



TORPESVINGEN 2

## 04

Velkommen til Torpesvingen 2

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 08

Beliggenhet

## 33

Plantegning

## 38

Eiendommen

## 48

Tekniske dokumenter

## 114



## TORPESVINGEN 2

Velkommen til Torpesvingen 2. Dette er innholdsrik tomannsbolig med godkjent utleiedel som pt. er utleid for 10.000,- pr. mnd. Boligen ligger fint til i rolige og barnevennlige omgivelser på populære Torpefeltet i Helgeroa. Her bor du med kort vei til barnehage, butikk, spisesteder og flotte turområder.

Kvaliteter med eiendommen:

- Pen tomannsbolig oppført i 2007
- Godkjent utleiedel (utleid skattefritt for 10.000,- pr mnd)
- Man kan fint benytte hele boligen selv
- Totalt 4 soverom og 2 bad
- Meget god sjøutsikt fra boligen
- Veldig gode solforhold
- Pent opparbeidet tomt med fine uteplasser
- Gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen gårdsplass
- Boligen fremstår som tiltalende og praktisk - her kan du flytte rett inn

Velkommen til en hyggelig visning!



## TORPESVINGEN 2

Prisantydning	<b>4 650 000</b>
Omkostninger	<b>132 670</b>
Totalpris	<b>4 782 670</b>
P-rom	<b>155 m2</b>
Bruksareal	<b>169 m2</b>
BRA-l	<b>155 m2</b>
Soverom	<b>4</b>
Bad	<b>2</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>2007</b>
Eiet tomt	<b>397 m2</b>



**Anders Fremmerlid Glasø**

Eiendomsmegler MNEF

92 85 99 58 / [anders@leinaes.no](mailto:anders@leinaes.no)

**& LEINÆS  
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik





## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Helgeroa som er særlig godt kjent for sin koselige atmosfære og liv om sommeren. Fra boligen er det kort vei til Søndersrød med matbutikk, post i butikk, legekantor og apotek. Det er kort vei til både barnehage og barneskole. Helgeroa byr også på en flott marina med kiosk og restauranter, i tillegg til flere fine sandstrender, svaberg og flott turterreng. Den populære Kyststien går forbi området og bør oppleves. Stien strekker seg fra Helgeroa via Nevlunghavn og til Stavern og byr på en spennende og variert turterreng.

Idylliske Nevlunghavn ligger ikke langt unna, og er en perfekt destinasjon for en sykkelstur. Nevlunghavn er en liten tidligere fiskerlandsby, som står på UNESCOs liste over verneverdige tettsteder, med trange smågater med eldre trehusbebyggelse omkranset av vakker naturskjønn skjærgård. I Nevlunghavn er det et koselig miljø med fiskeutsalg på brygga, populært bakeri, trivelige små restauranter og gjestgiveri. Du bør også ta turen innom populære Nevlunghavn Bakeri & Conditori - et samlingssted for fastboende og turister.

En kort kjøretur unna finner du populære Stavern som er en liten perle langs Vestfoldkysten. Med koselige smågater med eldre trehusbebyggelse og flotte skjærgårder er Stavern et populært sted å bo og feriere i. Om sommeren er Stavern kjent for sitt pulserende liv med et variert og godt tilbud av sommeråpne kafeer, restauranter, butikker, gallerier. I tillegg er det en rekke med kulturelle tilbud og mindre arrangementer som gjør Stavern til et attraktivt sted.

Larvik sentrum er kun en bil- eller busstur unna. Her finnes butikker, kafeer og restauranter, kjøpesenteret Amfi samt et mangfold av andre tilbud og tjenester. Fra Larvik sentrum er det kort vei til kjøpesenteret Nordbyen samt gangavstand til flotte turområder i Bøkeskogen og Farris både sommer og vinter. Larvik sentrum kan også by på nærhet til Indre Havn, jernbanen og annen offentlig transport, Kulturhuset Bølgen, Fritzøe Brygge og strandpromenaden til Tollerodden.

# Torpesvingen 2B

Nabolaget Helgeroa - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Helgeroa bedehus Linje 206, 208	9 min 0.7 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	15 min 13.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

## Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	21 min 1.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	13 min 11.2 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	15 min 13 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 24 klasser	21 min 16 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	19 min 15.3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	27 min 25.6 km



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



### Kvalitet på skolene

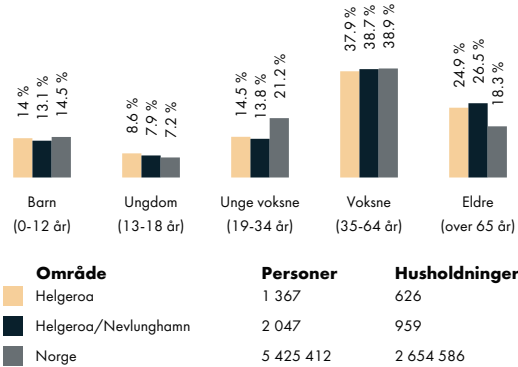
Veldig bra 82/100



### Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Torpeløkka barnehage (1-5 år) 49 barn	1 min 0.1 km
Helgeroa barnehage (0-5 år) 69 barn	22 min 1.7 km
Vårtun barnehage (0-5 år) 20 barn	5 min 3.6 km

## Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	18 min 1.3 km
Rema 1000 Veldrebakken	12 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



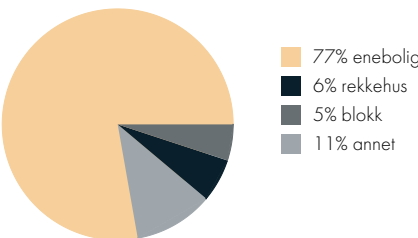
### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

Berg barneskole Aktivitetshall, ballspill	21 min 1.5 km
Nesjarbanen Karlsro Ballspill, fotball	22 min 1.6 km
Family Sports Club Langestrand	14 min
Mudo Stavern	14 min

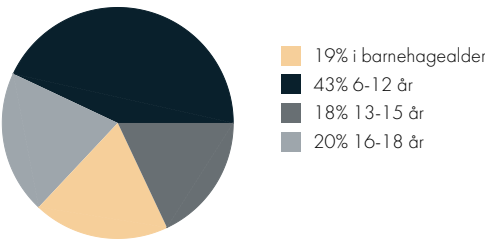
## Boligmasse



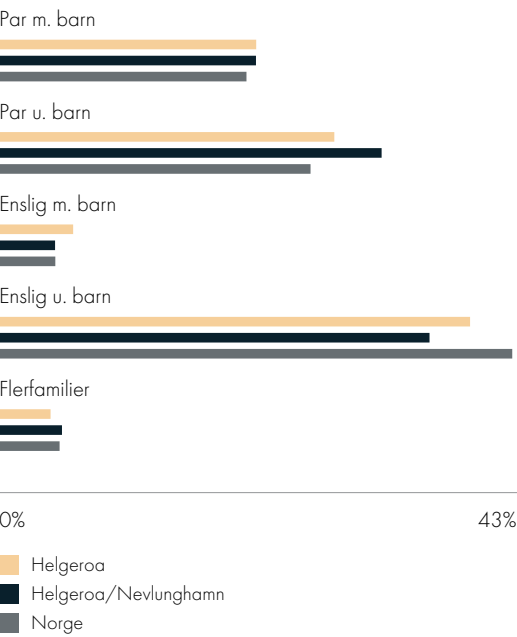
## Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	14 min
Vitusapotek Helgeroa	20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



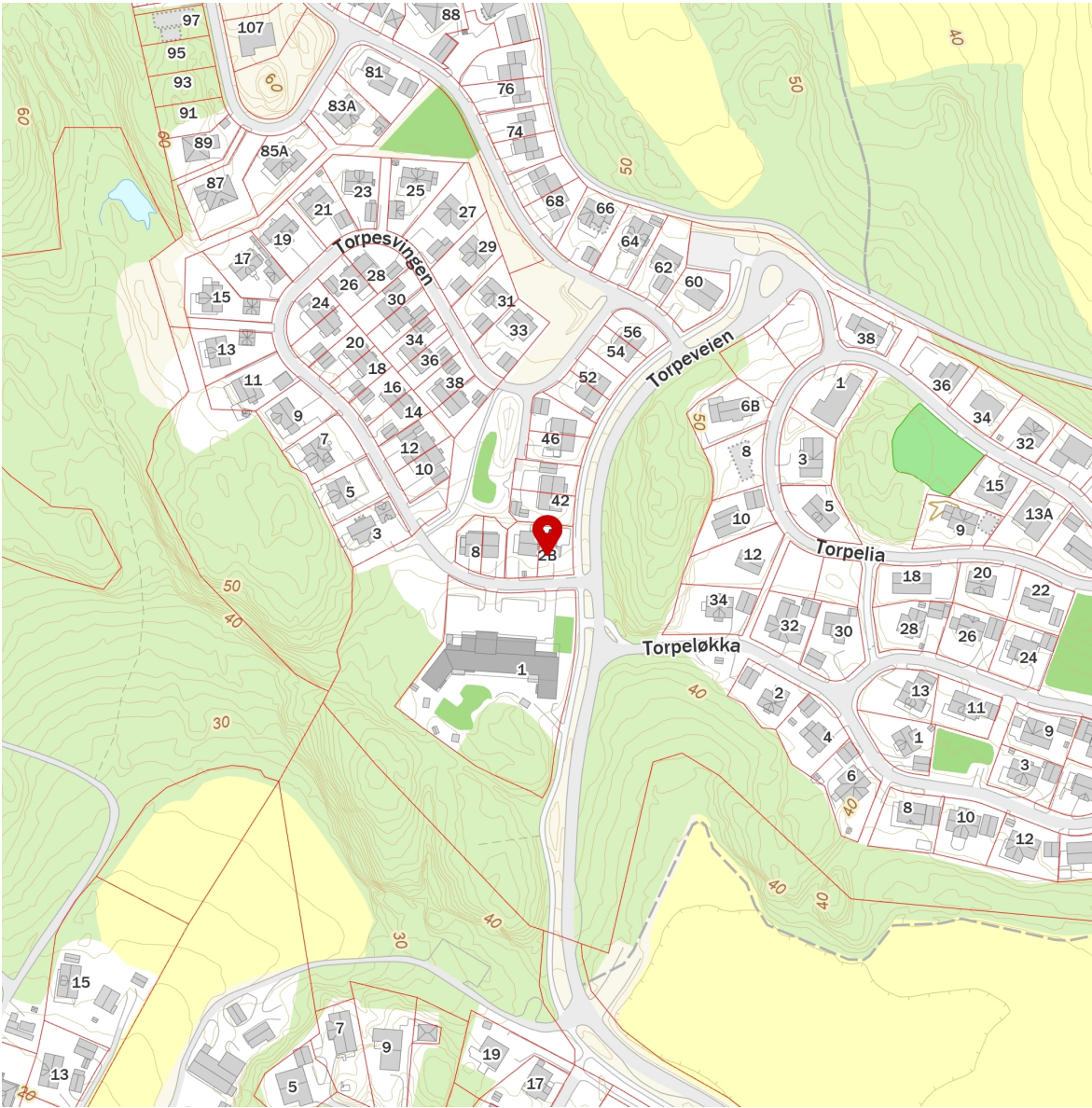
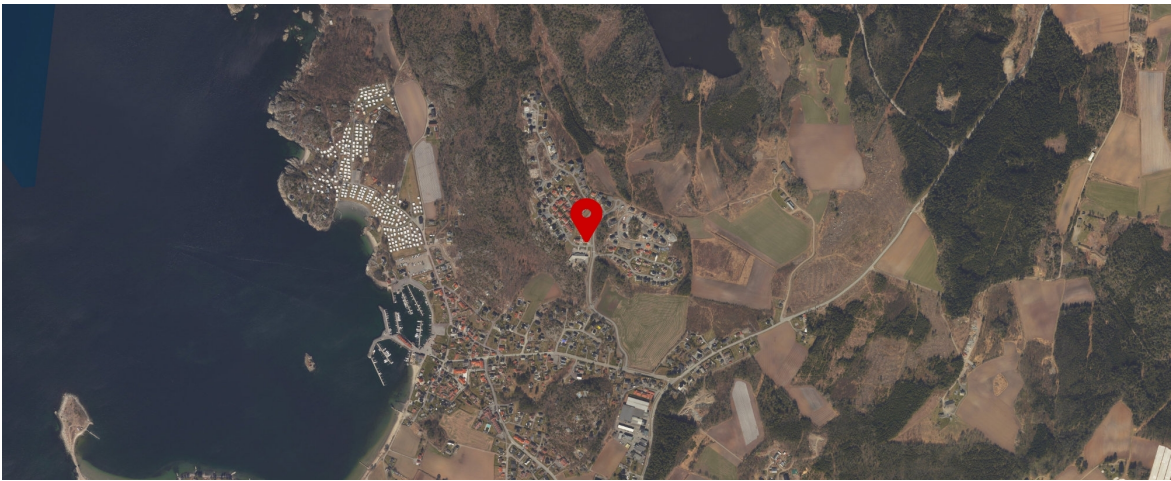
## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024











































# PLANTEGNING



## INNHold

Boligen inneholder:

1. etasje hoveddel: Entré, vaskerom og garasje.

Utleiedel: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

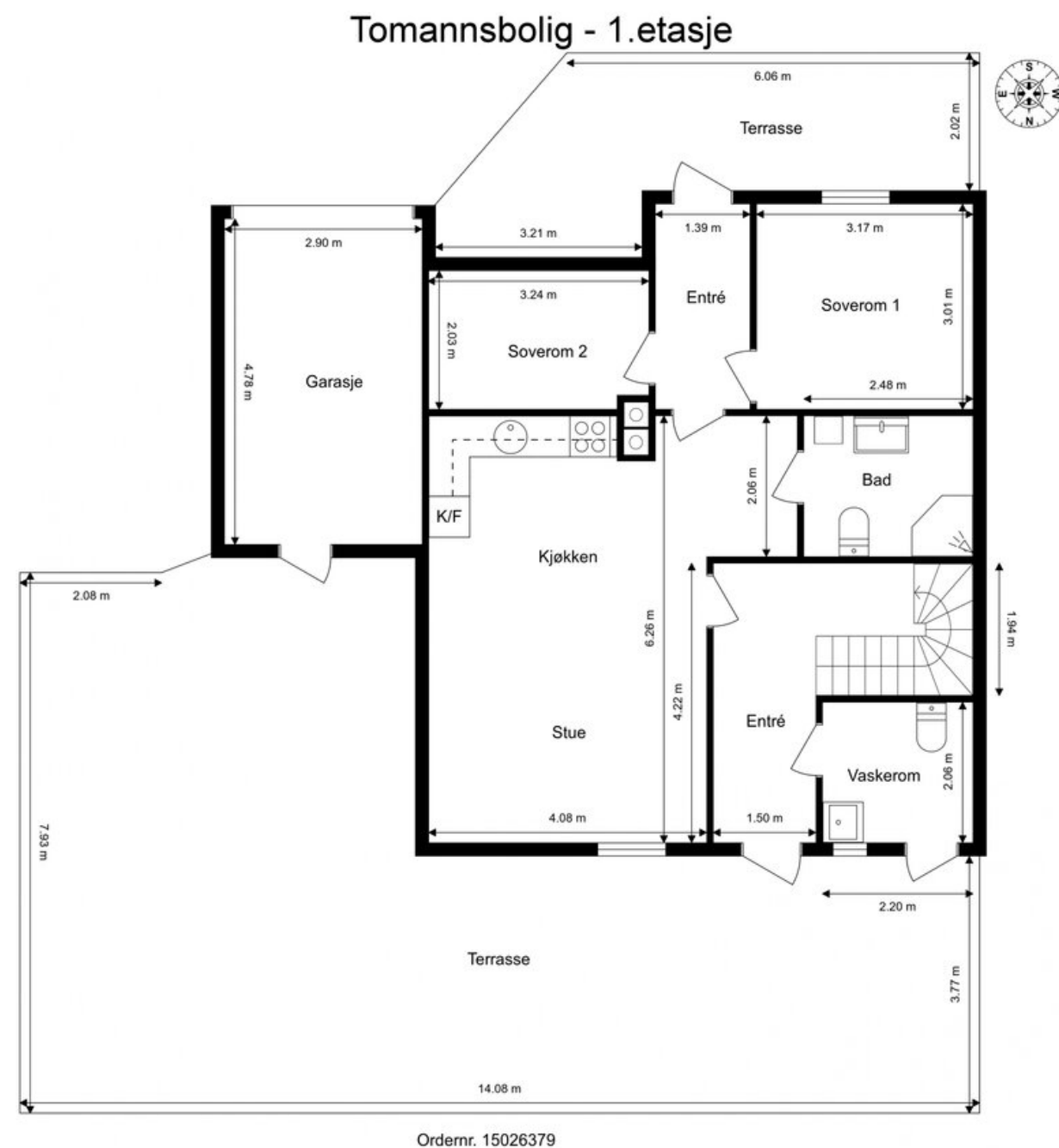
2. etasje: Stue, kjøkken, bad og to soverom.

Loftsetasje: Omklæringsrom og loftstue.

P-ROM | 155 M<sup>2</sup>  
BRA | 169 M<sup>2</sup>



## Torpesvingen 2, 3295 Helgeroa



Ordernr. 15026379

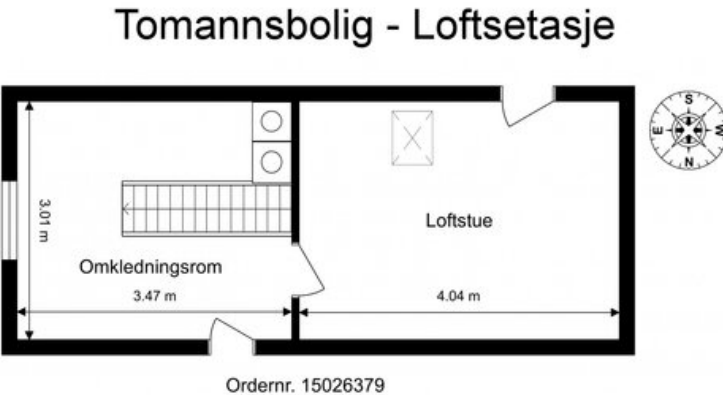
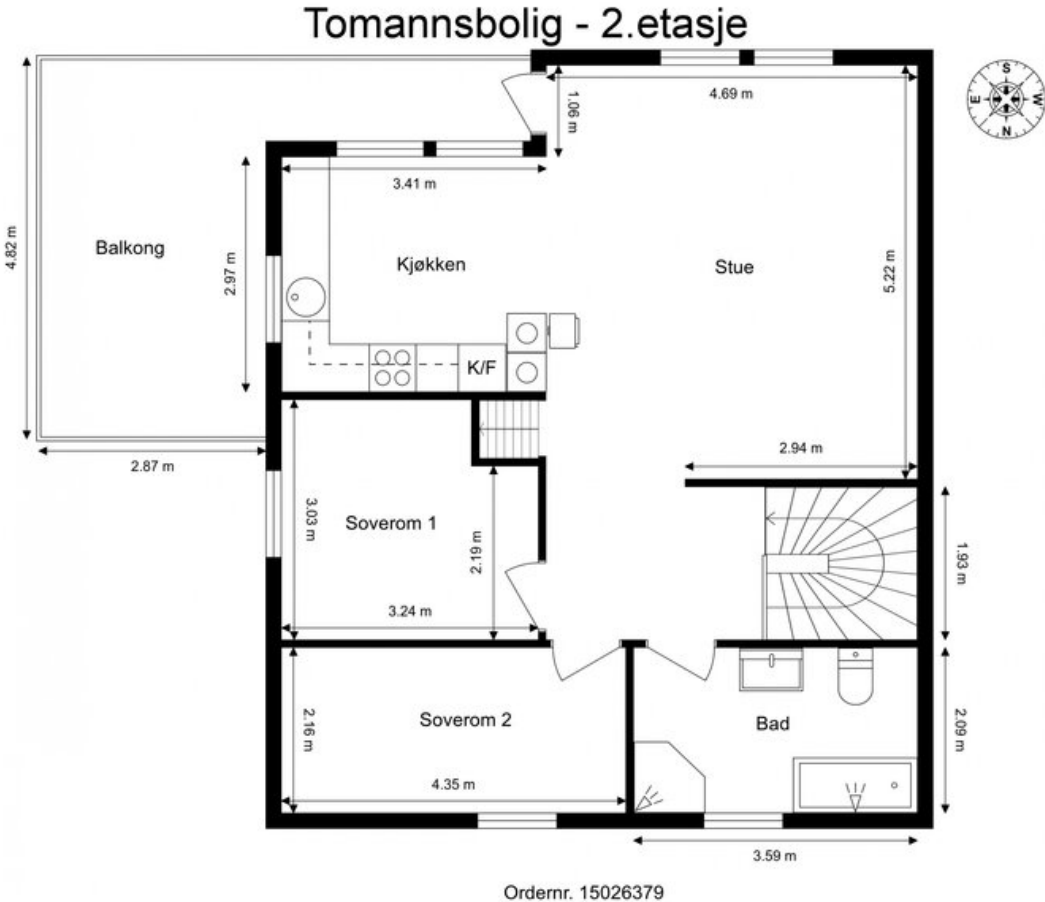
 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil



Torpesvingen 2, 3295 Helgeroa

Torpesvingen 2, 3295 Helgeroa



Anticimex®

Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil



# EIENDOMMEN

## Beregnet totalkostnad

4 650 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger

116 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 650 000,-))

200,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
132 470,- (Omkostninger totalt)

-----  
4 780 270,- (Totalpris inkl. omkostninger)---

4 831 520,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

## Beskrivelse

Leinæs & Partners v/Anders Fremmerlid Glasø har gleden av å presentere Torpesvingen 2!

Fra boligen er det kort vei til Søndersrød med matbutikk, post i butikk, legekonto og apotek. For deg med små barn så ligger Torpeløkka barnehage rett ovenfor veien. Det er heller ikke langt til Berg barneskole og Nesjar idrettsanlegg. Det er også kort vei til fine sandstrender, svaberg og marinaen med kiosk og restauranter. I tillegg er det flust av fine turområder hvor bla. Kyststien er verdt et besøk. Sommerperler som Nevlunghavn og Stavern ligger heller ikke langt unna, og er absolutt verdt et besøk sommerstid. Ellers finnes du Larvik sentrum med sitt gode og varierte tilbud innen kort kjøreavstand fra boligen.

Boligen ligger fint til på populære Torpefeltet i Helgeroa. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser. For dere med små barn så er det barnehage rett på andre siden av gata. Boligen ble bygget i 2007 og fremstår som pen. Boligen består av 2 boenheter, i 1. etasje finnes det nemlig en godkjent utleieleilighet som pr. i dag er utleid - en super måte å spe på nedbetalingen av boliglånet.

Hovedboligen har inngang fra byggets bakside hvor det også finnes en stor og fin terrasseplattning med god plass til det du måtte ønske av utemøbler. Denne uteplatsen er gjerdet inn slik at to- og firebente trygt kan boltre seg her. Fra inngangsdøra kommer du inn i en stor gang hvor det også er tilkomst til et fint

vaskerom - meget praktisk for småbarnsfamilien. Følger du trappa opp kommer du til boligens 2. etasje hvor stua og kjøkkenet ligger i åpen løsning. Her er det gode møbleringsmuligheter og en fin vedovn som gir godt med varme på kalde dager. Fra stua er det utgang til en fin terrasse hvor du kan nyte deilige dager i sola, her er det nemlig sol fra ca. kl. 09:00 til 21:00 midtsommer ifølge selger. I 2. etasje finnes det også et lekkert bad med både badekar og dusj, samt to gode soverom. Videre opp finnes det en loftsetasje som er innredet med omkleddingsrom og stue. Innredningen av loftet er ikke omsøkt, se punkt om ferdigattest for mer info.

Leiligheten har eget inngangsparti fra fremsiden av boligen og inneholder entré, stue i åpen løsning, kjøkken med integrerte hvitevarer, pent bad og to soverom. Ved leilighetens inngangsparti finnes det også en koselig terrasseplattning og en liten hage.

Gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen gårdsplass. Ditt neste hjem?

## Standard

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2007 beliggende i Helgeroa. Boligen holder en normal god innvendig standard.

Innvendige overflater:

Tre-stavs parkett, laminat og fliser på gulv.

Vegger med MDF-plater og fliser.

Himlinger med tak-ess plater.

Bad 1. etasje:

Badet er fra 2012 ifølge selger. Det er fliser på gulv og vegger, samt himling med tak-ess plater. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, servant med innredning og opplegg til vaskemaskin. Rommet er ventilert via avtrekksventil i himling og det er varmekabler i gulvet.

Bad 2. etasje:

Badet er fra byggeår og har fliser på gulv og vegger, samt himling med tak-ess plater. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, badekar og servant med innredning. Rommet er ventilert via avtrekksventil i himling og det er varmekabler i gulvet.

Vaskerom:

Rommet er fra byggeår og har fliser på gulv og vegger, samt himling med tak-ess plater. Av installasjoner finnes toalett, servant og opplegg til vaskemaskin. Rommet er ventilert via avtrekksventil i



himling og det er varmekabler i gulvet.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stua og har tre-stavs parkett på gulv, vegger med MDF-plater, samt himling med tak-ess plater. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys i høyskap. Rommet er ventilert via avtrekksvifte integrert i overskap.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stua og har laminat på gulv, vegger med MDF-plater, samt himling med tak-ess plater. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Rommet er ventilert via avtrekksvifte integrert i overskap.

VVS/Teknisk:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plastmateriale. Samleskap for rør-i-rør systemet med hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder av merket Høiax Titanium Standard 200 plassert i entré i hoveddelen. Elektrisk anlegg fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré Oppvarming via elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Inntatt i salgsoppgaven følger tilstandsrapport fra taksmann med tilstandsvurdering av boligens bygningsdeler.

**Løpende kostnader**

Kommunale avgifter kr. 22 554 pr. år.  
Fremtind forsikring, ca. kr. 4700,- pr. år.  
Telenor - TV/internett ca. kr. 450,- pr. mnd.  
Frivillig å være medlem i Helgeroa vel ca. kr. 250,- pr. år.

**Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:**

Det er noen punkter i tilstandsrapporten som en bør være ekstra oppmerksom på.  
Dette er konstruksjoner som ikke er undersøkt:  
Takgjennomføringer - Ikke undersøkt. Taket er inspisert fra takvindu og bakkeplan.

Fundamenter terrasse - Fundamenter er skjult av

konstruksjonen, og derfor ikke inspisert.

Byggegrunn - Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Utvendig terreng, inkl. fuktsikring av grunnmur - Grunnet terrasse kan utvendig terrengfall ikke vurderes på forsvarlig vis. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dette er tilstandsgrad 2:

Bad utleiedel:

Ventilasjon - Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk og lufttilførsel anbefales etablert.

Overflater gulv - Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fornying av gulvoverflate bør påregnes. Vurderingen bør ses i sammenheng med vurdering av membran/tettesjikt. Membran, tettesjikt og overgang til sluk - Det er ikke observert synlige skader. Med bakgrunn i usikker alder og manglende dokumentasjon gis TG2. Utskifting av tettesjikt bør påregnes. Fallforhold (gulv) - Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.

Bad hoveddel:

Ventilasjon - Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Sanitærutstyr / innredning - Servant har sprekk/riss i overflate. Utskifting bør påregnes. Overflater vegger - Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fornying av fuger bør påregnes. Overflater gulv - Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fornying av gulvoverflate bør påregnes. Vurderingen bør ses i sammenheng med vurdering av membran/tettesjikt. Membran, tettesjikt og overgang til sluk - Det er ikke observert synlige skader. Med bakgrunn i tettesjiktets alder gis TG2. Utskifting av tettesjikt bør påregnes. Fukt i tiliggende konstruksjoner - Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg ved badekar. TG2 er satt for å belyse risiko.

Vaskerom:

Ventilasjon - Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk

anbefales etablert.

Vannrør - Trykkslag registrert i vannrør. Kan forkorte vannrørenes levetid. TG2 er satt for å belyse risiko. Overflater gulv - Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fornying av gulvoverflate bør påregnes. Vurderingen bør ses i sammenheng med vurdering av membran/tettesjikt. Membran, tettesjikt og overgang til sluk - Det er ikke observert synlige skader, men tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes. Fallforhold (gulv) - Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling.

Kjøkken utleiedel:

Overflater gulv - Gulvets overflate bærer preg av slitasje. Stedvis sprekker mellom parkettbord. Innredning - Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kjøkken hoveddel:

Overflater gulv - Gulvets overflate bærer preg av slitasje. Fornying av gulvoverflate bør påregnes.

Øvrige rom utleiedel:

Overflater gulv - Det er observert sprekker ved ytterdør. Ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Parkett bærer preg av alder/slitasje. Sprekker mellom parkettbord. Oppgradering av enkelte overflater bør påregnes. Innerdører - Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Øvrige rom hoveddel:

Overflater gulv - Det er stedvis knirk i gulvet. Sprekker mellom laminatbord. Gulvet bærer preg av slitasje. Det er observert sprekker ved ytterdør. Ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.

Loft - innredet:

Statikk - Vitale deler av takkonstruksjoner er fjernet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke mulig å

verifisere utførelsen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overflater gulv - Stedvis knirk i gulvet. Enkelte ujevnheter er observert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Konstruksjonsoppbygging - Deler av loftet er bruksendret, og har ikke lengre den opprinnelige råloftfunksjonen. Tilkomst bak knevegger er begrenset, og konstruksjonen er delvis lukket. Fullverdig inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Det er risiko for skjulte skader. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Det er observert fuktmerker ved luke mot kneloft. Kan skyldes kondens. Det er observert kondens på dampsperre. Det er observert svertesopp enkelte steder på vegger og undertak. Årsak må avklares, og tiltak bør påregnes. Kaldtloftet har noe mangelfull ventilasjon. Ventilasjonsspalter er i all hovedsak tett med isolasjon. Lufting av kaldtloftet bør utbedres. Innerdører - Dørbladet til innerdør ved loftstue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Loftstrapp - Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

VVS/Teknisk:

Vannrør - Varerør i bunnen av fordelerskapet er ikke avsluttet over terskelhøyden, det vil si kanten på åpningen i skapet. Dette kan medføre at eventuelt lekkasjevann ledes inn i varerør dersom lekkasje i skapet skulle oppstå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Stakeluke - Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke anbefales lokalisert og tilkomst etablert.

Radon - Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen.

Fasader ink. kledning - Utvendige flater har etterslep på vedlikehold. Vindusomrammingen har stedvis moderate råteskader. Panel er stedvis råteskadet. Ytterligere undersøkelser anbefales. Utbedrende tiltak bør påregnes.

Dører - Ytterdør mot utleiedel, vaskerom og garasje bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. Innsettingsdetaljer rundt enkelte dører bærer preg av ufagmessig utførelse. Kan føre til forkortet levetid, ytterligere undersøkelser anbefales.



Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Taket er ikke tilfredsstillende inispisert. Stige med tilstrekkelig lengde er ikke fremlagt. TG 2 er valgt for å belyse risiko ved manglende inspeksjon.

Skorsteiner over tak - Fotbeslag rundt skorstein har noe synlige slitasjesymptomer. Tiltak anbefales.

Terrasser på terreng - Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Innfesting av rekkverk har stedvis svakheter. Tiltak anbefales.

Grunnmur - Grunnmuren er i all hovedsak skjult av terrassekonstruksjoner, og derfor ikke fullverdig inispisert. Det er observert sprekker på betongdekke i garasje. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales. Grunnmur i lettklinkerkonstruksjon mangler toppsjikt. Fare for frostsprengning. Toppsjikt anbefales etablert.

Vann fra yttertak og bortledning - Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Konsekvens kan være økt fuktbelastning av grunnmuren. Tilstrekkelig bortledning av takvann anbefales etablert.

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark - Grunnmuren er i all hovedsak skjult av terrassekonstruksjoner, og forholdet er derfor ikke forsvarlig undersøkt. Stedvise fuktmerker er observert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dette er tilstandsgrad 3 - disse er gitt med et kostnadsestimat for utbedring:  
Bad hoveddel:  
Fallforhold (gulv) - Det er motfall til sluket i dusjonen. Badet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett og direkte tilkobling til sluk, og vil fortsatt kunne fungere ved uendret bruk, men tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag er for lokal utbedring/avretting. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000,- til 50 000,-.

Rømningsvei - Loftet oppfyller ikke kravene til dagens byggeforskrifter som gjelder for rømning. Rømningsvei fra rom i loftsetasje er ikke etablert. Godkjent rømningsvei må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000,- til 50 000,-.

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom - Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er observert tegn på lekkasjer eller skader fra

innvendig side i garasje. TG3 er valgt for å belyse alder og tilstand. Fornyng av tettesjikt og balkongdekke må påregnes. Skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000,- til 100 000,-.

**Selgers egenerklæringsskjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:  
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Ja. Godkjent leilighet.  
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Loft.  
- Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Vet ikke.

**Boligens areal**

Primærrom: 155 kvm, Bruksareal: 169 kvm, BRA-i: 155 kvm , BRA-e: 14 kvm , TBA: 122 kvm

1. etasje:  
Bruksareal: 88 m².  
Primærrom: 74 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Hoveddel: Entré, og vaskerom. Utleiedel: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.  
I tillegg finnes en garasje på 14 kvm som s-rom.

2. etasje:  
Bruksareal: 73 m².  
Primærrom: 73 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, kjøkken, bad og to soverom.

Loft:  
Bruksareal: 8 m².  
Primærrom: 8 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Omkladningsrom.  
Loftstue er ikke målverdig areal.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Anticimex. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

**Arealbekreftelse**

Alle arealer i denne salgsoppgave er innhentet fra takstmann og offentlige registrere hos Larvik kommune. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av arealene.

**Adkomst**

Adkomst direkte fra Torpesvingen. Boligen er merket med "Til-salg"-plakat fra Leinæs & Partners og det vil bli skiltet til fellesvisning. Se også kartskissen til høyre i nettannonsen hvor du enkelt får tilgang til veibeskrivelsen til eiendommen. Er du i tvil, ring megler.

**Tomt**

Areal: 397 kvm, Eierform: Eiet tomt  
Deler av boligen, hagen og uteplassen ligger på utsiden av eiendommens tomtegrenser ifølge. kartbilag fra Larvik kommune. Konferer megler ved spørsmål om dette.

**Garasje / parkering**

Parkering i garasje og på egen gårdsplass. Det er også mulighet for gjesteparkering i nærheten.

**Byggemåte**

Hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Anticimex AS og opplysninger gitt fra selger:

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Grunnmur i betongkonstruksjon. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasader med liggende trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer og balkongdør med to-lags glass. Formpresset ytterdør med glassfelt.

For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til tilstandsrapporten som er inntatt i salgsoppgaven.

**Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.05.2009 og ferdigattest for utleieleiligheten datert 19.06.2013. Dokumentene følger inntatt i salgsoppgaven.

Interessenter gjøres oppmerksomme på at megler ikke har mottatt informasjon fra kommunen som tilsier at innredningen av loftet er omsøkt. Eiendommens bebyggelse er kun byggesøkt i henhold til tegninger vedlagt salgsoppgaven, som er mottatt fra kommunen. Loftstue er ikke målverdig areal og det er usikkert om en slik søknad vil kunne bli godkjent.

Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Selger har ikke undersøkt muligheten for å få dette godkjent av kommunen. Kjøper må eventuelt gjøre dette selv, og bærer risikoen for at disse eventuelt ikke skulle bli godkjent av kommunen. Kontakt megler ved spørsmål rundt dette.

**Adgang til utleie**

Utleiedelen er godkjent som egen boenhet og kan lovlig leies ut.

Leiligheten har tidligere vært. utleid for kr. 10.000,- pr. mnd. inkludert strøm og tv/internett.

Ved utleie er det krav til forsvarlige radonverdier.

**Oppvarming**

Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

Ildstedet i boligen er ikke registrert hos Larvik kommune, men selger er i prosess med å melde inn ildstedet til kommunen. Det betales pr. i dag ikke noe i kommunale avgifter for feiing etc. Larvik kommune opplyser at de ikke har informasjon om feiing eller branntilsyn på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at dersom noen av rommene mangler oppvarmingskilde, overtas boligen slik den fremstår på visning.

**Energimerking**

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D  
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

**Energiforbruk**

Selger opplyser om et årlig energiforbruk på ca. 11 000 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

**Kommunale avgifter**

Kr. 22 554 pr. år (årsprognose fra Larvik kommune)  
Det betales avgift for: Vann, avløp og renovasjon. Det må påregnes økte kommunale avgifter knyttet til en evt. innmelding av ildstedet i boligen.

Det betales for 2 abonnement på eiendommen.

Det er innført eiendomsskatt i Larvik kommune for 2023. Satsen er 1 promille av Skatteetatens formuesgrunnlag for 2023. Satsen kan maksimalt økes opp til 4 promille i 2026.



### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 817 280 pr.

31.12.21

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 942 208 pr.

31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### Regulering

Eiendommen er hovedsakelig regulert til bolig i reguleringsplan for Torpefeltet (en liten del av eiendommen, 3 kvm, er avsatt til anlegg for lek og 3 kvm til annen veigrunn) og til bolig i bebyggelsesplan for Torpefeltet - Felt B11 og B12 (en liten del av eiendommen, 8 kvm, er avsatt til frisiktsone). Kopi av dokumentene følger inntatt i salgsoppgaven. Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel (en liten del av eiendommen, 6 kvm, er avsatt til veg). Eiendommen omfattes av hensynssone H910\_1 som sier at reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

### Boplikt

Det er boplikt i denne delen av Larvik kommune og kjøper må undertegne rødt egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som bekrefter at eiendommen vil bli benyttet som helårsbolig. Merk at det ikke er krav om at kjøper selv benytter eiendommen som helårsbolig og at kravet kan oppfylles ved utleie.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Ingen servitutter/tinglyste rettigheter registrert.

### Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Larvik kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

### Offentligrettslig pålegg

Det er ingen kjente pålegg pr. utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Tilbehør

Knagger og hyller medfølger ikke i handelen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger inntatt i salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innbøforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg

er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 92 85 99 58 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Diverse

Eiendommen er tilknyttet Øvre Torpefeltet vel, men det betales pt. ingen kontingent for medlemskapet. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til

det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundeiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig



tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd

c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

### Adresse og matrikkel

Torpesvingen 2, 3295, Helgeroa, Gnr. 4094 bnr. 125 i Larvik kommune

### Eier

Marianne Handberg & Marius Tveitum

### Oppdragsnummer

22-23-0010

### Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1,5% provisjon beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt kr. 13.900,- for tilrettelegging og kr. 6.900,- for oppgjør. For visninger er det avtalt kr. 2.250,- pr. visning (første fellesvisning og privatvisninger dagtid er inkludert). Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Leinæs & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på

at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.



## TEKNISKE DOKUMENTER

## Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Leinaes AS	Oppdragsnr.	22230010
Adresse	Torpesvingen 2		
Postnr.	3295	Sted	Helgeroa
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Marianne	Etternavn	Handberg
Selger 2 Fornavn	Marius	Etternavn	Tveitum

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

## EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar



6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.  
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Addo Sign identifikasjonsnummer: 4c1f1892-7f3a-4488-a7b6-4e702a6fa5ec

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Godkjent leilighet.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Loft

- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar ? Vet ikke

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 4c1f1892-7f3a-4488-a7b6-4e702a6fa5ec



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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

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

☐





Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 11/03/2024 13:38:11 (EES-versjon: 2)

Addo Sign identifikasjonsnummer: 4c1f1892-7f3a-4488-a7b6-4e702a6fa5ec

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

 	 
<b>Marianne Handberg</b> 9578-5999-4-1409475 2024-03-14 11:03:46Z	<b>Marius Tveitum</b> 9578-5995-4-692893 2024-03-14 11:08:58Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæringsskjema.pdf	<i>Dette dokumentet</i>
--------------------------	-------------------------

Addo Sign identifikasjonsnummer: 4c1f1892-7f3a-4488-a7b6-4e702a6fa5ec



Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

**Hvordan verifisere ektheten til dokumentet**

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Torpesvingen 2  
3295 HELGEROA  
Gnr./Bnr.: 4094/125  
Larvik kommune

## Areal

Tomannsbolig  
Bruksareal: 169 m²

Totalt bruksareal (BRA): 169 m²

## Befaring

Befaringsdato: 11.03.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Bjørn Christian Pedersen

Mobil: 92110072

## Om Tilstandsrapporten

### Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

### Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

### Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	11.03.2024
Referansenummer	15026379
Meglerforetakets oppdragsnummer	22-23-0010
Hjemmelshaver/selger	Marianne Handberg/Marius Tveitum
Bygningssakkyndig inspektør	Bjørn Christian Pedersen
Tilstede på befaringen	Marianne Handberg og Marius Tveitum.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	15.03.2024 14:39

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Torpesvingen 2
Postnummer/sted	3295 HELGEROA
Kommune	3805 - Larvik
Gnr./Bnr.:	4094/125
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2007 Kilde: Eiendomsverdi.		2012 ifølge fremlagt ferdigattest.

## Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, beliggende på Torpefeltet i Helgeroa, i Larvik kommune. Utleiedel i 1.etasje. Innkjøring til gruset gårdsplass. Garasje på 14 m2. Tomt med plen og diverse beplantning. Adkomst via overbygd inngangsparti. Terrasseområder på tilsammen 105 m2. Sydvendt, delvis overbygd balkong på 17 m2. Naturlig ventilasjon. Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Grunnmur i betongkonstruksjon. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasader med liggende trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer og balkongdør med to-lags glass. Formpresset ytterdør med glassfelt.

Boligen inneholder følgende:  
1.etasje:  
Hoveddel: Entre og vaskerom. Garasje med utvendig adkomst.  
Utleiedel: Entre, stue, kjøkken, bad og to soverom.  
2.etasje:  
Stue, kjøkken, bad og to soverom.  
Loftsetasje:  
Omkledningsrom og loftstue.



Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - bad - utleiedel		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - bad - hoveddel		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	Kr 10 000 - 50 000
Våtrom - vaskerom		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Overflater gulv	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Kjøkken - utleiedel		Overflater gulv	12	
		Innredning	12	
Kjøkken - hoveddel		Overflater gulv	12	
Øvrige rom - utleiedel		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
Øvrige rom - hoveddel		Overflater gulv	13	
Loft - innredet		Statikk	14	
		Overflater gulv	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
		Innerdører	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Brann		Rømningsveier	17	Kr 10 000 - 50 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	17	
Dører og vinduer		Dører	18	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	18	
		Skorsteiner over tak	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	19	Kr 50 000 - 100 000
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	19	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	20	



## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Tomannsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	74	14		88	105
	Hoveddel: Entre, og vaskerom. Utleiedel: Entre, stue, kjøkken, bad og to soverom.	Garasje.			
2.etasje	73			73	17
	Stue, kjøkken, bad og to soverom.				
Loftsetasje	8			8	
	Omkledningsrom.				
SUM	155	14		169	122
Total bruksareal: 169 m²					

## Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 22 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 8 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 14 m2. Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at det hefter usikkerhet ved om innredning av loftsetasje er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

Terrasse tilknyttet utleiedel i 1.etasje oppmålt til 19 m2 (TBA).  
Terrasse tilknyttet hoveddel i 1.etasje oppmålt til 86 m2 (TBA).  
Balkong i 2.etasje oppmålt til 17 m2 (TBA).  
Garasje er oppmålt til 14 m2 (BRA-e).  
Det gjøres oppmerksom på at vegg mellom garasje og bolig er skjønnsmessig oppmålt. Avvik kan forekomme.



Boligen inneholder 155 m2 P-ROM.



# Rapport





## Våtrom - bad - utleiedel

Bad fra 2012 ifølge selgers opplysninger. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Flislagt gulv med varmekabler.  
Flislagte vegger.  
Himling med tak-ess himlingsplater.  
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur. Overskap, speil, overlys og stikkontakt.  
Dusjkabinett med dusjvegger av glass, to-greps armatur og hånddusj.  
Gulvstående toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Synlige vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.  
Avtreksventil i himling.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner		
	TG 2		
	Ventilasjon		Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskifting. Mekanisk avtrekk og lufttilførsel anbefales etablert.
	Overflater gulv		Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fornying av gulvoverflate bør påregnes. Vurderingen bør ses i sammenheng med vurdering av membran/tettesjikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Det er ikke observert synlige skader. Med bakgrunn i usikker alder og manglende dokumentasjon gis TG 2. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
			Fukt i tilliggende konstruksjoner
			Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

## Våtrom - bad - hoveddel

Bad fra byggeåret.  
Flislagt gulv med varmekabler.  
Flislagte vegger.  
Himling med tak-ess himlingsplater.  
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt.  
Dusjkabinett med dusjvegger av glass, to-greps armatur, hånddusj og regnfallsdusj.  
Badekar med to-greps armatur, karutløp og hånddusj.  
Gulvstående toalett.  
Synlige vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.  
Avtreksventil i himling.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner		
	TG 2		
	Ventilasjon		Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskifting. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.
	Sanitærutstyr / innredning		Servant har sprekk/riss i overflate. Utskifting bør påregnes.
	Overflater vegger		Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fornying av fuger bør påregnes.
	TG 3		
	Overflater gulv		Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fornying av gulvoverflate bør påregnes. Vurderingen bør ses i sammenheng med vurdering av membran/tettesjikt. Se også under punktet "Fallforhold".
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Det er ikke observert synlige skader. Med bakgrunn i usikker alder og manglende dokumentasjon gis TG 2. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
	Fallforhold (gulv)		Informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm og det er etablert oppkant ved dør. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.  TG 3: Det er motfall til sluket i dusjsonen. Badet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett og direkte tilkobling til sluk, og vil fortsatt kunne fungere ved uendret bruk, men tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag er for lokal utbedring/avretting. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	TGIU		
	Fukt i tilliggende konstruksjoner		Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking tilknyttet badekar, grunnet våtsonens plassering. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.  Informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone tilknyttet dusj. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.






Våtrom - vaskerom

Vaskerom fra byggeåret.  
Flislagt gulv med varmekabler.  
Flislagte vegger.  
Himling med tak-ess himlingsplater.  
Vegghengt servant i porselensmateriale og to-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Synlige vannrør av kobber og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.  
Avtrekksvifte i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner		
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.	
	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.
		Vannrør	Trykkslag registrert i vannrør. Kan forkorte vannrørenes levetid. TG 2 er satt for å belyse risiko.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fornying av gulvoverflate bør påregnes. Vurderingen bør ses i sammenheng med vurdering av membran/tettesjikt.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke observert synlige skader, men tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
		Fallforhold (gulv)	Informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm og det er etablert oppkant ved dør. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.  TG 2: Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor nedslagsfelt (80 cm fra sluk). Fare for vannansamling.

Kjøkken - utleiedel

Kjøkken med åpen løsning mot stue.  
Gulv med tre-stavs parkett.  
Vegger med mdf veggplater.  
Himling med tak-ess himlingsplater.  
Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfeltoppvaskkum i metall og ett-greps armatur.  
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, induksjonstopp, og stekeovn, samt kjøl/frys i høyskap.  
Synlige vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.  
Avtrekksvifte integrert i overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Annet		
	Overflater vegger	Det er observert sprekker ved overgang til skorstein. Normal oppgradering er ansett som tilstrekkelig.	
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.	
 TG 2	Overflater gulv	Gulvets overflate bærer preg av slitasje. Stedvis sprekker mellom parkettbord.	
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.	

Kjøkken - hoveddel

Kjøkken med åpen løsning mot stue.  
Gulv med laminat.  
Vegger med mdf veggplater.  
Himling med tak-ess himlingsplater.  
Innredning med slette fronter, laminert benkeplate med underlimt oppvaskkum i metall og ett-greps armatur.  
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Nisje for kjøleskap.  
Synlige vannrør av kobber og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.  
Avtrekksvifte integrert i overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet		
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.	
	TG 2	Overflater gulv	Gulvets overflate bærer preg av slitasje. Fornying av gulvoverflate bør påregnes.





## Øvrige rom - utleiedel

Gulvflater belagt med fliser og tre-stavs eikeparkett. Varmekabler i gulv.  
Vegger med mdf veggplater.  
Himlingsflater med tak-ess himlingsplater.  
Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	Overflater vegger	Det er observert sprekker ved overgang til skorstein. Normal oppgradering er ansett som tilstrekkelig.
 TG 2	Overflater gulv	Det er observert sprekker ved ytterdør. Ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Parkett bærer preg av alder/slitasje. Sprekker mellom parkettbord. Oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.



## Øvrige rom - hoveddel

Gulvflater belagt med fliser og laminat.  
Varmekabler i entre.  
Vegger med mdf veggplater.  
Himlingsflater med tak-ess himlingsplater.  
Profilerte innerdører.  
Sluk i entre.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
 TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Sprekker mellom laminatbord. Gulvet bærer preg av slitasje. Det er observert sprekker ved ytterdør. Ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.

## Loft - innredet

Loftet består både av en innredet del og en uinnredet del.  
Adkomst til kneloft via luker i knevegger.  
Loftsetasjen er innredet i år 2012.  
Gulvflater med belegg.  
Vegger og himlingsflater/skråtak med malt trepanel.  
Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
 TG 2	Statikk	Vitale deler av takkonstruksjoner er fjernet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke mulig å verifisere utførelsen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Overflater gulv	Stedvis knirk i gulvet. Enkelte ujevnheter er observert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Konstruksjonsoppbygging	Deler av loftet er bruksendret, og har ikke lengre den opprinnelige råloftfunksjonen. Tilkomst bak knevegger er begrenset, og konstruksjonen er delvis lukket. Fullverdig inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Det er risiko for skjulte skader. TG 2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Det er observert fuktmerker ved luke mot kneloft. Kan skyldes kondens. Det er observert kondens på dampsperre. Det er observert svertesopp enkelte steder på vegger og undertak. Årsak må avklares, og tiltak bør påregnes. Kaldtloftet har noe manglefull ventilasjon. Ventilasjonsspalter er i all hovedsak tett med isolasjon. Lufting av kaldtloftet bør utbedres.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved loftstue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)


Elementpipe fra byggeåret.  
Vedovn av merket Wiking Nordic 7 i stue, 2. etasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen	

## Innvendige trapper


Hovedtrapp:  
U-trapp i trekonstruksjon. Lakkerte vanger og trinn.

Loftstrapp:  
"Sambatrapp" i trekonstrusjon.

 TG 2	Innvendige trapper	Loftstrapp: Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller - 1.etasje

Støpt gulv mot grunn.  
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og soverom 1.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Etasjeskiller - 2.etasje og loftsetasje

Etasjeskillere av tre.  
Det er gjort målinger i følgende rom:  
2. etasje:  
Stue og kjøkken.

Loftsetasje:  
Omkledningsrom.


 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling


Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør.  
Avløpsrør av plastmateriale.  
Samleskap for rør-i-rør systemet med hovedstoppekran er plassert på vaskerom.  
Varmtvannsbereder av merket Høiax Titanium Standard 200 plassert i entre i hoveddelen.  
Naturlig ventilasjon.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varerør i bunnen av fordelerskapet er ikke avsluttet over terskelhøyden, det vil si kanten på åpningen i skapet. Dette kan medføre at eventuelt lekkasjevann ledes inn i varerør dersom lekkasje i skapet skulle oppstå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

 TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen.  
Det er målt 2,42 meter takhøyde i stue, 1. etasje.  
2,42 meter takhøyde i stue, 2. etasje.  
2,13 meter takhøyde i loftsetasje.

Til informasjon:  
Loftsetasjen har en takhøyde lavere enn 2,20 meter og åpent til møne/skråtak.

Radon

 TGIU

Radon

Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Det gjøres oppmerksom på at Radonmåling med godkjente verdier er et krav ved utleie. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.  
Fordeling i utleiedel.

Selgers opplysninger:  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2007  
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei  
Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Forenklet vurdering:  
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei  
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei  
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.  
Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng.





Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til forskrift.  
Rømning via terrassedør og ytterdør til terreng i 1. etasje.  
Via terrassedør og trapp til terreng fra 2. etasje.  
Via godkjent rømningsvindu fra loftsetasje.  
Rømningsvindu har følgende mål: 0,88x0,74 meter.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Brannslökkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller	
		Brannskiller	Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.
		Rømningsveier	Rømningsvindu fra loftsetasje er montert 6,6 meter over bakkenivå. Brannstige med ryggbøyle må monteres. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledd med liggende trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Konstruksjon	
	TG 2	Fasader ink. kledning	Utvendige flater har etterslep på vedlikehold. Vindusomrammingen har stedvis moderate råteskader. Panel er stedvis råteskadet. Ytterligere undersøkelser anbefales. Utbedrende tiltak bør påregnes.

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdør med to-lags glass fra byggeåret.  
Takvindu, samt vindu på omkledningsrom med to-lags glass fra ombyggingsår.  
Formpresset ytterdør med glassfelt mot vaskerom og utleidel.  
Fra byggeåret.  
Formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Vinduer - Takvinduer	
		Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Bør holdes under oppsyn.
		Dører	Ytterdør mot utleiedel, vaskerom og garasje bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. Innsettsdetaljer rundt enkelte dører bærer preg av ufagmessig utførelse. Kan føre til forkortet levetid, ytterligere undersøkelser anbefales.


Yttertak

Yttertaktekking er fra år 2007.  
Saltak tekket med betongtakstein.  
Takrenner og nedløp, samt takhatt for ventilasjon og skorstein i metall.  
Stigetrinn og snøfangerutstyr på tak.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Takvindu/Overlys - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger	
		Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra takvindu og bakkeplan med de begrensingene dette medfører.
		Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Taket er ikke tilfredsstillende inspisert. TG 2 er valgt for å belyse risiko ved manglende inspeksjon.
	TG 2	Skorsteiner over tak	Fotbeslag rundt skorstein har noe synlige slitasjesymptomer. Tiltak anbefales.
		Takgjennomføringer	Ikke undersøkt. Taket er inspisert fra takvindu og bakkeplan.
	TGIU	Konstruksjon	Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Inspeksjon ikke mulig. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt, delvis overbygd balkong på 17 m2.  
Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.  
Rekkverkshøyden er målt til 103 cm.



	TG 3	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Deler av balkongen danner tak over garasje. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er observert tegn på lekkasjer eller skader fra innvendig side i garasje. TG 3 er valgt for å belyse alder og tilstand. Fornying av tettesjikt og balkongdekke må påregnes. Skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	------	--	--

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra entre og vaskerom til terrasseområde på tilsammen 86 m2.



Utgang fra entre, utleiedel til sydvendt markterrasse på 19 m2.

Terrassene er belagt med terrassebord.  
Utebelysning og stikkontakter.

	TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Innfesting av rekkverk har stedvise svakheter. Tiltak anbefales.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult av konstruksjonene, og derfor ikke inspisert.




Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.  
Plate på mark.  
Grunnmur i lettklinkerkonstruksjon i garasje.

	TG 2	Grunnmur	Grunnmuren er i all hovedsak skjult av terrassekonstruksjoner, og derfor ikke fullverdig inspisert. Det er observert sprekker på betongdekke i garasje. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales. Grunnmur i lettklinkerkonstruksjon mangler toppsjikt. Fare for frostsprenging. Toppsjikt anbefales etablert.
	TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Drenerende masser observert rundt bygget.  
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.  
Skrånende tomt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  Alder	
	TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Konsekvens kan være økt fuktbelastning av grunnmuren. Tilstrekkelig bortledning av takvann anbefales etablert.
	TGIU	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Grunnet terrasse kan utvendig terrengfall ikke vurderes på forsvarlig vis. Ytterligere undersøkelser anbefales.
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	Grunnmuren er i all hovedsak skjult av terrassekonstruksjoner, og forholdet er derfor ikke tilfredsstillende undersøkt. Stedvise fuktmerker er observert. Ytterligere undersøkelser anbefales.


Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betongstein.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  Forstøtningsmurer	
---	------	--	--

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggeåret.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	
---	------	---	--



Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Fremlagte tegninger viser ikke innredet loftsetasje. Se under punktet "Kommentar til areal".  Følgende ferdigattester er fremlagt: Datert 14.04.2007 vedrørende: "Hele tiltaket". Datert 26.04.2007 vedrørende: "1/2 part av tomansbolig". Datert 19.10.2012 vedrørende: "Hele tiltaket"
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 01.03.2006. Arbeidene gjelder: "Nytt elektrisk anlegg".
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 15.03.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

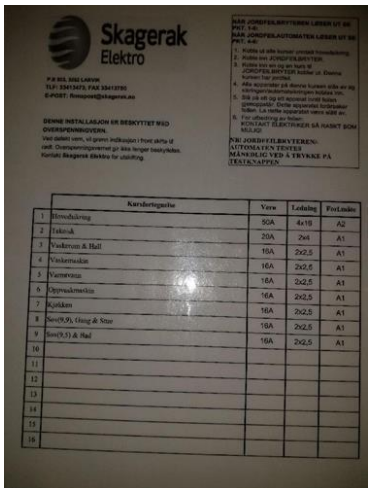
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:  
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



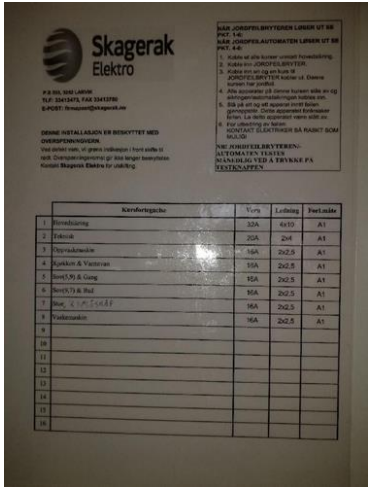
Avløpsrør (ink. sluk) - [Badekarssluk, bad hoveddel]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Fordeling, utleiedel]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Samleskap for rør-i-rør systemet]



Overflater gulv - [Sprekker ved ytterdør, utleiedel]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, bad utleiedel]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Dusjisluk, bad hoveddel]



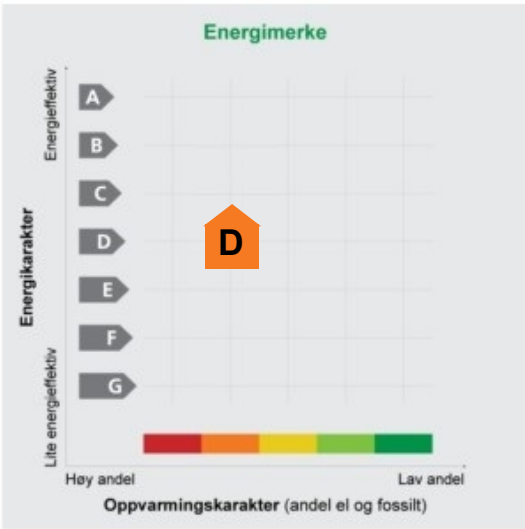
Balkonger, terrasser, veranda etc - [Fuktmerker i garasje]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Fuktmerker i garasje]



Adresse	Torpesvingen 2B
Postnr	3295
Sted	HELGEROA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	4094
Bnr.	125
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	25075439
Bolignr.	H0101
Merkenr.	c821532a-f74a-4374-826f-7e876b510ea5
Dato.	31.01.2023



**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.

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).

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon



ArkivsakID.: 07/3630  
Arkivkode: GB-4094/125 OG 126



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

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

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

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

**Plan, byggesak, landbruk og geodata**

Vår saksbehandler: Deres ref.: Vår ref.: Arkiv: Vår dato:  
Magne Sundby SØK 13/41890 GBR-4094/125 19.06.2013  
Telefon:



Byggm. Reidar Lund & sønner  
Torpesvingen 25

3295 HELGEROA

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
784/13	Planutvalget delegerte saker	19.06.2013

**Ferdigattest - utleieleilighet - Torpesvingen 2B - Gbnr: 4094/125**





Tiltakshaver	Jon Helge Thorkildsen og Mari Rognlien	Torpesvingen 2	3295	HELGEROA
Søker	Byggm. Reidar Lund & sønner	Torpesvingen 25	3295	HELGEROA

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr: 12/5099		JournalpostID 12/68696	
Eiendom/byggested: Torpesvingen 2 B			
Bygningsnummer 25075439			
Gnr 4094	Bnr 125	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 19/10-12	Delegertsak nr. 14108/12
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Hele tiltaket			
Merknader			
Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

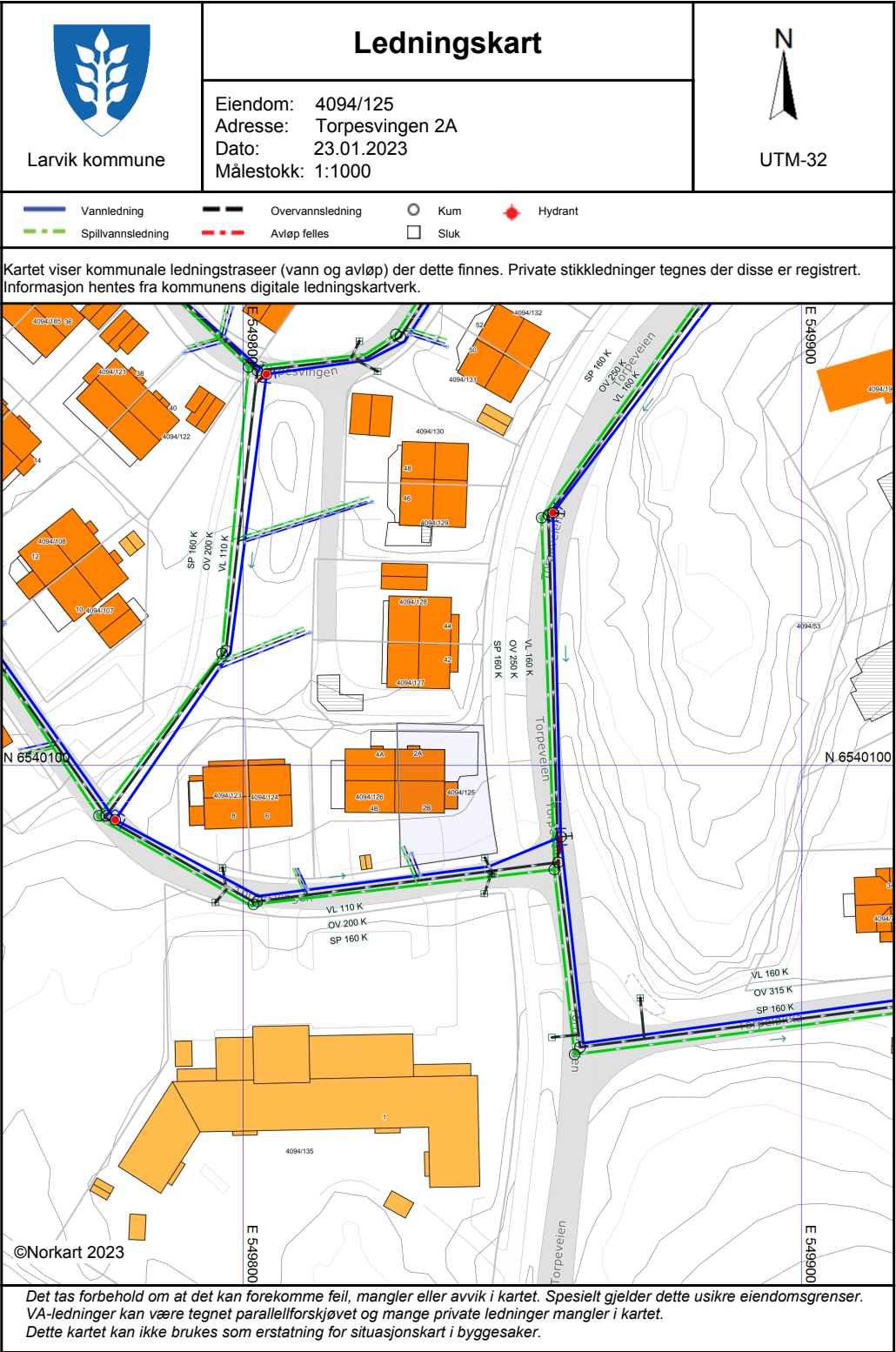
**Klage**  
Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

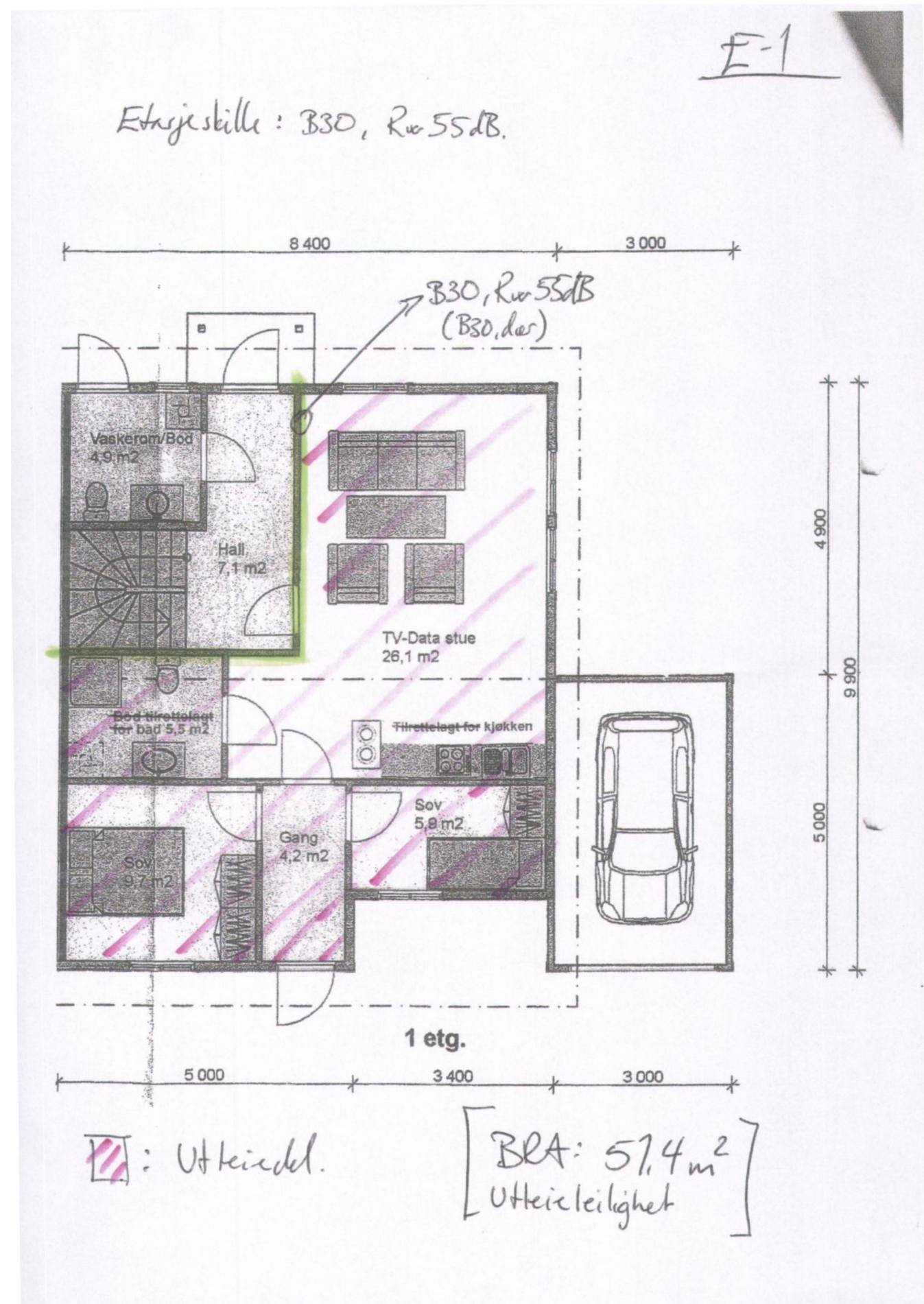
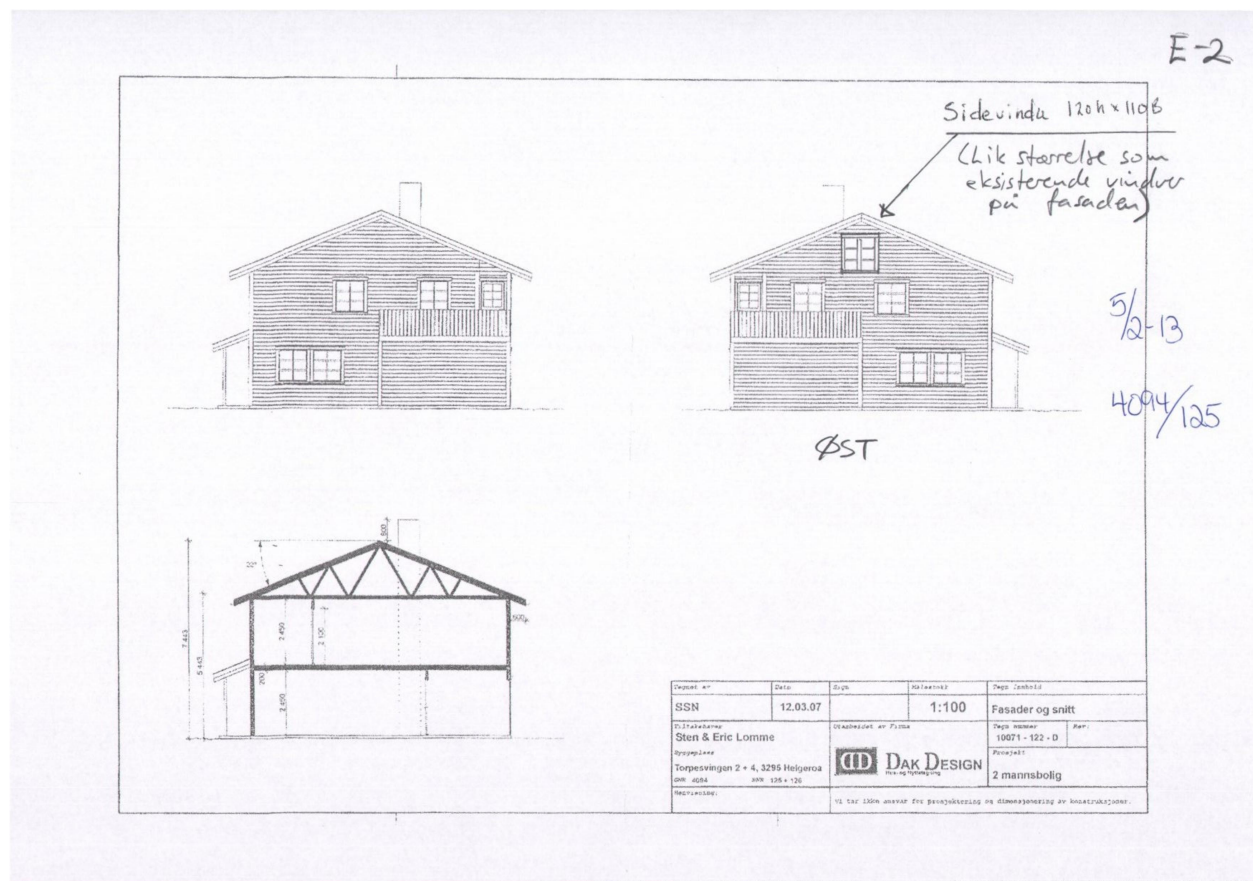
Magne Sundby  
saksbehandler/jurist

Kopi til:

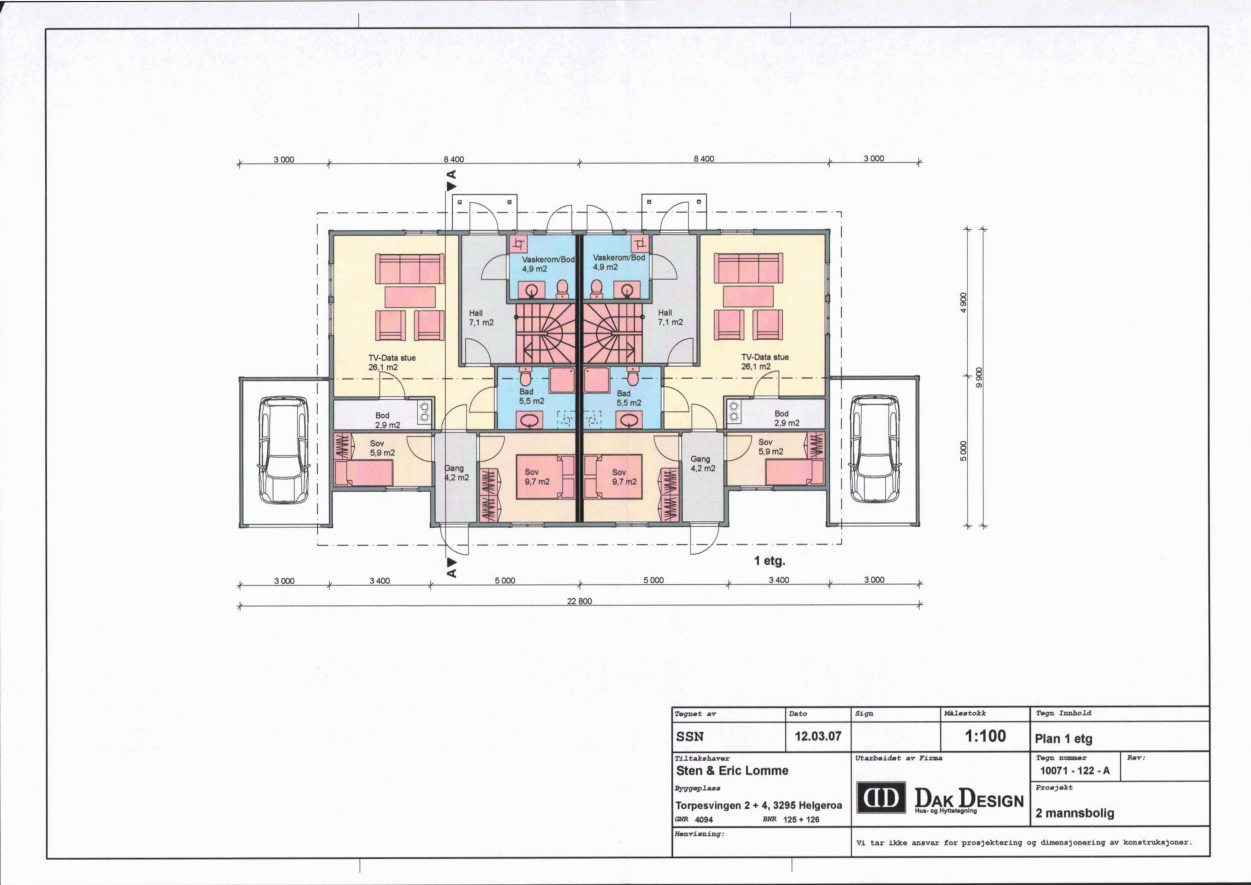
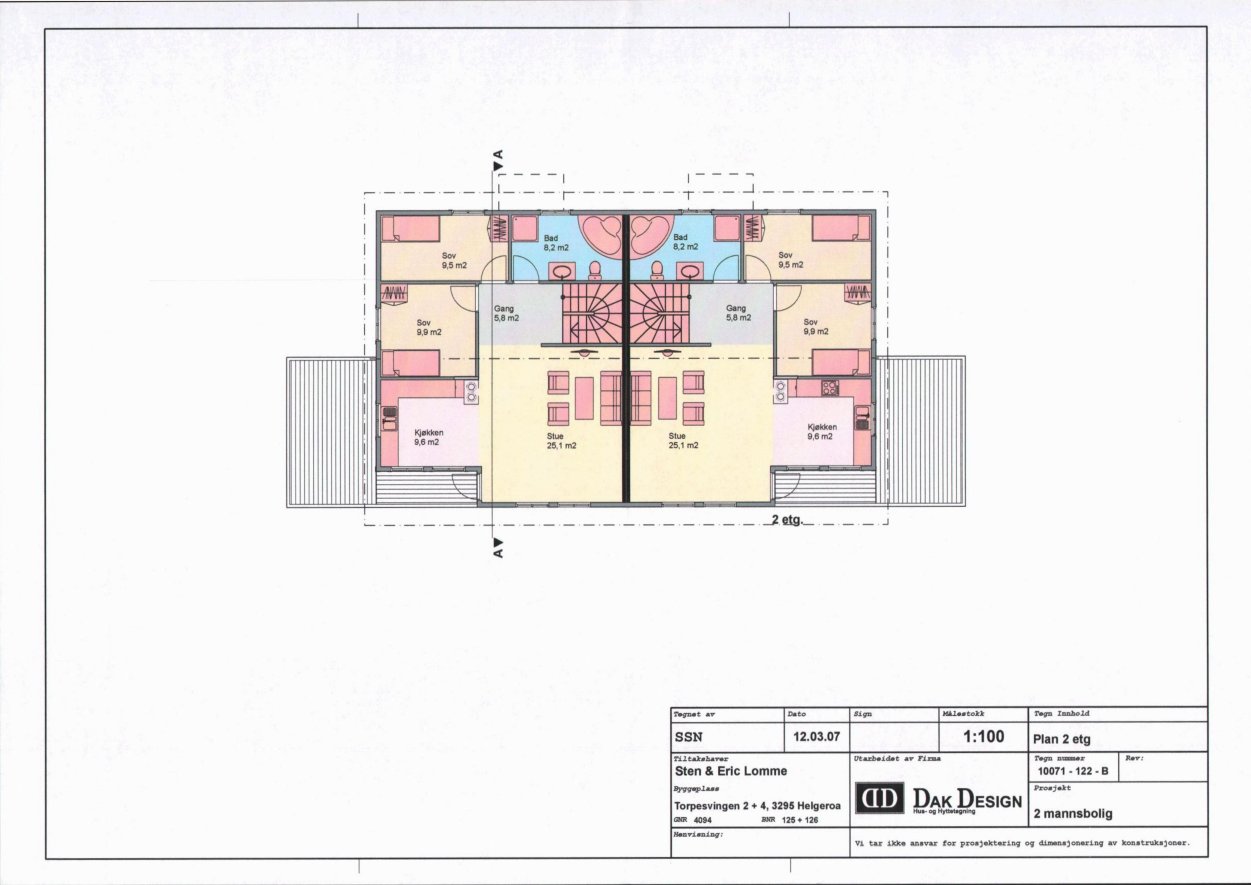
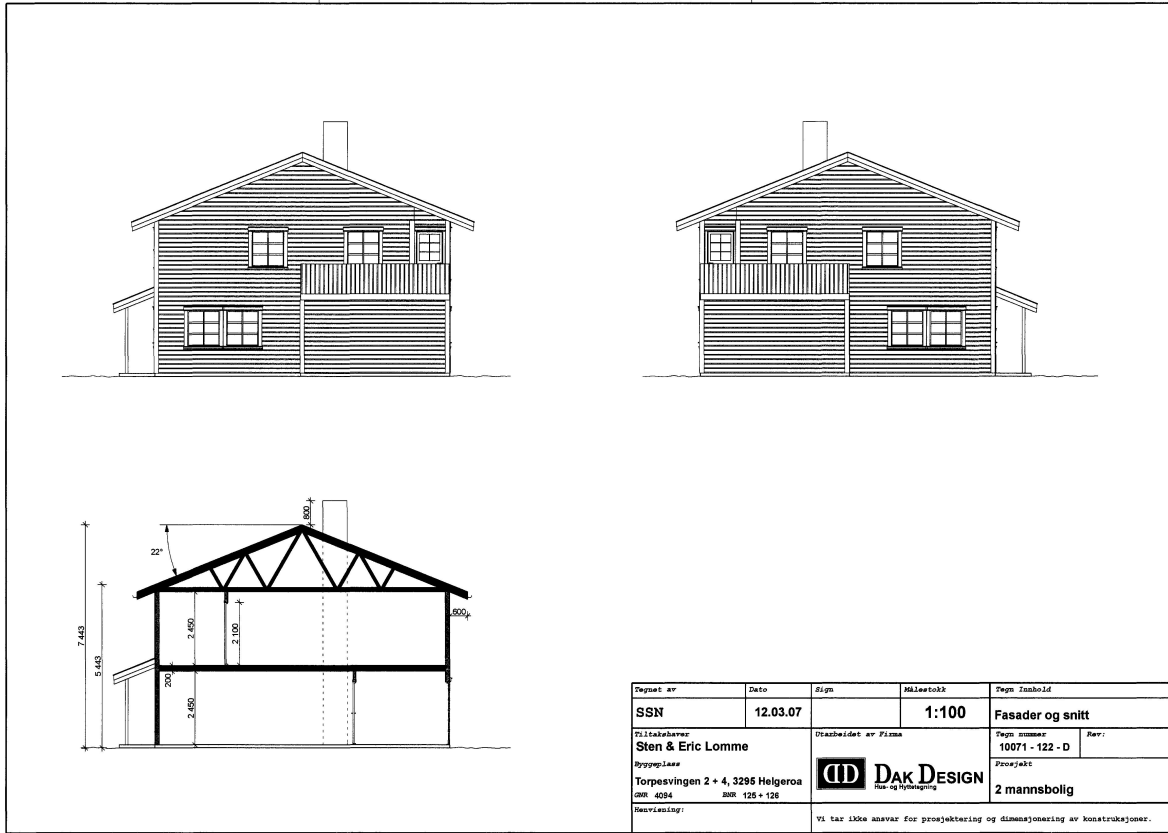
Jon Helge Thorkildsen og Mari Rognlien      Torpesvingen 2      3295      HELGEROA

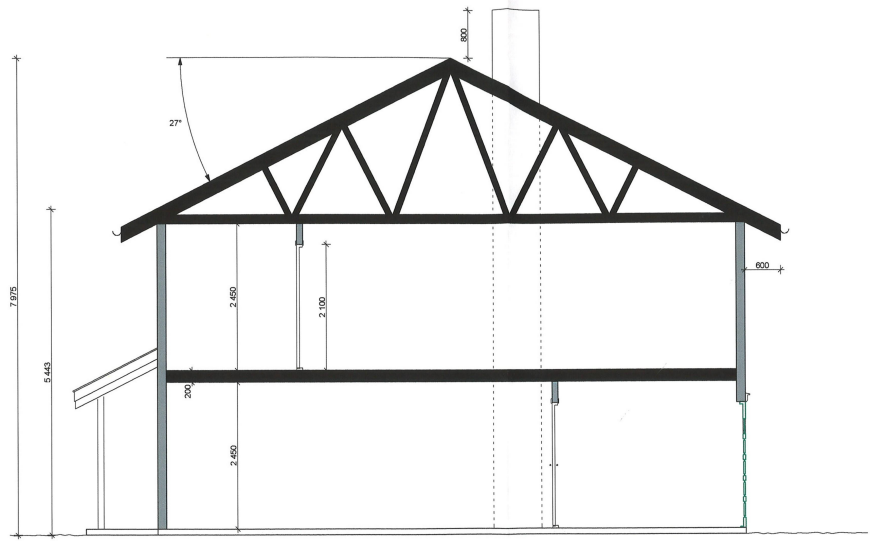
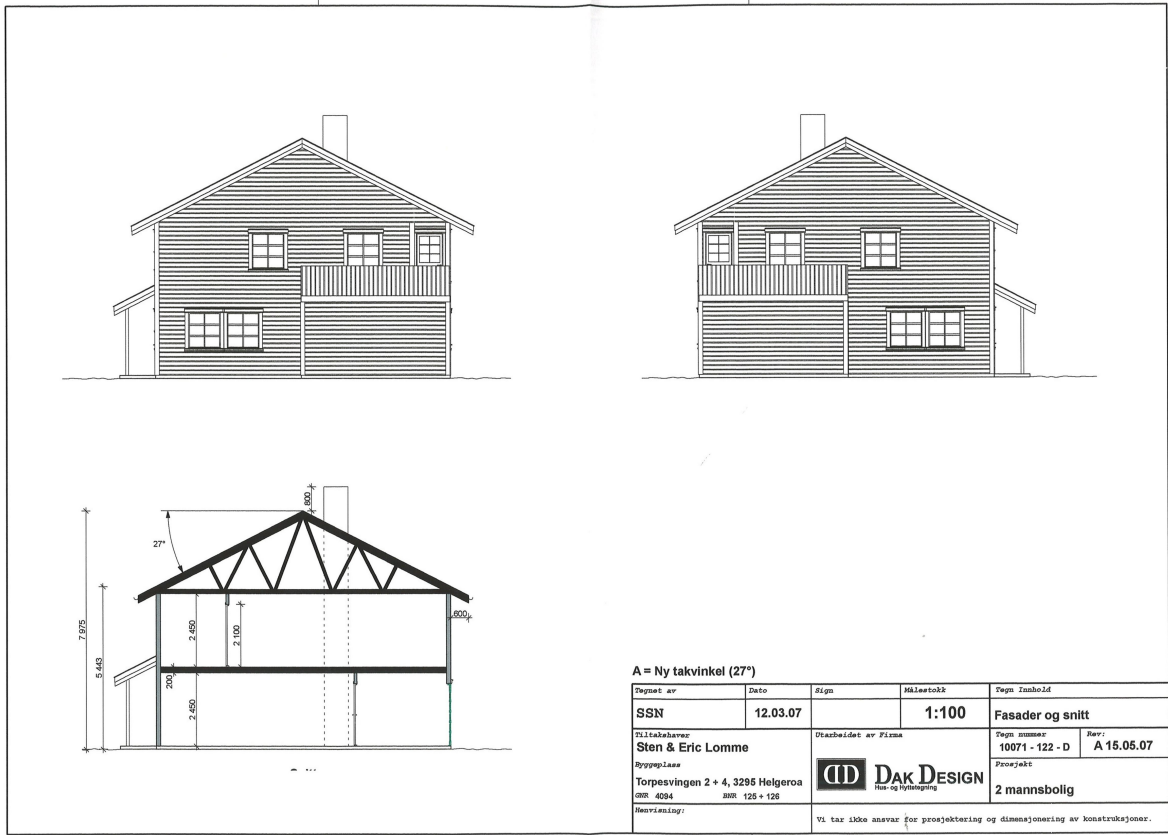












Snitt

Arbeidstegning i målestokk 1:50

2 Mannsbolig

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

Larvik 04.05.07





Eiendomskart for eiendom 3805 - 4094/125//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- -----

-----

-----

-----

Eiendomsgrense - omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfeste

Hjelpelinje vannkant
- -----

-----

-----

-----

Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig

Grensepunkt - uten klassifisering
- ⊙

⊗

⊞

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

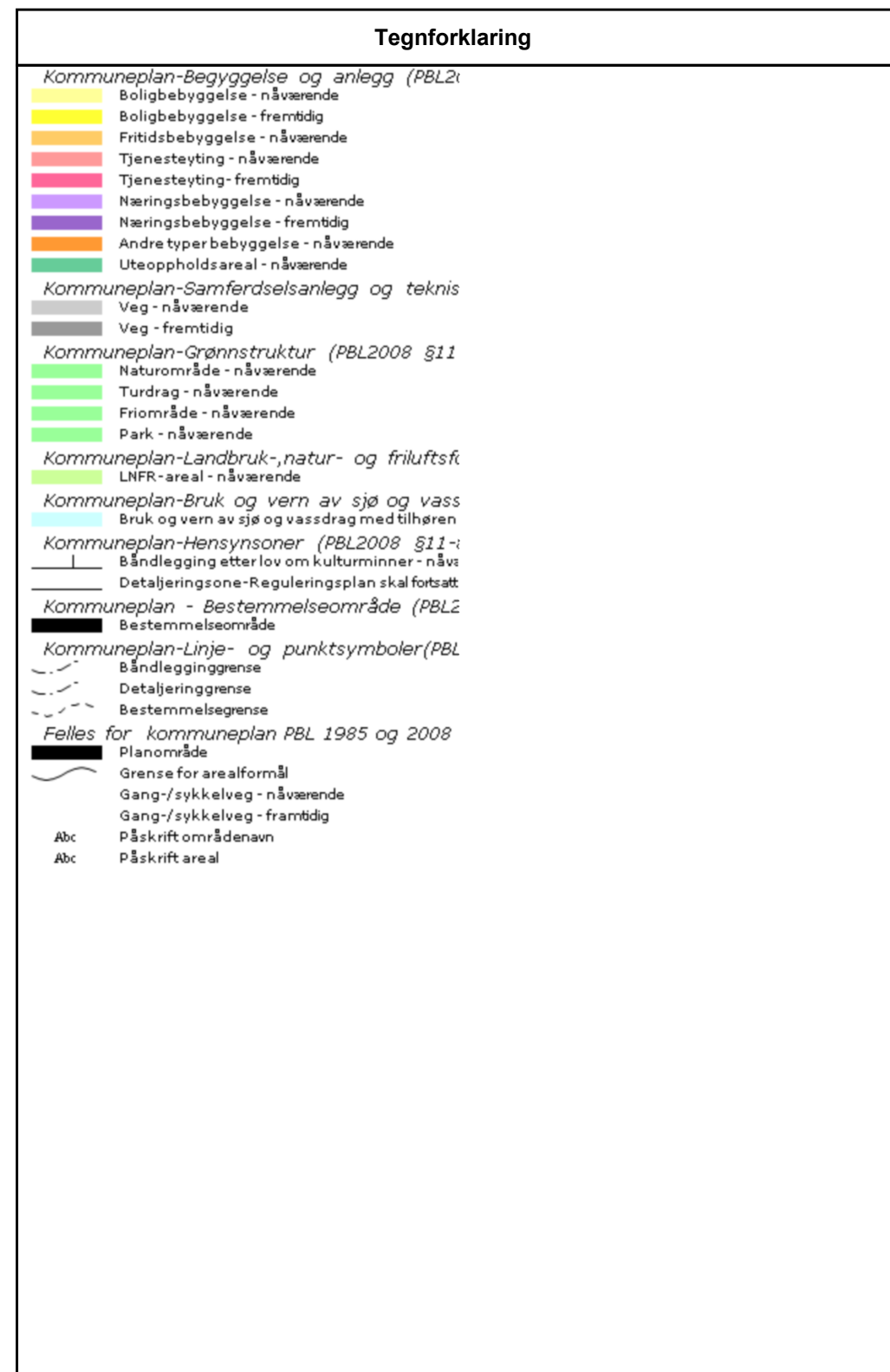
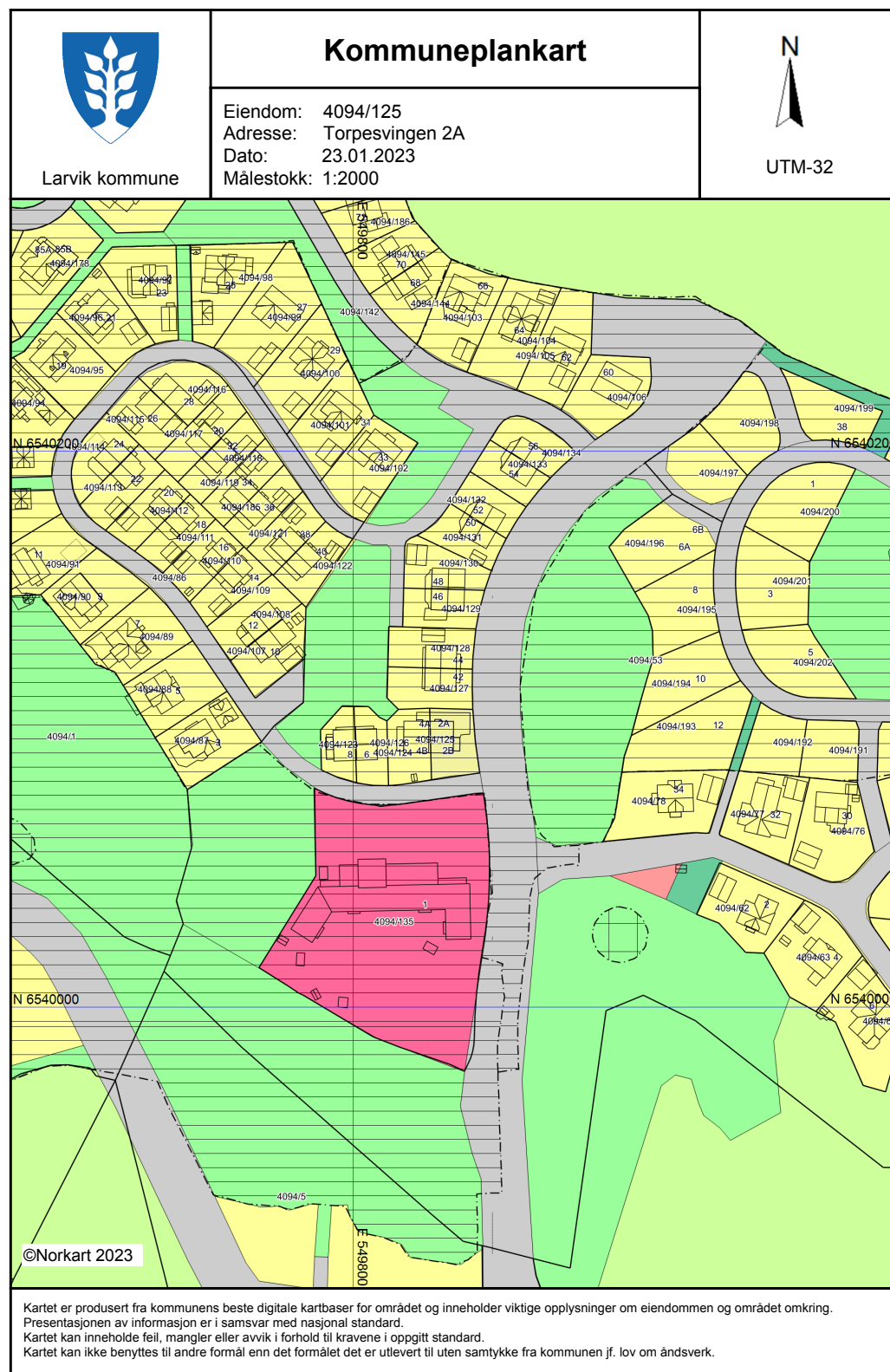
Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

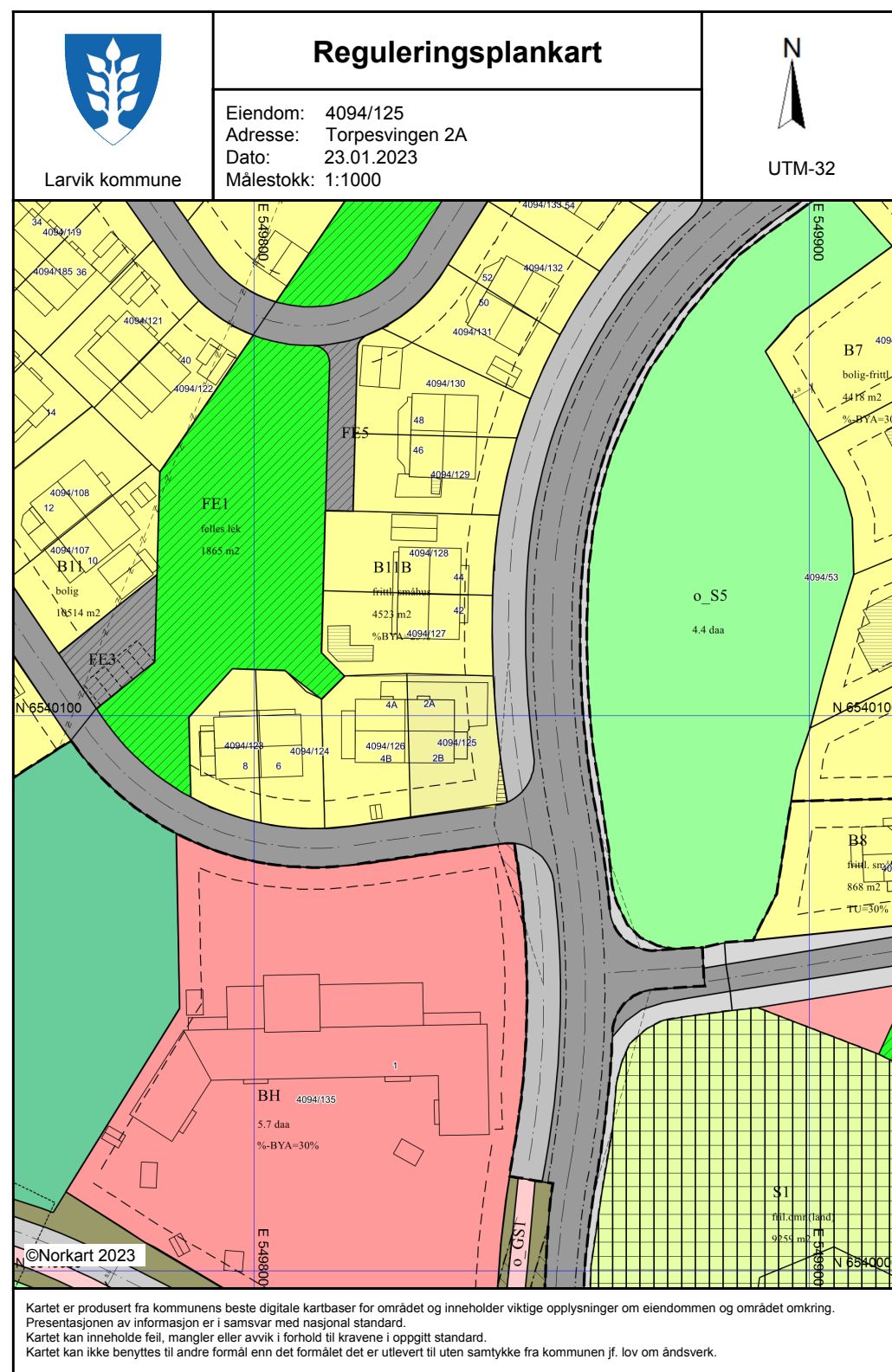
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		397,00 m²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6540085,08	Øst	549831,06
Grensepunkter						Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde Radius
1	6540107,62	549827,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,86
2	6540107,19	549843,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,55
3	6540084,34	549845,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,00 187,28
4	6540081,77	549828,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,56

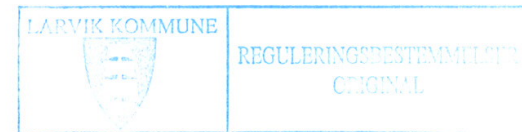






Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)</b>	<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>
Område for boliger med tilhørende anlegg	Veg
Frittliggende småhusbebyggelse	Kjøreveg
Konsentrert småhusbebyggelse	Fortau
Område for fritidsbebyggelse	Gang/sykkelveg
Offentlig barnehage	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m.v.)	Annen veggrunn - grøntareal
Hotell med tilhørende anlegg	Parkering
<b>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)</b>	<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)</b>
Landbruksområder	Naturområde
Område for jord- og skogbruk	Turveg
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</b>	Frømråde
Kjøreveg	Vegetasjonsskjerm
Annen veggrunn	<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</b>
Gang-/sykkelveg	Jordbruk
Gangveg	Naturformål
Parkeringsplass	Vern av kulturminner og kulturmiljø
Bussholdeplass	<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>
Havneområde (landdelen)	Sikringsone - Frisikt
Småbåtanlegg (landdelen)	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
Havneområde i sjø	Båndlegging etter lov om kulturminner
<b>Reguleringsplan-Frømråder (PBL1985 § 25)</b>	Videreføring av reguleringsplan
Frømråder	<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)</b>
Park	Bestemmelseområde
Turveg	<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 25)</b>
Anlegg for lek	Sikringsonegrense
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)</b>	Angitt hensynsgrense
Privat veg	Båndlegginggrense nåværende
Parkbelte i industristøk	Detaljeringsgrense
Friluftsområde (på land)	Bestemmelsegrense
Område for anlegg og drift av kommunalteknikk	<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>
Frisiktsone ved veg	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Bevaring av bygninger og anlegg	Planens begrensning
Bevaring av bygninger	Formålsgrænse
Bevaring av anlegg	Regulert tomtegrænse
Annet spesialområde	Eiendomsgrense som skal oppheves
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)</b>	Byggegrense
Felles avkjørsel	Byggelinje
Felles parkeringsplass	Planlagt bebyggelse
Felles lekeareal for barn	Bebyggelse som inngår i planen
Felles grøntanlegg	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Annet fellesareal for flere eiendommer	Regulert senterlinje
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</b>	Frisiktslinje
Bolig/Forretning	Regulert kant kjørebane
Bolig/Forretning/Kontor	Regulert parkeringsfelt
Bolig/Kontor	Regulert fotgjengerfelt
Bolig/Offentlig	Regulert støyskjerm
Annet kombinert formål	Målelinje/Avstandslinje
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</b>	Avkjørsel
Grense for restriksjonsområde	Påskrift feltnavn
Grense for bevaringsområde	Påskrift reguleringsformål/arealformål
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</b>	Påskrift areal
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Påskrift utnyttning
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Påskrift bredde
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Påskrift radius
Fritidsbebyggelse - frittliggende	Påskrift plantilbehør
Barnehage	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Energianlegg	
Renovasjonsanlegg	
Lekeplass	

## REGULERINGSBESTEMMELSER



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

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.05.04, 01.06.05

Planutvalgets godkjenning: 01.06.05

#### §1

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

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

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

#### §2

Området er regulert til følgende formål:

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

#### 1. BYGGEOMRÅDER.

##### §3

Byggeområder B12A,12B,12C, 12D.

Tomter for eneboliger.

Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 20%.

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

##### § 4

Byggeområder B11A, B11B.

Tomter for tomannsboliger

Tillatt tomteutnyttelse BYA = 25%.

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



## §5

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

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

## § 6

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

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

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

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

## 2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

### § 7

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

## 3. FRIOMRÅDER

### § 8

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

## 4. FELLESOMRÅDER

### § 9

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

Larvik kommune, Plan og byggesak, 07.06.05

Lars W. Solheim  
Seksjonsleder plan

*Lars W. Solheim*



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### REGULERINGSPLAN FOR TORPEFELTET, HELGEROA, LARVIK KOMMUNE

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

#### §1

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

#### §2

Området er regulert til følgende formål:

##### 1. Byggeområder

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

##### 2. Landbruksområder

- landbruk, L1,L2.

##### 3. Offentlige trafikkområder

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

##### 4. Friområder

- lek / idrett, F1, F2
- turveger

##### 5. Spesialområder

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

##### 6. Fellesområder

- nærlekeplasser

## 1. BYGGEOMRÅDER

#### §3

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

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

#### §4

##### Byggeområder B9-B20.

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

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



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

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

## §5

### Byggeområde O1. Barnehage / grendehus

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

5. Eksisterende vegetasjon i området skal mest mulig bevares.

## §6

### Fellesbestemmelser for byggeområdene

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

## 2. LANDBRUKSOMRÅDER

## §7

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

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

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

### 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

#### §8

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

### 4. FRIOMRÅDER

#### §9

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

### 5. SPESIALOMRÅDER

#### §10

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

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

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

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

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

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

### 6. FELLESOMRÅDER

#### §11

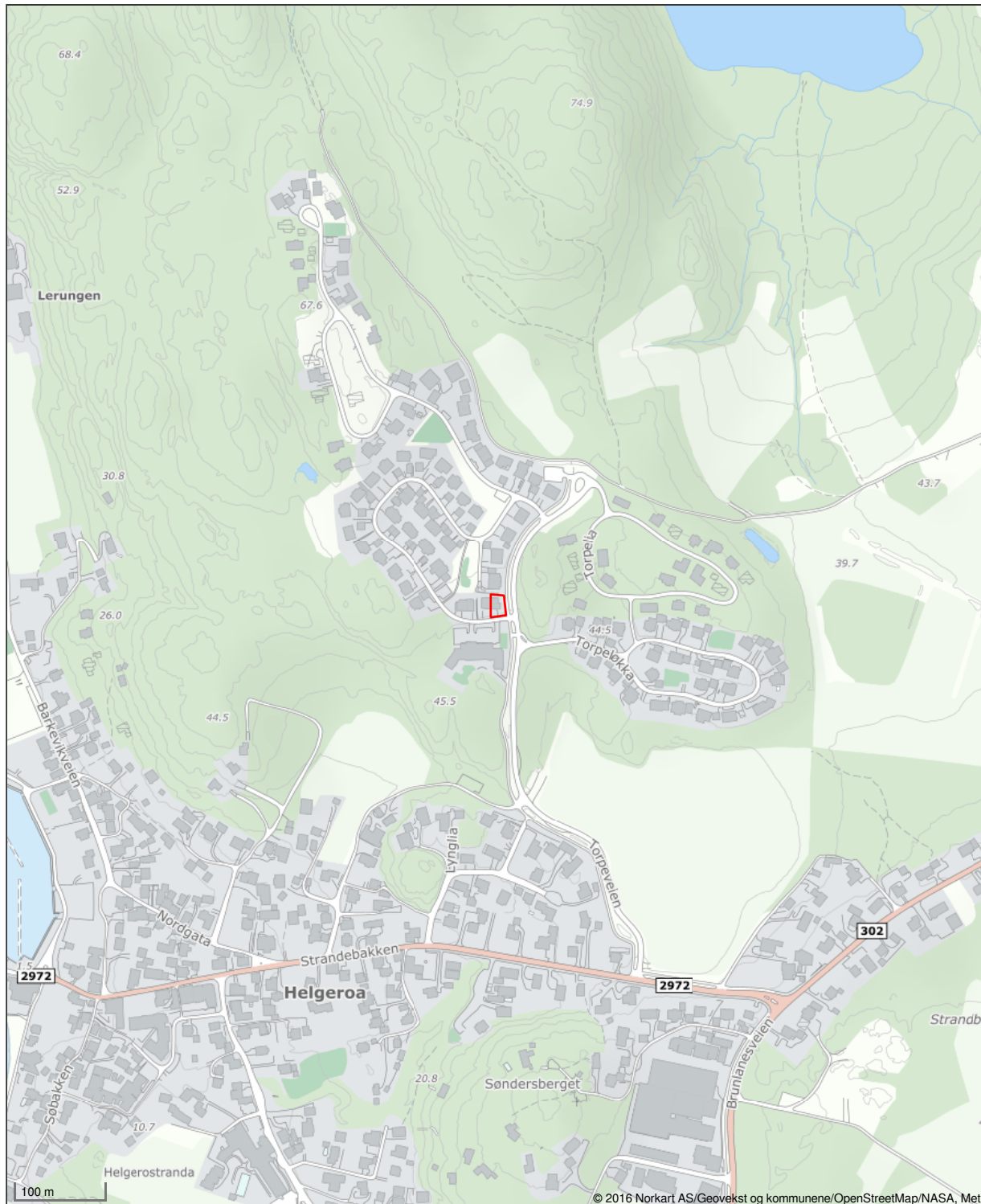
1. I boligområdene skal det etableres nærlekeplasser slik det er krevet i kommunale retningslinjer. Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før tilliggende boliger tas i bruk.
2. Eksisterende vegetasjon og terreng i fellesområdene skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon som skal bevares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

Larvik kommune, Plan og byggesak, 16.10.00

  
Torstein Kiil  
Byggesak/reguleringssjef



## Oversiktskart for eiendom 3805 - 4094/125//



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

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

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

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

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

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



7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



## Forbrukerinformasjon: Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# 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 Eiendoms-  
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av  
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 22230010

Adresse: Torpesvingen 2, 3295 Helgeroa

Betegnelse: GNR 4094, BNR 125 i Larvik kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

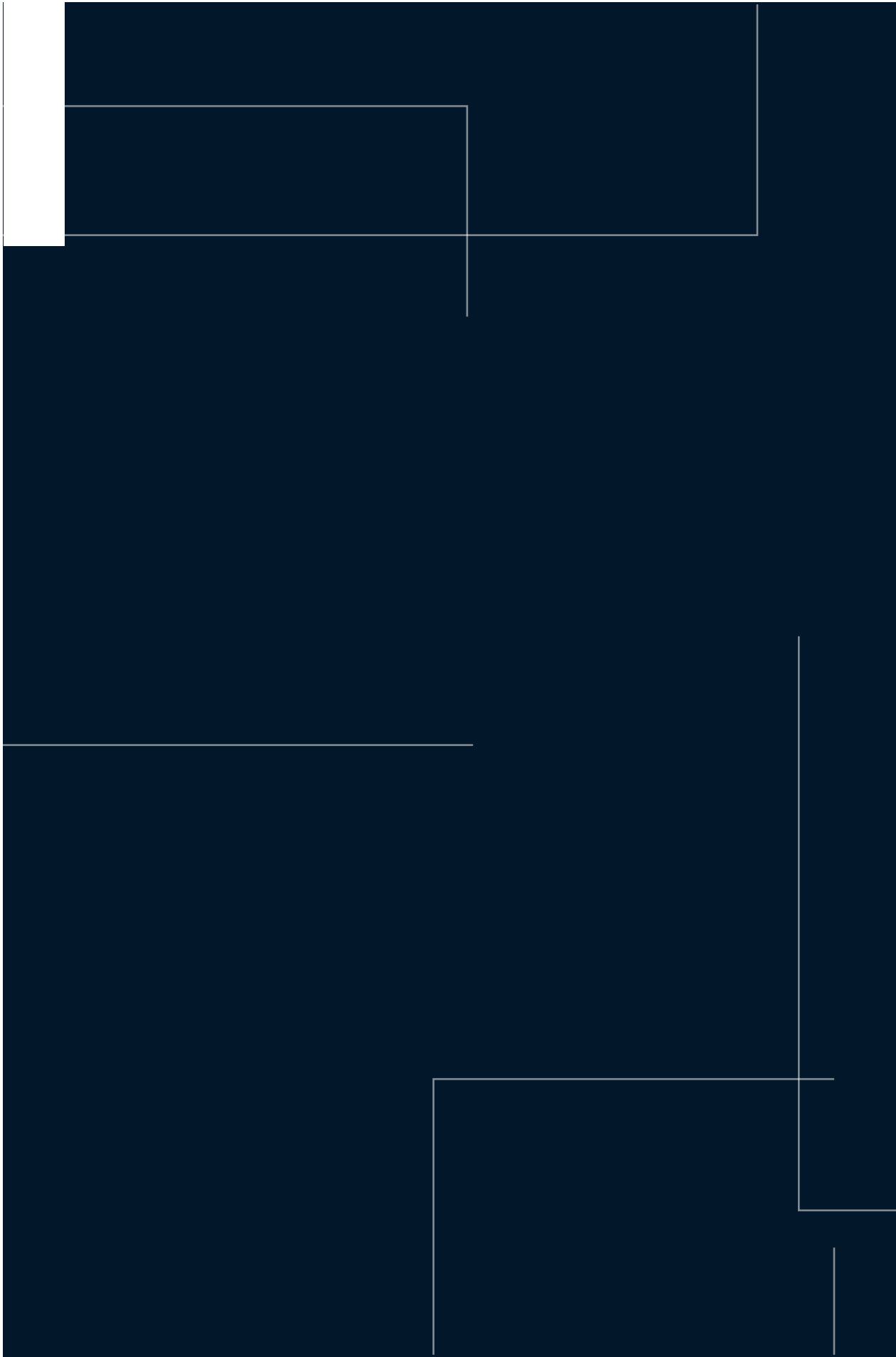
E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--







PARTNERS.NO