NORDVIK

Torpesvingen 4A

4 soverom | 148 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Torpesvingen

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026











Nøkkelinformasjon

Solrik og familievennlig halvpart tomannsbolig med hage - Stor terrasse med sjøutsikt - Garasje - Godkjent utleiedel

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**120 130,-**
Totalpris	**4 870 130,-**
BRA-i	**148 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Familievennlig halvpart av tomannsbolig med solrik hage, romslig terrasse og garasje – perfekt for både hverdag og fritid.

Boligen har gjennomgående god standard og en smart planløsning som gir god plass til hele familien. Godkjent utleiedel gir attraktive leieinntekter eller fleksibel bruk som generasjonsdel, hjemmekontor eller ungdomsavdeling. Mye lys og gode solforhold i hage og på den romslige terrassen. Stue, kjøkken og terrasse har sjøutsikt og vinduer mot sør og vest.

Barnevennlig og rolig område med nærhet til skole, barnehage, sjøen, kollektivtransport og daglige servicetilbud. En komplett bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og økonomiske fordeler. Antatt leieinntekt er kr 10 000,- per måned.

Velkommen på visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 89 kvm



































Gang/entré med garerobeplass.





Entré i 1. etasje.

Sydvestvendt terrasse med sol fra morgen til kveld.









Eiendommen ligger i et fredelig nabolag, med flotte sol- og utsiktsforhold.

Boligen er over 2 plan med god planløsning og inneholder bl.a.4 soverom, 2 stuer, 2 bad. Godkjent utleiedel, og garasje.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0002/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Torpesvingen 4A, 3295 HELGEROA
Gnr 4094, bnr 126 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selger
Andreas Halvorsen Berg

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
118 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
120 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 870 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 889 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 148 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 163 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Gang, vaskerom, stue/kjøkken, gang 2, bad, soverom, soverom 2
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 89 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Stue/kjøkken, gang, bad, garderobe, soverom
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse

Solforhold
Gode solforhold.

Innhold
Romfordeling:

1. etg.:
Gang 11 m2
Stue/kjøkken 29 m2
Bad 5,1 m2
Vaskerom 4,4 m2
Soverom 9,5 m2
Soverom 6,8 m2
Gang 4 m2

2. etg.:
Stue/kjøkken 35 m2
Gang/trapperom 10 m2
Bad 7,6 m2
Soverom 10 m2
Garderobe 9,4 m2

Til boligen er det en utvendig garasje på 19m2.

Standard
Kjøkken:
Kjøkken 1. etg:
Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Det er flisimiterte våtromsplater mellom benkeskap og

overskap. Det er mekanisk ventilator over platetopp.

KJøkken 2. etg.
Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate,
komposit oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Det er mekanisk ventilator over platetopp.

Våtrom:
Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra stue/kjøkken. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil i tak. det er like lufteventil i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak.

Bad 2. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett. Rommet er ventilert med lufteventil i tak.. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt panel i tak. Badet har fliser på vegg og malt panel i tak.

Vaskerom:
Vaskerom med tilkomst fra gang. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil i tak. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og takplater i tak.

Overflater:
Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv. Malt MDF panel på vegger og takplater i tak.

Teknisk/VVS:
Boligen har vann og avløpsrør i plast. Vannrør er besiktiget i fordelingsskap. Boligen er ventilert med lufteventiler. I boligen er det to stk. luft til luft varmepumpe. VV berederen ble ikke påvist på befaringen. VV berederen er derfor ikke inspisert. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. "Byggemåte". Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Garasje, og parkering i egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- REIS VVS AS. Byttet ut dusjen på badet og tatt ut badekar i juni 2025.
- Bygget en ny platting foran på huset mot hagen, gjort av ufaglært.
- Boligen har godkjent utleiedel.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med sutakplater som undertekking. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner
utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen er luftet med 23mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutakplater som undertaking.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Det er gangbart gulv på loftet. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Boligen har malt isolert ytterdør. Boligen har terrassedør med glassfelt.
Til boligen er det en 29 m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning. Terrassen er bygget over garasje. Utførelsen av tekking ned mot
garasjetak er utført med sarnafil foliebelegg. Tekkingen er under terrassegulv og ikke synlig for inspeksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. Rundt deler av eiendommen mot gate er det et hvitmalt gjerde.
Til boligen er det en 15 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra garasjeport med automatisk åpner. Garasjen fremstår som uinnredet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Vurdering av avvik:

Takrenner og nedløp har noe grønske og korosjon. Det er skald på beslag under innngangsdør i 1. etg.
Konsekvens/tiltak:
Takrenner og nedløp bør rengjøres og eventuelt behandles mot korrosjon for å forlenge levetiden og sikre god vannavledning. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer og skader på fasade og grunnmur som følge av vannansamling. Levetiden til takrenner og nedløp kan forringes negativt. Skadet på beslag under dør må utbedres. Dette for å unngå at det kommer fuktighet inn bak beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen er luftet med 23mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard.
Vurdering av avvik:
Utvendig kledning har malingsavskalling. Det er svertesopp og grønske på kledning. Utvendig belistning rundt vindu er ført helt ned mot vannbrett. Det observeres Ikke musetetting nederst i bakkant av kledning på gavelvegg ved terrasse 2. etg. Det er noe ufagmessig utførelse av kledning må siden av garasjeport.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas utbedring av malingsavskalling og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning av kledningen. Svertesopp og grønske bør fjernes ved vasking, og kledningen bør behandles for å redusere risiko for fuktskader og råte. Belistning rundt vindu bør justeres slik at den ikke føres helt ned mot vannbrett, for å sikre god avrenning og redusere risiko for fuktopptak i enden av
belistning. Om det ikke er bør musetetting bør etableres nederst i bakkant av kledning på gavlvegg ved terrasse i 2. etasje. Dette for å hindre inntrenging av skadedyr. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råteskader, soppvekst, dårligere inneklima og skadedyr i konstruksjonen. KLedning på siden av garasjeport bør utføres fagmessig for å hindre at mus eller andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Utvendig > Garasje:
Til boligen er det en 15 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra garasjeport med automatisk åpner. Garasjen fremstår som uinnredet.
Vurdering av avvik:
Det er fuktskjolder in tak på garasje og langs vegg mot bolig. Dette skyldes utettheter i membran (foliebelegg) som er tekking på terrasse ned mot garasje. Forholdet er bemerket og gitt TG:3 under punkt med terrasse.
Konsekvens/tiltak:
Forholdet er vurdert og bemerket som punkt under terrasser og balkonger.

Utvendig > Gjerde:
Rundt deler av eiendommen mot gate er det et hvitmalt gjerde.
Vurdering av avvik:
Spikere på gjerde er ikke rustfrie. De ruster.
Konsekvens/tiltak:
Avviket er foreløpig av kosmetisk art, men kan på sikt gjøre slik at bordene på gjerde faller av. Fremtidige eiere bør vurdere å skifte ut spikere til rustfrie spikere eller skruer.

Innvendig > Overflater:
Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv. Malt MDF panel på vegger og takplater i tak.
Vurdering av avvik:
Det er noe bruksslitasje på parkettgulv i stue og kjøkken i 2. etg. Det er noe skruehull i takplater i stue 2. etg.
Enkelte parkettbord er lagt med for liten omlegg. Det er noe knirk i parkett i stue og kjøkken i 2. etg.
Konsekvens/tiltak:
Det bør vurderes utbedring av parkettgulvet for å redusere bruksslitasje og knirk, samt utbedring av parkettbord med for liten omlegg for å sikre stabilitet og levetid på gulvet. Skruehull i takplater bør sparkles og males for å oppnå et jevnere og mer estetisk resultat. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt slitasje, redusert komfort og estetisk forringelse av boligens innvendige overflater.

Innvendig > Innvendige trapper:
I boligen er det en malt tretrapp.
Vurdering av avvik:
Det er noe knirk i trappen
Konsekvens/tiltak:
Trappen fungerer greit med avviket.

Våtrom > 1. etgasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 cm høydeforskjell fra sluk til dør mot gang. Det er 15mm høydeforskjell fra slut til dør ut i hagen. Fallforhold på gulv er vurdert etter forskriftens krav på byggetidspunktet. Høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel
er vurdert etter dagens krav som er minimum 25mm.
Vurdering av avvik:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er kun 15 mm høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør til hage. Dette er 10mm mindre en dagens krav til høydeforskjell.
Konsekvens/tiltak:
Rommet fungerer med avviket. Ved lekkasje i rommet vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er tilstrekkelig oppkant ved dørterskel, eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel. Vann som renner over dørterskel kan potensielt skade konstruksjoner som ikke er bygget med tilstrekkelig motstand mot vann.

Våtrom > 1. etgasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har plastsluk i gulv. Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.
Vurdering av avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Våtrom > 1. etgasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Rommet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke tilluftsspalte i dørterskel.
Vurdering av avvik:
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklimea og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilasjon kan
føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Våtrom > 1. etgasje > Bad > Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hovedgulv er flatt og har ikke fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10cm.
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hovedgulvet er tilnærmet flatt uten tilrettelagt fall mot sluk. Tilstrekkelig fall mot sluk på hovedgulv regnes å være 1:100.
Konsekvens/tiltak:
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > 1. etgasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har plastsluk i gulv. Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Sluk er ikke inspisert. Dette fordi det ikke var plass til å flytte dusjkabinett som er plassert over sluk. Det er ikke tilstrekkelig tetting med membran rundt rørgjennomføringer på vegg under vaskeservant. Tetting bør utføres med mansjett fra memnran og
silicom rundt rør ved fliser. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran, manglende inspeksjon av sluk og manglende tetting rundt rørgjennomføringer.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet. Rørgjennomføringer bør utføres med mensjetter og silicon. Dette for å hindre at vann kan komme inn i konstruksjonen. Manglende inspeksjon av membran og sluk vil utgjøre en risiko for at det kan være avvik i utførelsen eller knyttet til slukløsningen som ikke er blitt oppdaget. Dette kan være avvik som kan påvirke konstruksjonen negativt.

Våtrom > 1. etgasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ikke etablert dreneringshull fra den innebygde sisternen, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige på et tidlig tidspunkt.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

Våtrom > 1. etgasje > Bad > Ventilasjon:
Badet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet. Tilluftsventilasjon vil være luftespalte i dørterskel ol.
Vurdering av avvik:
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklime og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Kjøkken > 2. etasje. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Vurdering av avvik:
Det er noe svelling på skrog nederst ved fryseskap. Det er også noe tegn til svikt i parkett på samme sted som svelling i skrog. Tilstandsgrad TG:2 er satt med bakgrunn i bemerkede forhold og for å belyse risiko.

Konsekvens/tiltak:
Svelling i skrog og svikt i parkett kan skyldes avrenning av vann fra kjøleskap eller fryseskap. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å avdekke om det er fuktskader under parkett

Våtrom > 2. etasje. > Bad > Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk på hovedgulv er målt til 5-15mm. Det er ikke tilrettelagt med økt fall til sluk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 cm Det er god oppkant ved dørterskel..
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hovedgulv har noe mindre fall til sluk en byggetidens krav som var 1:100. Det er for lite lokalt fall til sluk i dusjsone.
TG:2 settes med bakgrunn i avvik i fallforhold på gulv.
Konsekvens/tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > 2. etasje. > Bad > Ventilasjon:
Badet er ventilert med lufteventil i tak og i vindu. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklime og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Til boligen er det en 29 m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning. Terrassen er bygget over garasje. Utførelsen av tekking ned mot garasjetak er utført med sarnafil foliebelegg. Tekkingen er under terrassegulv og ikke synlig for inspeksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.
Vurdering av avvik:
Det er noe svertesopp og grønske på rekkverk. Forholdet gies TG:2. Det er fuktskjolder i tak i garasje, på utvendig takutstikk under terrasse og på vegg mot bolig i garasje. Dette tyder på utettheter i tekkingen på terrasse ned mot garasje. TG:3 gis med bakgrunn i at tekkingen på terrasse har funksjonssvikt og ikke oppretholder sin tiltenkte funksjon. Terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset. Det vil da være mulighet for at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak:
Svertesopp og grønske på rekkverk bør fjernes, og rekkverk må overflatebehandling bør utføres for å hindre videre forringelse og råteutvikling. Fuktskjolder i garasje indikerer utettheter i tekkingen. Tekkingen bør utbedres for å forhindre ytterligere fuktskader og redusere risikoen for skade på underliggende konstruksjoner. Om det forekommer skadede bygningsdeler må disse også skiftes ut. Vegg mot bolig er ikke åpnet for inspeksjon. Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført tekking, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil.

Våtrom > 2. etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har plastsluk i gulv. Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.
Vurdering av avvik:
Membran i sluk på hovedgulv er ikke tilstrekkelig klemt under klemming i sluk. Det er ikke mansjett rundt rørgjennomføring i vegg til vaskeservant i innredning.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i avvik knyttet til membran i sluk.
Konsekvens/tiltak:
Det bør utbedres at membran ikke er tilstrekkelig klemt under klemring i sluk, samt at det mangler mansjett rundt rørgjennomføring i vegg til vaskeservant. Mangelfull utførelse av membran og manglende mansjett medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales også å innhente dokumentasjon på utførelse av membran, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tomteforhold > Terrengforhold:
Deler av terrenget var snødekket på befaringsdagen, noe som begrenset befaring av utvendig terreng og fallforhold fra boligen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisitet.
-Varmepumper.
-Vedfyring

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9710 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 3 072 954,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, feiing, renovasjon og vann.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Internett fra Telenor kr 1054,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 943 902,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 775 606,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
DNB
Polisenr: 30984712

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 405 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, belegningsstein og koselig hage. Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent. Dreneringen er fra byggeår og har god restlevetid.
Boligen er fundamentert med støpt plate.
Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast. Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Adkomst
Adkomst direkte fra Torpesvingen. Det blir skiltet til fellesvisning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Torpesvingen 4A ligger i et rolig og attraktivt boligområde, kun en kort spasertur fra sjøen. Her får du nærhet til flotte badestrender, båthavn og hyggelige kystkafeer – perfekt for deg som ønsker å nyte livet ved

vannet. Området byr på vakker natur, gode turmuligheter og et sjarmerende kystmiljø, samtidig som du har enkel adkomst til Larvik sentrum og lokale fasiliteter.

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Området består primært av frittliggende eneboliger og tomannsboliger.

Offentlig kommunikasjon
Helgeroa bedehus: Linje 206, 208, 0.7 km
Larvik stasjon: Linje RE11, RX11, 13.4 km

Skoler og barnehager
Torpeløkka barnehage (1-5 år) 0.3 km
Helgeroa barnehage (0-5 år) 1.9 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 3.6 km

-Nesjarhallen flerbrukshall
-Family Sports Club Langestrand
-Mudo Stavern
Berg skole (1-7 kl.) 1.8 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 11.2 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 13 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 16.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 15.2 km
Sandefjord videregående skole 27.4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.04.2007.

Det foreligger også ferdigattest fra 20.11.2014 på godkjenning av utleieleilighet.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401:
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.07.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 406 m
KPHensynsonenavnH910_1
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 402 m
ArealbrukBoligbebyggelse,
Nåværende Delareal 406 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 4 m
Arealbruk Veg

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.07.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf

Delarealer Delareal 27 m
Formål Anlegg for lek
Feltnavn F2
Delareal 379 m
Formål Boliger
Feltnavn B11
Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2000.05.03
Navn Torpefeltet - Felt B11 og B12
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 01.06.2004
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2504/2000.05.03_MVE_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 406 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B11B
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Kart for kommuneplan følger vedlagt salgsoppgaven.

Kommuneplan/kommunedelplanen har forrang ved uoverensstemmelser mellom planene. Reguleringsplanen gjelder foran kommuneplan/kommunedelplan.

Reguleringsbestemmelser og kart følger vedlagt

salgsoppgaven.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Larvik kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Driveplikt
Ingen driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Ingen odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/4094/126:
28.06.2005 - Dokumentnr: 4498 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4094 Bnr:53

01.01.2018 - Dokumentnr: 220822 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4094 Bnr:126

01.01.2020 - Dokumentnr: 1043611 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4094 Bnr:126

01.01.2024 - Dokumentnr: 306047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4094 Bnr:126

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra

en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 625,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Fotopakke ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 575,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

Megler
Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Megler 2
Lilli Stenhaug-Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47759774

Meglerforetaket
Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823 761 902

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Torpesvingen 4A

Nabolaget Helgeroa - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	**20 min**
204 elever, 10 klasser	1.8 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	**12 min**
323 elever, 26 klasser	11.2 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	**14 min**
213 elever, 10 klasser	13 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10...	**23 min**
231 elever, 18 klasser	16.4 km
Thor Heyerdahl videregående sk...	**21 min**
1620 elever	15.2 km
Sandefjord videregående skole	**28 min**
1880 elever	27.4 km

Offentlig transport

Helgeroa bedehus	**9 min**
Linje 206, 208	0.7 km
Larvik stasjon	**16 min**
Linje RE11, RX11	13.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**30 min**

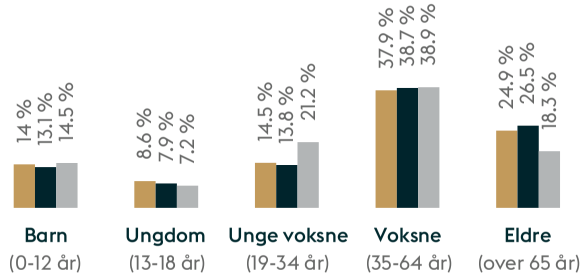
Barnehager

Torpeløkka barnehage (1-5 år)	**4 min**
42 barn	0.3 km
Helgeroa barnehage (0-5 år)	**21 min**
67 barn	1.9 km
Vårtun barnehage (1-5 år)	**5 min**
18 barn	3.6 km

Dagligvare

Meny Helgeroa	**18 min**
Rema 1000 Veldrebakken	**12 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Nesjarhallen flerbrukshall	3 min
Berg barneskole	20 min
Family Sports Club Langestrand	14 min
Mudo Stavern	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Torpesvingen 4 A, 3295 HELGEROA
LARVIK kommune
gnr. 4094, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 **Rapportdato:** 13.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1739 **Referansenummer:** GZ7252

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikalt delt to-manns bolig oppført i 2007.
Boligen ligger på en solrik eiet tomt med kort avstand ned til Helgeroa.

Boligen er bygget i 2007 og de fleste bygningsdeler er fra byggeår.

Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normaltilstand eller trenger oppgraderinger. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med sutakplater som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.
Kledningen er luftet med 23mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutakplater som undertaking.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.
Det er gangbart gulv på loftet.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Boligen har malt isolert ytterdør.
Boligen har terrassedør med glassfelt.

Til boligen er det en 29 m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.
Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.
Terrassen er bygget over garasje. Utførelsen av tekking ned mot garasjetak er utført med sarnafil foliebelegg. Tekkingen er under terrassegulv og ikke synlig for inspeksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

Rundt deler av eiendommen mot gate er det et hvitmalt gjerde.

Til boligen er det en 15 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra garasjeport med automatisk åpner.
Garasjen fremstår som uinnredet.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv.
Malt MDF panel på vegger og takplater i tak.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.
Boligen har betonggulv mot grunn.
Ved stikkprøvemåling ble det registrert 9 mm skjevheter gjennom hele rommet på gulv i stueer i 1. og 2. etg.
Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen.

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn.
Det er i kommunale opplysninger ikke registrert feiing eller tilsyn siden byggeår.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og takplater i tak.

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra stue/kjøkken.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak. det er like lufteventil i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak.

Bad 2. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak..
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt panel i tak.
Badet har fliser på vegg og malt panel i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etg.
Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Det er flisimiterte våtromsplater mellom benkeskap og overskap.
Det er mekanisk ventilator over platetopp.

KJøkken 2. etg.
Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vann og avløpsrør i plast. Vannrør er besiktiget i fordelingsskap.

Boligen er ventilert med lufteventiler.

Beskrivelse av eiendommen

I boligen er det to stk. luft til luft varmepumpe.

VV berederen ble ikke påvist på befaringen. VV berederen er derfor ikke inspisert.

Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Elektrisitet.
Varmepumper.
Vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Dreneringen er fra byggeår og har god restlevetid.

Boligen er fundamentert med støpt plate.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Vann og avløpsledninger er fra byggeår. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

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

Under dette punktet vurderes forhold knyttet til HMS- og generell sikkerhet.
Her vurderes rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk.
Brannsikkerhet. Tiltak knyttet til radonsikring av boligen. Elektriske anlegg. flom og skredfare.

Om det er avdekket avvik knyttet til disse forhold skal det bemerkes og konsekvens av avviket blir forklart.

Det settes ikke tilstandsgrad på disse forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

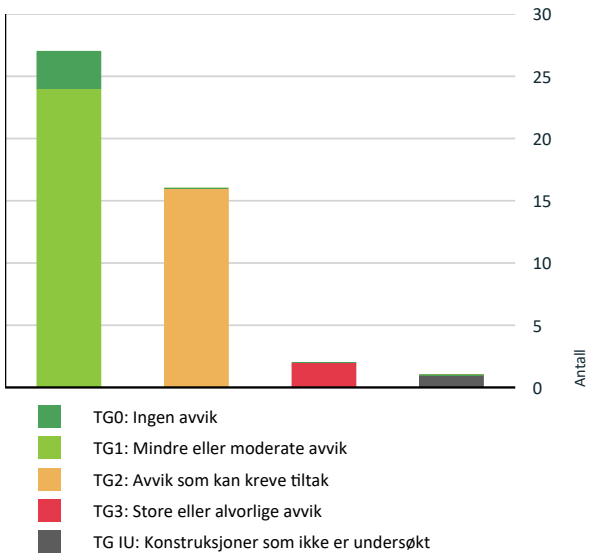
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

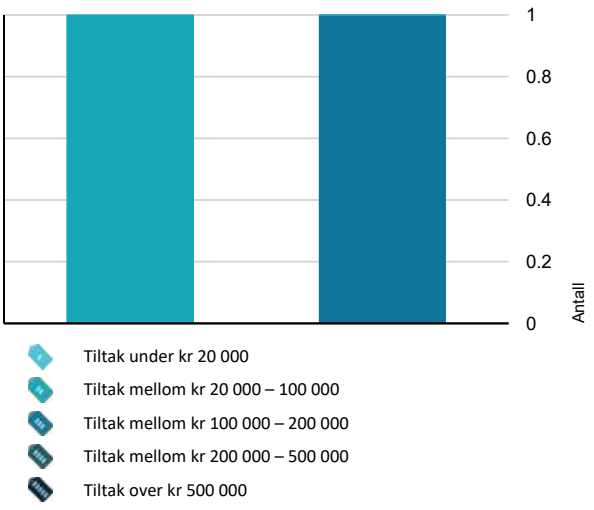
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen og deler av bygningen var dekket av snø på befaringsdagen, hvilket ga noen begrensninger ved inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Utvendig > Gjerde	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etgasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etgasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etgasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etgasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etgasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etgasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etgasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje. > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje. > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen har noe etterslep av utvendig vedlikehold som vask og maling av fasader.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med sutakplater som undertekking.

Taktekkingen (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, vurderingen vil naturlig være begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket var dekket av snø på befaringsdagen. Dette begrenset inspeksjonsmuligheten av taktekkingen.

Tilstandsgraden settes ut i fra alder på taktekkingen sett opp mot statistisk forventet restlevetid. Taktekkingen er fra byggeår.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner og nedløp har noe grønske og korosjon.
Det er skald på beslag under innngangsdør i 1. etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrenner og nedløp bør rengjøres og eventuelt behandles mot korrosjon for å forlenge levetiden og sikre god vannavledning.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer og skader på fasade og grunnmur som følge av vannansamling. Levetiden til takrenner og nedløp kan forringes negativt.

Skadet på beslag under dør må utbedres. Dette for å unngå at det kommer fuktighet inn bak beslag.

Tilstandsrapport



Skade på beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.
Kledningen er luftet med 23mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig kledning har malingsavskalling.
Det er svertesopp og grønske på kledning.

Utvendig belistning rundt vindu er ført helt ned mot vannbrett.

Det observeres Ikke musetetting nederst i bakkant av kledning på gavelvegg ved terrasse 2. etg.

Det er noe ufagmessig utførelse av kledning må siden av garasjeport.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas utbedring av malingsavskalling og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning av kledningen.

Svertesopp og grønske bør fjernes ved vasking, og kledningen bør behandles for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Belistning rundt vindu bør justeres slik at den ikke føres helt ned mot vannbrett, for å sikre god avrenning og redusere risiko for fuktopptak i enden av belistning.

Om det ikke er bør musetetting bør etableres nederst i bakkant av kledning på gavlvegg ved terrasse i 2. etasje. Dette for å hindre inntrenging av skadedyr.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råteskader, soppvekst, dårligere inneklima og skadedyr i konstruksjonen.

KLedning på siden av garasjeport bør utføres fagmessig for å hindre at mus eller andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Kledning med grønske.



Belistning som er ført helt ned mot vannbrett.



Kledning med malingsavskalling



Ufagmessig utførelse ved garasjeport.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutakplater som undertaking.

Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.
Det er gangbart gulv på loftet.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.

TG 1 Terrassedør

Boligen har terrassedør med glassfelt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 29 m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.
Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

Tilstandsrapport

Terrassen er bygget over garasje. Utførelsen av tekking ned mot garasjetak er utført med sarnafil foliebelegg. Tekkingen er under terrassegulv og ikke synlig for inspeksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe svertesopp og grønske på rekkverk. Forholdet gies TG:2.

Det er fuktskjolder i tak i garasje, på utvendig takutstikk under terrasse og på vegg mot bolig i garasje. Dette tyder på utettheter i tekkingen på terrasse ned mot garasje. TG:3 gis med bakgrunn i at tekkingen på terrasse har funksjonssvikt og ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon.

Terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset. Det vil da være mulighet for at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svertesopp og grønske på rekkverk bør fjernes, og rekkverk må overflatebehandling bør utføres for å hindre videre forringelse og råteutvikling.

Fuktskjolder i garasje indikerer utettheter i tekkingen. Tekkingen bør utbedres for å forhindre ytterligere fuktskader og redusere risikoen for skade på underliggende konstruksjoner. Om det forekommer skadede bygningsdeler må disse også skiftes ut. Vegg mot bolig er ikke åpnet for inspeksjon.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført tekking, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Snødekket terrasse



Dråper fra fukt under terrasse.



Fuktskjolder i garasjetak.

TG 2 Garasje

Til boligen er det en 15 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra garasjeport med automatisk åpner.
Garasjen fremstår som uinnredet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er fuktskjolder in tak på garasje og langs vegg mot bolig. Dette skyldes utettheter i membran (foliebelegg) som er tekking på terrasse ned mot garasje. Forholdet er bemerket og gitt TG:3 under punkt med terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet er vurdert og bemerket som punkt under terrasser.og balkonger.



Fukt i tak på garasje.



Fuktskjolder på vegg i geresje.



Garasje.

TG 2 Gjerde

Rundt deler av eiendommen mot gate er det et hvitmalt gjerde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spikere på gjerde er ikke rustfrie. De ruster.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er foreløpig av kosmetisk art, men kan på sikt gjøre slik at bordene på gjerde faller av.
Fremtidige eiere bør vurdere å skifte ut spikere til rustfrie spikere eller skruer.



Rustne spikere på gjerde.



Gjerde rundt eiendommen

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv. Malt MDF panel på vegger og takplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på parkettgulv i stue og kjøkken i 2. etg.

Det er noe skruehull i takplater i stue 2. etg.

Enkelte parkettbord er lagt med for liten omlegg.

Det er noe knirk i parkett i stue og kjøkken i 2. etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av parkettgulvet for å redusere bruksslitasje og knirk, samt utbedring av parkettbord med for liten omlegg for å sikre stabilitet og levetid på gulvet.

Skruehull i takplater bør sparkles og males for å oppnå et jevnere og mer estetisk resultat.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt slitasje, redusert komfort og estetisk forringelse av boligens innvendige overflater.



Parkett med for liten omlegg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv. Boligen har betonggulv mot grunn.

Ved stikkprøvemåling ble det registrert 9 mm skjevheter gjennom hele rommet på gulv i stueer i 1. og 2. etg.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen.

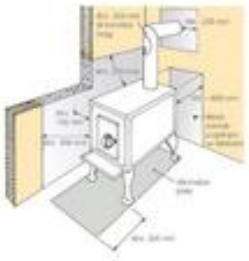
TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn.
Det er i kommunale opplysninger ikke registrert feiing eller tilsyn siden byggeår.

Tilstandsrapport



Peisovn i stue.



Krav til ilsteder og brannmurer.

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knirk i trappen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen fungerer greit med avviket.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

1. ETGASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og takplater i tak.

1. ETGASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETGASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 cm høydeforskjell fra sluk til dør mot gang. Det er 15mm høydeforskjell fra slut til dør ut i hagen.

Fallforhold på gulv er vurdert etter forskriftens krav på byggetidspunktet. Høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel er vurdert etter dagens krav som er minimum 25mm.

Tilstandsrapport

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

Det er kun 15 mm høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør til hage. Dette er 10mm mindre en dagens krav til høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket.
Ved lekkasje i rommet vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er tilstrekkelig oppkant ved dørterskel, eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Vann som renner over dørterskel kan potensielt skade konstruksjoner som ikke er bygget med tilstrekkelig motstand mot vann.

1. ETGASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.



Sluk i gulv.

1. ETGASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETGASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med lufteventil i tak.
Det er ikke tilluftsspalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklimea og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1. ETGASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling på overflater i rommet uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi vegger i rommet vender mot yttervegg eller annet våtrom, eller at øvrig konstruksjon gjør hulltaking vanskelig.



Fuktmåling på overflate i rommet

1. ETGASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra stue/kjøkken.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak. det er like lufteventil i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak.

1. ETGASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETGASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Hovedgulv er flatt og har ikke fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulvet er tilnærmet flatt uten tilrettelagt fall mot sluk. Tilstrekkelig fall mot sluk på hovedgulv regnes å være 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETGASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Sluk er ikke inspisert. Dette fordi det ikke var plass til å flytte dusjkabinett som er plassert over sluk.

Det er ikke tilstrekkelig tetting med membran rundt rørgjennomføringer på vegg under vaskeservant. Tetting bør utføres med mansjett fra memnran og silicom rundt rør ved fliser.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran, manglende inspeksjon av sluk og manglende tetting rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Rørgjennomføringer bør utføres med mensjetter og silicon. Dette for å hindre at vann kan komme inn i konstruksjonen.

Manglende inspeksjon av membran og sluk vil utgjøre en risiko for at det kan være avvik i utførelsen eller knyttet til slukløsningen som ikke er blitt oppdaget. Dette kan være avvik som kan påvirke konstruksjonen negativt.


Sluk under dusjkabinett

1. ETGASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

Det er ikke etablert dreneringshull fra den innebygde sisternen, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

1. ETGASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet. Tilluftsventilasjon vil være luftespalte i dørterskel ol.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklime og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1. ETGASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet.
Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

2. ETASJE. > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak..
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt panel i tak.

2. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og malt panel i tak.

Tilstandsrapport

2. ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk på hovedgulv er målt til 5-15mm. Det er ikke tilrettelagt med økt fall til sluk i dusjsone.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 cm Det er god oppkant ved dørterskel..

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulv har noe mindre fall til sluk en byggetidens krav som var 1:100.
Det er for lite lokalt fall til sluk i dusjsone.

TG:2 settes med bakgrunn i avvik i fallforhold på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE. > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran i sluk på hovedgulv er ikke tilstrekkelig klemt under klemming i sluk.
Det er ikke mansjett rundt rørgjennomføring i vegg til vaskeservant i innredning.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran.
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i avvik knyttet til membran i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres at membran ikke er tilstrekkelig klemt under klemring i sluk, samt at det mangler mansjett rundt rørgjennomføring i vegg til vaskeservant.
Mangelfull utførelse av membran og manglende mansjett medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales også å innhente dokumentasjon på utførelse av membran, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sluk med ufagmessig utførelse av membran



Utett rørgjennomføring på vegg.



Utett rørgjennomføring på vegg.



Sluk under dusjkabinett.

2. ETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

2. ETASJE. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med lufteventil i tak og i vindu. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklime og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

2. ETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling på overflater i rommet uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi vegger i rommet vender mot yttervegg eller annet våtrom, eller at øvrig konstruksjon gjør hulltaking vanskelig.

Tilstandsrapport



Fuktmåling på overflate i dusjsone

KJØKKEN

1. ETGASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Det er flisimiterte våtromsplater mellom benkeskap og overskap.

1. ETGASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er mekanisk ventilator over platetopp

2. ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe svelling på skrog nederst ved fryseskap. Det er også noe tegn til svikt i parkett på samme sted som svelling i skrog.

Tilstandsgrad TG:2 er satt med bakgrunn i bemerkede forhold og for å belyse risiko.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svelling i skrog og svikt i parkett kan skyldes avrenning av vann fra kjøleskap eller fryseskap.
Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å avdekke om det er fuktskader under parkett.

Tilstandsrapport



Svelling på skrog

2. ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast. Vannrør er besiktiget i fordelingsskap.





TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler.

TG 1 Varmesentral

I boligen er det to stk. luft til luft varmepumpe.
Alder på varmepumpene er ukjent.

Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe.



Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

VV berederen ble ikke påvist på befaringen. VV berederen er derfor ikke inspisert.

TG settes med bakgrunn i alder på berederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Elektrisitet.
Varmepumper.
Vedfyring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Boligen er bygget i 2007.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er skade på elektrisk kabel som kommer ut av vegg på bad. Kabelen er ikke tilstrekkelig tildekket i enden. Det er ikke kjent om det er strøm i kabelen. Bemerket forhold må utbedres.



Skade på kabel



Kabel uten sikret avslutning.



Sikringsskap



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Dreneringen er fra byggeår og har god restlevetid.

Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder og forventet restlevetid.

Det vil altid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate.

TG IU Terrengforhold

Deler av terrenget var snødekket på befaringsdagen, noe som begrenset befaring av utvendig terreng og fallforhold fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
Vann og avløpsledninger er fra byggeår. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det vil altid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Under dette punktet vurderes forhold knyttet til HMS- og generell sikkerhet.
Her vurderes rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk. Brannsikkerhet. Tiltak knyttet til radonsikring av boligen. Elektriske anlegg. flom og skredfare.

Om det er avdekket avvik knyttet til disse forhold skal det bemerkes og konsekvens av avviket blir forklart.

Det settes ikke tilstandsgrad på disse forhold.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det er ikke kjent om boligen er bygget med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvending trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør innhentes dokumentasjon på om det er etablert radonsperre i boligen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan innebære helserisiko for beboere ved forhøyede radonnivåer.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etgasje	74			74	
2. etasje.	74			74	29
SUM	**148**				**29**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etgasje	Gang, vaskerom, stue/kjøkken, gang 2, bad, soverom, soverom 2	Garasje	
2. etasje.	Stue/kjøkken, gang, bad, garderobe		

Kommentar

Boligen har en praktisk planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.
Boligen har en romfordeling som gjør at det ligger tilrette for utleie av deler av boligen.

Romfordeling.
1. etg.
Gang 11 m2
Stue/kjøkken 29 m2
Bad 5,1 m2
Vaskerom 4,4 m2
Soverom 9,5 m2
Soverom 6,8 m2
Gang 4 m2

2. etg.
Stue/kjøkken 35 m2
Gang/trapperom 10 m2
Bad 7,6 m2
Soverom 10 m2
Garderobe 9,4 m2

Til boligen er det en utvendig garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4094	126		0	405.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torpesvingen 4 A

Hjemmelshaver

Berg Andreas Halvorsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Torpesvingen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	
2	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GZ7252

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berg, Andreas Halvorsen	9578-5994-4-4740599	2026-01-11 19:42:25

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. jan. 2026

Oppdragsnummer
17-0002/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torpesvingen 4A, 3295 HELGEROA

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Andreas Halvorsen Berg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 30984712
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: REIS VVS AS. Byttet ut dusjen på bade og tatt ut badekar. Juni 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget en ny platting foran på huset mot hagen.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Ikke mottatt noe om det

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer som jeg er klar over

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 17-0002/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berg, Andreas Halvorsen	**2026-01-11**

Identifikasjon

bankID Berg, Andreas Halvorsen

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Torpesvingen 4A
Postnr	3295
Sted	HELGEROA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	4094
Bnr.	126
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	25075447
Bolignr.	H0201
Merkenr.	00fac9ed-5c31-4d91-8b27-4c5fb03e5e3e
Dato.	14.12.2022



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 11,584 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11,280 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	230 liter ved

Utskriftsdato: 09.01.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4094	**Bruksnr.**	126	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Torpesvingen 4A, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Tomannsbolig vertikaldelt Brukstillatelse 2007 Ferdigattest 2009	2007	106 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐

Kommentarer	Bruksendring ekstra boenhet i 1. etg på 51,4 m2. godkjent 2013 Ferdigattest 2014 (Torpesvingen 4B

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Plan Byggesak Landbruk og Miljø

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:	Deres dato:
Kristin Kolstad Telefon: 33 17 18 85		07/62374	GB-4094/125 OG 126	27.11.2007	

Larvik kommune

Eiendomsservice AS
Dr. Holmsvei 6

3257 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse for Torpesvingen 4, gbnr. 4094/126.

Gbnr	4094 / 126 /			
Tiltakshaver	Sten & Eric Lomme	c/o Lomme Eiendom AS, Dr. Holmsvei 6	3257	LARVIK
Søker	Eiendomsservice AS	Dr. Holmsvei 6	3257	LARVIK

Midlertidig brukstillatelse			
Saksnr: 07/3630		JournalpostID 07/62374	
Eiendom/byggested: Torpesvingen 4			
Bygningsnummer: 25075447			
Gnr: 4094	Bnr:126	Festenr	Seksjonsnr
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art: ½ -part av tomannsbolig			
Tillatelsen omfatter: Torpesvingen 4			
Vedtak fattet av: Plan og byggesak	Vedtak dato: 26.04.07	Saksnr: 340/07	
Merknader: De opplistede punkter på kontrollerklæringene må være ferdigstilt innen det søkes om ferdigattest.			
Vilkår			
Den midlertidige brukstillatelsen gjelder frem til 31.01.2008			

Med hilsen

Kristin Kolstad
byggesaksbehandler

Kopi til:
Aqua VVS Senteret AS Gjærdal 5 3271 LARVIK

Byggesak
Postadresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Fakturaadresse: Postboks 2014, 3255 Larvik
Besøksadresse: Feyersgate 7, Larvik
E-postadresse: postmottak@larvik.kommune.no
Telefon: 33 17 10 00
Telefaks: 33 17 18 01
Org.nr.: 948 930 560

Plan Byggesak Landbruk og Miljø

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:	Deres dato:
Kristin Kolstad Telefon: 33 17 18 85		09/31492	GB-4094/125 OG 126	18.05.2009	

Larvik kommune

Eiendomsservice AS
Dr. Holmsvei 6

3257 LARVIK

MELDING OM VEDTAK

Underrettelse om vedtak.

Gbnr	4094 / 126			
Tiltakshaver	Sten & Eric Lomme	c/o Lomme Eiendom AS, Dr. Holmsvei 6	3257	LARVIK
Søker	Eiendomsservice AS	Dr. Holmsvei 6	3257	LARVIK

Vedtaket som er fattet i saken følger vedlagt.

Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Nærmere opplysninger om klagerett m.m. følger vedlagt.

Med hilsen

Kristin Kolstad
byggesaksbehandler

Vedlegg:
- Vedtak i saken

ArkivsakID.: 07/3630

Arkivkode: GB-4094/125 OG 126

Larvik kommune

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
423/09	Planutvalget delegerte saker	18.05.2009

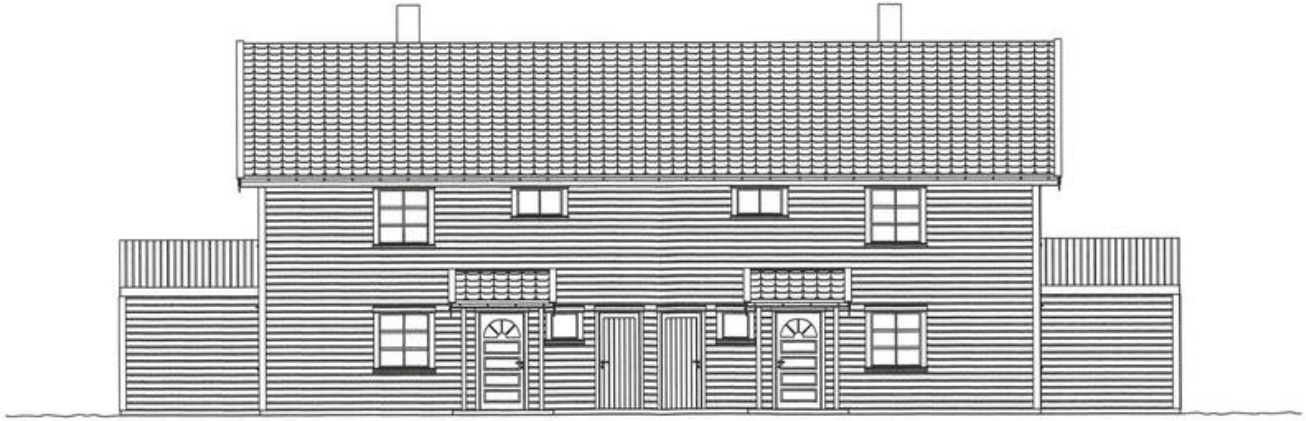
Torpesvingen 2 og 4, gbnr. 4094/125 og 4094/126. Tomannsbolig ferdigattest.

Gbnr	/ /			
Tiltakshaver	Sten & Eric Lomme	c/o Lomme Eiendom AS, Dr. Holmsvei 6	3257	LARVIK
Søker	Eiendomsservice AS	Dr. Holmsvei 6	3257	LARVIK

Ferdigattest er gitt for			
ArkivSaksnr 07/3630			JournalpostID 09/31492
Eiendom/byggested Torpesvingen 2 og 4			
Bygningsnummer 25075439 (Torpesvingen 2) og 25075447 (Torpesvingen 4)			
Gnr 4094	Bnr 125 og 126	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av Plan- og byggesak	Vedtak dato 26.04.2007		Delegert saksnr: 340/07
Vedtak/tillatelse			**Søknad datert**
Tillatelse etter søknad			14.04.2007
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Hele tiltaket			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Attn: Kristin Kolstad





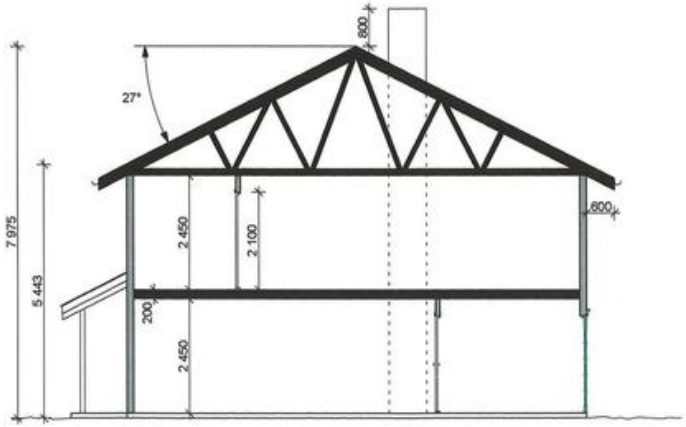
A = Ny takvinkel (27°)

Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	12.03.07		1:100	Fasader

Tiltakshaver	Utarbeidet av Firma	Tegn nummer	Rev:
Sten & Eric Lomme	DAK DESIGN Hus- og Hyttetegning	10071 - 122 - C	A 15.05.07
Byggeplass: Torpesvingen 2 + 4, 3295 Helgeroa		Prosjekt: 2 mannsbolig	
GNR 4094 BNR 125 + 126			
Henvisning:			



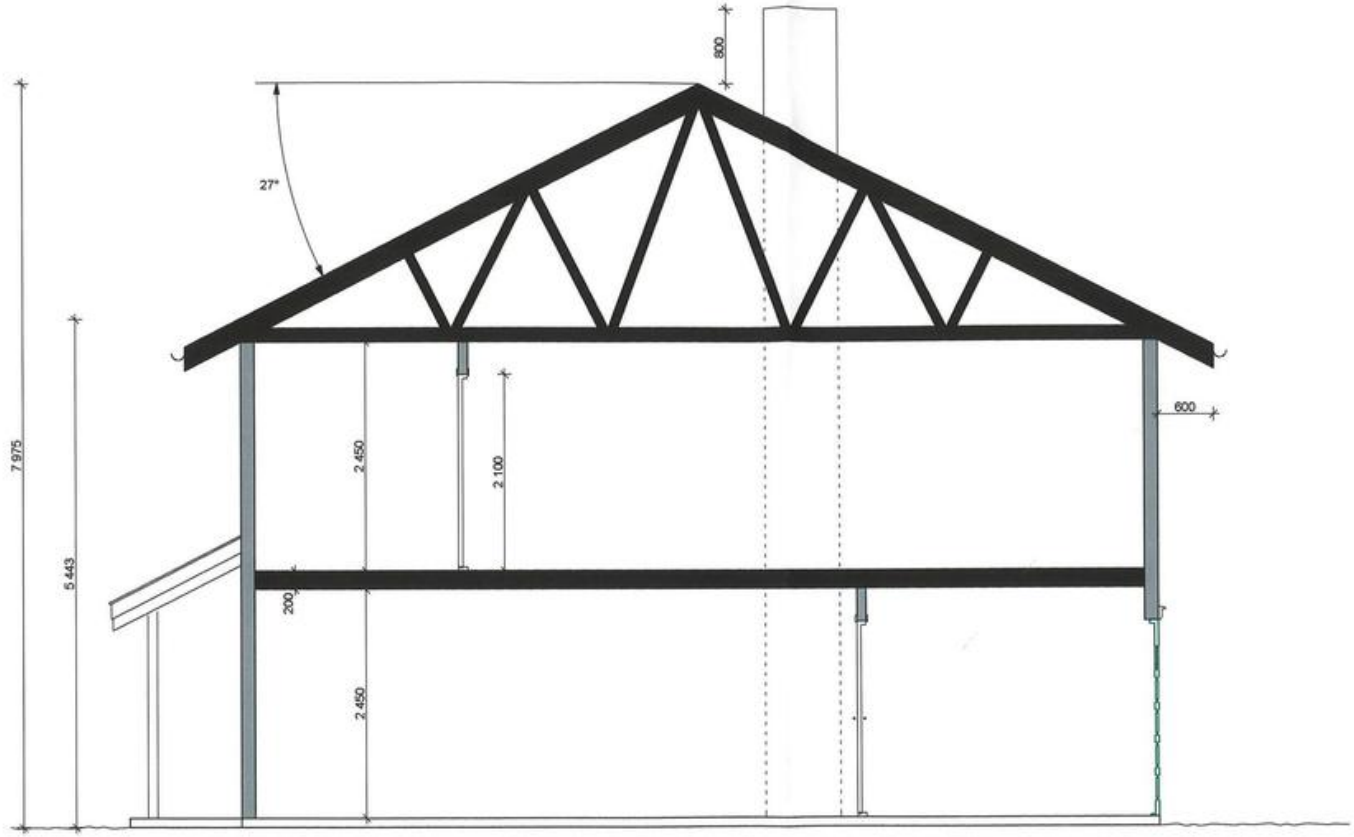




A = Ny takvinkel (27°)

Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	12.03.07		1:100	Fasader og snitt

Tiltakshaver	Utarbeidet av Firma	Tegn nummer	Rev:
Sten & Eric Lomme	DAK DESIGN Hus- og Hyttetegning	10071 - 122 - D	A 15.05.07
Byggeplass: Torpesvingen 2 + 4, 3295 Helgeroa GNR 4094 BNR 125 + 126		Prosjekt: 2 mannsbolig	
Henvisning:	Vi tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.		



Snitt

Arbeidstegning i målestokk 1:50

2 Mannsbolig

Torpesvingen 2 + 4, 3295 Helgeroa
GBnr: 4094 / 125 + 126

Larvik 04.05.07



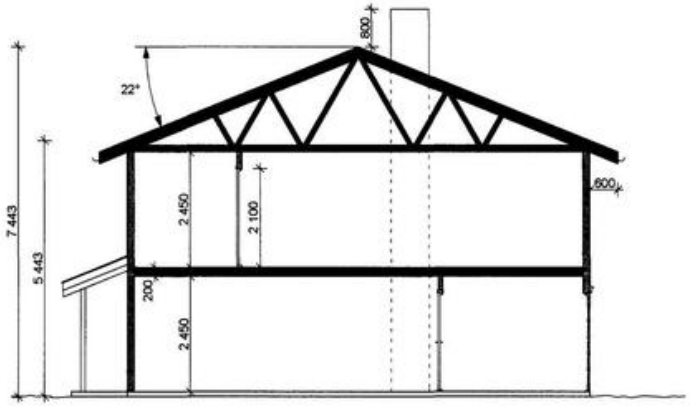


Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	12.03.07		1:100	Fasader

Tiltakshaver Sten & Eric Lomme Byggeplass Torpesvingen 2 + 4, 3295 Helgeroa GNR 4094 BNR 125 + 126	Utarbeidet av Firma DAK DESIGN Hus- og Hyttetegning	Tegn nummer 10071 - 122 - C Rev: Prosjekt 2 mannsbolig
Henvisning:	Vi tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.	







Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	12.03.07		1:100	Fasader og snitt

Tiltakshaver
Sten & Eric Lomme

Byggeplass
Torpesvingen 2 + 4, 3295 Helgeroa
GNR 4094 BNR 125 + 126

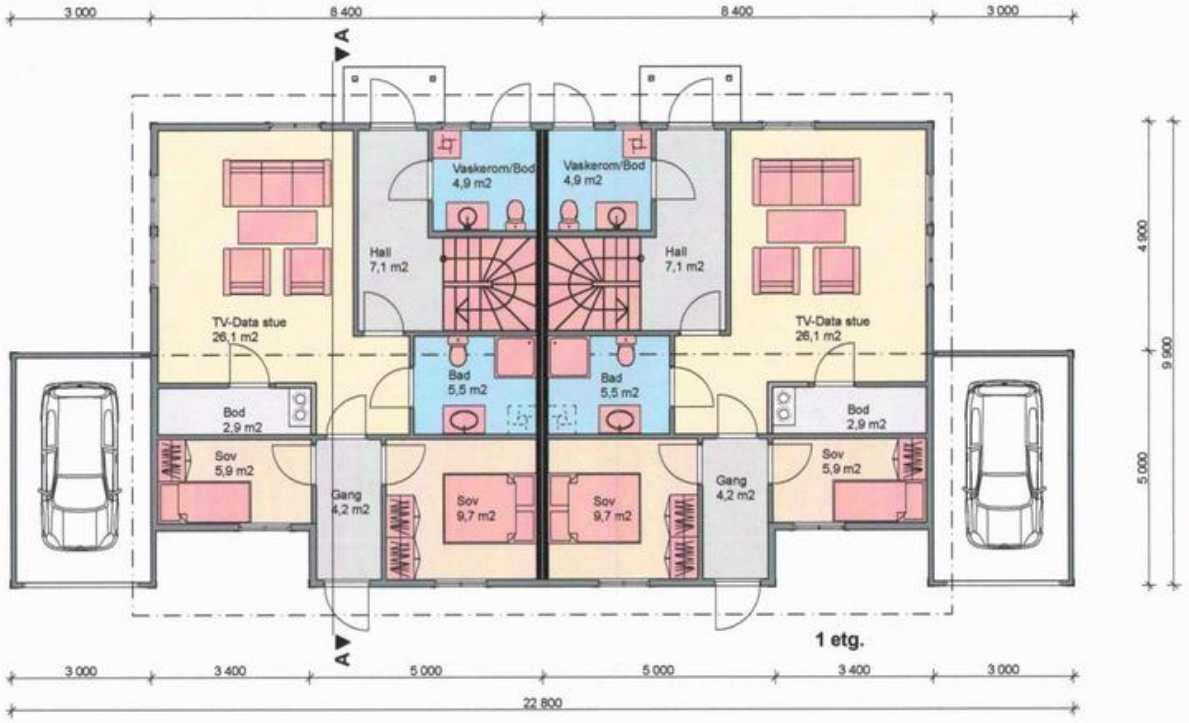
Utarbeidet av Firma
DAK DESIGN
Hus- og Hyttetegning

Tegn nummer: 10071 - 122 - D
Rev:

Prosjekt
2 mannsbolig

Henvisning:

Vi tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.



Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	12.03.07		1:100	Plan 1 etg

Tiltakshaver
Sten & Eric Lomme

Byggeplass
Torpesvingen 2 + 4, 3295 Helgeroa
GNR 4094 BNR 125 + 126

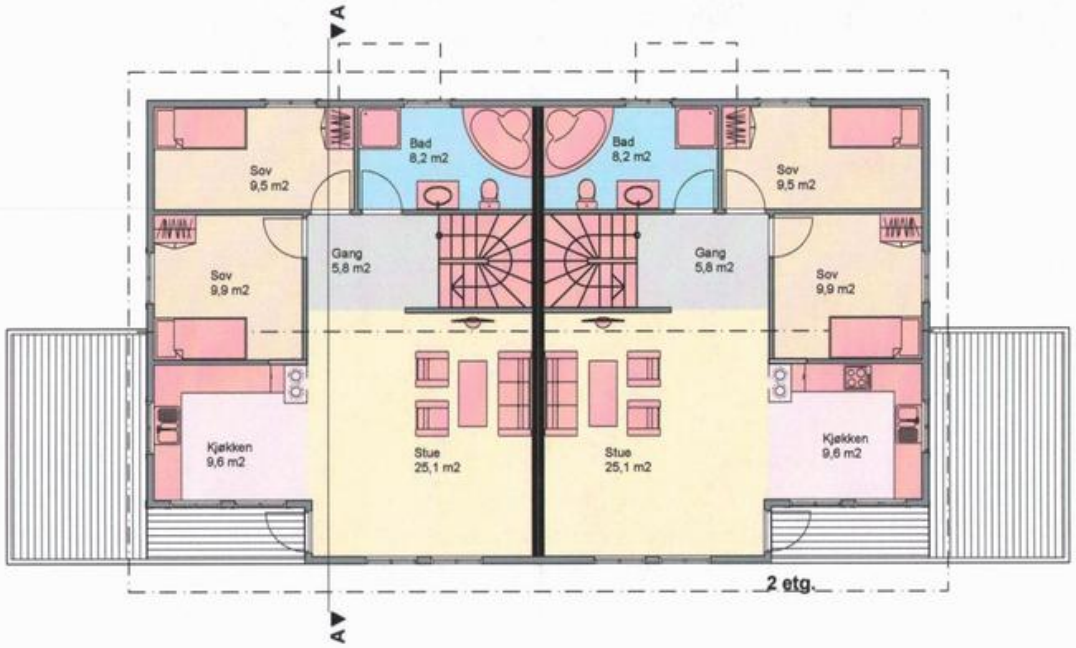
Utarbeidet av Firma
DAK DESIGN
Hus- og Hyttetegning

Tegn nummer: 10071 - 122 - A
Rev:

Prosjekt
2 mannsbolig

Henvisning:

Vi tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.



Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	12.03.07		1:100	Plan 2 etg

Tiltakshaver
Sten & Eric Lomme

Byggeplass
Torpesvingen 2 + 4, 3295 Helgeroa
GNR 4094 BNR 125 + 126

Utarbeidet av Firma
DAK DESIGN
Hus- og Hyttetegning

Tegn nummer: 10071 - 122 - B
Rev:

Prosjekt
2 mannsbolig

Henvisning:

Vi tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.



Ny plantegning

E1

Byggemelding

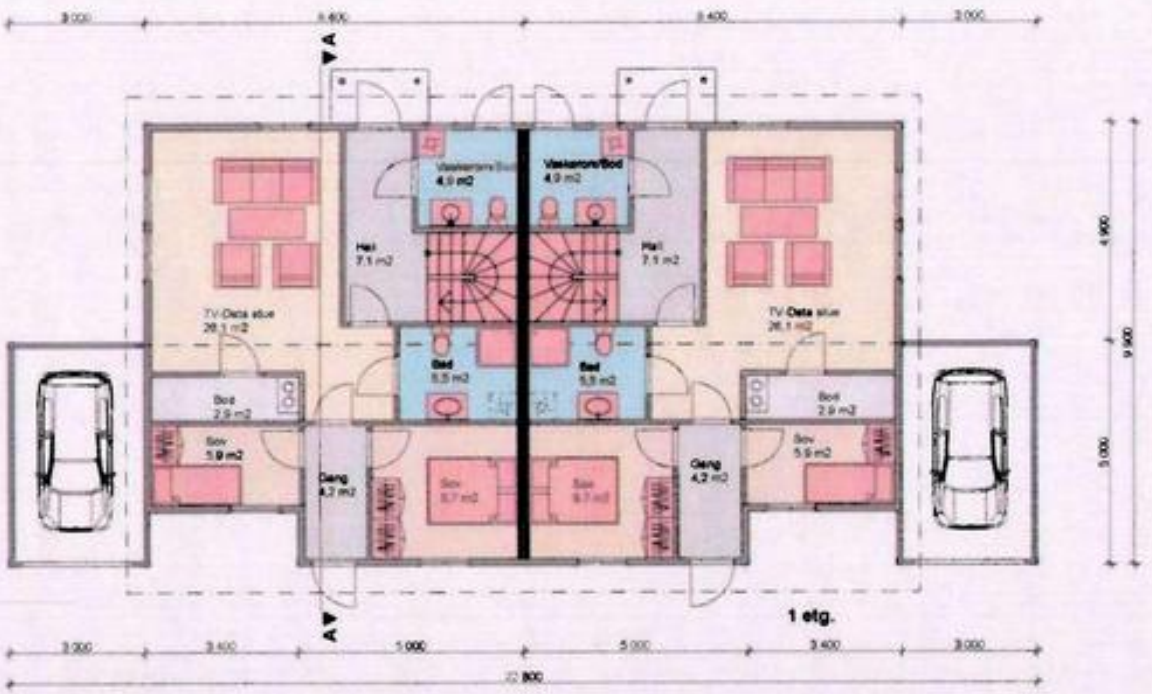
Prosjekt
Bruksendring
del av 1 etg endres til bi-leilighet
Torpesvingen 4
3295 Helgeroa

Tiltakshaver
Espen og Line Rustad
Skinnarland
Torpesvingen 4
3295 Helgeroa

Ansvarlig søker
Byggmester Svein Andre Torp
Hystadveien 212 E
3230 Sandefjord

Plan 1 etg.

1:100	Gbnr 4094/126	14.11.2013



Eksisterend plantegning

E2

Byggemelding

Prosjekt

Bruksendring
del av 1 etg endres til bi-leilighet
Torpesvingen 4
3295 Helgeroa

Tiltakshaver

Espen og Line Rustad
Skinnarland
Torpesvingen 4
3295 Helgeroa

Ansvarlig søker

Byggmester Svein Andre Torp
Hystadveien 212 E
3230 Sandefjord

Plan 1 etg.

1:100	Gbnr 4094/126	14.11.2013





Eksisterend fasader NB! ingen endring

E3

Byggemelding

Prosjekt:
Bruksendring
del av 1 etg endres til bi-leilighet
Torpesvingen 4
3295 Helgeroa

Tiltakshaver:
Espen og Line Rustad
Skinnarland
Torpesvingen 4
3295 Helgeroa

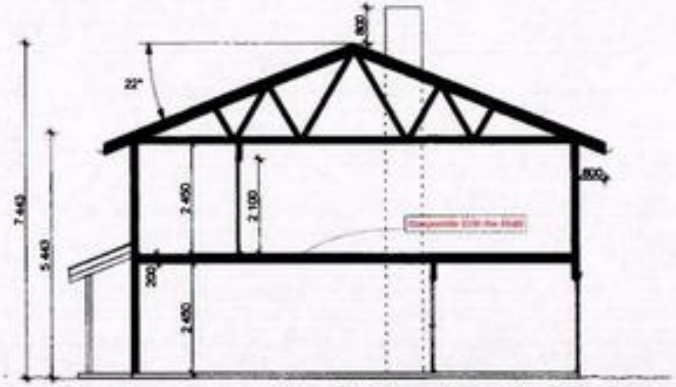
Ansvarlig søker:
Byggmester Svein Andre Torp
Hystadveien 212 E
3230 Sandefjord

fasader 1

1:100	Gbnr 4094/126	14.11.2013







Eksisterend fasader NB! ingen endring

Etasjeskille Ei 30 Rw 55dB

E4

Byggemelding

Prosjekt:
Bruksendring
del av 1 etg endres til bi-leilighet
Torpesvingen 4
3295 Helgeroa

Tiltakshaver:
Espen og Line Rustad
Skinnarland
Torpesvingen 4
3295 Helgeroa

Ansvarlig søker:
Byggmester Svein Andre Torp
Hystadveien 212 E
3230 Sandefjord

fasader 2 og snitt

1:100	Gbnr 4094/126	14.11.2013

Larvik kommune

Ledningskart

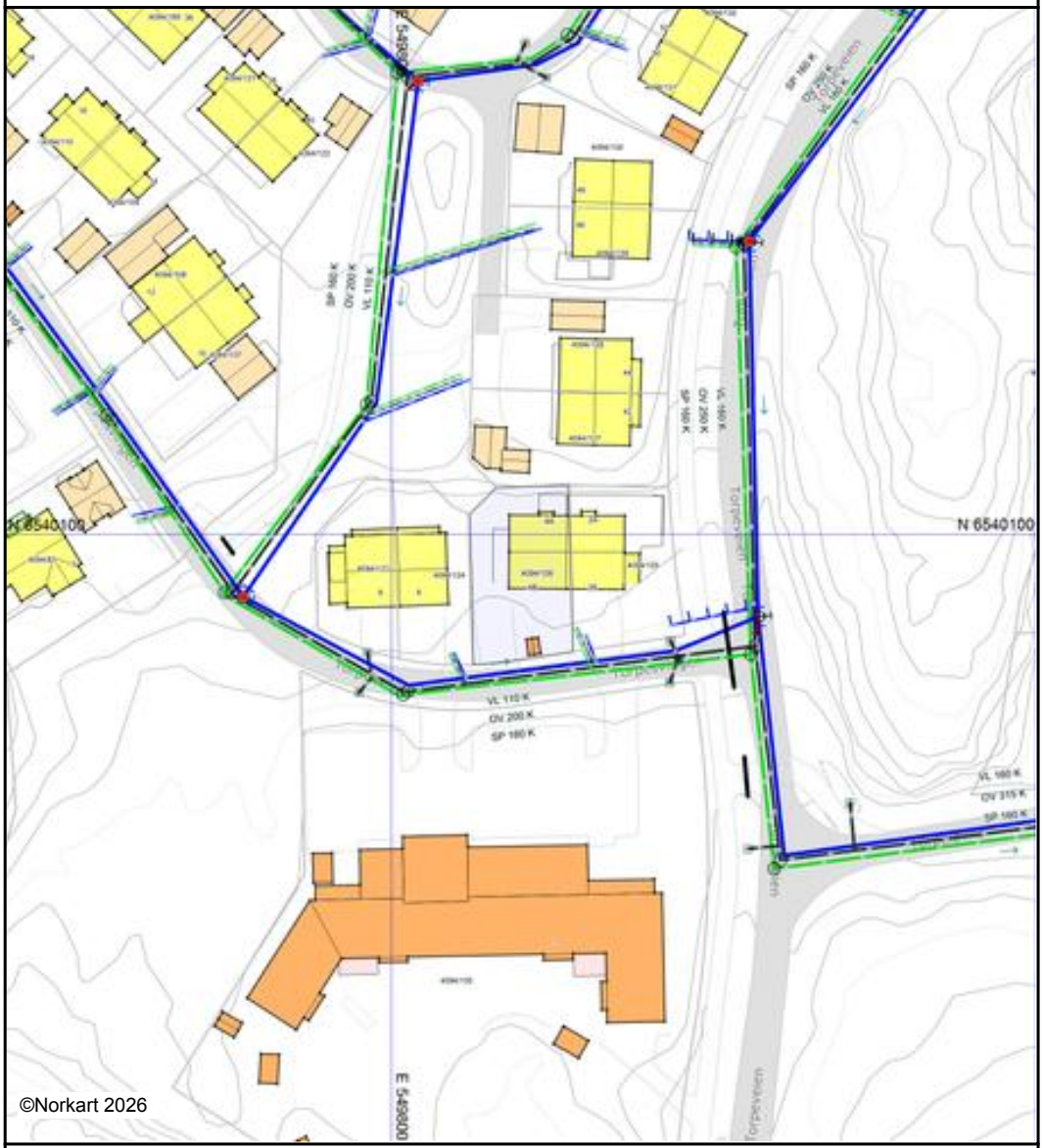
Eiendom: 4094/126
Adresse: Torpesvingen 4A
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 08.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4094	**Bruksnr.**	126	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torpesvingen 4A, 3295 HELGEROA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 406 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 402 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 406 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 406 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 402 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 406 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000.05.01
Navn	Torpefeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1488/2000.05.01_Bestemmelser_1005.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 m^2 **Formål** Anlegg for lek **Feltnavn** F2
	Delareal 379 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B11

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	01.06.2004	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2504/2000.05.03_MVE_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	406 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	B11B

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

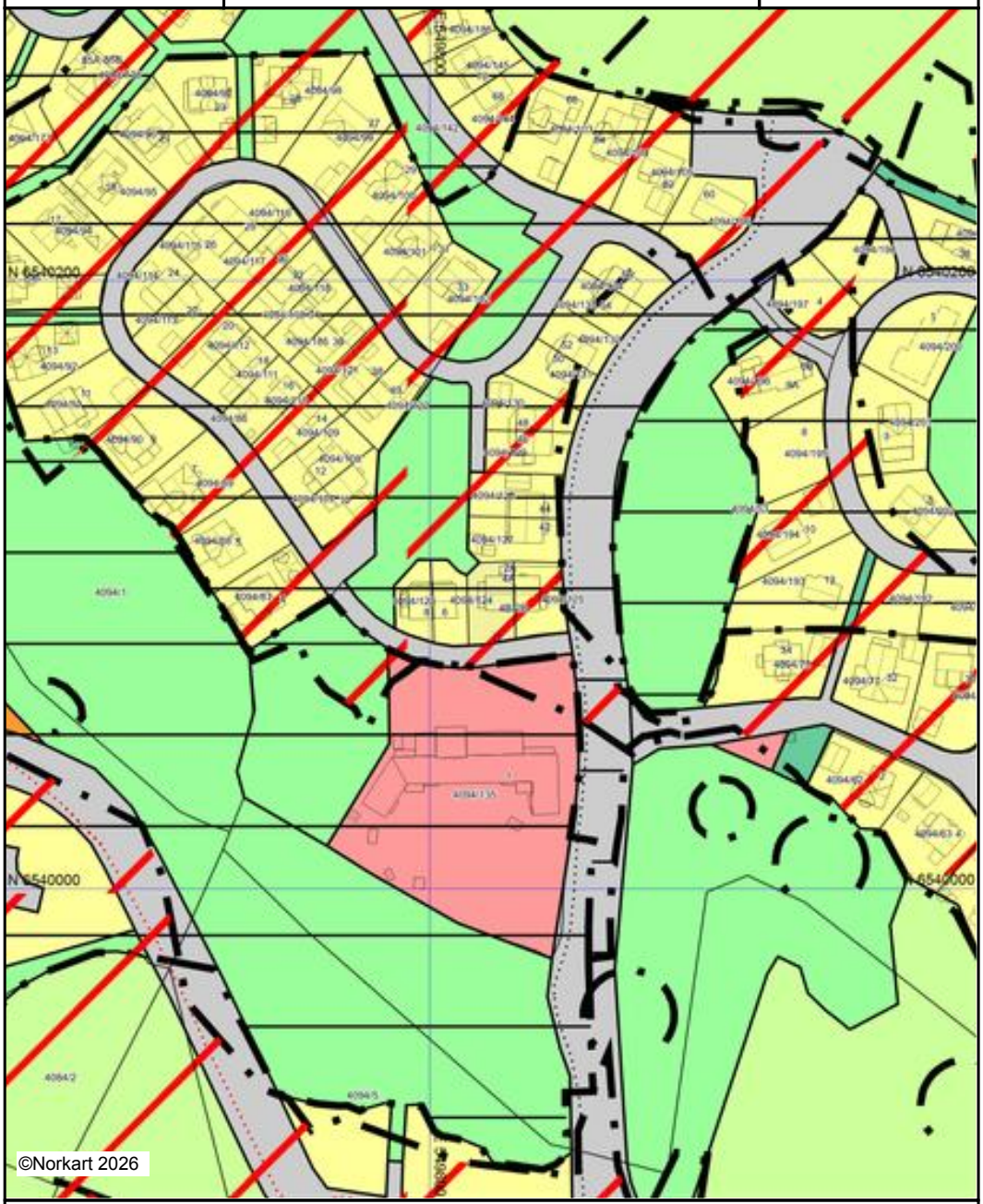
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4094/126
Adresse: Torpesvingen 4A
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

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



REGULERINGSBESTEMMELSER

BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B11 og B12, TORPEFELTET, HELGEROA. LARVIK KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.05.04, 01.06.05

Planutvalgets godkjenning: 01.06.05

§1

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

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

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

§2

Området er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder
-boligområder, B 11A,B, B12A,B,C,D.
-offentlig barnehage, O1.

2. Offentlige trafikkområder.
-kjøreveier.
-gang/sykkelveier.

3. Friområder
-lek / friområde F2.
-turveier.

4. Fellesområder
-felles nærlekeplasser. FE1, FE2.
-felles parkeringsplasser FE3, FE4.
-felles adkomst FE5.

1. BYGGEOMRÅDER.

§3

Byggeområder B12A,12B,12C, 12D.
Tomter for eneboliger.
Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 20%.

1. I området skal alle boliger tilpasses eksisterende terreng uten oppfyllinger og større terrengtiltak. Dette inkluderer enkelte karakteristiske trær og morenestein som skal avmerkes på situasjonsplan og sikres på stedet før utbygging igangsettes. Bebyggelsens lengderetning skal i hovedsak være langs terrengkotene.

2. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer + kjeller dersom avløp tillater dette. Det kan i tillegg oppføres garasje.
   Det tillates mønehøyder inntil 9,0 m og gesimshøyder inntil 6,0 m, målt fra ferdig planert nivå tilpasset det naturlige terreng.
   Anbefalt husplassering er vist på plankartet.

3. Bebyggelsen i området skal ha saltak 27-34 gr. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.

4. Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for for ytterligere 2 biler på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 42 m2. Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

§ 4

Byggeområder B11A, B11B.
Tomter for tomannsboliger
Tillatt tomteutnyttelse BYA = 25%.

1. I områdene skal alle boliger tilpasses eksisterende terreng uten oppfyllinger og større terrengtiltak. Dette inkluderer enkelte karakteristiske trær og morenestein som skal avmerkes på situasjonsplan og sikres på stedet før utbygging igangsettes.

2. Det kan oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer + kjeller dersom avløp tillater dette. Det tillates mønehøyde inntil 9.0m og gesimhøyder inntil 6.0m, målt fra ferdig planert nivå tilpasset det naturlige terreng.

3. Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material- og fargebruk, og bør byggemeldes samlet.

4. Bebyggelsen i området skal ha saltak 27-34gr.

5. Ved byggemelding skal det på egen tomt vises 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

§5

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

1. Bebyggelsen skal utarbeides ihht kommunens barnehageplan vedr størrelse og innhold. I dette inngår utarbeidelse av detaljert situasjonsplan/utomhusplan som viser bebyggelsens plassering, avkjøring/kjøremønster og parkering, utformet ihht kommunens forskrifter og bestemmelser. Planen skal også vise grøntanlegg, lekearealer og overflatebehandlinger ihht kommunens forskrifter og bestemmelser.

2. Bebyggelsen tillates oppført med maksimal mønehøyde 8,0 m, og gesimshøyden skal ikke overstige 5,0 m, begge målt i forhold til ferdig planert nivå tilpasset det naturlige terreng.

§ 6

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Garasjer kan plasseres 1m fra tomtegrense mot nabo, og plasseres inntil 2,0m fra regulert veggrense dersom biloppstilling i garasje legges parallelt med bilveg.

2. Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser opparbeidelse / utnyttelse av tomta, herunder angivelse av utendørs oppholdsareal, jfr. kommuneplanens arealdel. Søknaden skal også redegjøre for opparbeidelse og arrondering av tomt, med inntegning av evt. skjæringer og fyllinger. Forstøtningsmurer skal ha max 1m høyde mot veg og fellesarealer.

3. Bygningsmyndighetene kan kreve fasadeoppriss som viser planlagt bygg sammen med eksisterende nabobebyggelse, dersom det er tvil om at det planlagte bygget harmonerer med omgivelsene.

4. Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet må det avsettes lekearealer som har utstrekning og opparbeiding i tråd med gjeldende retningslinjer. Lekearealer for det enkelte delområde skal være ferdig opparbeidet før boliger i det samme området kan tas i bruk.

5. Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområdene skal bevares i størst mulig grad. Karakteristisk vegetasjon og enkelte morenestein/flyttblokker som skal bevares, skal avmerkes/beskyttes i terrenget før anleggsstart.

6. Gjerde og forstøtningsmur mot offentlig veg skal godkjennes av bygningsmyndighet.

7. Avfallsdunker, tørkestativ og lignende skal skjermes slik at de ikke er til ulempe for noen, eller reduser den visuelle kvaliteten i området.

8. Lagring av biler, båter, campingvogner tillates ikke.

9. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

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

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

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 7

1. Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling som er vist på plankartet.

2. Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsås / beplantes på en tiltalende måte.

3. FRIOMRÅDER

§ 8

1. Det skal etableres turveger (tilførselskorridorer) mellom boligområdene og fra boligområdene til frilufts- og friområder som vist på plankartet.

2. Friområdet / lekeplass F2 skal opparbeides med balløkke.

3. I friområdet skal eksisterende vegetasjon bevares med tilpasset skjøtsel av skog og landskap. Eksisterende steingjerder skal i størst mulig grad bevares.

4. FELLESOMRÅDER

§ 9

1. Det skal utarbeides en landskapsplan for FE1 og FE2 før byggetiltak i tilstøtende felter igangsettes. Landskapsplanen skal godkjennes av Plan og byggesak i samråd med barnetalspersonen. Eksisterende vegetasjon og terreng i fellesområdene inkl. morenestein/ flyttblokker og steingjerder skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon/morenestein/ flyttblokker som skal bevares, skal avmerkes i terrenget før anleggsstart for å unngå skade.

2. Nærlekeplasser skal utformes ihht kommunens forskrifter og bestemmelser. Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før tilliggende boliger tas i bruk.

3. Overvann kan samles i en dam som knyttes til bekken. Eksisterende bekk skal i størst mulig grad opprettholdes. Fra dammen steinsettes og tilpasses bekken til terreng og vegkant som vist på kartet, slik at anlegget utgjør et attraktivt landskapselement i boligfeltet.

4. Felles parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke og grøntrabatter mot vei og felles lekeplasser.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 07.06.05

Lars W. Solheim
Seksjonsleder plan

Lars W. Solheim

REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL
LARVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR TORPEFELTET, HELGEROA, LARVIK KOMMUNE

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

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er markert med regulerings-grense på plankartet.

§2

Området er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder
-boligområder, B1-B20
-offentlig bebyggelse – barnehage, O1

2. Landbruksområder
-landbruk, L1,L2.

3. Offentlige trafikkområder
-kjøreveger
-gang-/sykkelveger
-bussveg
-annen veggrunn

4. Friområder
-lek / idrett, F1, F2
-turveger

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

6. Fellesområder
-nærlekeplasser

1. BYGGEOMRÅDER

§3
Byggeområder B1-B8.
tomter for villamessig bebyggelse.

1. B1-B8. Byggeområdene skal være første byggetrinn i Torpefeltet.Tillatt utnyttelsesgrad, TU = 30% (Spesifisert på plankartet).

2. I området skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. I områder med markert terrengfall skal bebyggelsens lengderetning og møneretning løpe langs terrengkotene.

3. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer + kjeller. Det kan i tillegg oppføres garasje på hver boligtomt.
   Det tillates mønehøyder inntil 8.0m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
   Det tillates gesimshøyder inntil 5.0m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
   Anbefalt husplassering er vist på plankartet.

4. Bebyggelsen i området skal ha saltak. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.

5. Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for ytterligere 1 bil på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Garasjer skal ikke ha større grunnflate enn 42 m2.
   Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

§4
Byggeområder B9-B20.
Villamessig bebyggelse / konsentrert småhusbebyggelse / rekkehusbebyggelse.

1. For områdene B9, B10, B11, B12, B13 OG B14 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser før byggesøknader kan behandles.

2. I boligområdene B9-14 skal det planlegges adkomstveger som knytter seg til samlevegene med avkjøringer slik det er vist på plankart og illustrasjonsplan. Direkte av-/ påkjøring mellom boligtomter og samleveg tillates ikke. Adkomstveger i boligområdene skal være tilrettelagt for kommunalt vedlikehold.
   Justering av påkobling og framføring av adkomstveier i boligområdene kan tillates dersom helhetlige og tilfredsstillende løsninger blir vist i bebyggelsesplan.

3. Bebyggelsen skal ha innslag av villamessig bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og tett-lav/rekkehusbebyggelse, og anlegges med grupper av samme boligtype. Villamessig bebyggelse skal ha tomteareal min. 750 m2, konsentrert småhusbebyggelse skal ha tomteareal min. 500 m2. For rekkehus / tett-lav-bebyggelse kan knappere tomtearealer vurderes.

4. For grupper av villamessig bebyggelse gjelder bestemmelsenes §3.

5. Tillatt utnyttelse (TU) :

Konsentrert småhusbebyggelse	35-40%
Rekkehus / tett-lav	45-50%

5. I områdene skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Det kan oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer + kjeller.
Det tillates mønehøyder inntil 9.0m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Det tillates gesimshøyder inntil 6.0m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.

6. Grupper av konsentrert småhusbebyggelse og rekkehusbebyggelse skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material- og fargebruk, og bør byggemeldes samlet.

7. Bebyggelsen i området skal ha saltak. I en bebyggelsesplan for en husgruppe kan likevel andre takformer tillates av bygningsmyndighetene.

8. Ved byggemelding av rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse skal det på egen tomt eller i fellesanlegg vises 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. For denne type bebyggelse kan det i tillegg kreves opparbeiding av 0,5 gjesteparkeringsplass pr. bolig.

9. Tilbygg og utvidelser for eksisterende bebyggelse kan tillates innenfor de samme rammer som gjelder for ny bebyggelse.

10. Det tillates framføring av trasè for vann og avløpsledninger til nye boliger i Torpefeltet gjennom område B20 og tilliggende privat veg. Framføringen av denne trasèen skal gjøres på en måte som er til minst mulig ulempe for eksisterende boliger i området. Terreng og beplantning i området skal tilbakeføres til opprinnelig stand så snart som mulig etter at evt. tiltak i området er gjennomført.

§5
Byggeområde O1. Barnehage / grendehus

1. Tillatt utnyttelsesgrad, TU = 15%.

2. Det kan oppføres bebyggelse på 1 etasje + kjeller.
Det tillates 4m gesimshøyde og 7m mønehøyde, målt fra overkant bygg til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.

3. I området skal det anlegges kjøre- og parkeringsarealer etter de prinsipper som er vist på illustrasjonen, eller bebyggelsesplan.

4. Før barnehagen kan tas i bruk skal utendørs oppholds- og lekearealer utstyres og opparbeides etter gjeldende retningslinjer/forskrifter, og skjermes med gjerde mot tilstøtende områder og mot kjøre- og parkeringsarealer inne på området.

5. Eksisterende vegetasjon i området skal mest mulig bevares.

§6
Fellesbestemmelser for byggeområdene

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Garasjer kan plasseres i tomtegrense mot nabo, og plasseres inntil 2,0m fra regulert veggrense dersom biloppstilling i garasje legges parallelt med bilveg.

2. Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser opparbeidelse / utnyttelse av tomta, herunder angivelse av utendørs oppholdsareal, jfr. Kommuneplanens arealdel. Søknaden skal også redegjøre for opparbeidelse og arrondering av tomt, med inntegning av evt. skjæringer og fyllinger. Forstøtningsmurer skal ha max 1m høyde mot veg og fellesarealer.

3. Bygningsmyndighetene kan kreve fasadeoppriss som viser planlagt bygg sammen med eksisterende nabobebyggelse, dersom det er tvil om at det planlagte bygget harmonerer med omgivelsene.

4. Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet må det avsettes lekearealer som har utstrekning og opparbeiding i tråd med gjeldende retningslinjer. Lekearealer for det enkelte delområde skal være ferdig opparbeidet før boliger i det samme område kan tas i bruk.

5. Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområdene skal bevares i størst mulig grad. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.

6. Gjerde og forstøtningsmur mot offentlig veg skal godkjennes av planutvalget.

7. Avfallsdunker, tørkestativ og lignende samt midlertidig lagrin av biler, båter og campingvogner, skal skjermes slik at de etter planutvalgets skjønn ikke er til ulempe for noen, eller reduserer den visuelle kvaliteten i området. Lagring utover ett år for biler, båter og campingvogner tillates ikke.

8. Lagring av biler, båter, campingvogner tillates ikke.

9. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

10. Det må brukes anbefalte farger på fasader og tak.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

§7

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

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

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§8

1. Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling som er vist på plankartet.

2. Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsås / beplantes på en tiltalende måte.

3. Rabatter R1 og R2 skal opparbeides med voller, kulestein og beplantning som skjerming mellom samleveg og boligbebyggelse i Lynglia. Skjermingstiltakene skal gjennomføres før den nye vegen tas i bruk.

4. Til områdene B18 og B19 tillates avkjøring anlagt på GS-veg.

5. Samleveg gjennom søndre del av planområdet kan tillates videreført vestover og nyttes som kjøreveg til Blokkebukta og Barkevik, slik det er vist på illustrasjonsplan.

6. Krysset Strandebakken/RV308 forutsettes utformet i egen bebyggelsesplan i samarbeid med Statens vegvesen Vestfold.

4. FRIOMRÅDER

§9

1. Skibakke i område F1 skal anlegges slik at ruiner og vegetasjon langs turveg i nordre del av området bevares.

2. Område F2 skal opparbeides som lekefelt med balløkke 40 x 60m

3. Det skal etableres turveger (tilførselskorridorer) mellom boligområdene og fra boligområdene til friluft- og friområder som vist på plankartet og etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplan.

5. SPESIALOMRÅDER

§10

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

2. Eksisterende bygg i område S3 er bevaringsverdige, og skal i størst mulig grad beholde sin nåværende eksteriørutforming. Evt. nybygg i området skal utformes på en måte som harmonerer med eksisterende bebyggelse.
Søknad om bygningsmessige tiltak skal forelegges bygnings-og kulturvernmyndighetene. Søknaden skal dokumentere byggeplanene ihht. §6 i disse bestemmelsene.

3. Etablering av kjøreveg mellom boligområdene B12 og B13 kan tillates i nordre del av område S4 for kommunale tjenestebiler.

4. Deler av område S6 kan tillates opparbeidet som nærlekeplass.

5. Område for kommunaltekniske anlegg skal nyttes til oppføring av mindre transformatorstasjon og felles miljøstasjon (kildesortering).

6. Det tillates framføring av vann og avløpsledninger for boligområdene i Torpefeltet under privat veg vest for boligområde B20. Den private vegen skal tilbakeføres til opprinnelig standard etter at tiltak i området er gjennomført.

6. FELLESOMRÅDER

§11

1. I boligområdene skal det etableres nærlekeplasser slik det er krevet i kommunale retningslinjer. Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før tilliggende boliger tas i bruk.

2. Eksisterende vegetasjon og terreng i fellesområdene skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.

3. I områder med kulestein skal dette søkes nyttet som en positiv faktor i utfomingen av fellesområder, rabatter m.m., slik det er vist i beskrivende del til planforslaget.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 16.10.00

T. Kiil

Torstein Kiil
Byggesak/reguleringssjef

Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 4094/126
Adresse: Torpesvingen 4A
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

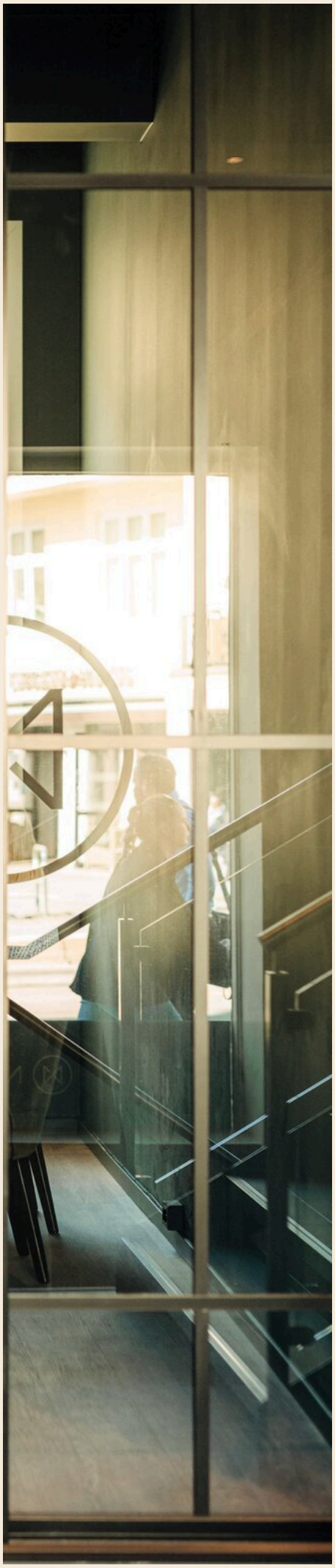
Velkommen til

Nordvik Larvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 17-0002/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torpesvingen 4A 3295 HELGEROA
Matrikkel: Gnr 4094, bnr 126 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian M. Baklie
Eiendomsmegler / Partner
Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
s.baklie@nordvikbolig.no
411 05 849



Lilli Stenhaug-Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
l.gundersen@nordvikbolig.no
477 59 774

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: