



aktiv.

Torpelia 11 A og B , 3295 HELGEROA

**Helgeroa- Ny og lekker enebolig med 6 soverom, 2 bad og godkjent utleieleilighet, solcelleanlegg og vannbåren gulvvarme**



Daglig leder / Eiendomsmegler

**Lars Erik Nordrum**

**Mobil** 478 92 666

**E-post** lars.erik.nordrum@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Larvik**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 238 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 738 740,-  
**Selger:** Piotr Adam Lubecki  
Ester Weronika Lubecka

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 225/264 kvm  
**Tomtstr.:** 692 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4094, bnr. 206  
**Oppdragsnr.:** 1303240156

# Helgeroa- Ny og lekker enebolig med 6 soverom, 2 bad og godkjent utleieleilighet



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Energiattest .....	79
Nabolagsprofil .....	97
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 225 m<sup>2</sup>

BRA - e: 39 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 264 m<sup>2</sup>

TBA: 43 m<sup>2</sup>

### Boligen med leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 117 m<sup>2</sup> Boligen; Entré, Gang med trapp, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad, Vaskerom/teknisk rom.

Leilighet: Entré, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Teknisk rom med sluk.

#### 2. etasje

BRA-i: 108 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken m/trapp Bolig, Gang Bolig, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc

TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

34 m<sup>2</sup> Terrasse

#### 2. etasje

9 m<sup>2</sup> Balkong

### Garasje og 2 boder

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 39 m<sup>2</sup> Garasje og utevndig boder

### Ikke målbare arealer

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.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Romfordeling bolig:

1. etg:

Entré: 5 m<sup>2</sup>

Gang m/trapp: 15,7 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 10,4 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,5 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 8,4 m<sup>2</sup>

Baderom: 4,7 m<sup>2</sup>

Vaskerom/teknisk: 4,9 m<sup>2</sup>

Terrasse/platting: 23,3 m<sup>2</sup> (TBA)

2. etg:

Stue/kjøkken m/trapp: 55,7 m<sup>2</sup>

Soverom 4: 9,2 m<sup>2</sup>

Soverom 5: 14,2 m<sup>2</sup>

Soverom 6: 11,5 m<sup>2</sup>

Baderom: 6,2 m<sup>2</sup>

Gang: 6,2 m<sup>2</sup>

Terrasse: 8,7 m<sup>2</sup> (TBA)

Romfordeling leilighet:

Entré: 3,4 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 18 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 6,9 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,2 m<sup>2</sup>

Bad-/vaskerom: 4,9 m<sup>2</sup>

Teknisk rom/bod: 3,4 m<sup>2</sup>

Terrasse/platting: 11 m<sup>2</sup> (TBA)

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

692 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Torpelia 11 har en flat tomt med asfaltert innkjøring til romslig garasje. Hjørnetomt som er solrik, og pent opparbeidet med plen og beplantning.

### **Beliggenhet**

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

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

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Torpeløkka barnehage (1-5 år) - 42 barn - 0.5 km

Helgeroa barnehage (0-5 år) - 67 barn - 2.3 km

Vårtun barnehage (1-5 år) - 18 barn 4 km

### **Skolekrets**

Berg skole (1-7 kl.) - 219 elever, 14 klasser - 1.9 km

Ra ungdomsskole (8-10 kl.) - 357 elever, 26 klasser - 11.5 km

Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) - 221 elever, 9 klasser - 13.4 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 402 elever, 24 klasser - 16.1 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 15.9 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Helgeroa bedehus - Linje 206, 208 - 1.1 km

Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 13.8 km

### **Bygningssakkyndig**

Vang Takst

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Torpelia 11 er bygget fra 2021 med ferdigattest i 2023. Bygningen er fundamentert på isolerte L-elementer og støpt plate på mark med vegger av bindinsverk, utvendig kledd

med stående trepanel og lyse steniplater som kontrast. Taket er saltak med tekking av beslag/båndtekking, med påmontert solcellepanel.

### **Innhold**

Stor og flott enebolig med egen utleieleilighet i 1. etasje.

Boligen har følgende innhold:

1. etasje: entré, gang m/trapp, 3 soverom, badrom, og vaskerom/teknisk. Fra det ene soverommet er det utgang til terrasse på 23,3 kvm.

2. etasje: stue/kjøkken m/trapp, 3 soverom, badrom og gang. Fra stuen er det utgang til veranda på 8,7 kvm.

Leilighet: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad-/vaskerom og teknisk rom/bod. Fra stuen er det utgang til terrasse på 11 kvm.

På eiendom er det en dobbel garasje med to låsbare boder i bakkant.

### **Standard**

Meget flott enebolig med egen utleieleilighet. Boligen holder gjennomgående god standard og det er benyttet lyse og tidsriktige farger. På gulvene er det benyttet laminat, mens det på veggene er malte overflater. Malte slette himlinger.

Det er 2 bad i hovedhuset og 1 bad i leiligheten. Alle badene er flislagt på gulv og vegger og innehar veggheint toalett, dusjhjørne og grå baderomsinnredninger. Boligen har vannbåren gulvvarme i gulv i 1. etasje og i garasje. Det er montert solcellepaneler på tak og luft til vann varmpumpe.

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

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk Bolig > Overflater Gulv

Jeg har målt 21 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 130 cm)

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi topp membran ved dørterskel er ikke synlig overkant flis og det er mindre en 25 mm fra topp membran til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet er velfungerende, men tilfredsstillende ikke forskriften krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk Bolig > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig slukmansjett i sluket og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi eier har utbedret membran i fordelerskap for gulvvarmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet er velfungerende med dette avviket, men ny eier må vite om utbedringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad Bolig > Overflater Gulv

Jeg har målt 26 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 190 cm)

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi topp membran ved dørterskel er ikke synlig eller dokumentert overkant flis.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet er velfungerende med dette avviket, men ny eier må være klar over at fukt opptrekk kan forplante seg fra flisefuge til vinyl/laminat ved vann på gulvoverflaten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Ja, innlagt



### **Parkering**

Dobbel garasje med 2 låsbare boder i bakkant. Garasjen har støpt gulv med vannbåren varme: Det er lagt fliser på garasjegulvet og komposittplater på vegger med mursteinsmønster . Veggene er av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel, taket er saltak med tekking av blekk/båndtekking og med snøfangere. Garasjeporten er leddet og i stål/aluminium.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Bygningen har oppvarming via:

- luft til vann varmpumpe med vannbåren gulvvarme i 1. etasje
- elektriske varmekabler i gulvene på baderommene
- gasspeis i stuen i 2. etasje

### **Energikarakter**

A

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 32 288

### Kommunale avgifter år

2024

### Eiendomsskatt

Kr 6 895

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune. For eiendomsskatteåret 2024 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele

kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g. Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten. Eiendomsskatten for 2024 er 1 promille

### Andre utgifter

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

### Velforening

Pliktig medlemskap i velforening.

### Tilbud lånefinansiering

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

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4094, bruksnummer 206 i Larvik kommune.

## Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente pålegg.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/4094/206:

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

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2019 - Dokumentnr: 425620 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4094 Bnr:53

01.01.2020 - Dokumentnr: 1332517 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4094 Bnr:206

01.01.2024 - Dokumentnr: 307766 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4094 Bnr:206

10.04.2019 - Dokumentnr: 425679 - Bestemmelse om veg

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune

Org.nr: 918 082 956

10.04.2019 - Dokumentnr: 425679 - Bestemmelse om vann/kloakk

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune

Org.nr: 918 082 956

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen ( Bolig og garasje ) datert 26.04.2023.

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.04.2023.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei frem til tomtegrense

Tilknyttet offentlig vann

Tilknyttet offentlig avløp

**Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner

Id 201810

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.10.2021

Delarealer: Delareal 692 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 692 m

KPHensynsonenavnH910\_1

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Id 201405

Navn Torpefeltet 9 og 10

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.03.2016

Delarealer Delareal 692 m

Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn B5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

**Adgang til utleie**

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

**Verneklasse/SEFRAK**

Nei

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og

kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Kan skje raskt om ønskelig.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

9 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

237 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

238 740 (Omkostninger totalt)

253 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

256 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

9 738 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 753 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 756 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 238 740

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikring
- Boligtegninger
- Reguleringsplaner
- Situasjonsskart etc.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,- oppgjørshonorar kr ,- og visninger kr ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,-. Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Lars Erik Nordrum  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[lars.erik.nordrum@aktiv.no](mailto:lars.erik.nordrum@aktiv.no)  
Tlf: 478 92 666



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

**Ansvarlig megler**

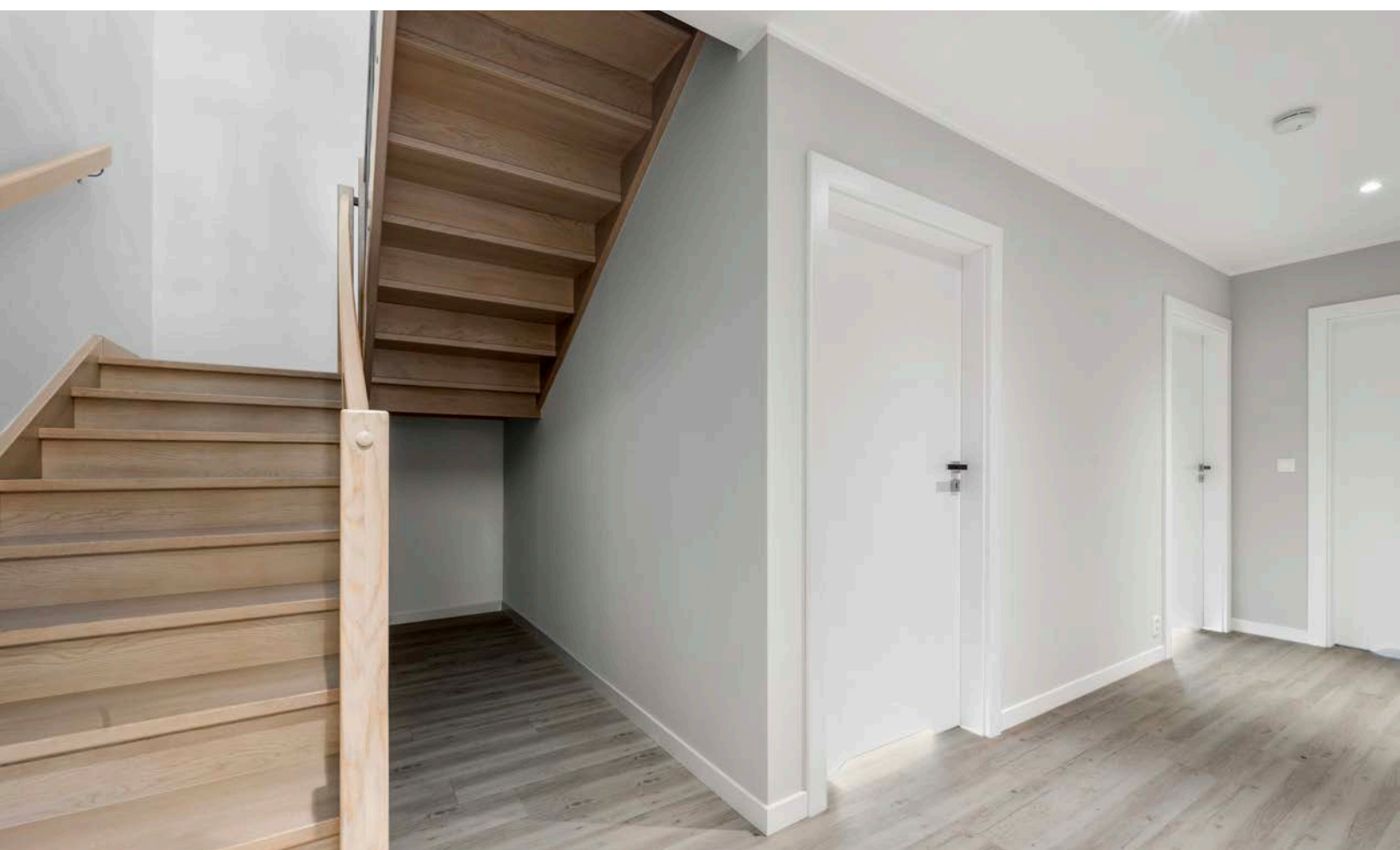
Lars Erik Nordrum  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
lars.erik.nordrum@aktiv.no  
Tlf: 478 92 666

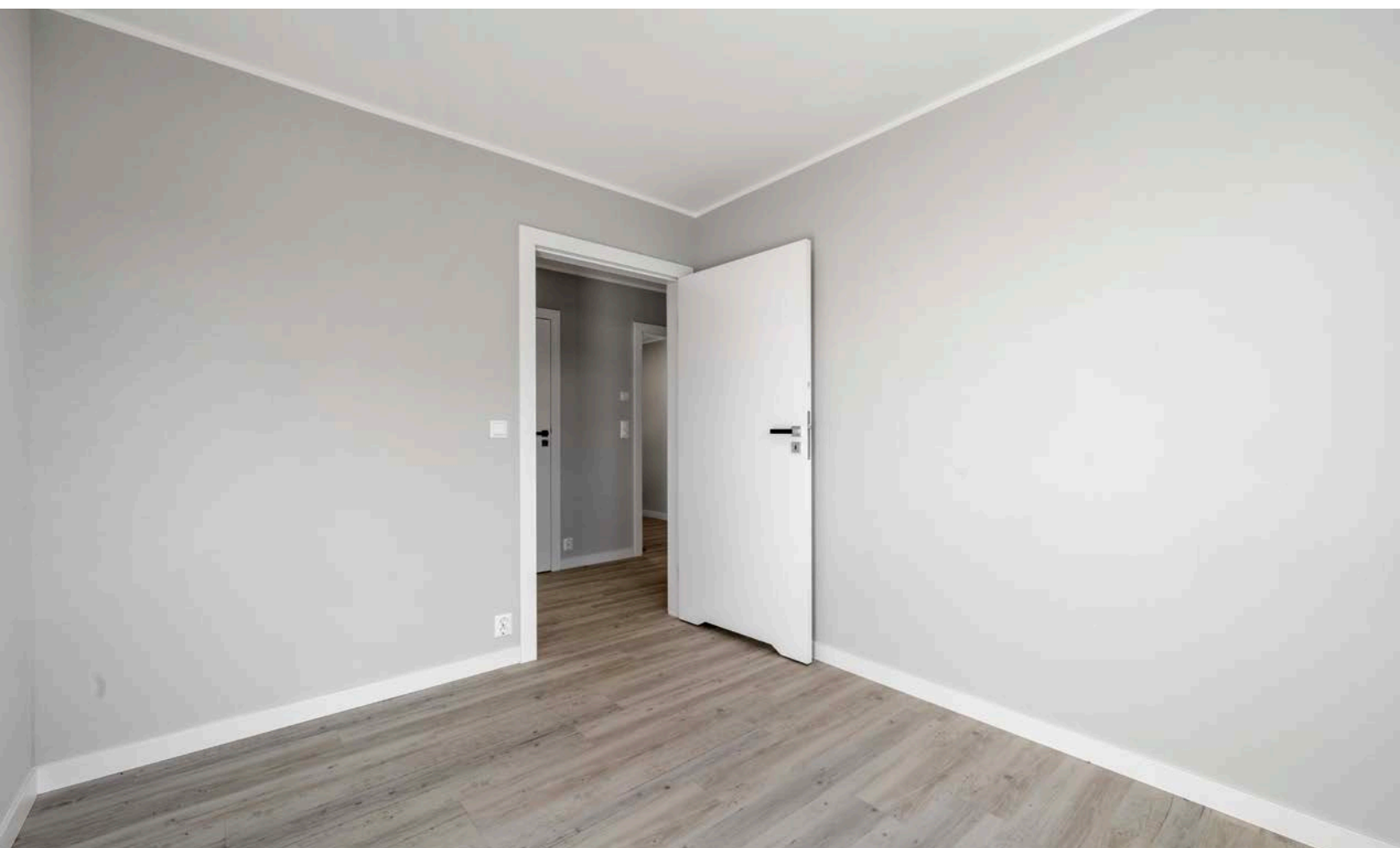
Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C  
3256 Larvik  
Tlf: 331 38 500

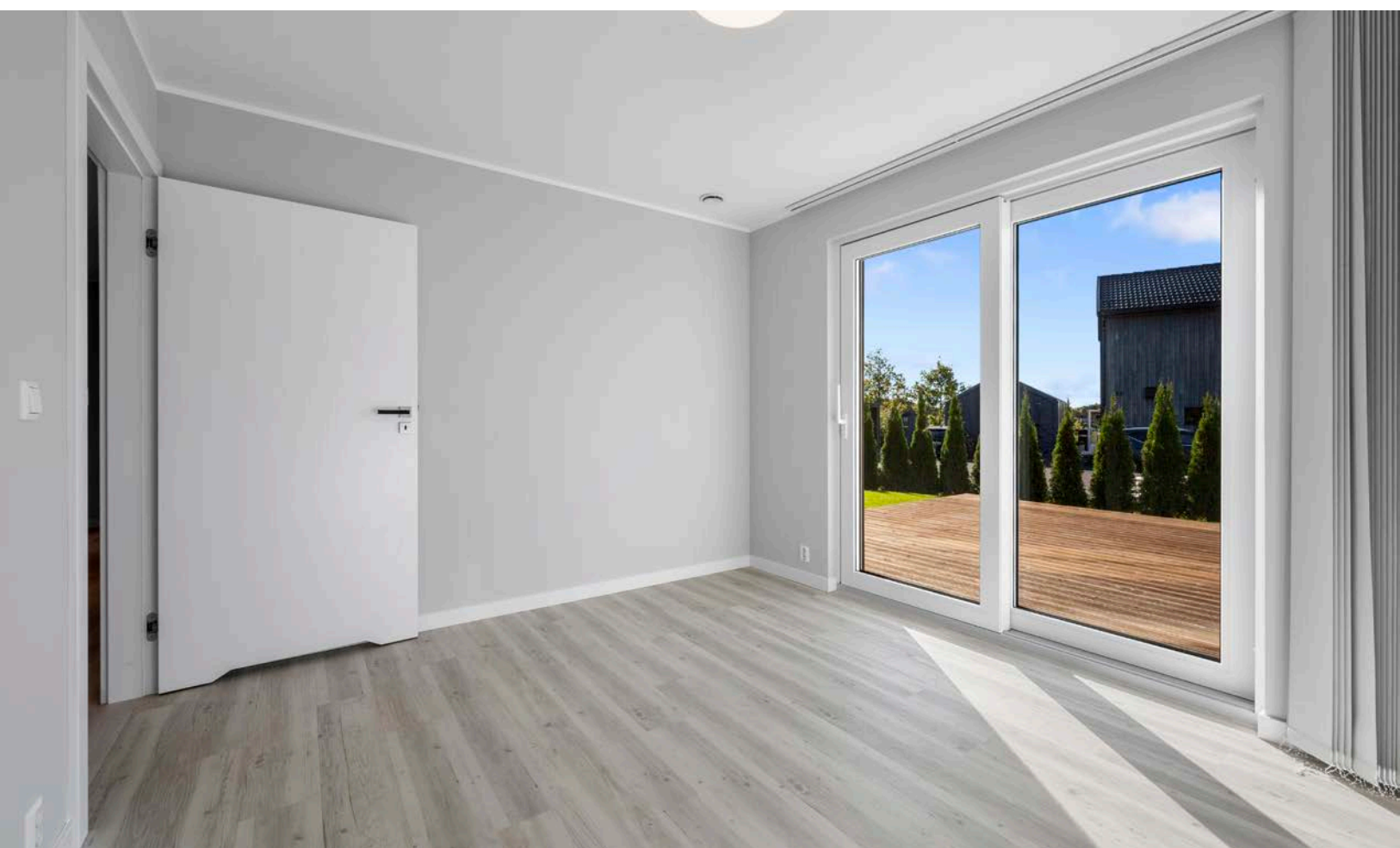
**Salgsoppgavedato**

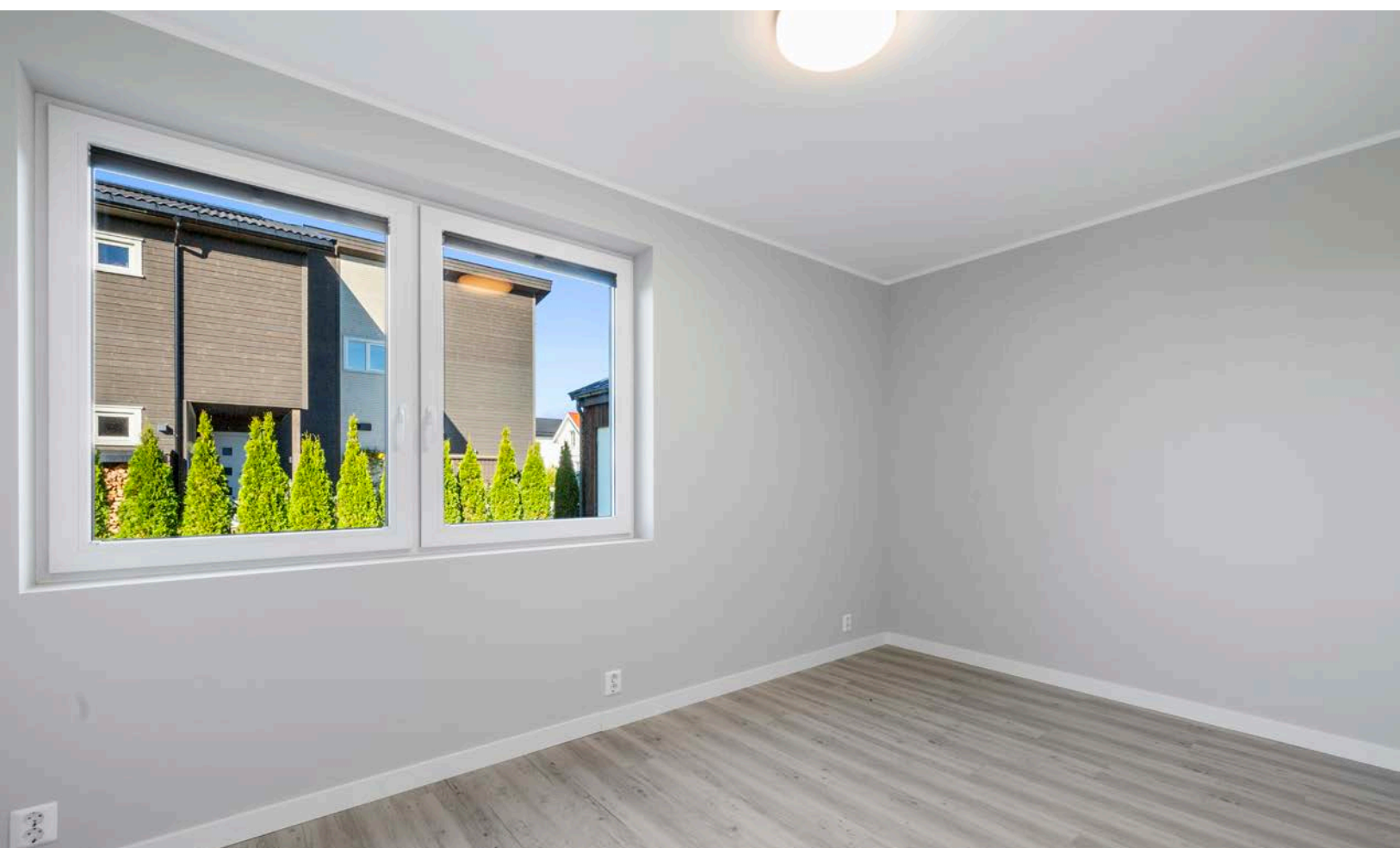
18.10.2024

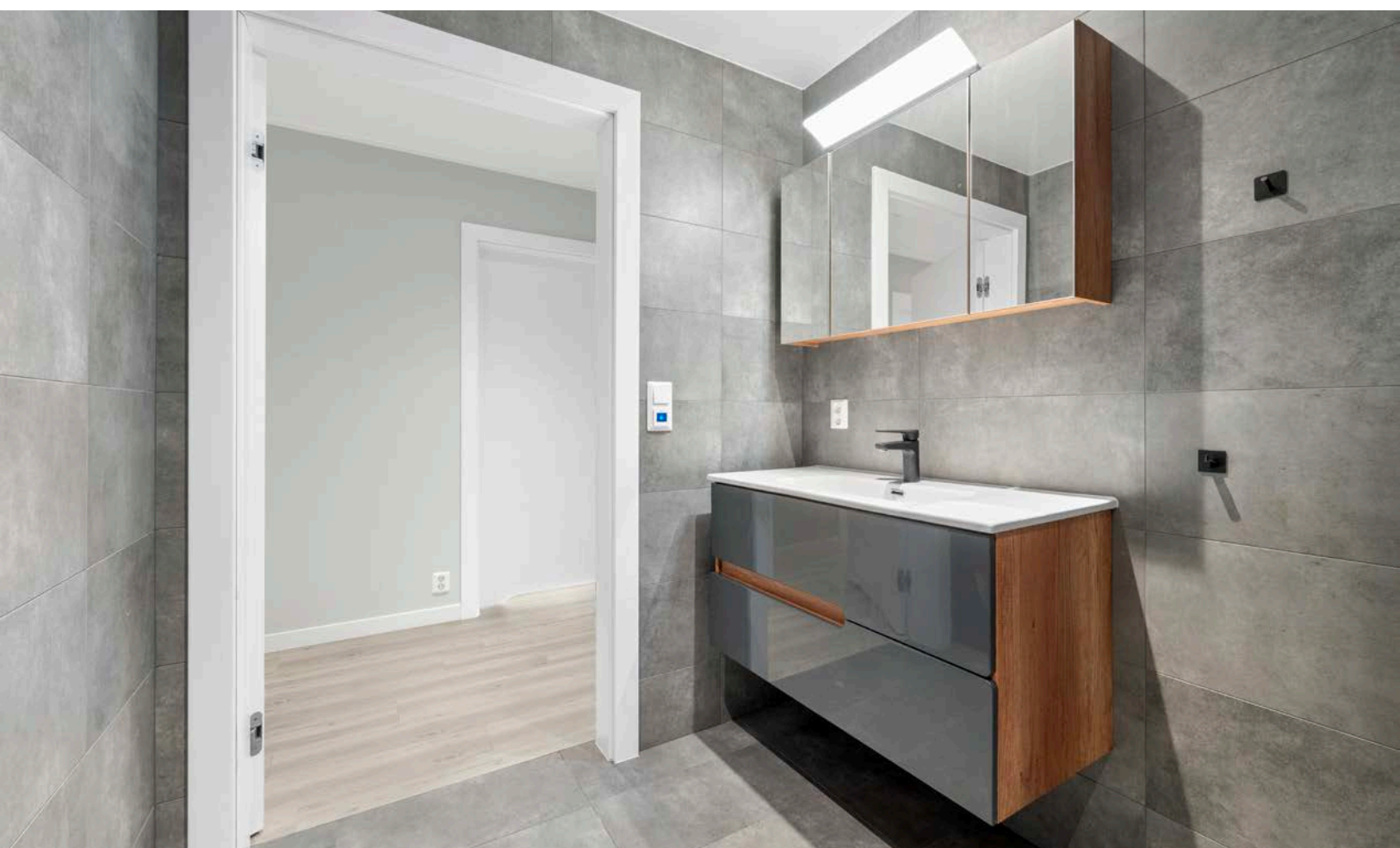






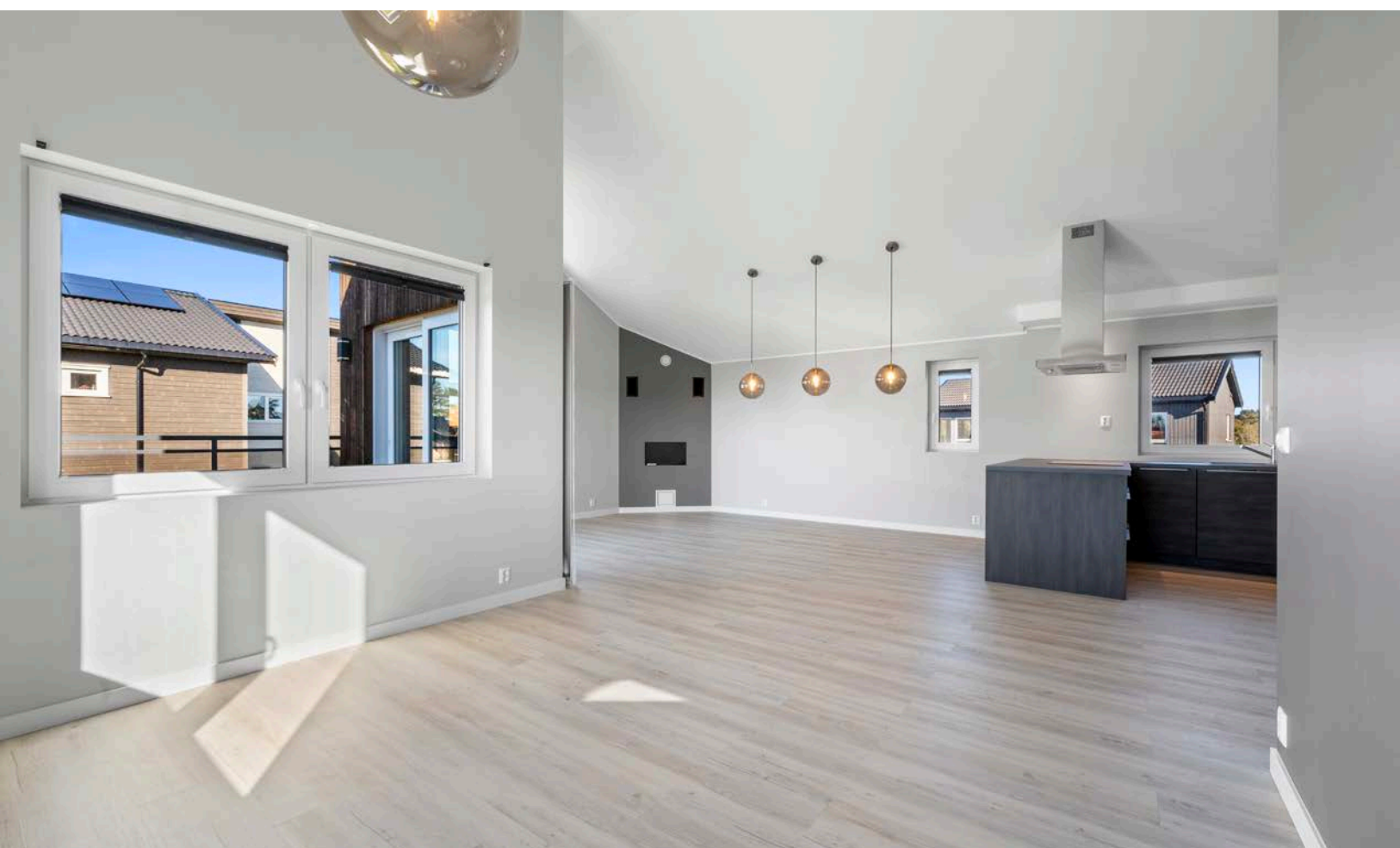






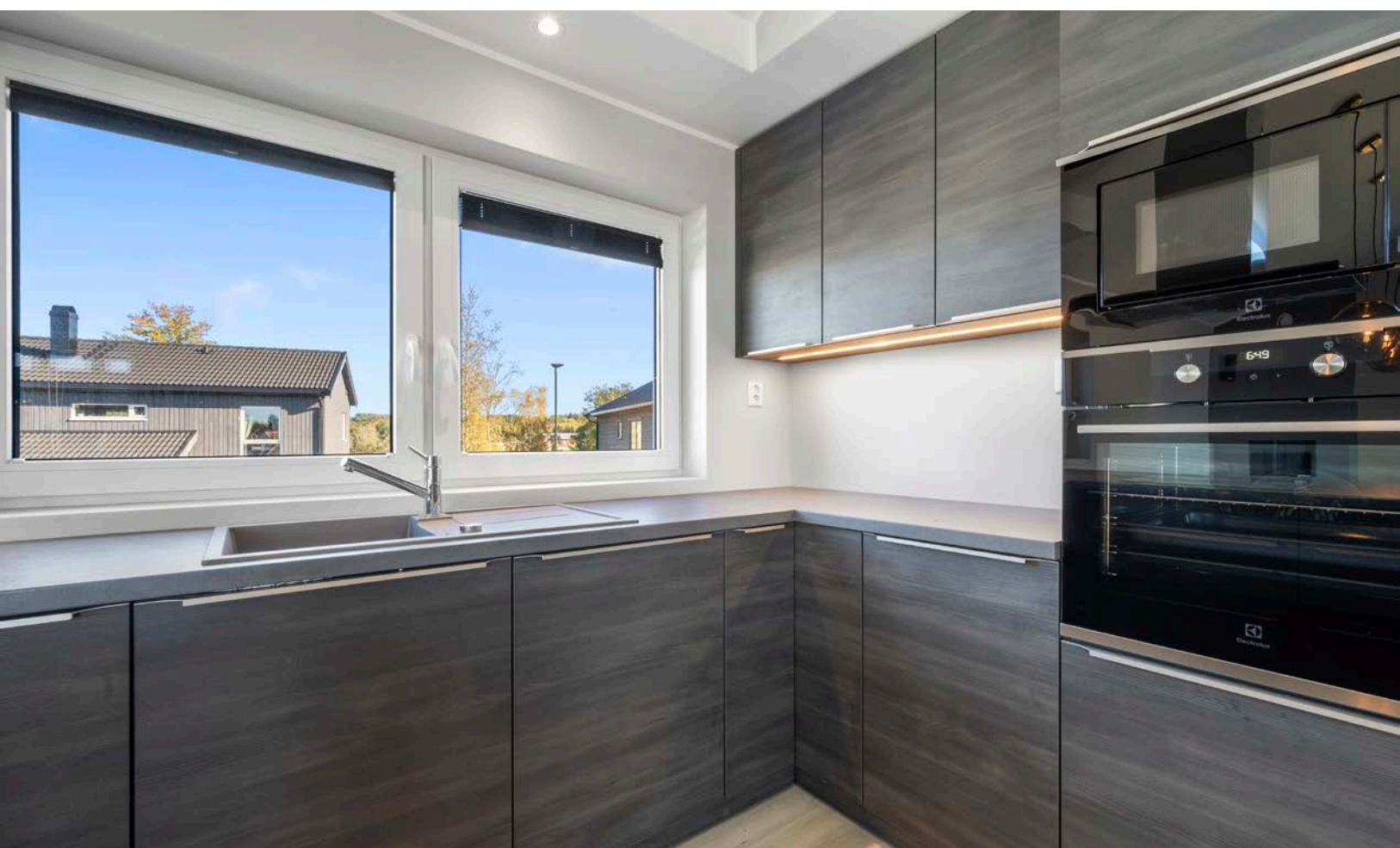


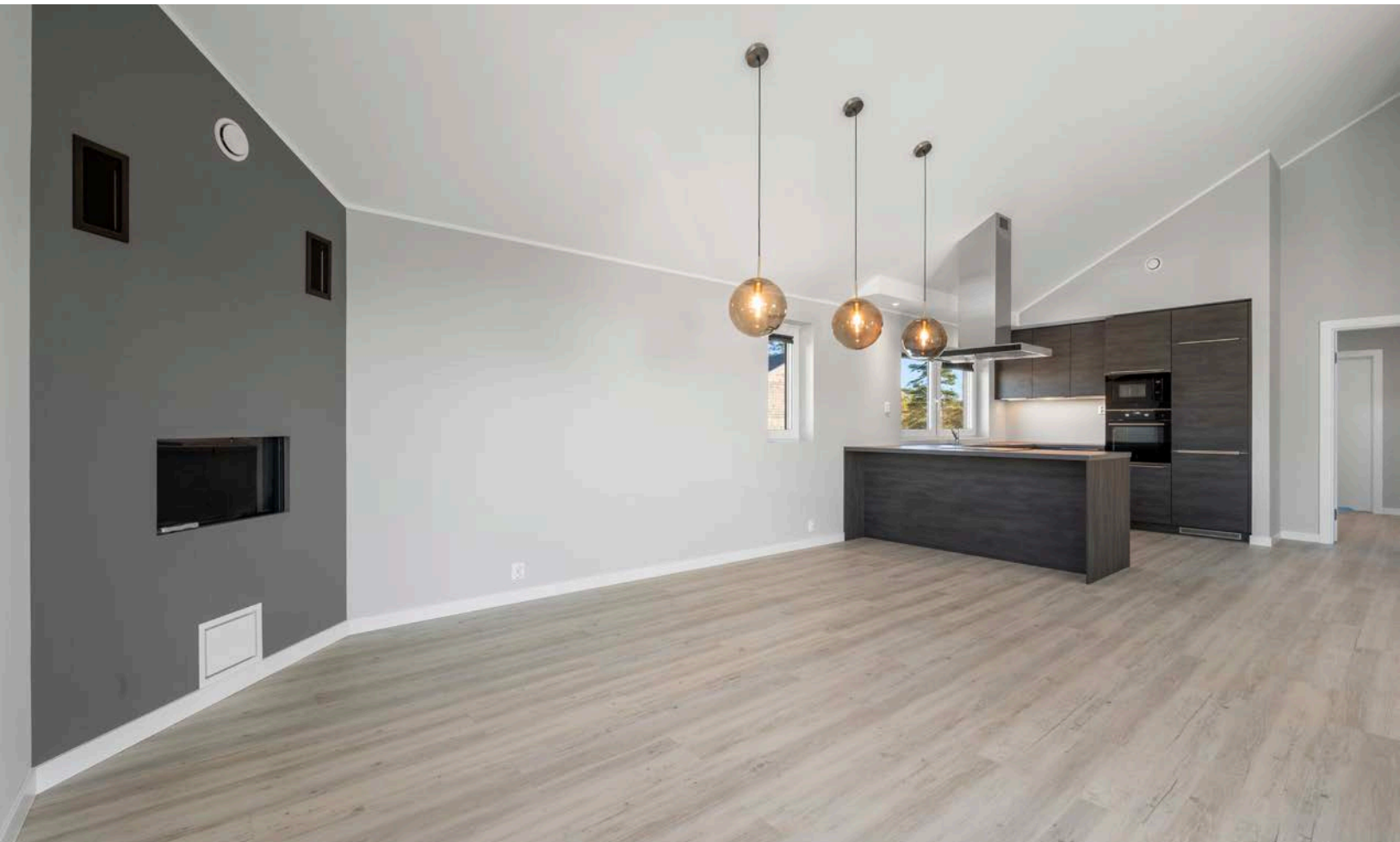


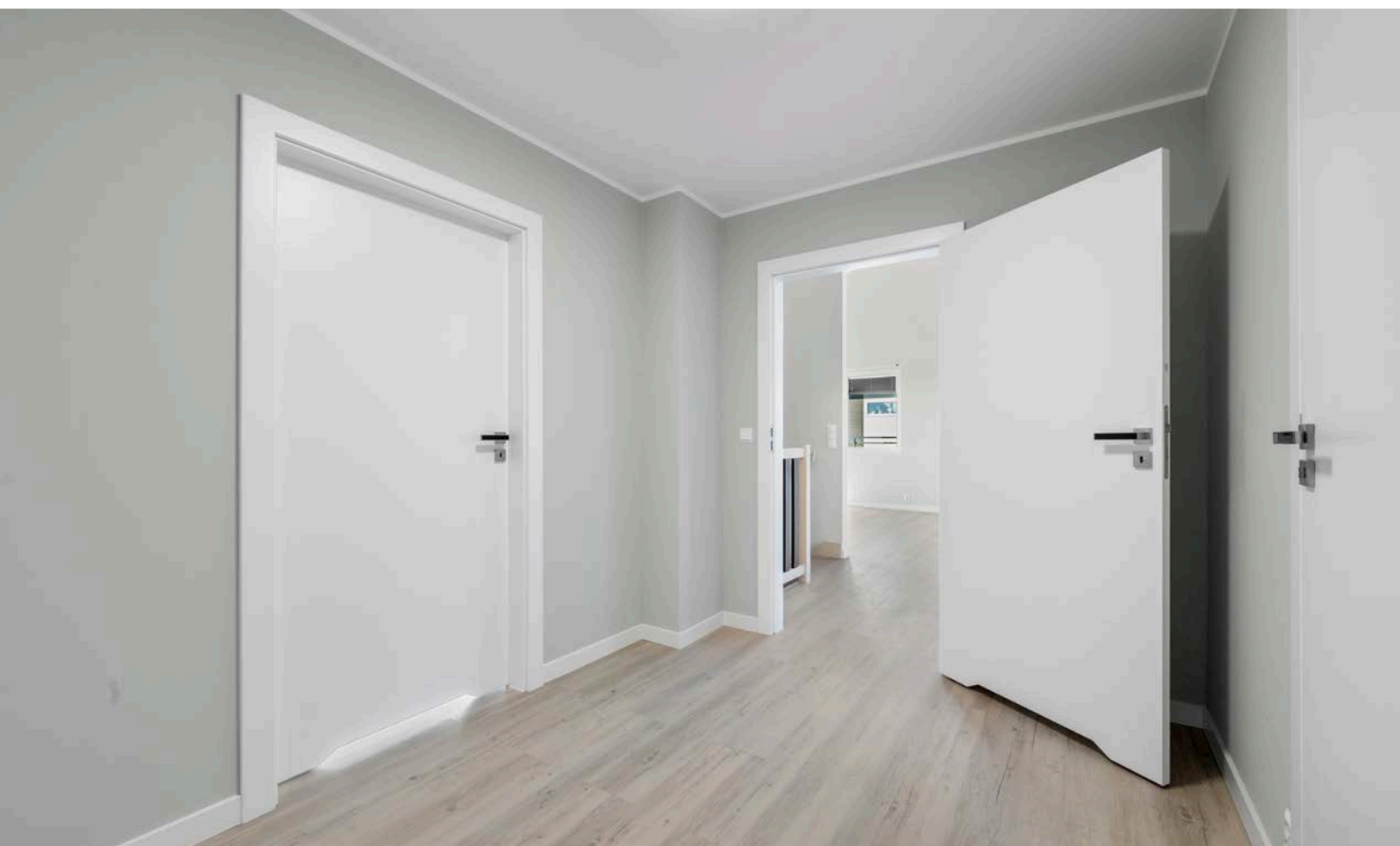


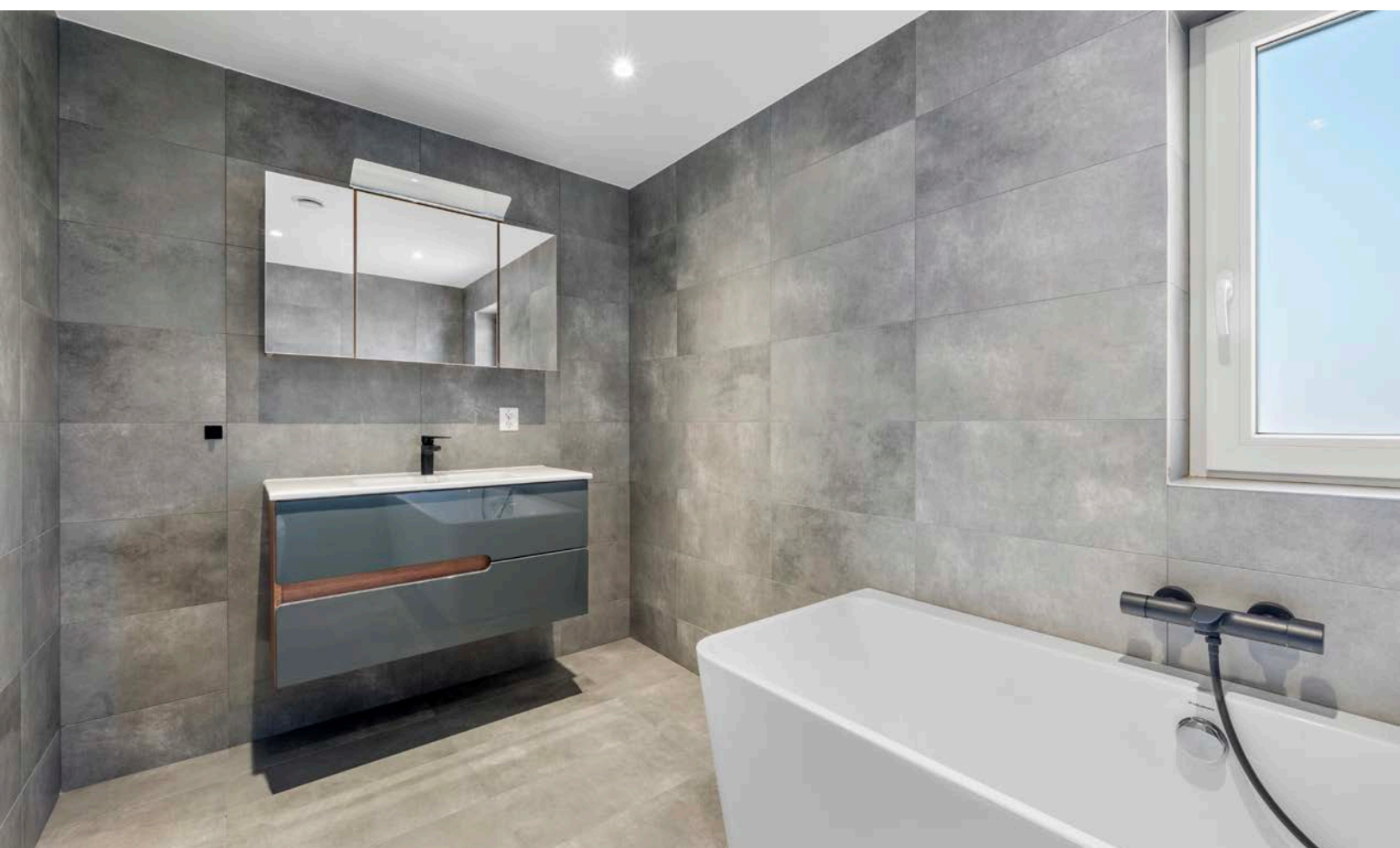


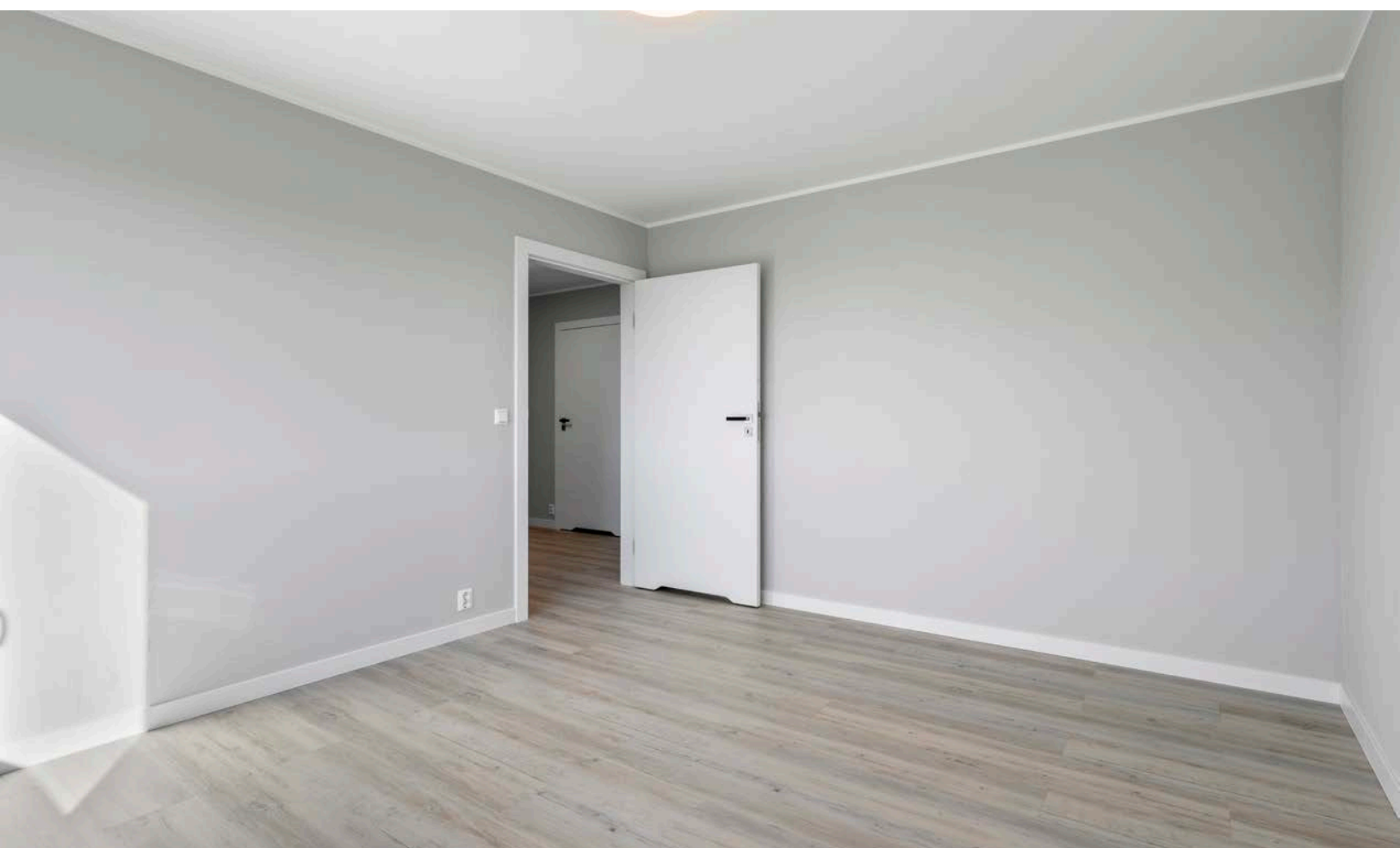




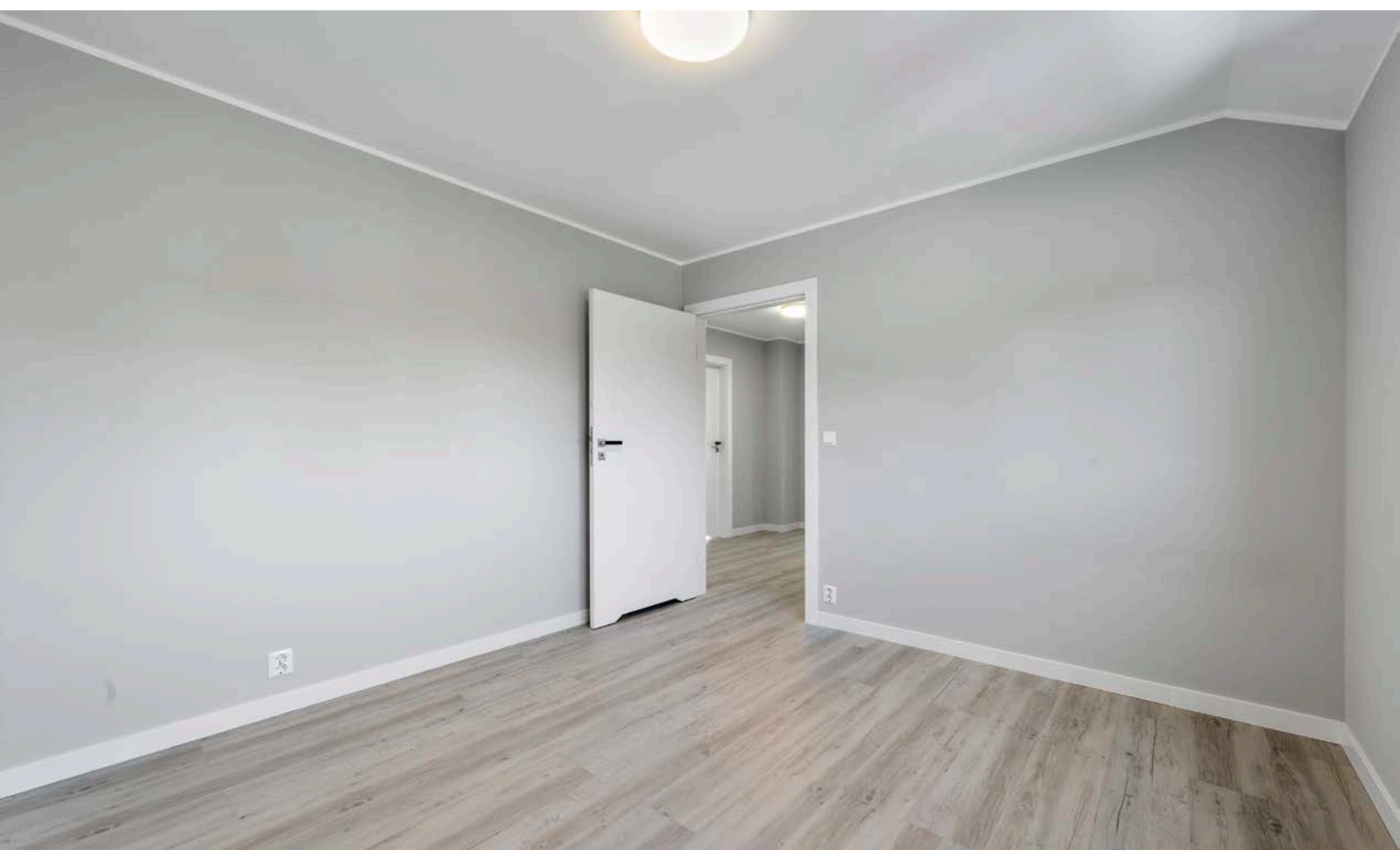






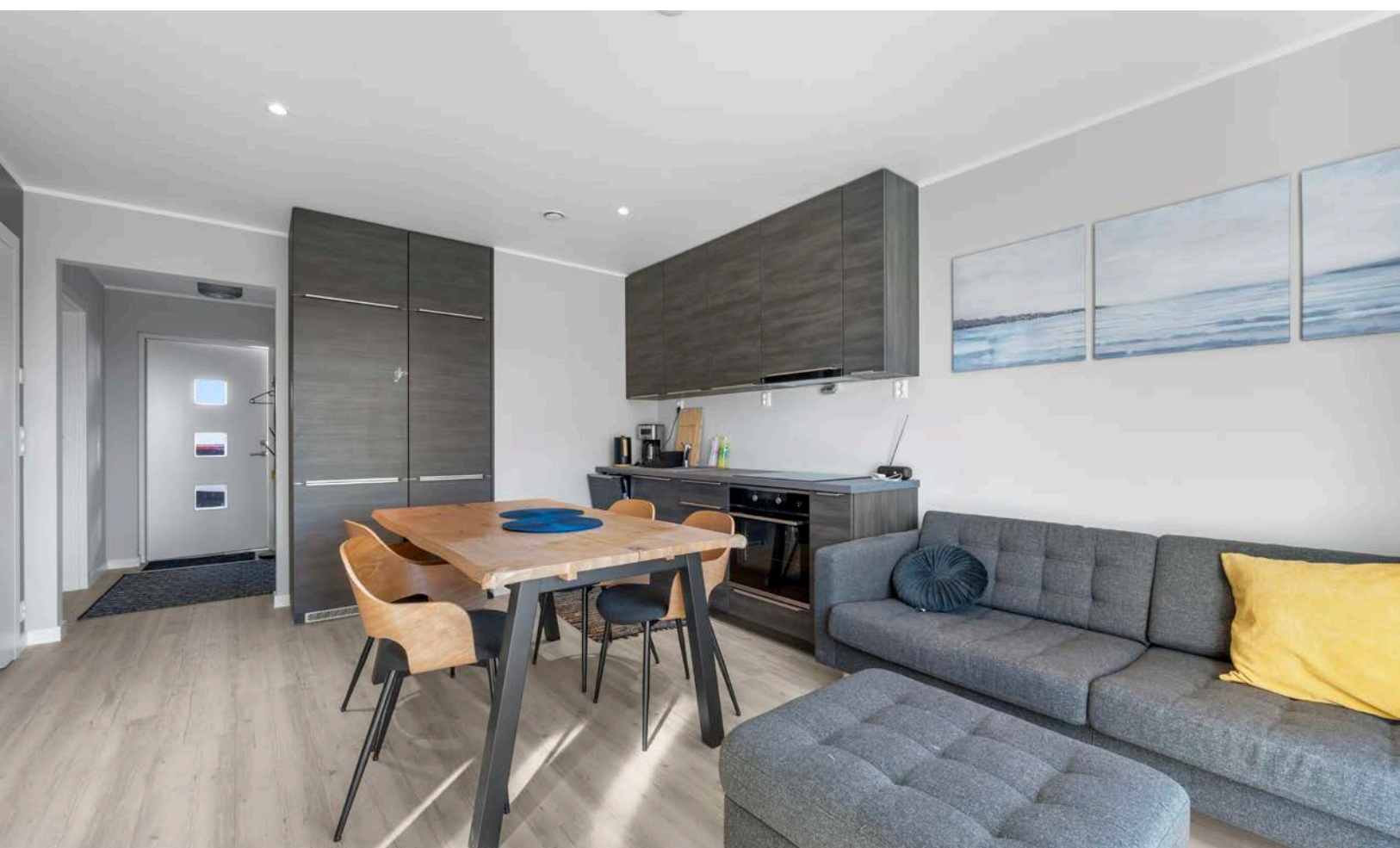


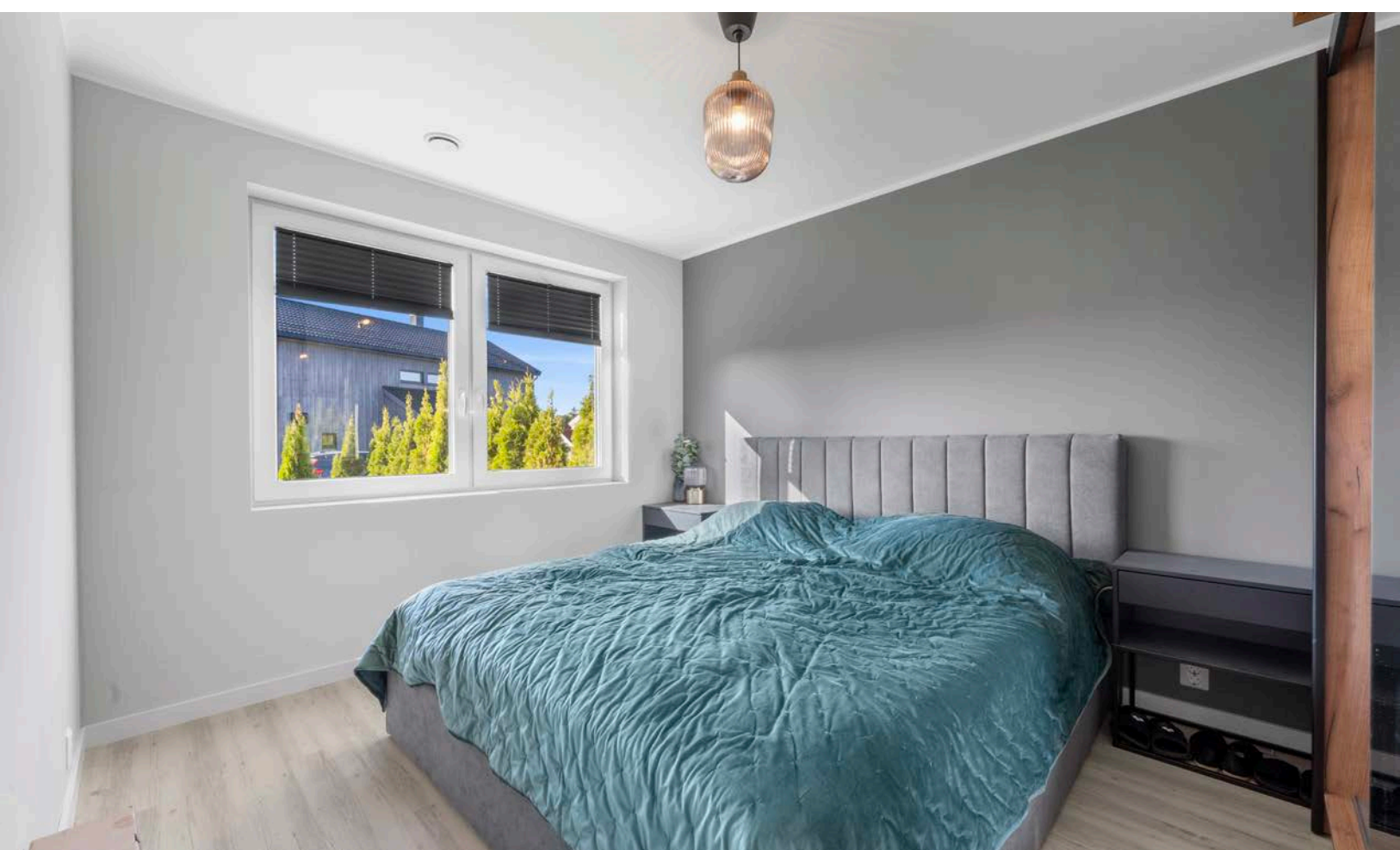


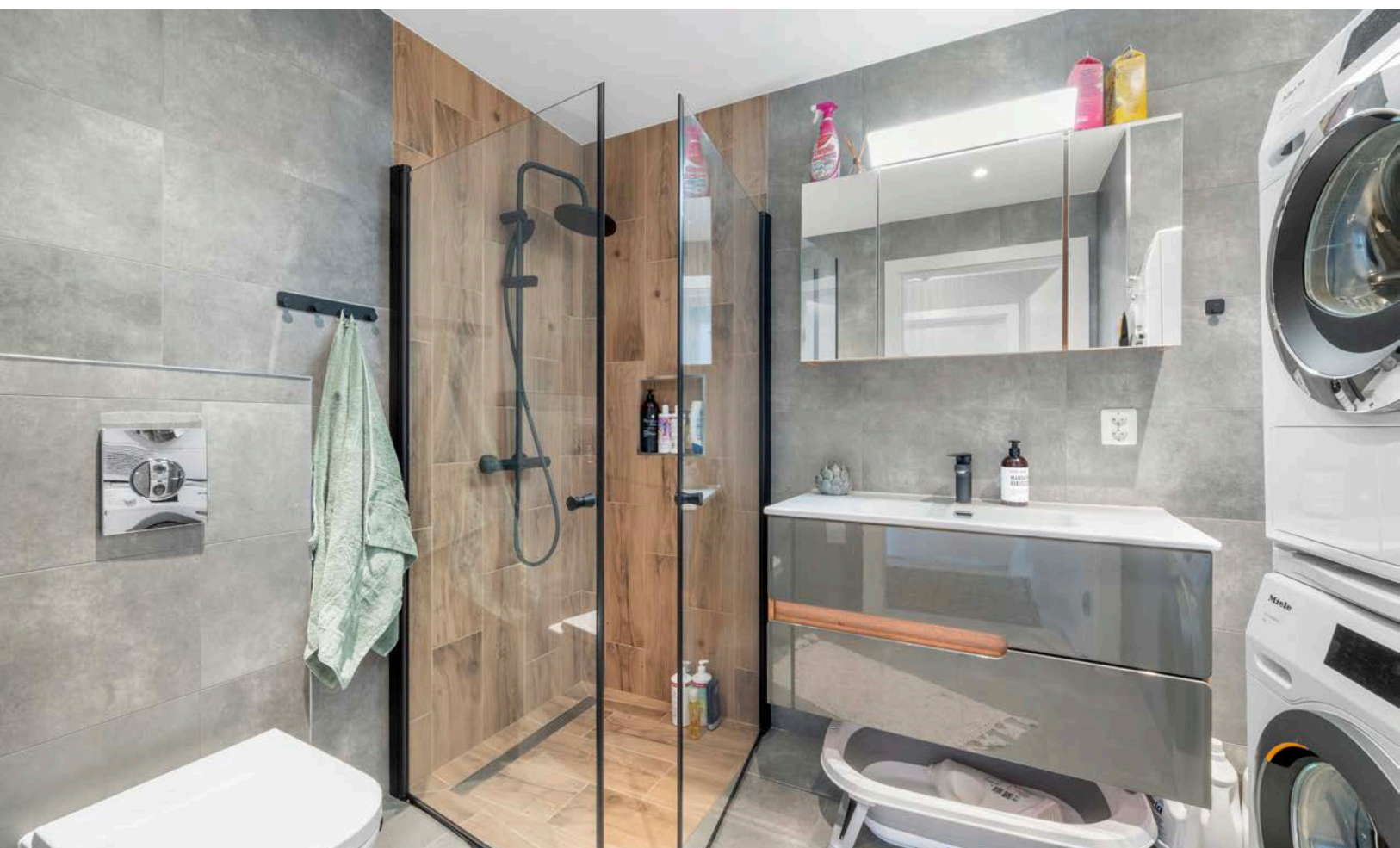


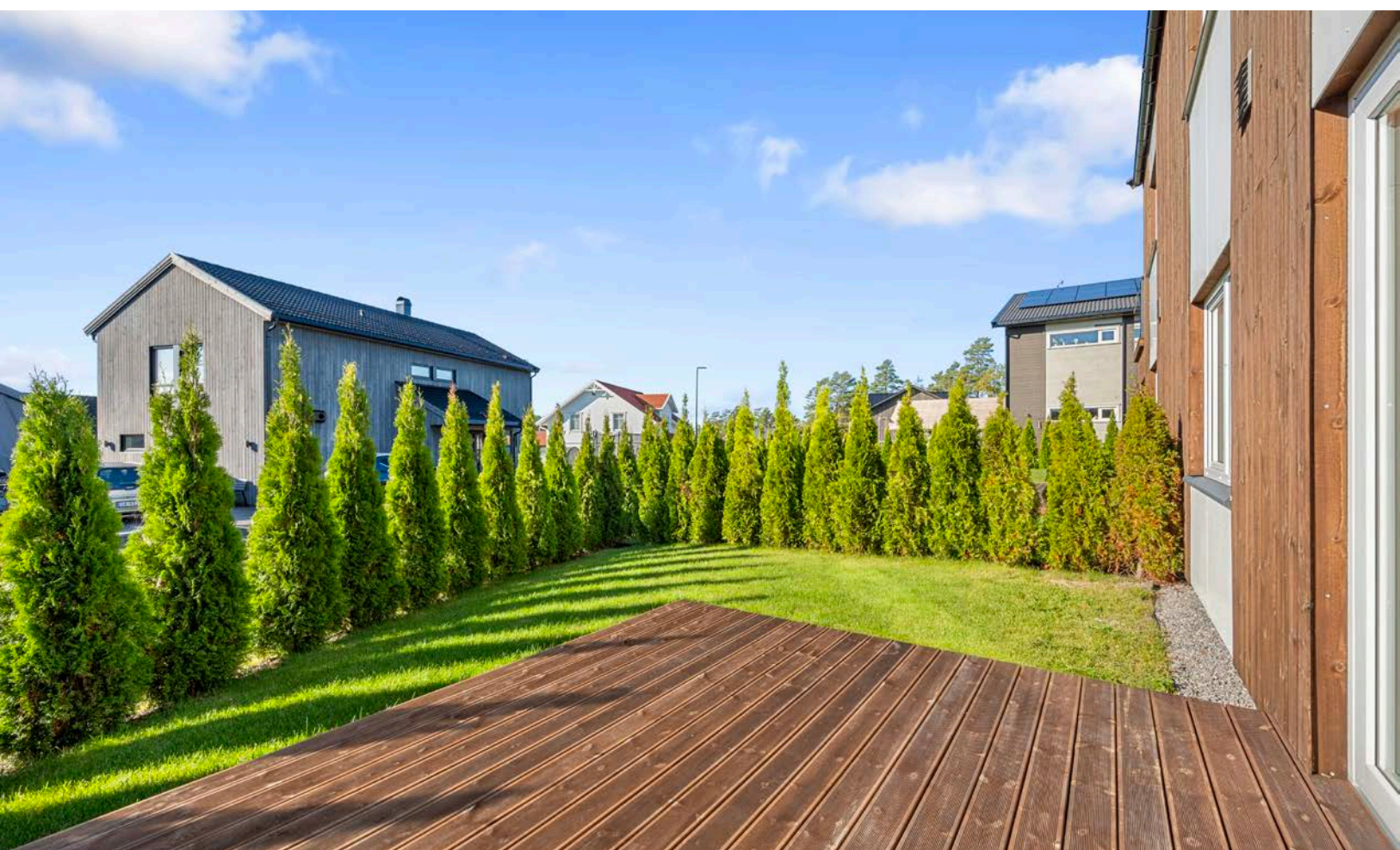






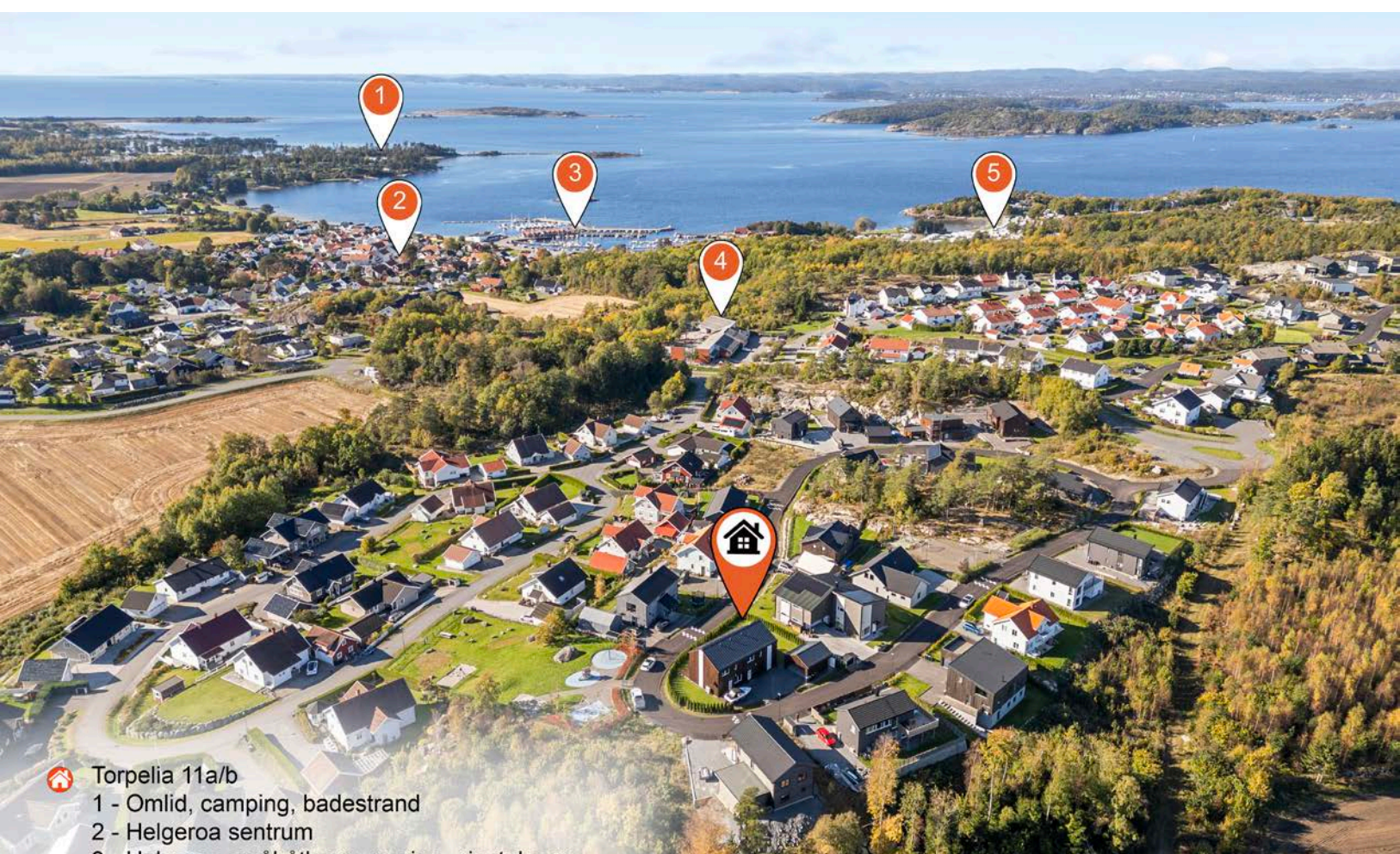













 Torpelia 11a/b  
1 - Omlid, camping, badestrand  
2 - Helgeroa sentrum





# Meny Sønderød





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Torpelia 11, 3295 HELGEROA  
 LARVIK kommune  
 # gnr. 4094, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m<sup>2</sup> BRA-i: 225 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.09.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 21510-1048

Referansenummer: AD1285

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Torpelia 11 er bygget fra 2021 med ferdigattest i 2023. Bygningen er fundamentert på isolerte L-elementer og støpt plate på mark med vegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel og lyse steniplater som kontrast. Taket er saltak med tekking av beslag/båndtekking, med påmontert solcellepanel.

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

1. etasje: entré, gang m/trapp, 3 soverom, badrom, vaskerom/teknisk
2. etasje: stue/kjøkken m/trapp, 3 soverom, badrom, gang

Leilighet: entré, Stue/kjøkken, 2 soverom, bad-/vaskerom, teknisk rom/bod

På eiendom er det en dobbel garasje med to boder, tilkomst og oppstillingsplasser for biler er asfaltert.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Vinyl, Laminat  
Vegger: Malt plater  
Tak: Malte plater

Bygningen har oppvarming via:

- luft til vann varmpumpe med vannbåren gulvvarme i 1. etasje
- elektriske varmekabler i gulvene på baderommene
- gasspeis i stuen i 2. etasje

Jeg konkludere med at leiligheten og boligen generelt fremstår i meget god stand, leiligheten opplyses å ha vært bebodd det siste året og boligen er nylig ferdigstilt.

### Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående brunbeiset trepanel og lyse felter av steinplaneter.

Takkonstruksjonen til bygningen er saltak oppbygd med sperrer med innvendig skråhimling i stuen og kjøkkenet i 2. etasje. Boligen har taktekkingen av båndtekking med stål/aluminiumsplater, og på bygningen er det lakkerte takrenner og plastbelate beslag og snøfangere.

Boligen har innadslående PVC vinduer med to veis åpning og persiener. Vinduene er listefrie innvendig.

Bygningen har to hvitmalt hovedinngangsdører med tre rektangulære glassfelt og tre heve skyvedører som gir tilkomst til plattingene i 1. etasje og terrassen i 2. etasje.

Til leiligheten i 1. etasje er det en platting bygget i tre med tilkomst fra stuen.

Platting er 11 kvm og ligger på mark 0,25 m over terrenget og den gir tilgang til plenen. Gulvet på platingen er av brunbeiset terrassebord med riller og er uten rekkverk.

Til boligen er det:

- Platting bygget i tre med tilkomst fra soverommet i 1. etasje. Platting er 23. 3 kvm, ligger på mark, 0,25 m over terrenget og den gir tilgang til plenen. Gulvet på balkongen er av brunbeisete terrassebord med riller og er uten rekkverk.

- Terrasse med tilkomst fra stuen i 2. etasje terrassen ligger over soverommet i 1. etasje og er på 8,7 kvm.

Gulvet på terrassen er av brunbeisete terrassebord med riller og har tekking av asfaltapp med avrenning ut over ytterveggen uten takrenne.

Rekkverket er av glass og aluminium og med firkantet håndløper.

Rekkverkshøyden er 1.1 meter

Bygningen har glasstak/entré tak over inngangsdørene til leiligheten og boligen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Vinyllaminat  
Vegg: Malte plater  
Tak: Malte plater

Boligens:innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, vinyllaminat  
Vegg: malte plater  
Tak: malte plater

Bygningen har støpt gulv mot terrenget med vannbåren varme og etasjeskiller bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Til boligen er det en stålppe ut igjennom ytterveggen i stuen, til pipen er det tilkoblet en gassovn med tilhørende gassskap montert utvendig på hjørnet mot garasjen.

I boligen er det er innvendig lakker tretrapp fra gangen og opp i kjøkken/stue i 2. etasje. Trappen har mørke stående trespiler til rekkeverk og lakkert håndløper på veggen.

Hele boligen har hvitmalt slette dører med pakningslist og luftespalte i dørbladet.

### VÅTROM

Bad 1. etg. Bolig

Baderommet i 1. etasje i boligen har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskeservant i innredning med overskap, speil og lysarmatur, hengslede dusjvegger, vegghengt toalett og elektriske varmekabler gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis  
Vegg: flis  
Tak: malte plater

Bad 2. etasje Bolig

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

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, badekar vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis  
Vegg: flis  
Tak: malte plater

Vaskerom/teknisk Bolig

Vaske-/teknisk rom i boligen har tilkomst fra gangen.

I rommet er det sluk midt i rommet, varmtvannstank, ventilasjonsaggregat, styring for gulvvarme, rør i rør skap og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis  
Vegg: flis  
Tak: malt innvendig tak

Bad/vaskerom Leilighet

Baderommet i leiligheten har tilkomst fra enteen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, vegghengt toalett på yttervegg, hengslede dusjvegger, nedsenker dusjnise og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det elektriske varmekabler.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis  
Vegg: flis  
Tak: malte plater

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i leiligheten i 1. etasje er i åpen løsning med stuen og har tilkomst fra entreen. Kjøkkenet har innredning med slette grå fronter med aluminiumslist som håndtak, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum med avrenning, kjøøl og fryseskap, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:  
Gulv: vinyl Laminat  
Vegg: Malte plater  
Tak: Malte plater

Kjøkkenet i boligen ligger i 2. etasje og er i åpen løsning med stuen, rommet har tilkomst fra trappen i 1. etasje. Kjøkkenet har innredning med slette grå fronter med aluminiumslist som håndtak, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum med avrenning, kjøøl og fryseskap, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:  
Gulv: Laminat  
Vegg: Malte plater  
Tak: Malte plater

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast.

Boligen og leiligheten har balansert ventilasjon med Dimplex aggregat plassert i de tekniske rommene.

Leiligheten i 1. etasje og boligen i 1. og 2. har hver sin luft til vann varmepumpe.

Bygningen har to varmtvannstanker som også forsyner boenhetene og garasjen med gulvvarme. Varmtvannstankene er plassert på de tekniske rommene.

Boligen har solcellepanel montert på takflaten mot Helgeroa og betjeningspanelet/overvåkingen er plassert på veggen innvendig i garasjen.

Bygningen har vannbåren varme i gulvene i 1. etasje og i gulvet i garasjen med styreenhet, og fordelingssskap i de tekniske rommene.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringssskap med 40 ampere hovedbryter og 12 automatsikringer er montert i entreen

Oppvarming:  
Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme i gulvene og elektriske varmekabler på baderommet.

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringssskap med 50 ampere hovedbryter og 19 automatsikringer er montert i entreen.

Oppvarming:  
Boligen har oppvarming via vannbåren varme i gulvene og elektriske varmekabler på baderommene.

I leiligheten er det 1 røykvarsler plassert i stuen og brannslukningsapparat i entreen.

I boligen er det to røykvarslere, en plassert i gangen i 1. etasje og en i stuen i 2. etasje. Det er to brannslukningsapparat i boligen ett i entreen og ett på kjøkkenet

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn og jeg har ingen opplysninger om dreneringen på eiendommen. Bygningen har grunnmur av isolerte L- elementer.

Torpelia 11 har en flat tomt med asfaltert innkjøring og oppstillingsplass eiendommen har plen og beplantning.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledningene. Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegninger og ferdigattest er forevist

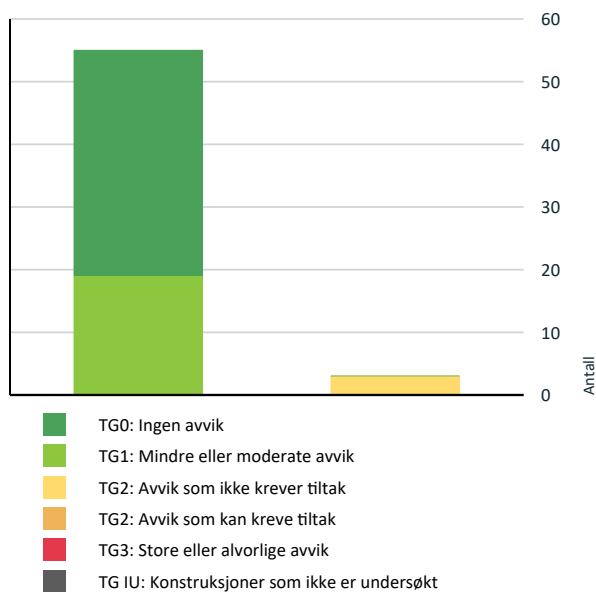
### Garasje

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

Tegninger og ferdigattest er forevist

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

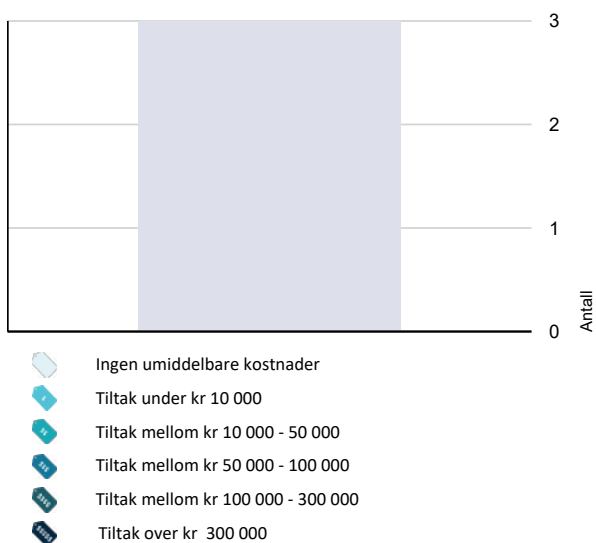
#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk Bolig > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2021

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er nylig oppført med ferdig attest fra 2023.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har taktekkingen av båndtekkning med stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

På bygningen er det lakkerte takrenner og plastbelate beslag og snøfangere.

### Veggkonstruksjon

Eneboligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående brunbeiset trepanel og lyse felter av steinplaneter.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen til bygningen er saltak oppbygd med sperrer med innvendig skråhimling i stuen og kjøkknet i 2. etasje. Konstruksjonen har ingen inspeksjonsmulighet.

### Vinduer

Boligen har innadslående PVC vinduer med to veis åpning og persienner. Vinduene er listefrie innvendig.



### Dører

Bygningen har to hvitmalt hovedinngangsdører med tre rektangulære glassfelt.

### Terrassedører

I bygningen er det tre heve skyvedører som gir tilkomst til plattingene i 1. etasje og terrassen i 2. etasje.



Terrassedør i leilighet

# Tilstandsrapport



Terrassedør 2. etg.

## Platting/Terrasse Bolig

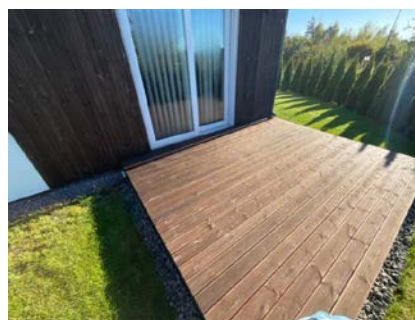
Til boligen er det:

- Platting bygget i tre med tilkomst fra soverommet i 1. etasje.  
Platting er 23.3 kvm, ligger på mark, 0,25 m over terrenget og den gir tilgang til plenen.  
Gulvet på balkongen er av brunbeisete terrassebord med riller og er uten rekkverk.

- Terrasse med tilkomst fra stuen i 2. etasje terrassen ligger over soverommet i 1. etasje og er på 8,7 kvm.  
Gulvet på terrassen er av brunbeisete terrassebord med riller og har tekking av asfaltapp med avrenning ut over ytterveggen uten takrenne.  
Rekkverket er av glass og aluminium og med firkantet håndløper.  
Rekkverkshøyden er 1.1 meter

Til leiligheten i 1. etasje er det en platting bygget i tre med tilkomst fra stuen.  
Platting er 11 kvm og ligger på mark 0,25 m over terrenget og den gir tilgang til plenen.  
Gulvet på platingen er av brunbeiset terrassebord med riller og er uten rekkverk.

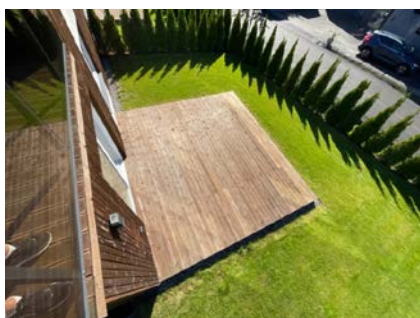
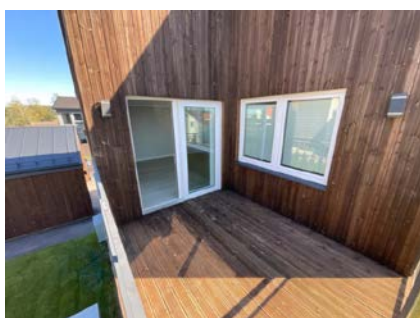
Årstall: 2021



Terrasse leilighet

## Andre utvendige forhold

Bygningen har glasstak/entrétak over inngangsdørene til leiligheten og boligen.



## Platting Leilighet



## INNSENDIG

### Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Vinyllaminat  
Vegg: Malte plater  
Tak: Malte plater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, vinyllaminat  
Vegg: malte plater  
Tak: malte plater

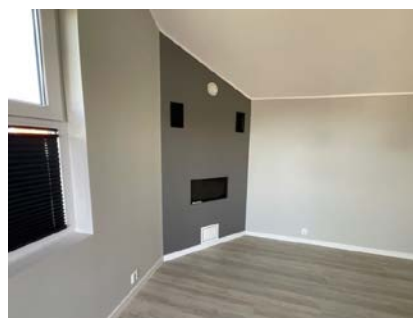
# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv mot terrenget med vannbåren varme.

I leiligheten har jeg målt 12 mm høydeforskjell fra hjørnet til kjøleskapet til punkt ved inngangsdøren og punkt ved terrassedøren.

I boligen har jeg målt 7 mm høydeforskjell fra døren gangen til endeveggen i soverommet.



## TG 1 Etasjeskille 1. og 2. etasje

Boligen etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

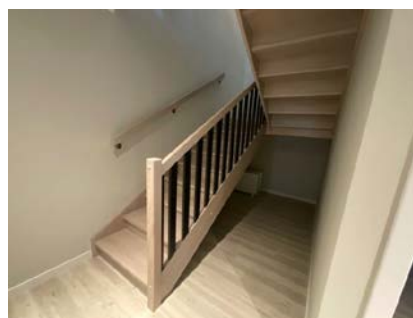
(Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.)

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

I boligen har jeg målt 5 mm høydeforskjell fra senter stuegulv til endeveggen i soverommet.

## TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det er innvendig lakkert tretrapp fra gangen og opp i kjøkken/stue i 2. etasje. Trappen har mørke stående trespiler til rekkeverk og lakkert håndløper på veggen.



## TG 0 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen, men det var forskriftskrav på byggetidspunktet og det er å forvente at det er riktig utført.

Radon måling er ikke utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

## TG 0 Innvendige dører

Hele boligen har hvitmalt slette dører med pakningslist og luftespalte i dørbladet.

## TG 0 Pipe og ildsted

Til boligen er det en stålpipen ut igjennom ytterveggen i stuen, til pipen er det tilkoblet en gassovn med tilhørende gassskap montert utvendig på hjørnet mot garasjen.



Dør i leilighet

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD BOLIG



# Tilstandsrapport

## Generell

Baderommet i 1. etasje i boligen har tilkomst fra gangen. I rommet er det vaskeservant i innredning med overskap, speil og lysarmatur, hengslede dusjvegger, vegghengt toalett og elektriske varmekabler gulvet.

Rommet er ventilert med lufterventil i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater



Baderom 1. etasje bolig

## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 0 Overflater Gulv

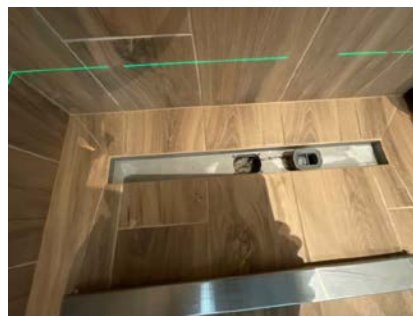
Jeg har målt 46 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 250 cm)



## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent membran, eier opplyser å ha dokumentasjon på utførelsen.



## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning med overskap, speil og lysarmatur, hengslede dusjvegger, vegghengt toalett og elektriske varmekabler gulvet.

## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 0 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom lufterventil i taket og luftespalte i døren.

## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi baderommet i boligen nylig er oppført, ubrukt og eier opplyser om at dokumentasjon på utførelse foreligger.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### Generell

# Tilstandsrapport

Vaske-/teknisk rom i boligen har tilkomst fra gangen. I rommet er det sluk midt i rommet, varmtvannstank, ventilasjonsaggregat, styring for gulvvarme, rør i rør skap og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med luften spalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malt innvendig tak



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### TO 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### TO 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 21 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 130 cm)

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi topp membran ved dørterskel er ikke synlig overkant flis og det er mindre en 25 mm fra topp membran til topp slukrist.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet er velfungerende, men tilfredsstillende ikke forskriften krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig slukmansjett i sluket og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

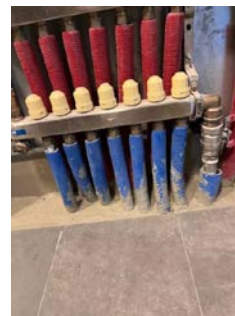
Tilstandsgrad to er gitt fordi eier har utbedret membran i fordelerskap for gulvvarmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet er velfungerende med dette avviket, men ny eier må vite om utbedringen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### TO 0 Sanitærutstyr og innredning

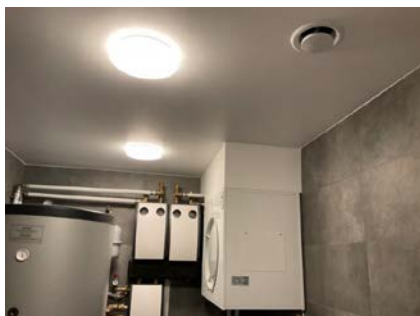
I rommet er det sluk midt på gulvet, varmtvannstank, ventilasjonsaggregat, styring for gulvvarme, rør i rør skap og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### TO 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom luften ventil i taket og luftespalte i døren.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi vaske-/tekniskrom i boligen nylig er oppført og eier kan fremskaffe dokumentasjon på utførelse.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

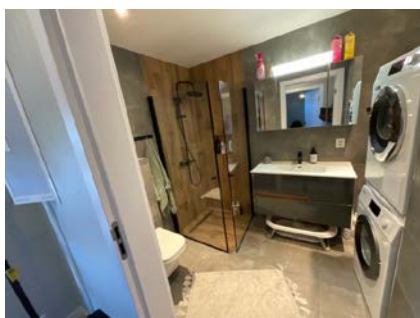
### Generell

Baderommet i leiligheten har tilkomst fra enteen. I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, vegghengt toalett på yttervegg, hengslede dusjvegger, nedsenker dusjnise og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det elektriske varmekabler.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis  
Vegg: flis  
Tak: malte plater



Baderom leilighet

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 40 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 180 cm)  
Gulvet har 1:100 fall fra døren mot sluket.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran. Eier opplyser om at dokumentasjon kan fremvises.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, vegghengt toalett på yttervegg, hengslede dusjvegger, nedsenker dusjnise og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det elektriske varmekabler.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk gjennom luften ventil i taket og luften spalte i døren.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, dusjen grenser til ytterveggene.

Fuktmåling er sammenlignet fra punkt over døren, under dusjgarntyr og i nedre hjørne i dusjnisjen og det er funnet forskjeller.

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

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

Det er nødvendig å fremskaffe dokumentasjon på baderommet for å bekrefte utførelsen.

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

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, badekar vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

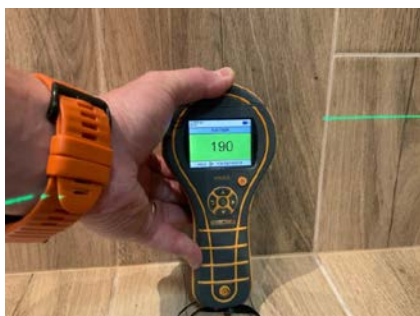
Rommet er ventilert med lufterventil i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

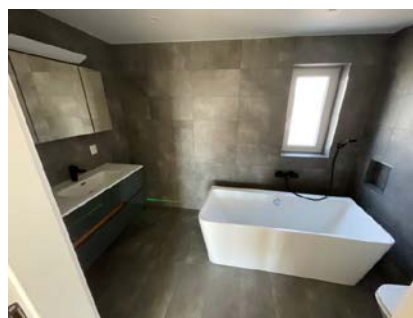
Vegg: flis

Tak: malte plater



## 2. ETASJE > BAD BOLIG

### Generell



Bad 2. etasje

## 2. ETASJE > BAD BOLIG

### TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## 2. ETASJE > BAD BOLIG

### TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 26 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 190 cm)

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi topp membran ved dørterskel er ikke synlig eller dokumentert overkant flis.

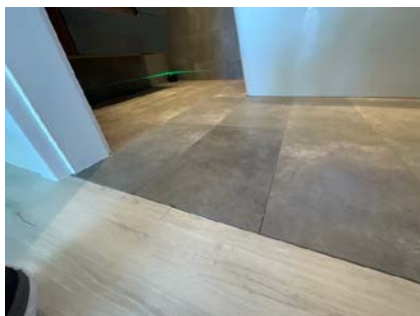
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet er velfungerende med dette avviket, men ny eier må være klar over at fukt opptrekk kan forplante seg fra flisefuge til vinyl/laminat ved vann på gulvoverflaten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

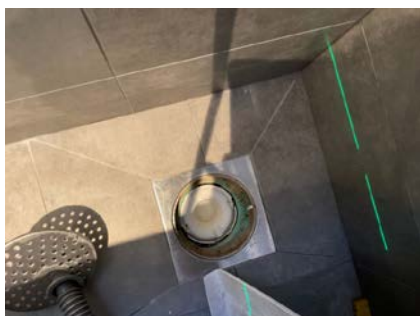
# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig slukmansjett i sluket, membranen er ukjent, eier opplyser å ha dokumentasjon på utførelsen.



## 2. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, badekar vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

## 2. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi baderommet i boligen nylig er oppført og eier opplyser å ha dokumentasjon på utførelse.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leiligheten i 1. etasje er i åpen løsning med stuen og har tilkomst fra enteen.

Kjøkkenet har innredning med slette grå fronter med aluminiumslist som håndtak, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum med avrenning, kjøøl og fryseskap, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn komfyrvakt.

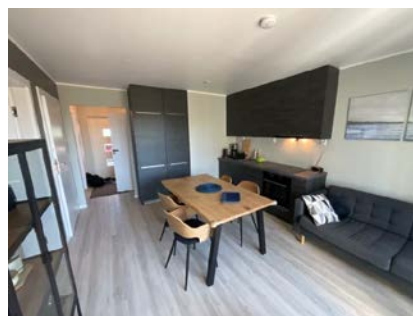
Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: vinyl Laminat

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater

Kjøkkenet har vært i bruk, men kan sees på som nytt.



Kjøkkenet i leilighet

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

#### ! TG 1 Avtrekk

I leiligheten er kjøkkenventilatoren uten avtrekk ut.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP BOLIG

#### ! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet i boligen ligger i 2. etasje og er i åpen løsning med stuen rommet har tilkomst fra trappen i 1. etasje.

Kjøkkenet har innredning med slette grå fronter med aluminiumslist som håndtak, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum med avrenning, kjøøl og fryseskap, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikobølgeovn og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater

# Tilstandsrapport



Kjøkken i 2. etasje, bolig

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP BOLIG

### TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør)  
Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert på  
baderommet.  
Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) Vannledningen  
er besiktiget i rørskapet som er monteret i vaske-/teknisk rom.  
Hoved stoppekranen til boligen er i rør i rør skapet.



Rør-i rør skap, leilighet



Rør-i- rørs skap, bolig

### TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i Torpelia 11.

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med Dimplex aggregat plassert i  
teknisk rom.

Boligen har balansert ventilasjon med Dimplex aggregat plassert i vaske  
-/tekniskrom.

### TG 0 Varmepumpe

Leiligheten i 1. etasje og boligen i 1. og 2. har hver sin luft til vann  
varmepumpe.



Varmepumpe leilighet

# Tilstandsrapport



Varmepumpe bolig

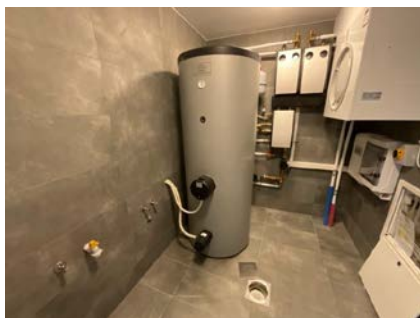
## Varmtvannstank

Bygningen har to varmtvannstanker som også forsyner boenhetene med gulvvarme.

Varmtvannstankene er plassert på de tekniske rommene.



Varmtvannstank leilighet



Varmtvannstank bolig

## Solcelleanlegg

Boligen har solcellepanel montert på takflaten mot Helgeroa og betjeningspanelet/overvåkingen er plassert på veggen innvendig i garasjen.



## Vannbåren varme

Bygningen har vannbåren varme i gulvene i 1. etasje og i gulvet i garasjen, med styreenhet, og fordelingskap i de tekniske rommene.



Vannbåren varme i leilighet



Vannbåren varme i bolig

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.  
Sikringskap med 40 ampere hovedbryter og 12 automatsikringer , er montert i entreen

Oppvarming:  
Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme i gulvene og elektriske varmekabler på baderommet.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.  
Sikringskap med 50 ampere hovedbryter og 19 automatsikringer, er montert i entreen.

Oppvarming:  
Boligen har oppvarming via vannbåren varme i gulvene og elektriske varmekabler på baderommene.

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.  
**2021**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja IT elektro as**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

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

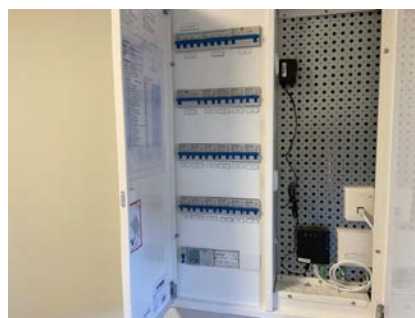
## Inntak og sikringskap

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

## Generell kommentar



Sikringskap leilighet



Sikringskap bolig

## Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

I leiligheten er det 1 røykvarsler plassert i stuen og brannslukningsapparat i entreen.

I boligen er det to røykvarslere, en plassert i gangen i 1. etasje og en i stuen i 2. etasje. Det er to brannslukningsapparat i boligen ett i entreen og ett på kjøkkenet

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

Torpelia 11 har en flat tomt med asfaltert innkjøring og oppstillingsplass, einedommen har plen og beplantning.



## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledningene. Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## ! TG 1 Drenering

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

Jeg har ingen opplysninger om drenering på eiendommen.

## ! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av isolerte L- elementer.

## ! TG 0 Terrengforhold

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2023

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er nylig oppført med ferdig attest fra 2023.

#### Beskrivelse

Torpelia 11 har en dobbel garasje med to låsbare boder i bakkant.

Garasjen har støpt gulv med vannbåren varme, veggene er av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel, taket er saltak med tekkning av blekk/båndtekkning og med snøfangere.

Garasjeporten er leddet og i stål/aluminium.

Innvendig har garasjen og bodene overflater med.

Gulv: Flis

Vegg: Malte plater, komposittplater med mursteinsmønster

Tak: Malte plater

Innvendig i garasjen er fordelingsskapet til gulvvarmen i bygningen og betjeningspanelet til solcellepanelet som er montert på taket til boligen.



# 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

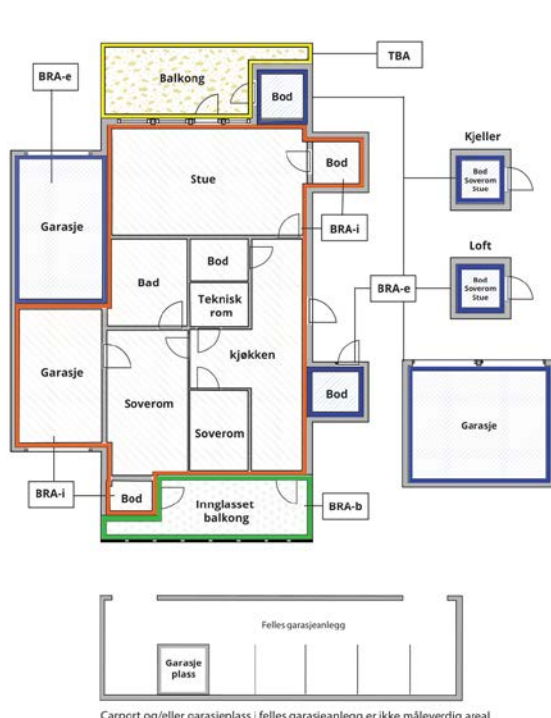
## Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	117			117	34
2. Etasje	108			108	9
<b>SUM</b>	<b>225</b>				<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>225</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré Leilighet, Stue/kjøkken Leilighet, Soverom 1 Leilighet, Soverom 2 Leilighet, Bad/vaskerom Leilighet, Teknisk rom med sluk Leilighet, Entré Bolig, Gang med trapp Bolig, Soverom 3 Bolig, Soverom 4 Bolig, Soverom 5 Bolig, Bad Bolig, Vaskerom/teknisk Bolig		
2. Etasje	Stue/kjøkken m/trapp Bolig, Gang Bolig, Soverom 1 Bolig, Soverom 2 Bolig, Soverom 3 Bolig, Bad Bolig		

## Kommentar

Bygningen består av to etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling bolig:

1. etg:

Entré: 5 m<sup>2</sup>

Gang m/trapp: 15,7 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 10,4 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,5 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 8,4 m<sup>2</sup>

Baderom: 4,7 m<sup>2</sup>

Vaskerom/teknisk: 4,9 m<sup>2</sup>

Terrasse/platting: 23,3 m<sup>2</sup> (TBA)

2. etg:

Stue/kjøkken m/trapp: 55,7 m<sup>2</sup>

Soverom 4: 9,2 m<sup>2</sup>

Soverom 5: 14, 2 m<sup>2</sup>

Soverom 6: 11,5 m<sup>2</sup>

Baderom: 6,2 m<sup>2</sup>

Gang: 6,2 m<sup>2</sup>

Terrasse: 8,7 m<sup>2</sup> (TBA)

Romfordeling leilighet:

Entré: 3,4 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 18 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 6,9 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,2 m<sup>2</sup>

Bad-/vaskerom: 4,9 m<sup>2</sup>

Teknisk rom/bod: 3,4 m<sup>2</sup>

Terrasse/platting: 11 m<sup>2</sup> (TBA)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger og ferdigattest er forevist

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Fremskaffe dokumentasjon på etasje skille der det er monterte downlights i leilighet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er nylig oppført 2021-2023

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod 1, Bod 2	

### Kommentar

Den doble garasjen består av tre rom:

Garasje 29,7 m<sup>2</sup>  
Bod 1: 3,8 m<sup>2</sup>  
Bod 2: 3,9 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger og ferdigattest er forevist

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Bygningen er nylig oppført 2021-2023

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	222	3
Garasje	0	39

---

**Kommentar**

Enebolig

Boligen har 225 kvm. bruksareal (BRA) hvor 222 kvm. er P-rom og 3 kvm er S-rom.

I tillegg har boligen en dobbel garasje og to boder.

Garasje

Garasjen har 39 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm er S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Robert Vang	Takstingeniør
27.9.2024	Robert Vang	Takstingeniør
	Piotr Adam Lubecka	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4094	206		0	692.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Torpelia 11 A

### Hjemmelshaver

Lubecka Estera Weronika, Lubecki Piotr Adam

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Torpelia 11 ligger fint plassert på Torpefeltet med ca 1500 meter til sjøen og dagligvare.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, tilkomst og bil oppstilling er asfaltert.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
760 491	2020



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2024		Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæring/fullmakt	16.10.2024		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger og ferdigattest	12.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	16.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Uavhengig kontroll våtrom	19.05.2022	Faktura, Boligbygg Tønsberg	Gjennomgått	1	Nei
Trykktest	12.07.2022	Målerapport trykktest, BM v/Roar Ackermann Madsen	Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspæren 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AD1285>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303240156	
Selger 1 navn	
Andrzej Mirosław Orłowski	
Gateadresse	
Torpelia 11A	
Poststed	Postnr
HELGEROA	3295
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Piotr Adam Lubecki, Estera Weronika Lubecka
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1303240156

## Dokumenter

[Tilstandsrapport.Torpelia11A,B.pdf](#)

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

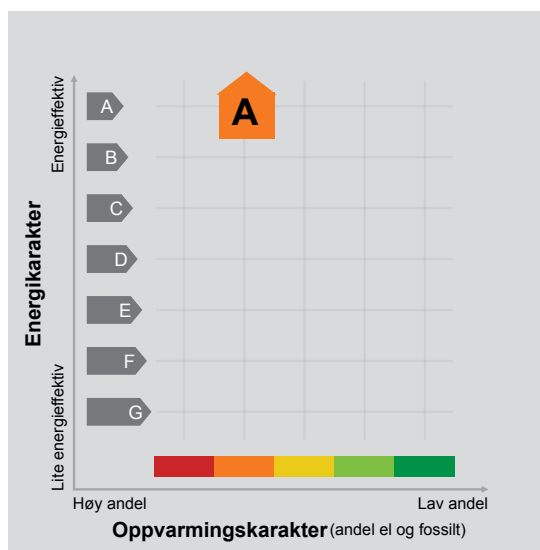
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrzej Miroslaw Orłowski	39cc06fcbfa22ad13a7d446a 6a43a47e13d3576f	16.10.2024 08:24:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303240156

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Torpelia 11A
Postnummer	3295
Sted	HELGEROA
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4094
Bruksnummer	206
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300819674
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-34334
Dato	04.10.2024



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

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

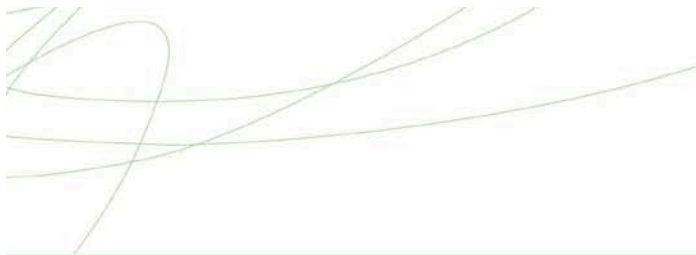
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**

**- Bruk varmtvann fornuftig**

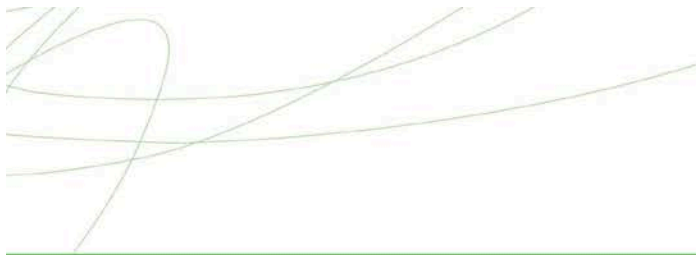
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

**- Følg med på energibruken i boligen**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	2021
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	225
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Gass Elektrisk Sol Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

#### **Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

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

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

#### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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



## Areal og koordinater for eiendommen

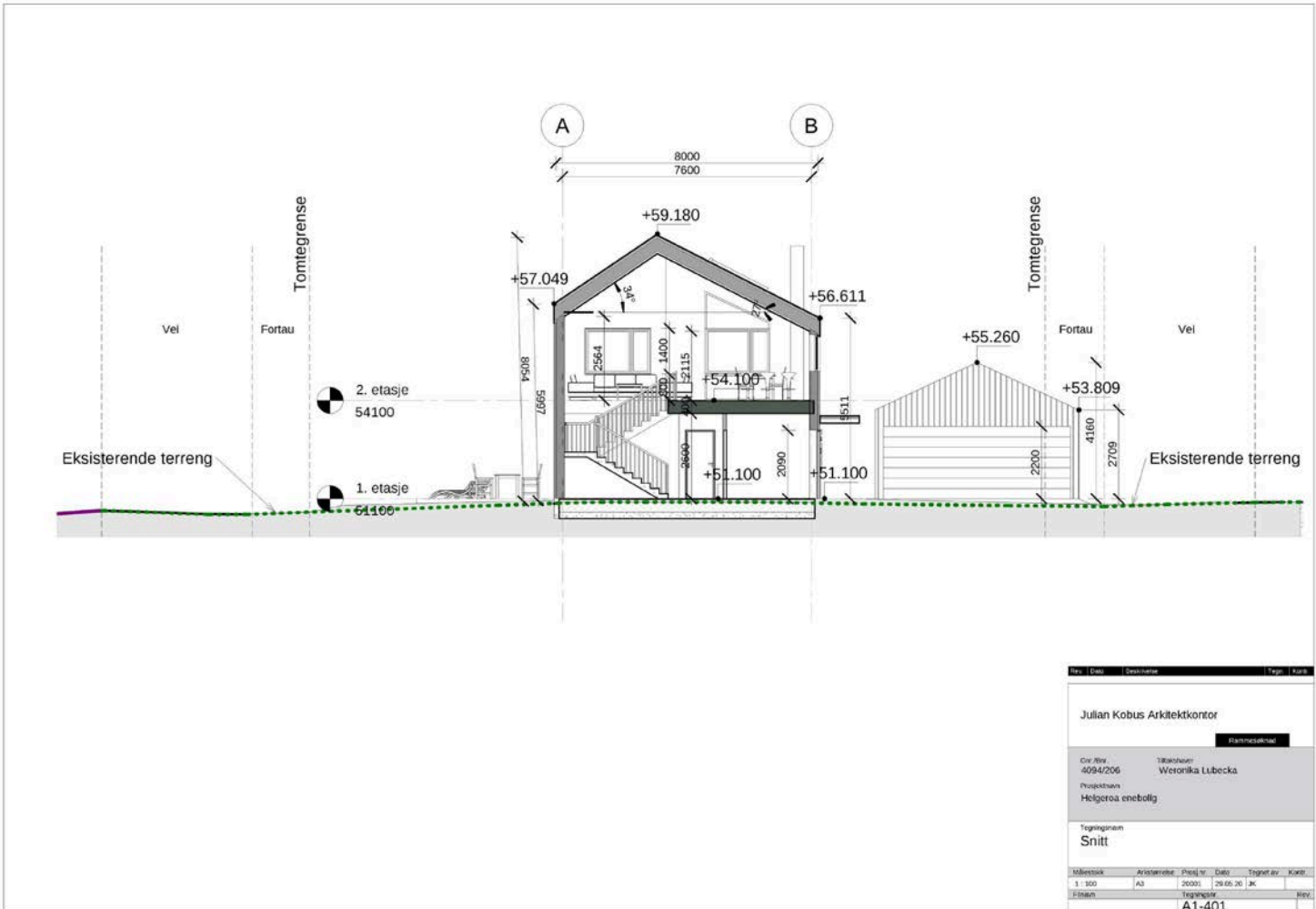
<b>Areal</b>	692,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6540114	<b>Øst</b>	550070,5

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6540119,39	550098,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,05	
2	6540104,93	550090,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,41	9,33
3	6540108,64	550075,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,67	45,46
4	6540112,73	550063,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,24	84,92
5	6540138,35	550079,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,91	

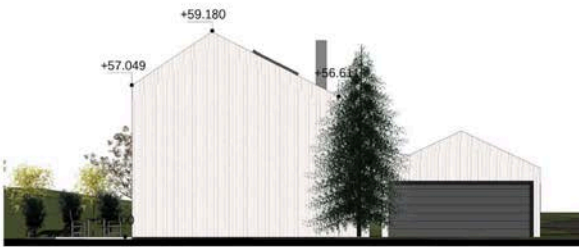








Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegner	Kontroll	
<b>Julian Kobus Arkitektkontor</b> <span style="float: right;">RAMMESTRUKTUR</span>					
Civ. Nr. 4094/206		Tiltaksleder: Weronika Lubecka			
Prosjekt navn: Helgeroa enebolig					
Tegningens navn: <b>Snitt</b>					
Målestokk	Arstadium	Prosj.nr.	Dato	Tegnet av	Kontroll
1 : 100	A3	20001	28.05.20	JK	
Eksamen		Tegningsnr.		Rev.	
		A1-401			
<small>© 2020 Julian Kobus Arkitektkontor AS</small>					



Julian Kobus Arkitektkontor	
City: AIX	Project: HUSKON
Client: 4094206	Architect: Witoldka Lubicka
Address: Heljerska embyllig	
Project name: Fasader	
Scale: 1:500	Project: A2
Date: 2023	Date: 20.05.23
Sheet: A1-501	



 <b>Larvik kommune</b>	Ferdigattest (delegert vedtak)			
	Vedtaksdato: 26.04.2023 Planutvalget saksnr: 626/23 Vår ref.: 23/63378			
Ansvarlig søker: Julian Kobus Arkitektkontor Apeltunvegen 40 5222 NESTTUN		Tiltakshaver: Estera Weronika Lubecka Gjerdesteinveien 3 3261 LARVIK		
Ferdigattest er gitt for:				
<b>Adresse:</b> <b>Torpelia 11A og 11B</b>	<b>Gårdsnr.:</b> <b>4094</b>	<b>Bruksnr.:</b> <b>206</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
Bygningsopplysninger:				
<b>Bygningsnummer:</b> 300819674 (enebolig m/ sekundærleilighet) 300819679 (garasje)		<b>Tiltakets/ byggets art:</b> Enebolig med sekundærleilighet og garasje		
Dato for søknad om ferdigattest:	<input type="text" value="10.02.2023"/>			
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak				
<b>Vedtaksdato/ delegert saksnummer:</b> Rammetillatelse gitt i sak 1081/20, datert 10.08.2020 lgangsettingstillatelse er gitt i sak 1704/20, datert 27.11.2020				
<b>Merknader:</b> Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det vises også til utfyllende redegjørelse, datert/ mottatt 24.04.2023, ifm søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.				
Informasjon om klageadgang				
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.				
<b>Sted:</b> Larvik	<b>Dato:</b> 26.04.2023	<b>Underskrift:</b> Kristin Kolstad		
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur				

Kopi til  
Estera Weronika Lubecka      Gjerdesteinveien 3      3261      LARVIK



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 04.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4094	<b>Bruksnr.</b>	206	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Torpelia 11A, 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

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201810
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.10.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 692 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 692 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910_1 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201405
-----------	--------

<b>Navn</b>	Torpefeltet 9 og 10
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.03.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/6101/Godkjente%20reguleringsbestemmelser%2C%20Torpefeltet%2C%20omr%c3%a5de%209%20og%2010.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/6101/Godkjente%20reguleringsbestemmelser%2C%20Torpefeltet%2C%20omr%c3%a5de%209%20og%2010.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 692 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> B5

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Larvik kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4094/206  
Adresse: Torpelia 11A  
Dato: 04.09.2024  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### *Bygninger*

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



# Nabolagsprofil

Torpelia 11A - Nabolaget Helgeroa - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Helgeroa bedehus Linje 206, 208	13 min	1.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min	13.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min	

## Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	26 min	1.9 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 26 klasser	13 min	11.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser	16 min	13.4 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	22 min	16.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	20 min	15.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	28 min	30.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

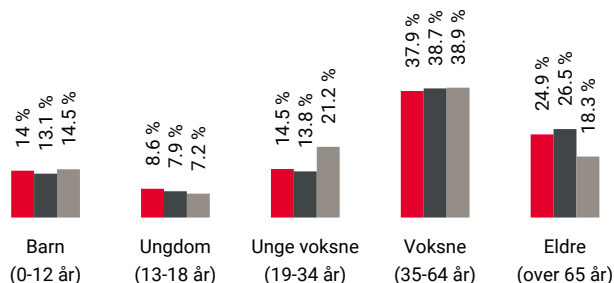
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Torpeløkka barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min	0.5 km
Helgeroa barnehage (0-5 år) 67 barn	5 min	2.3 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min	4 km


## Dagligvare


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




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 82/100

## Sport

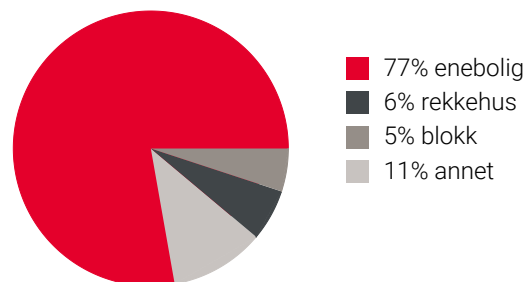
 Berg barneskole 26 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.9 km

 Nesjarbanen Karlsro 27 min   
Ballspill, fotball 2 km

 Family Sports Club Langestrand 15 min 

 Mudo Stavern 16 min 

## Boligmasse

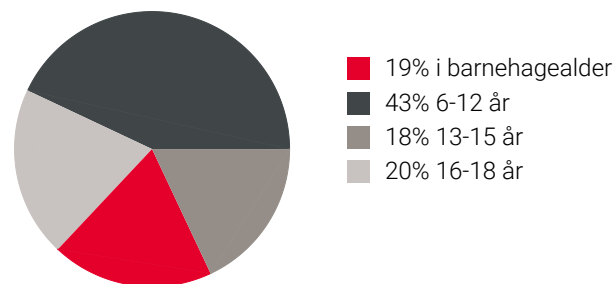


## Varer/Tjenester

 Fritzøe Brygge 15 min 

 Vitusapotek Helgeroa 25 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

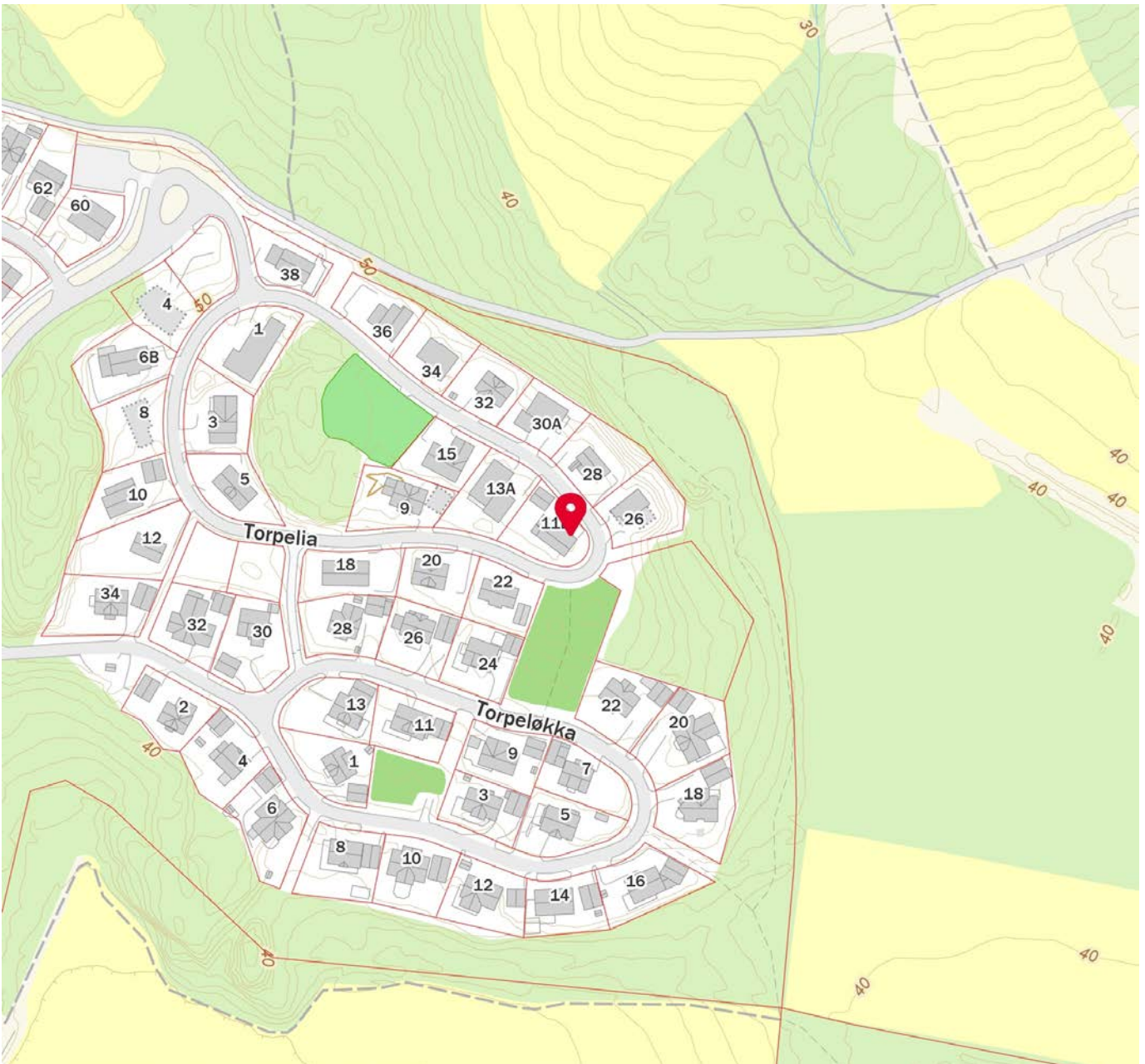


0% 43%

 Helgeroa  
 Helgeroa/Nevlunghamn  
 Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Torpelia 11 A og B  
3295 HELGEROA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Erik Nordrum**Oppdragsnummer:****Telefon:** 478 92 666  
**E-post:** lars.erik.nordrum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre