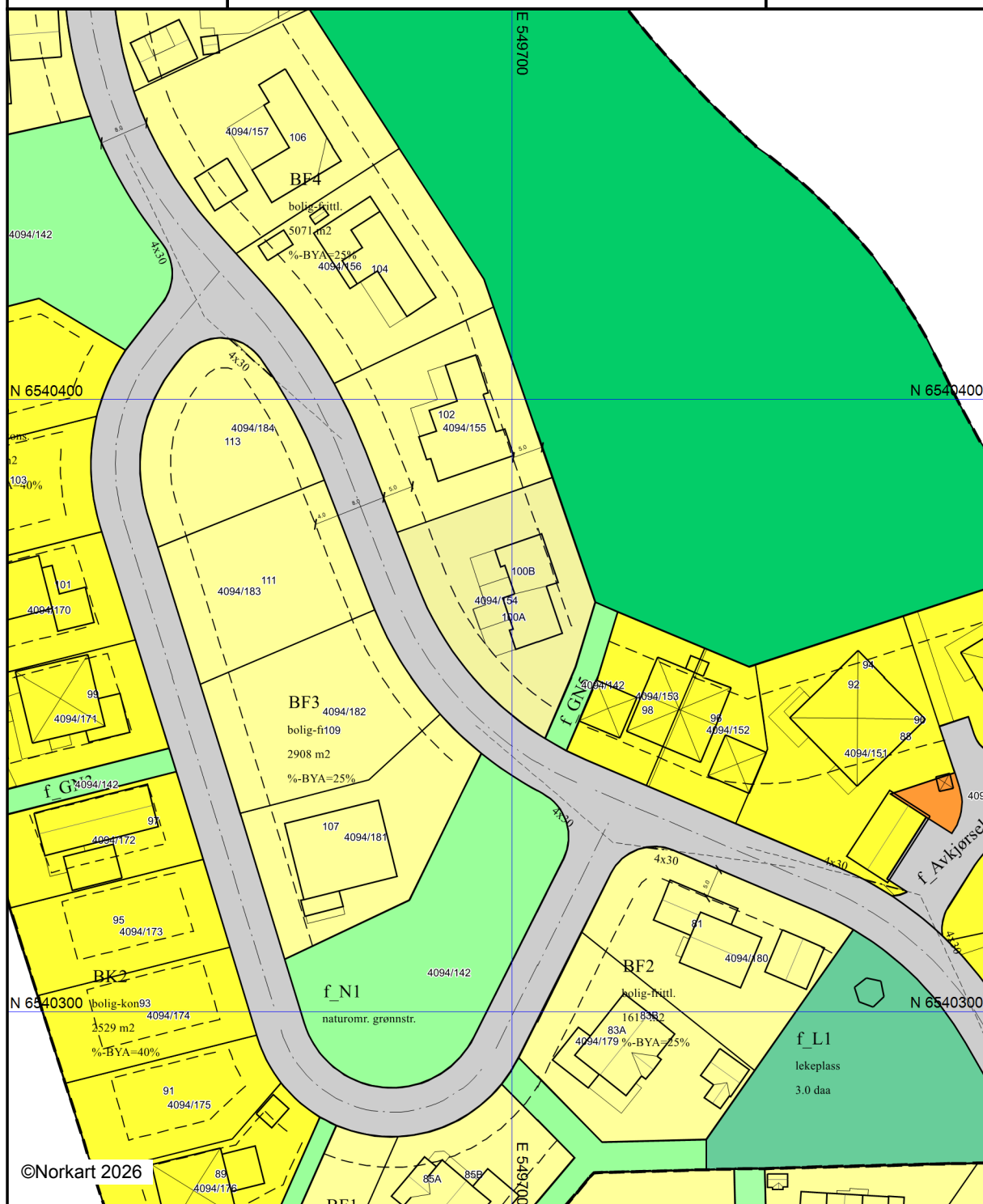
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4094/154/0/1
Adresse: Torpeveien 100B
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

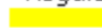
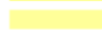


©Norkart 2026

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

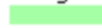
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse

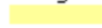
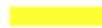
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg

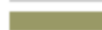
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg

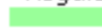
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Andre typer anlegg
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn, grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

-  Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

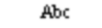
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde

Tiltak

-  BygningTiltak

Bygninger

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



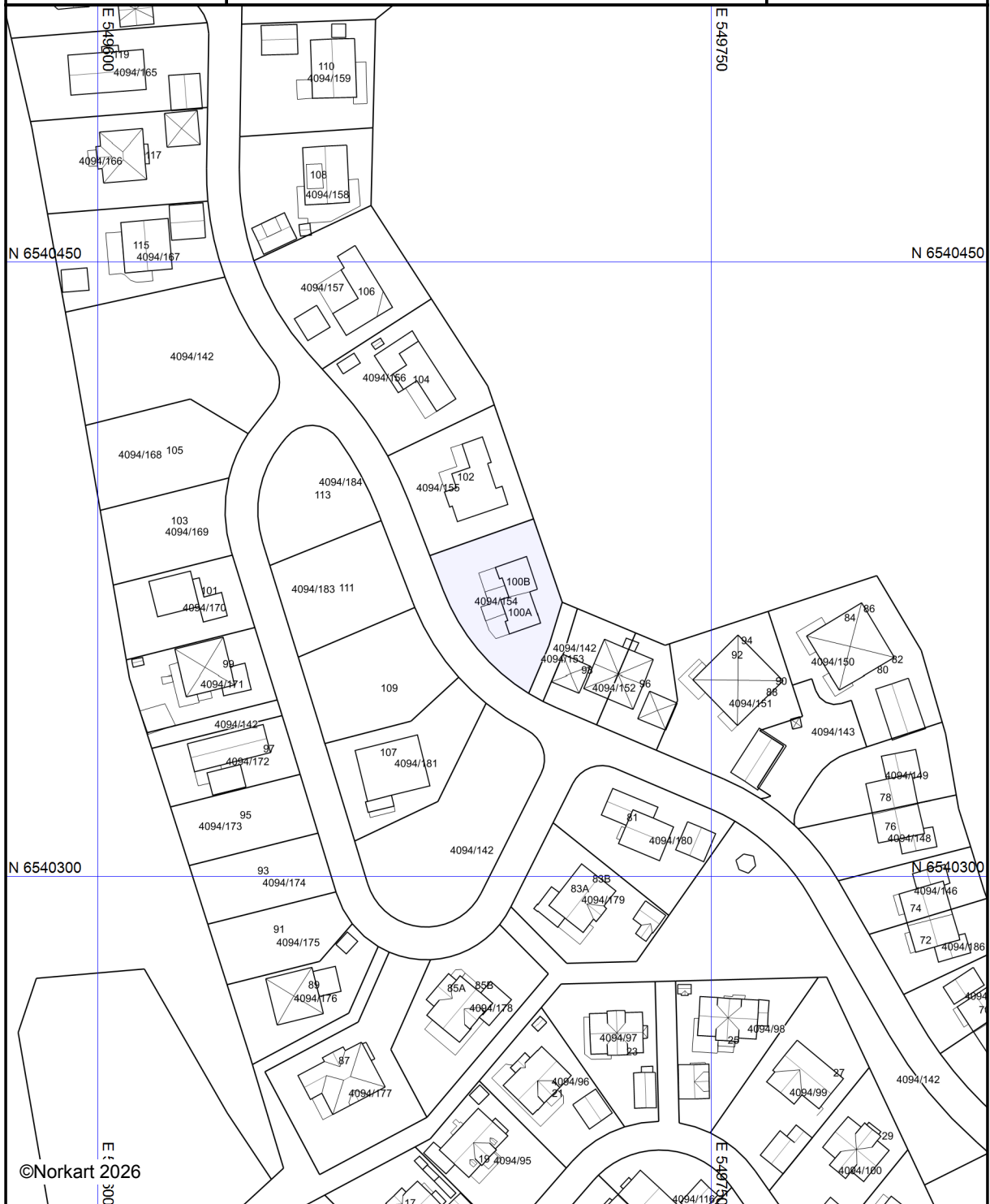
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4094/154/0/1
Adresse: Torpeveien 100B
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

Torpeveien 100B

Nabolaget Helgeroa - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Helgeroa bedehus	10 min	🚶
Linje 206, 208	0.9 km	
Larvik stasjon	17 min	🚆
Linje RE11, RX11	13.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	31 min	✈️

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
203 elever, 13 klasser	2 km	
Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
304 elever, 22 klasser	11.6 km	
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
209 elever, 10 klasser	13.4 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min	🚶
226 elever, 22 klasser	16.7 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	22 min	🚶
1620 elever	15.5 km	
Sandefjord videregående skole	29 min	🚶
1880 elever	27.7 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

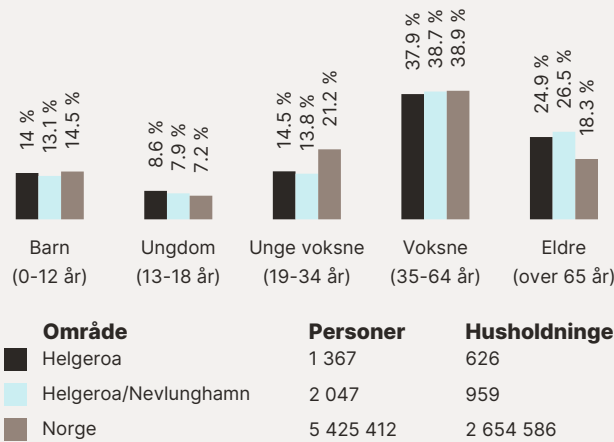


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Torpeløkka barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
39 barn	0.5 km	
Helgeroa barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
70 barn	2.3 km	
Vårtun barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
20 barn	4 km	

Dagligvare

Meny Helgeroa	19 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	1.7 km	
Rema 1000 Veldrebakken	13 min	🚶
PostNord	11.1 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

- 

Berg barneskole
Aktivitetshall, ballspill

21 min  1.9 km
- 

Nesjarhallen flerbrukshall
Aktivitetshall

4 min  1.9 km
- 

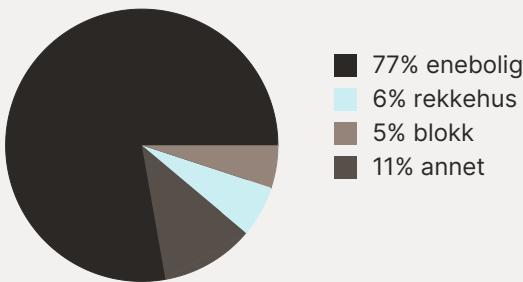
Family Sports Club Langestrand

15 min 
- 

Mudo Stavern

15 min 

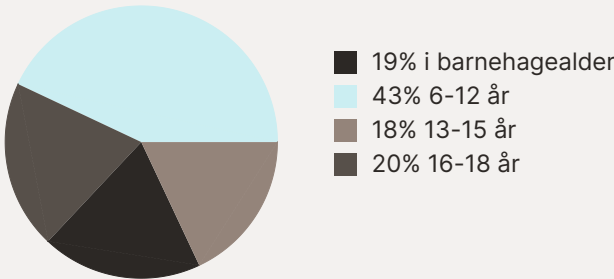
Boligmasse



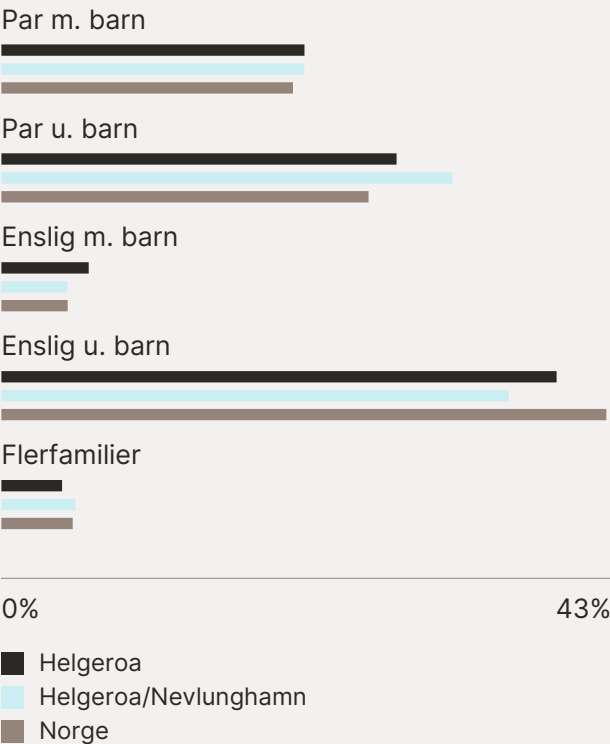
Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge 15 min 
-  Vitusapotek Helgeroa 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

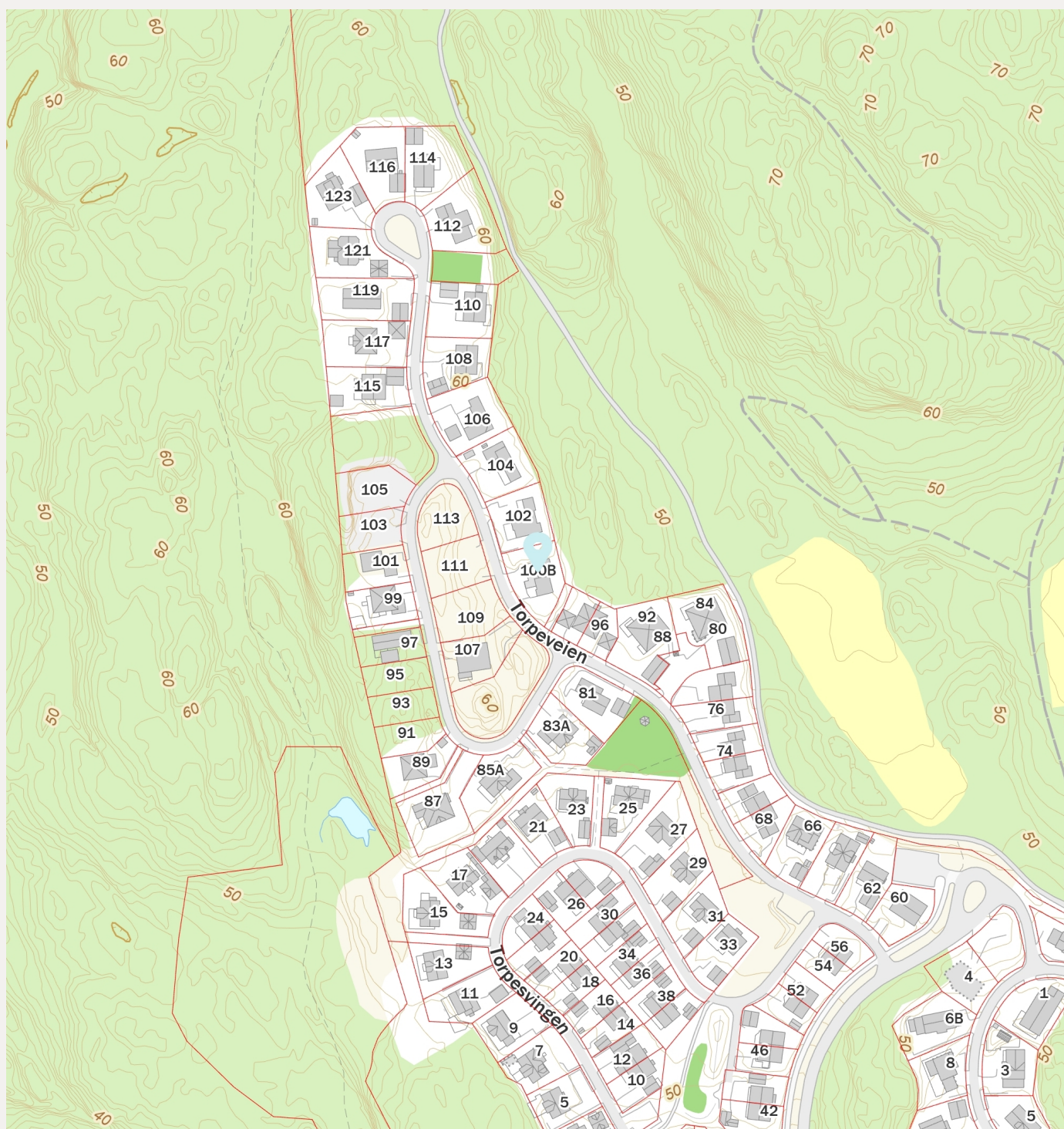
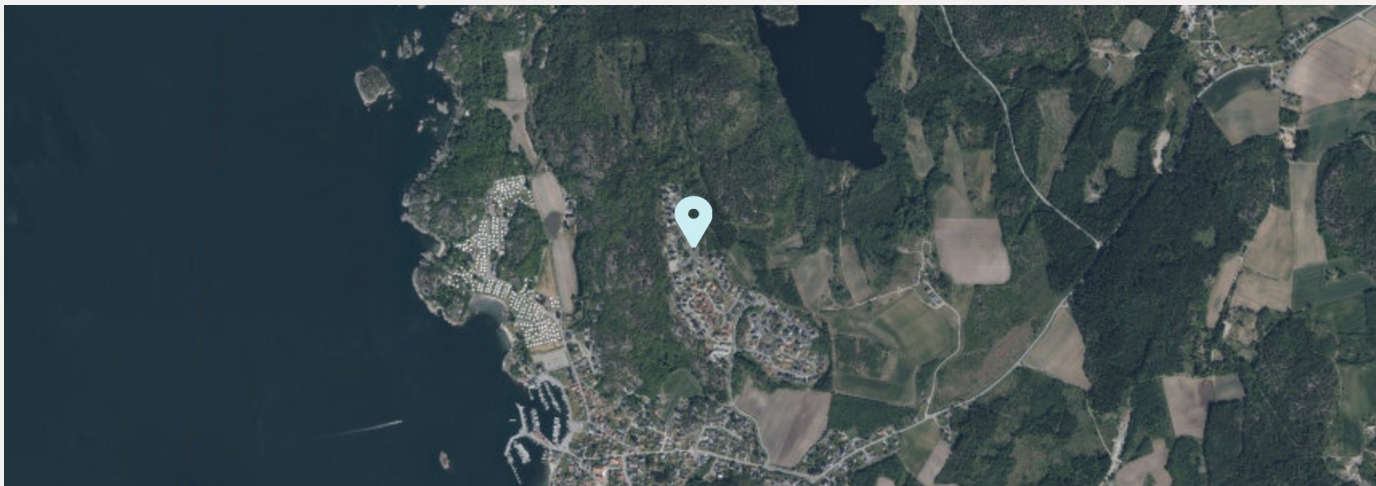


Familiesammensetning



Sivilstand

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





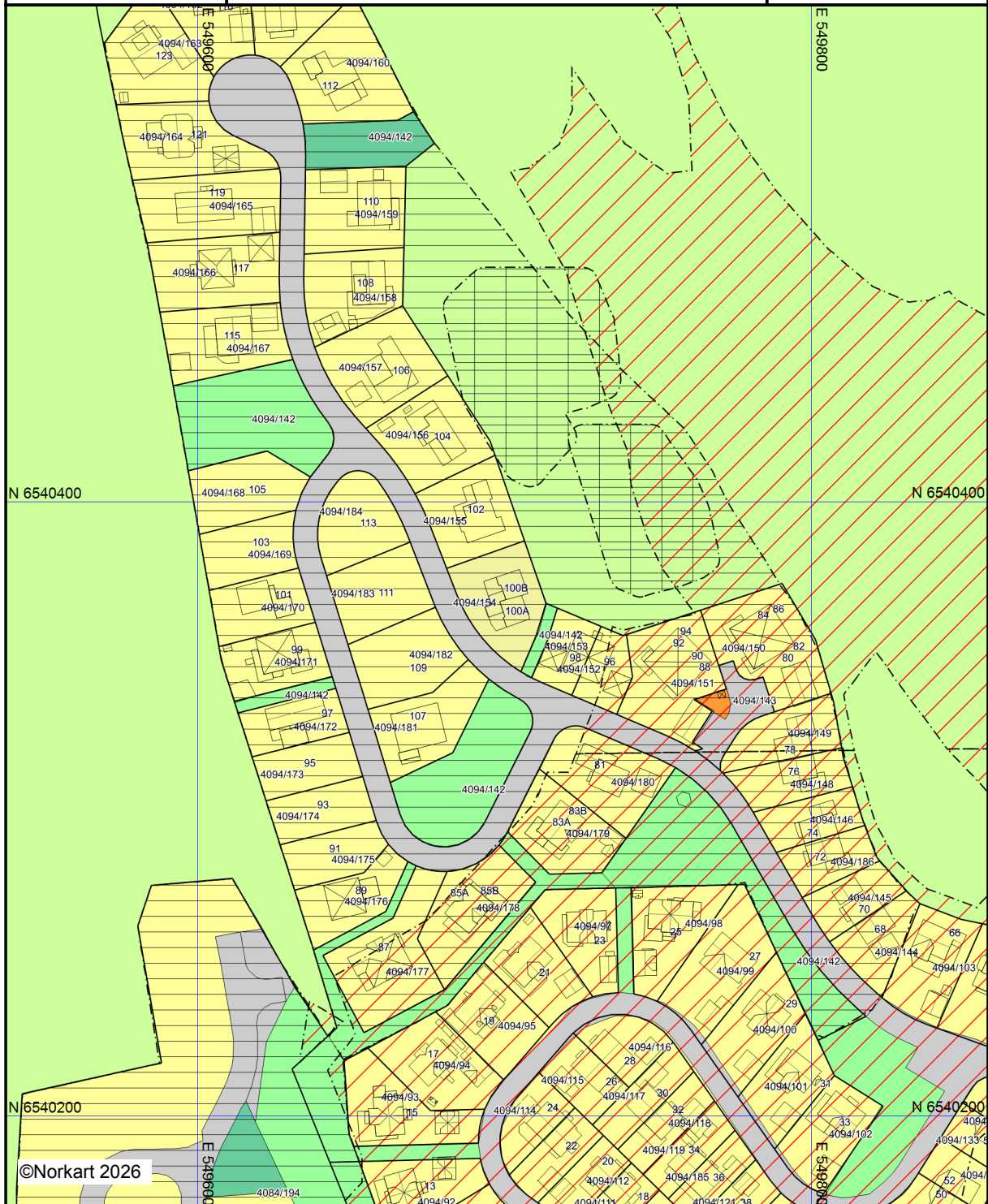
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4094/154/0/1
Adresse: Torpeveien 100B
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000



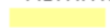
UTM-32



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

Tegnforklaring

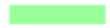
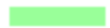
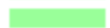
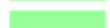
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

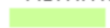
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - eksisterende

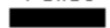
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT
REGULERINGSPLAN FOR TORPEFELTET ETAPPE 3.**

Dokumentdato: 20.11.10
Planid: 200916
Plantype: Detaljert reguleringsplan



Politisk behandling:

Dato	Saksnr.	Behandling
27.04.11		Godkjent kommunestyret

Revisjoner:

Dato	Saksnr.	Merk.
10.05.2022	086/22	Følgende bestemmelser endret: §§ 1.1 d), 2.1 a), 2.1 b), 2.2 a), 2.3 b), 3.1 b), c) og d), 3.2 b), c) og d) og 3.4 a)

GENERELT

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder som på plankartet er vist innenfor planens begrensning. Planen er detaljregulering.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til:

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

- a) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. BF1, 2, 3, 4, 5
- b) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. BK1, 2, 3
- c) Miljø-/nettstasjon.
- d) Lekeplass. 1, 2

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

- a) veg
- b) Annen veggrunn-grøntareal

3 GRØNNSTRUKTUR.

- a) Naturområde. 1, 2, 3, 4

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT.

- a) Vern av kulturmiljø/kulturminne.

5 SIKRINGSSONER.

- a) ⌈risikt.

6 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN.

- a) Bevaring kulturmiljø/kulturminne

§ 1.2 Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av frittliggende eneboliger innenfor område BF1-5, BK2,3 og firemannsboliger/tomannsboliger innenfor område BK1.

FELLESBESTEMMELSER

§2

§ 2.1 Dokumentasjonskrav

- a) 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.
- b) Dokumentasjon vedr grunnforhold/fundamentering skal følge hvert byggeprosjekt.

§ 2.2 Generelle forhold

- a) Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Garasjer kan plasseres inntil 0,5 m fra tomtegrense mot nabo, og inntil 2,0 m fra regulert veggrense dersom biloppstilling i garasje legges parallelt med bilveg. Forstøtningsmur kan ha max 1m høyde mot nabo, veg og fellesarealer utenfor byggegrensen.
- b) Bygningsmyndighetene kan kreve fasadeopprikk som viser planlagt bygg sammen med eksisterende nabobebyggelse, dersom det er tvil om at det planlagte bygget harmonerer med omgivelsene.
- c) Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet må det avsettes lekearealer som har utstrekning og opparbeiding i tråd med gjeldende retningslinjer.
- d) Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområdene skal bevares i størst mulig grad. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.
- e) Gjerde og forstøtningsmur mot offentlig vei skal godkjennes avplanutvalget.
- f) 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 redusere den visuelle kvaliteten i området. Lagring for biler, båter og campingvogner tillates ikke.
- g) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 2.3 Rekkefølgekrav

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal infrastruktur og offentlig vei eks. toppdekke være ferdig anlagt.
- b) Før det gis brukstillatelse til første bolig skal tilhørende nærlekeplassen nr. 2, være ferdig anlagt og opparbeidet.
- c) Lekeplass 1 skal være ferdig opparbeidet når 30 % av de nye boligene i feltet har fått ferdigattest. Skal opparbeides med balløkke.

§ 2.4 Miljø

- a) Det skal utføres målinger av radon, og redegjøres for eventuelle tiltak. Alternativt kan det prosjekteres og utføres tiltak som sikrer at krav til grenseverdier for radon oppnås.

§ 2.5 Automatisk freda kulturminner

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3

§ 3.1 Arealformål for boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. BF1-5.

- a) Tillatt maksimal utnyttelsesgrad BYA= 25 %.
- b) I området skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Det kan oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer + kjeller dersom avløp tillater dette. Det kan i tillegg oppføres garasje på hver boligtomt. Anbefalt husplassering er vist på plankart.
- c) Bebyggelsen i området skal ha saltak, pulttak, valmtak eller flatt tak. Påbygg som arker/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde. Gesims regnes fra ark/oppløft. For boligene tillates mønehøyde inntil 9,0 m og gesimshøyder inntil 6,0 m for saltak og valmtak. For pulttak og flatt tak tillates gesimshøyder inntil 7,0 m på boligene. Takterrasse er ikke tillatt på boligen, men tillatt på garasjen dersom denne er sammenbygd med boligen. Møne- og gesimshøyder måles i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng, tilpasset eksisterende terreng. Planert terreng kan måles maks 30 cm over eksisterende terreng.
- d) Byggesøknad skal på situasjonsplan for hver tomt vise boligens plassering samt garasje for minst 1 personbil. I tillegg skal det vises oppstillingsplass for 1 bil. Garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 50 m². Garasje kan ligge frittliggende eller sammenbygd med huset og kan ha flatt tak. Garasjen skal ellers harmonere med hovedhusets materialbruk og farge. Max mønehøyde for garasjer er 5 m. Max. Gesimshøyde for garasje er 4 m.

§ 3.2 Arealformål for boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. BK1-3.

- a) Tillatt maksimal utnyttelsesgrad BYA = 40 %
- b) I området skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Det kan oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer + kjeller dersom avløp tillater dette. Det kan i tillegg oppføres garasje på hver boligtomt. Anbefalt husplassering er vist på plankaret.
- c) Bebyggelsen i området skal ha saltak, pulttak, valmtak eller flatt tak. Påbygg som arker/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde. Gesims regnes fra ark/oppløft. For boligene tillates mønehøyde inntil 9,0 m og gesimshøyder inntil 6,0 m for saltak og valmtak. For pulttak og flatt tak tillates gesimshøyder inntil 7,0 m på boligene. Takterrasser er ikke tillatt på boligen, men tillatt på garasjen dersom denne er sammenbygget med boligen. Møne- og gesimshøyder måles i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng, tilpasset eksisterende terreng. Planert terreng kan måles maks 30 cm over eksisterende terreng.
- d) Byggesøknad skal på situasjonsplan for hver tomt vise boligens plassering samt garasje for minst 1 personbil. I tillegg skal det vises oppstillingsplass for 1 bil. Garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 50 m². Garasjer kan ligge frittliggende eller sammenbygget med huset og kan ha flatt tak. Garasjen skal ellers harmonere med hovedhusets materialbruk og farge. Max. Mønehøyde for garasjer er 5 m. Max. gesimshøyde for garasje er 4 m. Fellesgarasje for 4-mannsboliger kan oppføres som vist på plankartet, med maksimalt bruksareal på 80 m².

§3.3 Arealformål andre typer bebyggelse og anlegg.

- a) Det tillates etablert miljøstasjon for felles avfallshåndtering samt nettstasjon innenfor dette formål. Plassen skal skjermes mot omgivelsene med hekk eller gjerde som harmonerer med bebyggelsen rundt.

§3.4 Arealformål for lekeplass.

- a) Det skal etableres lekeplasser slik det er vist på plankartet. Lekeplass 1, kvartalslekeplass skal tilrettelegges for barn og unge i ulike alder, og opparbeides med ballplass og andre arealkrevende aktiviteter for bruk hele året. Lekeplass 2 er nærlekeplass som skal opparbeides med god kvalitet. Lekeplassene skal opparbeides i henhold til Larvik kommunes til enhver tid gjeldende lekeplassnormal.
- b) Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Plassen skal skjermes mot omgivelsene med hekk eller gjerde som harmonerer med bebyggelsen rundt. Det skal være låsbar port til skogsvei/naturområde.
- c) Lekeplassene skal ha størst mulig solrik beliggenhet og skjermet mot sterk vind. Lekeplassene skal skjermes mot forurensning, trafikkfare og andre helsefarlige forhold. Lekeplassene skal ha en beliggenhet slik at utendørs støynivå ikke overstiger 55 db(A).
- d) Planer og utførelse av alle tiltakene i § 3.4 skal godkjennes av Larvik kommune.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

§4

§ 4.1 Veg.

- a) Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling som er vist i planen.
- b) Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsås / beplantes på en tiltalende måte.
- c) Veger skal opparbeides med fast dekke.

GRØNNSTRUKTUR

§5

§5.1 Naturområde.

- a) Eksisterende vegetasjon og terreng i naturområdene skal i størst mulig grad bevares/gradbevares. Vegetasjon som det er viktig å bevare skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§6

§6.1 Vern av kulturminne.

- a) Området skal ivareta ID 89053 - boplassområde fra steinalder. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminnet eller fremkalle fare for at dette skal skje. Skjøtsel og hogst innenfor bevaringsområdet må avklares med kulturminneforvaltningen.

SIKRINGSSONER

§7

§7.1 Frisikt

- a) I frisiktsonene ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers nivå.

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN.

§8

§8.1 Bevaring kulturmiljø/kulturminne.

- a) Innenfor dette område gjelder bestemmelsene i § 6.1.

Larvik kommune, arealplan 10.05.2022


Hege Eick
Virksomhetsleder

LARVIK KOMMUNE

Arealplan



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 27.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	154	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Torpeveien 100B, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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

Ledningskart

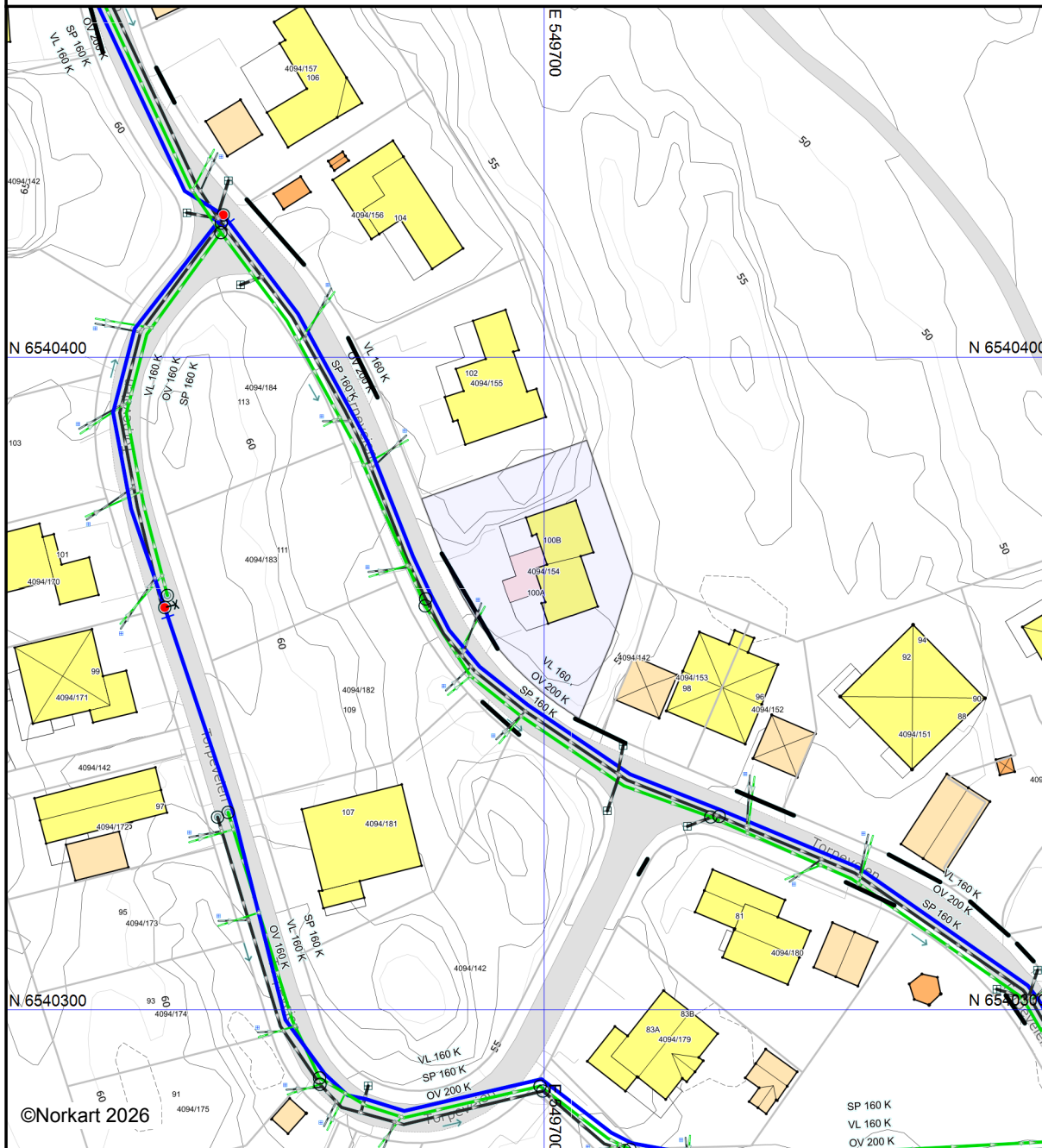
Eiendom: 4094/154/0/1
Adresse: Torpeveien 100B
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og vernetting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket vernetting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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