

& LEINÆS
PARTNERS



ØSTSIDEVEIEN 715

04

Velkommen til Østsideveien 715

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

26

Plantegning

29

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter



ØSTSIDEVEIEN 715

Velkommen til Østsideveien 715 - et idyllisk småbruk i fredfulle og solrike omgivelser! Eiendommen ble fradelt fra en større landbrukseiendom i 2011, og består av et herskabelig og velholdt våningshus, stor låve og et lysthus. Boligen ble opprinnelig bygd på 1860-tallet, og fremstår i dag som moderne.

Boligen går over to plan i tillegg til kjelleretasje og vinnredet kaldtloft. Hovedetasjen består bla. av stue, spisestue, kjøkken og vaskerom, 2. etasje med stue, bad, bod, kontor og tre soverom. Våningshuset er godt vedlikeholdt og oppgradert over tid, dog må det påregnes løpende vedlikehold.

Svarstad sentrum ligger en kort kjøretur unna hvor du bla. finner butikker, skole og barnehage.

Dette er en mulighet du ikke bør gå glipp av - velkommen til visning!

ØSTSIDEVEIEN 715

Prisantydning	4 700 000
Omkostninger	136 420
Totalpris	4 836 420
P-rom	229 m2
Bruksareal	238 m2
Soverom	4
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1860
Eiet tomt	6452 m2



Knut H. Leinaes

Advokat / Partner

92 05 35 33 / knut@leinaes.no



Martin Sundet

Eiendomsmegler MNEF

94 98 75 29 / martin@leinaes.no

**& LEINÆS
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik





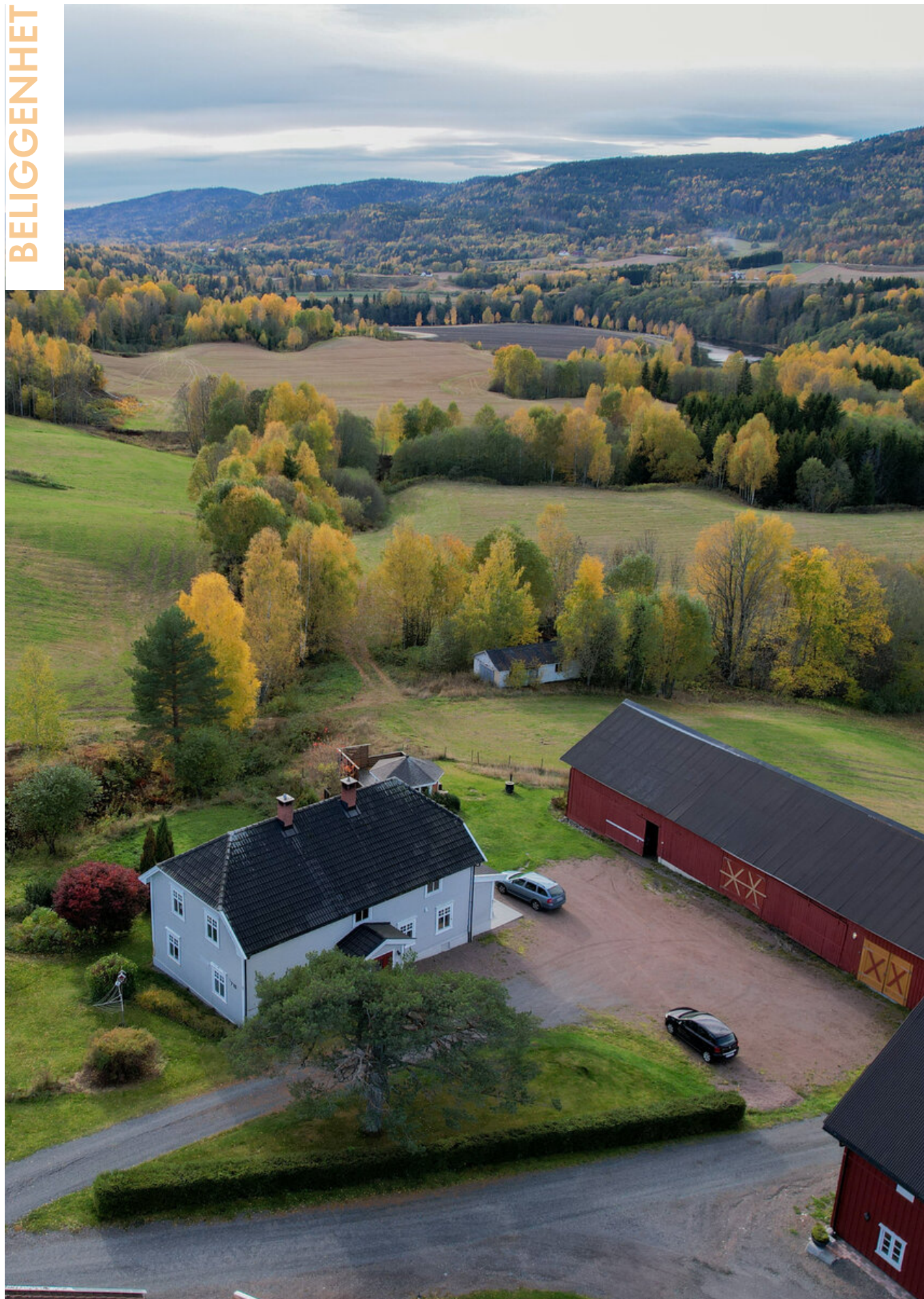












BELIGGENHET

Småbruket har en idyllisk beliggenhet på Søndre Hvaal - rett øst for Lågen. Svarstad ligger en kort biltur unna og tilbyr blant annet matbutikker, lege og idrettsanlegg.

Kjærra Fossepark ligger noen km unna eiendommen og er kjent for sitt gode laksefiske. Her kan man ta en avslappende rusletur i naturskjønne omgivelser. Et steinkast fra Kjærra Fossepark ligger Høyt & Lavt aktivitetspark - Skandinavias største klatrepark. Parken passer godt for både store og små og byr på utfordringer i ulike vanskelighetsgrader.

For den aktive er det ellers flotte turmuligheter i nærområdet. Lardal byr på 15 turløyper (Huldrestier) som er merket. Populære Myraåsen og Holemyra kan blant annet nevnes. Vindfjelltraktene kan anbefales for deg som er liker å gå på ski. Skrim er et sjarmerende fjellområde med flott løypenett både sommer og vinter. Om du ønsker å fiske, gå skiturer eller skogsturer ligger forholdene godt til rette her.

Gode fiskemuligheter på blant annet Svartangen en kort kjøretur unna, ellers i lokale skogsvann og selvfølgelig Lågen.

Østsideveien 715

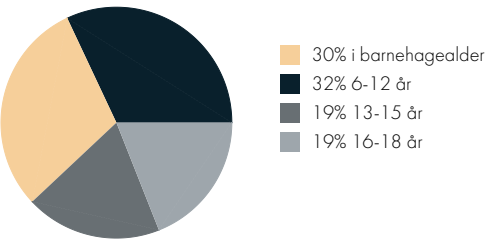
Offentlig transport

🚶 Hvaal	2 min 🚶
Linje 215	0.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	49 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 52 min 🚗

Skoler

Lardal skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
300 elever, 15 klasser	4.2 km
Holmestrand videregående skole	38 min 🚶
350 elever	35.4 km
Re videregående skole	37 min 🚶
600 elever	36.5 km

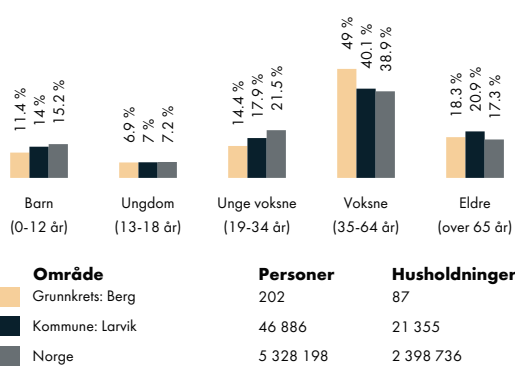
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	34%
Ikke gift	42%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

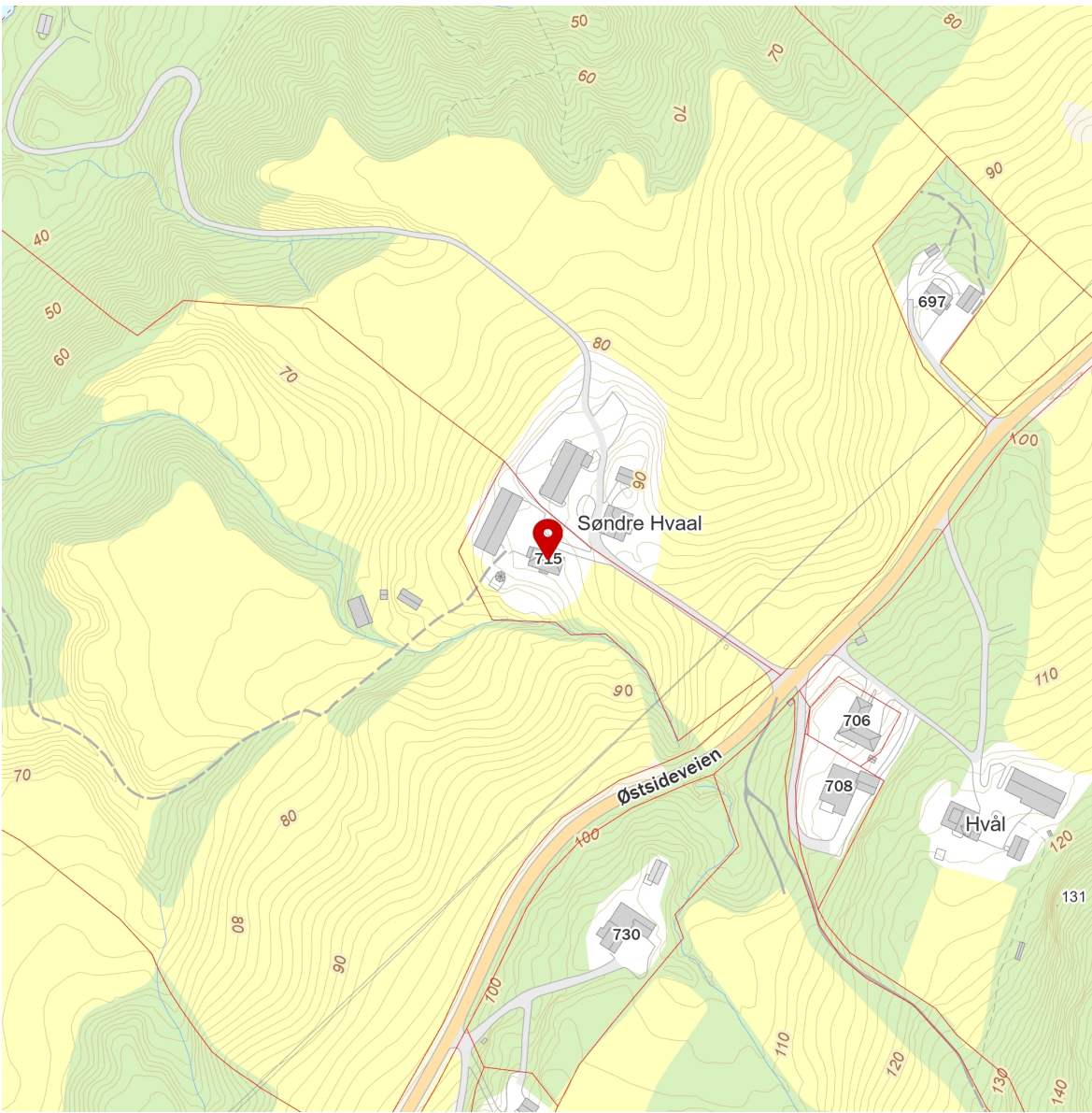
Svarstad barnehage (3-5 år)	6 min 🚶
18 barn, 1 avdeling	3.8 km
Hem barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
18 barn, 1 avdeling	8.8 km
Styrvoll barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
44 barn, 3 avdelinger	11.3 km

Dagligvare

Spar Svarstad	7 min 🚶
PostNord	4.3 km
Rema 1000 Svarstad	12 min 🚶
Post i butikk	10.5 km

Sport

🏆 Svarstad idrettsanlegg	6 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	4 km
🏆 Lardal ungdomsskole	6 min 🚶
Aktivitetshall	4.3 km
🏃 Kick Treningssenter Svarstad	7 min 🚶
🏃 Kick Tr.senter Hvitvingfoss	16 min 🚶



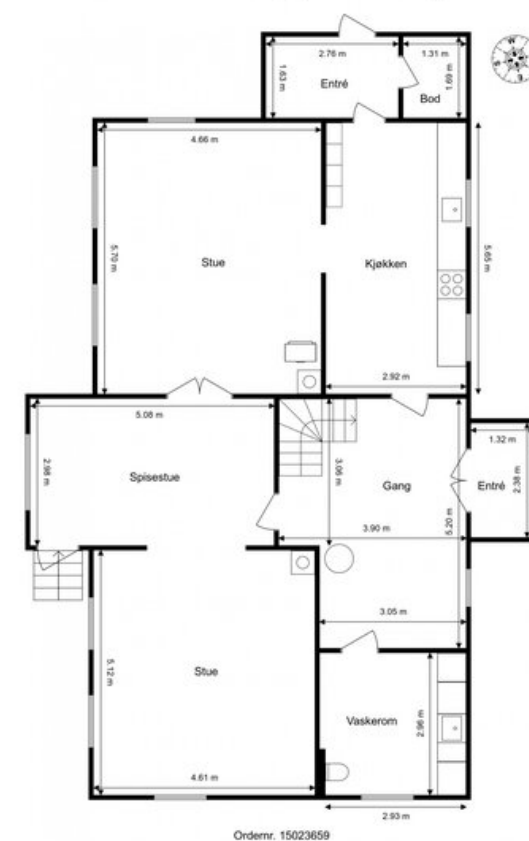
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

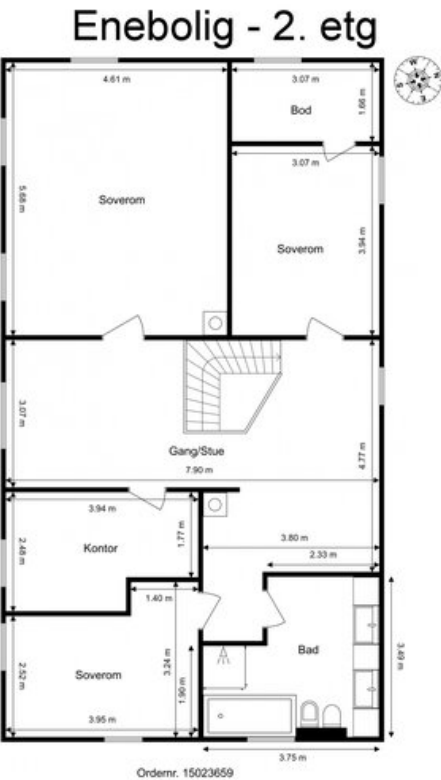
PLANTEGNING

Østsideveien 715, 3277 Steinsholt

Enebolig - 1. etg



Østsideveien 715, 3277 Steinsholt



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

Innhold

Innholdsrikt våningshus over to plan i tillegg til kjelleretasje og uinnredet kaldtloft.

Hovedetasjen består av to stuer, spisestue, kjøkken, vaskerom med toalett, gang og to entreer.

2. etasje inneholder stue, bad, bod, kontor og tre soverom.

Råkjelleren består av to uinnredede rom.

Låve på ca. 280 kvm med rikelig lagringsplass. Det er i tillegg oppført et lysthus med svært gode solforhold og uten innsyn.

Standard

Småbruk bestående av herskkelig våningshus fra 1860-tallet som ble tilbygd i 1927. Våningshuset er godt vedlikeholdt og oppgradert over tid, dog må det påregnes løpende vedlikehold/påkostninger. Selger opplyser at låven og våningshuset sist ble malt i 2013/2014.

Bad/vaskerom.

Badet i 2. etasje opplyses i tidligere takst å være fra 1996. Badet inneholder heldekkende dobbelservant med ett-greps blandebatterier. Vegghengt bidé og toalett. Innbygget badekar med to-greps blandebatteri, kran og hånddusj. Dusjhjørne med innfellbare dører, to-greps blandebatteri og hånddusj. Det er fliser på gulv, vegger med flis og trepanel, samt himling/skråtak med trepanel. Innredning med profilerte fronter.

Vaskerommet i hovedetasjen ble oppusset i 2013. Rommet består av laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet inneholder i tillegg toalett. Det er lagt varmekabler og flis på gulv. Vegger med panelplater, og himling med trepanel. Innredning med slette fronter. Avtrekk via mekanisk avtrekksvifte.

Kjøkken:

Nytt kjøkken fra 2020. Samme året ble det lagt nytt gulv, og det er varmekabler i gulv. Kjøkkenet inneholder laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum komposittmateriale og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, to ovner og platetopp. Vegghengt avtrekksvifte. Det er etablert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Gulv av enstavs parkett, vegger med trepanel og tømmer.

Himling med trepanel. Innredning med profilerte fronter.
Overflater:
De innvendige overflatene består av gulv med laminat og parkett. Gulvet i gangen i 1. etasje er lagt med flott Larvikittflis. Vegger med tapet, malte slette flater, trepanel, tømmer og panelplater. Himlinger med trepanel.

VVS/Teknisk:

Vannrør i kobber og plastmateriale fra forskjellige årstall. Avløpsrør i plastmateriale fra forskjellige årstall.
VVB av typen Høiax RSB 120 fra 2013 l og stoppekran plassert på vaskerom. VVB av typen Høiax RSB 120 fra 2013 og hovedstoppekran plassert i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg opplyses i tidligere takst å være fra 1970-tallet, delvis oppgradert i 2012/2013. Sikringsskap fra 2012/2013 med automatsikringer er plassert i gang 2. etg.

Ytterdørene foran og bak boligen fra ca. 2014.

Stor låve fra ukjent årstall med renoveringsbehov. Låven inneholder åpne rom, to boder og garasjedel. Det ble lagt nytt taktekke på halve låven i 2013/2014. Fire av dørene til låven er også bygget på nytt.

Det er i tillegg oppført et lysthus med sydvest-vendt beliggenhet og rikelig med sol. Lysthuset har relativ høy slitasjegrad.

For ytterligere informasjon om boligens tilstand, se tilstandsrapport fra takstmann vedlagt salgsoppgaven.

Beregnet totalkostnad

4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
200,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
117 500,- (Dokumentavgift)
17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

136 420,- (Omkostninger totalt)

4 836 420,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Det er noen punkter i tilstandsrapporten som har fått tilstandsgrad 2. Dette er:
Bad 2. etasje - i hovedsak alder. Det er fuglereir i avtrekksvifte. Det er ikke etablert tilluftspalte under dør. Bomlyd i større omfang i gulvfliser. Det ble registrert motfall på gulvets overflate. Det ble ikke registrert dreneringshull under innebygde sisterner. Kostnader for utbedringer/utskiftninger bør påregnes innen rimelig tid.
Vaskerom - Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Det er ikke etablert veggmembran i våtsone. Det var ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg.
Kjøkken - Ujevnheter i gulvoverflate registrert.
Øvrige rom 1. og 2. etasje - Gulvoverflater bærer stedvis preg av elde/slitasje. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser. Enkelte innerdører har behov for justering.
Rom under terreng - Det ble registrert vanninnslag i råkjelleren, samt kalt/saltutslag og andre tegn til forhøyet fuktighet. Det er ikke etablert ventilasjon. Tiltak bør påregnes.
Krypkjeller - Eventuell krypekjeller under tilbygg har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet.
Loft - Loftet ble kun besiktiget fra luke, grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Det vurderes at det ikke er etablert diffusjonssperre mot varm side, grunnet byggeår. Luftingen av yttertaktekingen kan ikke verifiseres. Yttligere undersøkelser bør påregnes.
Innvendige trapper - Trappen oppfyller ikke dagens forskriftskrav ifht. ganghøyde, håndløper, og rekkverkshøyde. Det er knirk i trappen.
Vann- og avløpsrør - Alder.
Radon - Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen.
Elektrisk anlegg - Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999.
Fasader inkl. kledning - Slitasje. Vannbrett under kledning mangler stedvis. Det er stedvis råteskader på kledning/belistning og vannbrett. Råteskader må utbedres.
Hovedtak - Alder. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på

lekkasjer eller skader.
Grunnmur - Det ble stedvis registrert sprekker i grunnmur/puss.
Drenering - Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut ifra ukjent alder. Det er kun utkast, takvann er ikke ledet forsvarlig vekk fra grunnmuren. Terrengfall er stedvis feil og heller inn mot grunnmuren. Det vurderes at grunnmuren ikke er fuktsikret med vorteplast el.l.
Septiktank - Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales.
Lysthus med terrasse - Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:
Etasjeskiller 1. og 2. etasje. Det er merkbare skjevheter i stue mot vest i 1. etasje.. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 40 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Mindre skjevheter i den andre stuen i 1. etasje, målt til ca 15 mm. Stuen i 2. etasje målte 40 mm i forskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet. Sjablongmessig prisanslag: kr 20 - 100 000,-.
Dører - Terrassedør ved spisestue bærer preg av høy slitasjegrad. Sjablongmessig prisanslag kr. 0 - 10 000,-.
Låve - sjablongmessig prisanslag over kr. 300 000,-.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun faglært (Svein Dahlman). Bad på første etasje total renovering.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun faglært. (Martin Langerud). Ny halvpart av låvetak 2013/14

Boligens areal

Primærrom: 229 kvm, Bruksareal: 238 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 126 m².
Primærrom: 123 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom: To entreer, gang, kjøkken, vaskerom, spisestue og to stuer.

2. etasje:
Bruksareal: 112 m².
Primærrom: 106 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang/stue, kontor, bad og tre soverom.

Det er i tillegg oppført en låve på ca. 280 kvm.
Terrasse inkludert lysthus ble målt til ca. 37 m2.

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 fra Østsideveien og ned langs privat vei. Eiendommen ligger til venstre etter ca. 100 meter. Det bil bli skiltet med Leinæs & Partners visningsskilt i forbindelse med fellesvisning. Benytt gjerne kartet i annonsen til å lage adkomstbeskrivelse.

Er du i tvil, ring megler.

Tomt

Areal: 6 452 kvm, Eierform: Eiet tomt
Pent opparbeidet tomt med diverse prydbusker og gressplen. Felles gruset innkjøring og gårdsplass. Noe dyrket mark mot hovedveien.

Det gjøres oppmerksom på at det i utgangspunktet er driveplikt på jorden. Det har frem til nå vært en uformell avtale med en av naboene om at vedkommende har slått gresset på den delen av eiendommen der jorden er. Det er ikke avklart om vedkommende ønsker å videreføre avtalen. Konferer megler for mer informasjon.

Ifølge selger er det noe avvik mellom plassering av gjerdet og eiendomsgrensene. Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendomsgrensene fra kommunen.

Garasje / parkering

Svært gode parkeringsmuligheter i garasjen på låven eller på stor gårdsplass.

Byggemåte

Hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Anticimex v/ Jarle Dalen Myrengen:
Enebolig over to plan og råkjeller. Låve på ca. 280 m2. Felles gruset innkjøring. Gruset gårdsplass. Skrånet tomt med gress og diverse beplantning. Noe dyrket mark.
Frittstående terrasse med lysthus, målt tilsammen å være ca. 37 m2.

Oppvarming er vedfyring og elektrisk. Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen er oppført på grunnmur i pusset naturstein. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasade med liggende trekledning. Halvvalmet tak belagt med betongtakstein. Vinduer i 2-lags glass fra 1994. Ytterdører fra ukjent årstall.

Ferdigattest / brukstillatelse

Våningshuset er bygd før moderne plan og bygningsloven, og det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for låven, men den antas også å være av eldre årgang.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger godkjente tegninger/brukstillatelse for lysthuset. Lysthuset overtas av kjøper som forevist på visning, og det vil ikke kunne fremmes krav mot selger eller megler som følge av at kommunen gir pålegg om endring/riving/tilbakeføring eller at tiltaket kreves byggesøkt. Dersom dette ønskes omsøkt, er tiltaket søknadspliktig med dispensasjon da eiendommen ligger i LNF-område. Signalene fra landbrukskontoret er at de er pragmatiske for eiendommer som dette som har mer karakter av å være et rent boligutn. Konferer megler dersom du har spørsmål til dette.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boenheten.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og vedfyring i peis.

Kommunen opplyser at siste tilsyn og feiing på røykløpet/ildsted var oktober 2019. I forbindelse med tilsynet fra kommunen ble det registrert et avvik for innekledd skorstein. Ifølge kommunen ligger skorstein mot tømmervegg, og utbedring anbefales.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter

Kr. 5 729 pr. år

Det betales kommunale avgifter for renovasjon, feiing og tilsynsgebyr, samt tømning av slamavskiller (hvert 2. år). Det er fire gebyrterminer i året med forfall i februar, mai, august og november.

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. 820 365 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 953 314 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).

Bevaringsverdig

Våningshuset er registrert i SEFRAK-registrert. Det vil si bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registret, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. I enkelte kommuner og fylker (f.eks. Finnmark) er grensen for registrering satt lenger inn på 1900-tallet. Utover det som er nevnt under 'formål' knytter det seg ingen spesielle restriksjoner til det at en bygning er SEFRAK-registrert. Mange av dem vil likevel kunne ha lokal eller regional verneverdi, og det vil som regel være lurt å kontakte regional kulturminne-myndighet også i de tilfellene der bygningen ikke er formelt meldepliktig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som ikke er detaljregulert, men er avsatt til LNR-område (landbruk-, natur-, rein- og friluftsområde).

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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

Konsesjon / odel

Kjøper må undertegne grønt egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet da eiendommen er over 2 mål.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende tinglyste rettigheter: 2012/366954-1/200 Bestemmelse om vannrett 10.05.2012 rettighetshaver:Knr:3805 Gnr:51 Bnr:14 Østsideveien 715 har rett til å benytte eksisterende vannbrønn merket av på vedlagte kart (se vedlegg til salgsoppgaven). Østsideveien 715 plikter å stå for utgifter forbundet med vedlikehold av brønn og ledningsnett i tilknytning til denne etter avtale med eier av gbnr. 51/4.

Vei/vann/avløp

Privat vei ned fra Østsideveien som er en fylkesvei. Det må påregnes løpende kostnader/vedlikehold av veien.

Vann fra felles privat brønn.. Ifølge tidlige takstrapport går gråvann rett til terreng/bekk. Samt avløp fra kjøkken går direkte til bekk. Dersom utslippet av gråvann ikke er i tråd med dagens krav må man påregne pålegg om utbedring ved ettersyn av kommunen. Kjøper overtar risikoen og ansvaret

knyttet til dette.

Avløp til septiktank som er med i kommunal tømmeordning.

Tilbehør

Våningshuset vil bli rengjort til visning, men vil ikke bli ytterligere ren- og ryddiggjort etter visning.

Selger tar med seg innbo og løsøre på eiendommen (våningshus, låve og lysthus mv.) etter eget ønske dersom ikke annet avtales mellom kjøper og selger. Lysekronen på hovedsoverommet følger bla. ikke med. Resterende innbo og løsøre vil bli stående igjen.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo, og arvingene har begrenset med kunnskap om boligens tilstand.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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 innboforsikring, 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 05 35 33 . 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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, 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. Eiendommen ligger innenfor et større område som kommunen har registrert fare for kvikkleire, med lav faregrad.

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 kundetiltak 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 eignedomsskatt 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

Østsideveien 715, 3277, Steinsholt, Gnr. 51 bnr. 14 i Larvik kommune

Eier

Gunnar Eikebu's dødsbo v/ arvinger:
Hanne Eikebu
Morten Eikebu
Angela Anstee

Oppdragsnummer

22-22-0260

Meglernes vederlag

Om meglernes vederlag er det avtalt 1,5% provisjon beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt kr. 13 900,- for tilrettelegging, samt kr. 6 900,- for oppgjør. 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 www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Leinæs AS	Oppdragsnr.	22220260
Adresse	Østsideveien 715		
Postnr.	3277	Sted	Steinholt
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Gunnar Eikebu
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Gunnar Eikebu
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Hanne	Etternavn	Eikebu
Selger 2 Fornavn	Gunnar	Etternavn	Eikebu
Selger 3 Fornavn	Morten	Etternavn	Eikebu
Selger 4 Fornavn	Angela	Etternavn	Anstee

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 ☒ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn Svein Dahlman

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bad på første etasje total renovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyett?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke

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 ☒ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn Martin Langerud

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny halve paten av låve takk 2013/14

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 ☒ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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, tømmerarbeid etc.)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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 ☒ Vet ikke

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

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 næringsseiendom
- 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: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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: 02/01/2024 13:58:26 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
05.01.2024

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
05.01.2024

40

41

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Østsideveien 715
3277 STEINSHOLT
Gnr./Bnr.: 51/14
Larvik kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 238 m²
Låve
Bruksareal: 280 m²

Totalt bruksareal (BRA): 518 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.01.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Jarle Dalen Myrengen
Mobil: 93068094

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	11.01.2024
Referansenummer	15023659
Meglerforetakets oppdragsnummer	22-22-0260
Hjemmelshaver/selger	Hanne Eikebu/Gunnar Eikebu
Bygningssakkyndig inspektør	Jarle Dalen Myrengen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-12 °C
Rapportdato	08.02.2024 12:27

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Østsideveien 715
Postnummer/sted	3277 STEINSHOLT
Kommune	3805 - Larvik
Gnr./Bnr.:	51/14
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1860	1927	
Låve	Ukjent		

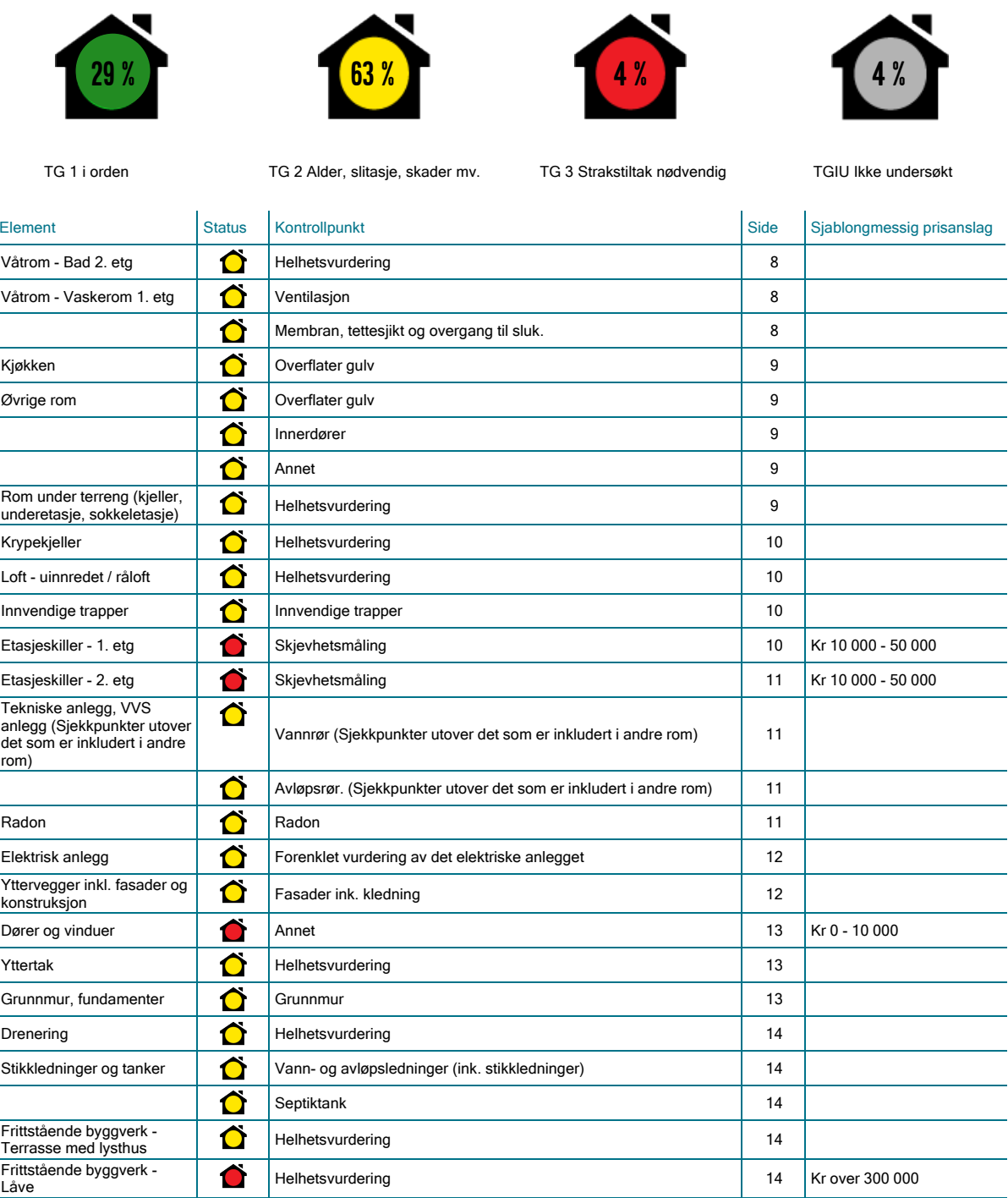
Byggemåte

Småbruk beliggende ved Steinholt i Larvik kommune. Enebolig over to plan og råkjeller. Felles gruset innkjøring. Gruset gårdsplass. Skrånet tomt med gress og diverse beplantning. Noe dyrket mark. Oppvarming er vedfyring og elektrisk. Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen er oppført på grunnmur i pusset naturstein. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasade med liggende trekledning. Halvvalmet tak belagt med betongtakstein. Vinduer i 2-lags glass fra 1994. Ytterdører fra ukjent årstall.

Boligen inneholder:
Kjeller: To uinnderdede rom.
1. etg: To entreer, gang, kjøkken, vaskerom, spisestue, bod og to stuer.
2. etg: Gang/stue, bad, bod, kontor og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



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 inngå 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.

Arealer

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Enebolig	Bruksareal (BRA)			TBA
Etasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	Terrasse- og balkongareal
1. etg	126			37
2. etg	112			
SUM	238			37

Total bruksareal (BRA)	238
------------------------	-----

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Låve

Låve	Bruksareal (BRA)			TBA
Etasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	Terrasse- og balkongareal
1. etg		280		
SUM		280		

Total bruksareal (BRA)	280
------------------------	-----

Kommentar til areal

Kjeller er ikke måleverdig areal, grunnet lav takhyøyde. -Målt til ca. 180 cm.
ALH(Areal med lav takhøyde) i kjelleren ble ikke oppmålt, da tilgangen til kjelleren var nedsnødd på ny befaringsdag.

Areal i låve kan avvike noe, grunnet store skjevheter.

Det er ikke tatt stilling til lovligheten rundt utslipp til terreng/bekk. Yttligere undersøkelser bør påregnes.

Boligen inneholder 229 m2 P-ROM og 9 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 2. etg

Bad opplyses i tidligere takst å være fra 1996. Gulv belagt med flis. Vegger med flis og trepanel. Himling/skråtak med trepanel. Innredning med profilerte fronter. Heldekkende dobbelservant med ett-greps blandebatterier. Vegghengt bide og toalett. Innbygget badekar med to-greps blandebatteri, kran og hånddusj. Dusjhjørne med innfellbare dører, to-greps blandebatteri og hånddusj. Vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra 1996.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner. Det er fuglereir i avtrekksvifte. Det er ikke etablert tilluftssplate under dør. Bomlyd i større omfang i gulvfliser. Rørgjennomføringer i gulv under servant er ikke inspiserbare. Det kunne ikke verifiseres at slukmansjett er klemt med klemring. Det ble registrert motfall på gulvets overflate. Det ble ikke registrert dreneringshull under innebygde sisterner. Kostnader for utbedringer/utskiftninger bør påregnes innen rimelig tid. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
--	------------------	--

Våtrom - Vaskerom 1. etg

Vaskerom fra 2013. Gulv belagt med flis. Vegger med panelplater. Himling med trepanel. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplkate med nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler. Vannrør i kobber og plastmateriale, samt avløpsrør i plastmateriale fra 2013. Mekanisk avtrekk.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.v



TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel må etableres.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke etablert veggmembran i våtsone.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsone's plassering mot yttervegg.

Kjøkken

Kjøkken fra 2020. Gulv belagt emd en-stavs parkett. Vegger med trepanel og tømmer. Himling med trepanel. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskum komposittmateriale og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, to ovner og platetopp. Vegghengt avtrekksvifte. Vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plastmateriale fra 2020. Det er etablert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkken fra 2020. Gulv belagt emd en-stavs parkett. Vegger med trepanel og tømmer. Himling med trepanel. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskum komposittmateriale og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, to ovner og platetopp. Vegghengt avtrekksvifte. Vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plastmateriale fra 2020. Det er etablert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

TG 2

Overflater gulv

Ugjevnheter i gulvoverflate registrert.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og parkett. Ganggulv i 1. etg med Larvikittflis. Entre tilknyttet gang med gulvflis. Vegger med tapet, malte slette flater, trepanel, tømmer og panelplater. Himlinger med trepanel. Profilerte innerdører. Varmekabler i gang og tilhørende entre i 1. etg. Naturlig ventilasjon.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG 2

Overflater gulv

Gulvoverflater bærer stedvis preg av elde/slitasje. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Innerdører

Enkelte innerdører har behov for justering.

Annet

Det registreres store mengder rim/kondens på insiden av vegger/dør/vindu i vindfang/entre mot vest. Tyder på dårlig isolasjon. Huset har på ny befaringsdato stått lenge tomt og med lav innvendig temperatur. Det samme gjelder andre vinduer/vinduskarmer/enkelte veggflater og skråtak rundt om i huset. -Kan medføre vannskader.

Informasjon:
Selger informerer om at det etter befaringsdagen ble igangsatt tiltak/oppvarming av boligen og at is/rim nå er borte. Bakomforliggende skader kan allikevel ikke utelukkes. Yttligere underøkelser og oppfølging anbefales.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Råkjeller med lav takhøyde. Adkomst via kjellerlem på utsiden av huset. Gulv med betong. Vegger i naturstein og betong. Himling med stubbloft.

TG 2

Helhetsvurdering

Det ble registrert vanninnsg, samt kalt/saltutslag og andre tegn til forhøyet fuktighet. Det er ikke etablert ventilasjon. Tiltak bør påregnes.

Krypekjeller

TG 2

Helhetsvurdering

Eventuell krypekjeller under tilbygg har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. Dersom det er omfattende skader er disse oftest kostbare å utbedre.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke med nedfellbar stige på bod. Loft som er typisk for alderen. Gulv med sagflis, etterisolert.

TG 2

Helhetsvurdering

Loftet ble kun besiktiget fra luke, grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Det vurderes at det ikke er etablert diffusjonssperre mot varm side, grunnet byggeår. Luftingen av yttertaktekkingen kan ikke verifiseres. Yttligere undersøkelser bør påregnes.

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

Skorsteinen er fra byggeår. Det er teglsteinspiper. Klebersteinsovner plassert i gang 1. etg og i stue mot vest. Andre eldre vedovner i boligen som ikke er tilkoblet pipe ble ikke vurdert.

TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

Informasjon

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

90 graders trapp i trekonstruksjon. Rekkverk med stående trespiler.

TG 2

Innvendige trapper

Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Rekkverkshøyden i 2. etg er for lav. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Etasjeskiller - 1. etg

Etasjeskille av tre. Det er gjort målinger i følgende rom: Begge stuer.

TG 3

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i stue mot vest. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 40 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Mindre skjevheter i den andre stuen, målt til ca 15 mm. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Etasjeskiller - 2. etg

Etasjeskille av tre.
Det er gjort målinger i følgende rom: Gang/stue

	TG 3	Skjevhetmåling	Det er merkbare skjevheter rommene. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 40 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	------	----------------	---

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

Boligen har brønnvann fra felles brønn. Avløp til septiktank. I følge tidlige takstrapport går gråvann rett til terreng/bekk. Samt avløp fra kjøkken går direkte til bekk. Vannrør i kobber og plastmateriale fra forskjellige årstall. Avløpsrør i plastmateriale fra forskjellige årstall. VVB av typen Høiax fra ukjent årstall og stoppekran plassert på vaskerom. VVB av typen Høiax RSB 120 fra ukjent årstall og hovedstoppekran plassert i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
	TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på vannrør i boligen som er fra eldre ukjente årstall. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Brønnvannskvaliteten er ikke vurdert/dokumentert. Ytterligere undersøkelser anbefales.
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på avløpsrør i boligen som er fra eldre ukjente årstall. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. 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 2,65 meter takhøyde i gang/stue 2. etg og 2,46 meter takhøyde i spisestue 1. etg. Deler av 2. etg har skråtak.

Radon

	TG 2	Radon	Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.
---	------	-------	--

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang 2. etg.

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.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 1970. Sikringer fra ca 2012/2013
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent
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

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	------	--	---

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier	
---	------	--	--

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. Overflatebehandling må påregnes. Vannbrett under kledning mangler stedvis. Det er stedvis råteskader på kledning/belistning og vannbrett. Råteskader må utbedres.

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra 1994. Ytterdører fra ukjent årstall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Dører	
	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
 TG 3	Annet	Terrassedør ved spisestue bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttertak

Taktekkingen opplyses i tidligere taktrapport å være fra 1994. Halvvalmet tak. Taket er tekket med betongtakstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Takrenner må renses. Det er ikke etablert takrenner på gavler. Tiltak må påregnes. Taket ble kun besøktet fra bakkeplan, med de begrensninger det medfører. Lang nok stige var ikke tilgjengelig på befæringsdagen.
--	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår. Grunnmur i pusset naturstein.

 TG 2	Grunnmur	Det ble stedvis registrert sprekker i grunnmur/puss. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra ukjent årstall. Trolig fra byggeår, uten at dette kan verifiseres av bygningssakkyndig.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko. Det er kun utkast, takvann er ikke ledet forsvarlig vekk fra grunnuren. Terrengfall er stedvis feil og heller inn mot grunnmuren. Det vurderes at grunnmuren ikke er fuktsikret med vorteplast el.l.
--	------------------	--

Stikkledninger og tanker

Vann fra felles privat brønn. Gråvann samt avløp fra kjøkken går direkte til terreng/bekk. Septiktank er med i kommunal tømmeordning.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Boligen har brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.
	Septiktank	Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk - Terrasse med lysthus

Frittstående terrasse med lysthus. Terrasse og lysthus med terrassebord. Lysthus oppført i trekonstruksjoner. Tak med shingel. Terrasse inkludert lysthus ble målt til ca. 37 m2.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.
--	------------------	--

Frittstående byggverk - Låve

Låve med grunnmur i naturstein. Vegger og tak i trekonstruksjoner. Tak tekket med metallplater. Låven inneholder åpne rom, to boder og garasjedel, målt til å være ca. 280 m2 tilsammen.

 TG 3	Helhetsvurdering	Vesentlig slitasje, skjevheter, setninger, feil og mangler påvist. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000
--	------------------	---

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
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	Samsvarserklæring fremlagt. Se bilde for yttligere informasjon. Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 05.01.2024

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. Fremskreden 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

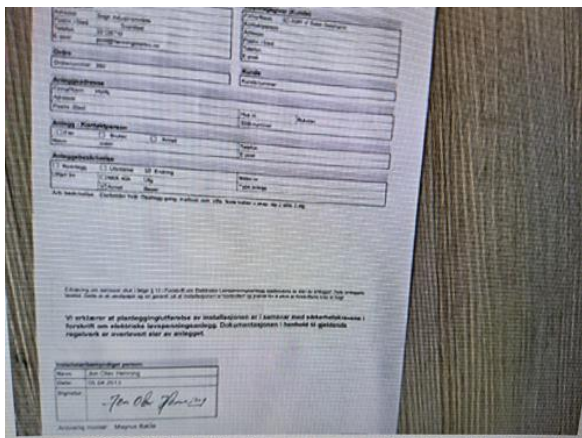
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

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 - [Samsvarserklæring]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Helhetsvurdering - [Eksempel på is i 2. etg]



Øvrige rom [eksklusive spesialrom] - [Eksempel på rim/is innvendig 1. etg]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldtloft]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 2. etg]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk vaskerom]



Helhetsvurdering - [Eksempel på is i 2. etg.]

Adresse	Østsideveien 715
Postnr	3277
Sted	STEINSHOLT
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	51
Bnr.	14
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	140494062
Bolignr.	H0101
Merkenr.	43d40abd-e796-4b55-9217-7b82237e5ce3
Dato.	24.01.2023



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Østsideveien 715, 3277 STEINSHOLT								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Våningshus foreligger ikke tegninger i vårt arkiv men oppgitt Bya 135 m2 og BTA 290 m2 i matrikkelen	ikke oppgitt	m ²	1	☐
Hus for dyr/landbrukslager/silo. Foreligger ikke tegninger i vårt arkiv, men oppgitt BTA 292 m2	ikke oppgitt	im ²		☐
garasje/uthus/anneks. Foreligger ikke tegninger i vårt arkiv, men oppgitt BTA 15 m2	ikke oppgitt	m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer				

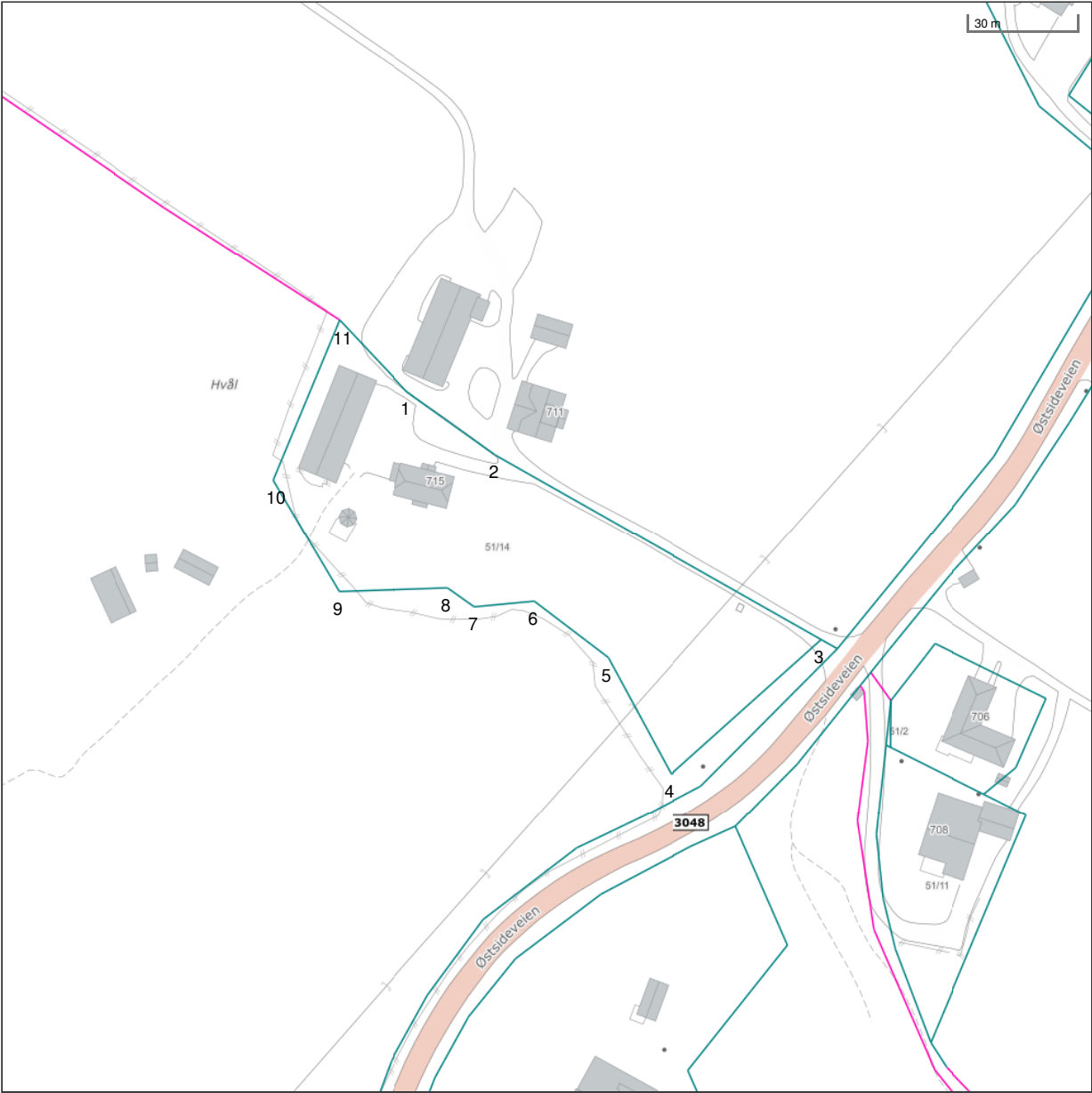
Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomskart for eiendom 3805 - 51/14//

Utskriftsdato: 29.09.2022



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 punktteste

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 - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

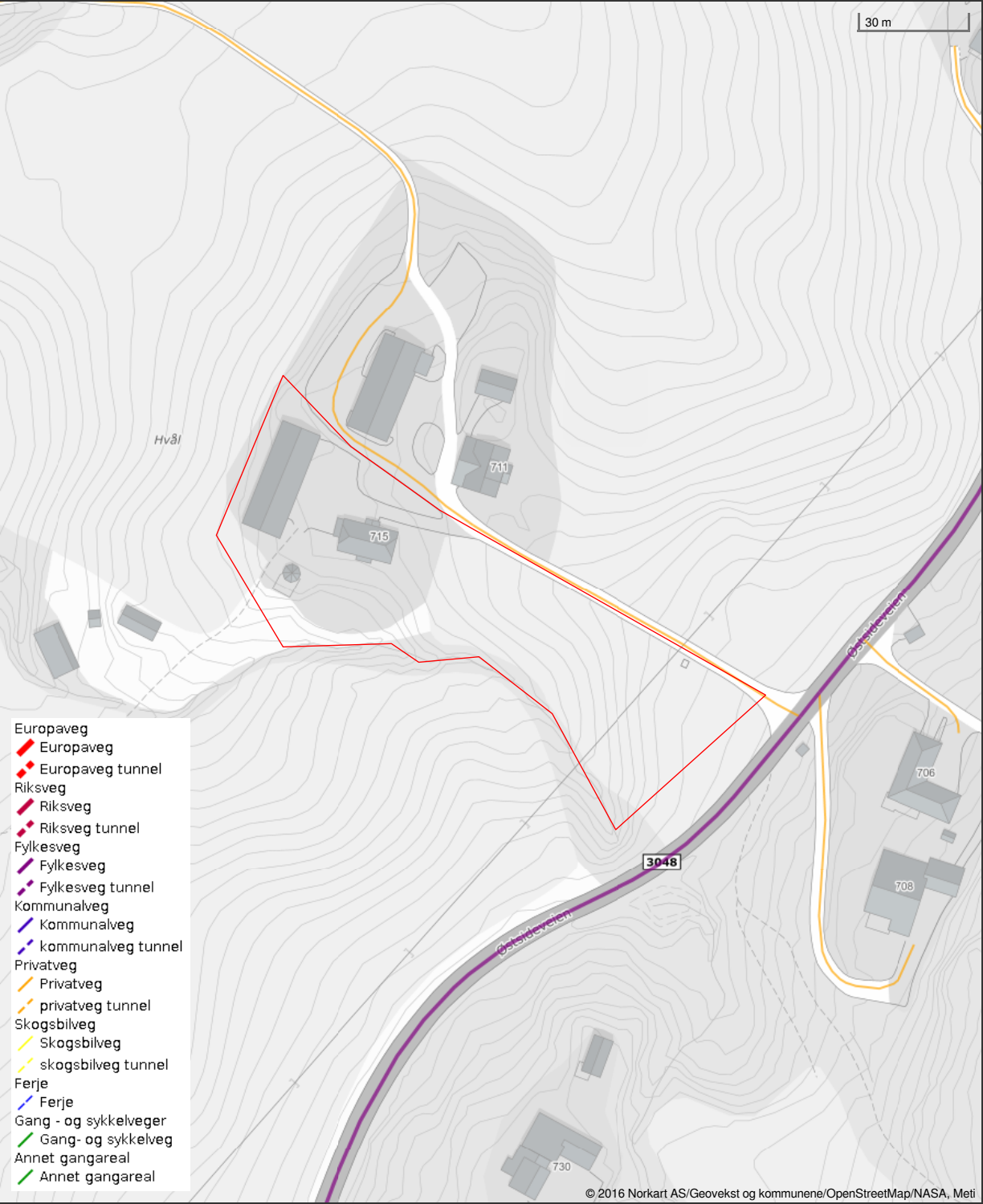
Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		6 452,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6581988,05	Øst	554528,81
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6582029,23	554507,52	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,49			
2	6582012,11	554532,28	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	30,10			
3	6581961,84	554624,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	104,72			
4	6581923,79	554582,81	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,18			
5	6581955,99	554564,73	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,93			
6	6581971,36	554543,87	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,91			
7	6581969,53	554527,2	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,77			
8	6581974,7	554519,65	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,15			
9	6581973,24	554489,34	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,35			
10	6582004,14	554470,46	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,21			
11	6582048,94	554488,36	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,24			

Vegstatuskart for eiendom 3805 - 51/14//



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østsideveien 715, 3277 STEINSHOLT								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

✓ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

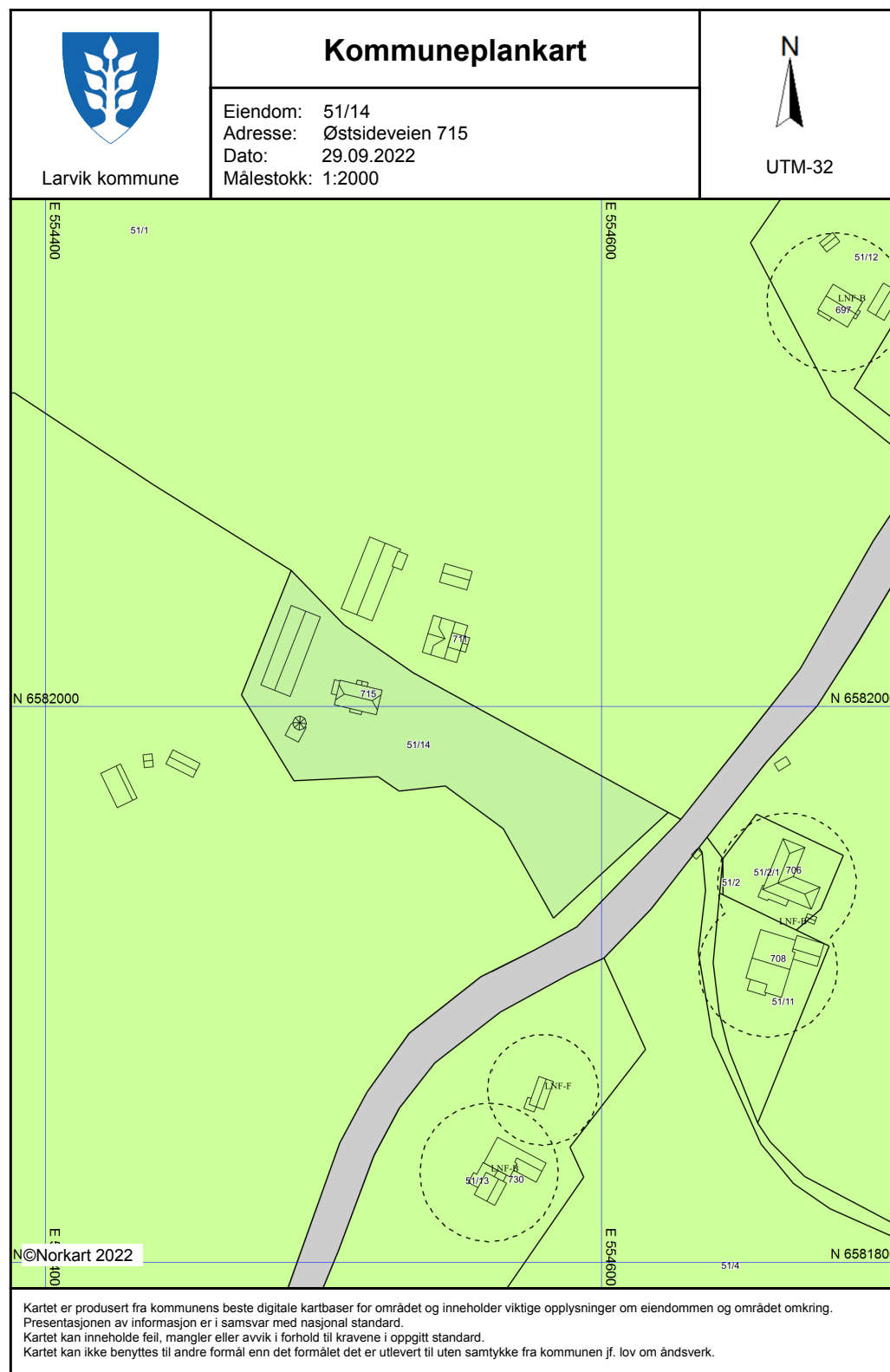
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6543/Bestemmelser%20KPA%202021-2033.pdf
Delarealer	Delareal 6 453 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

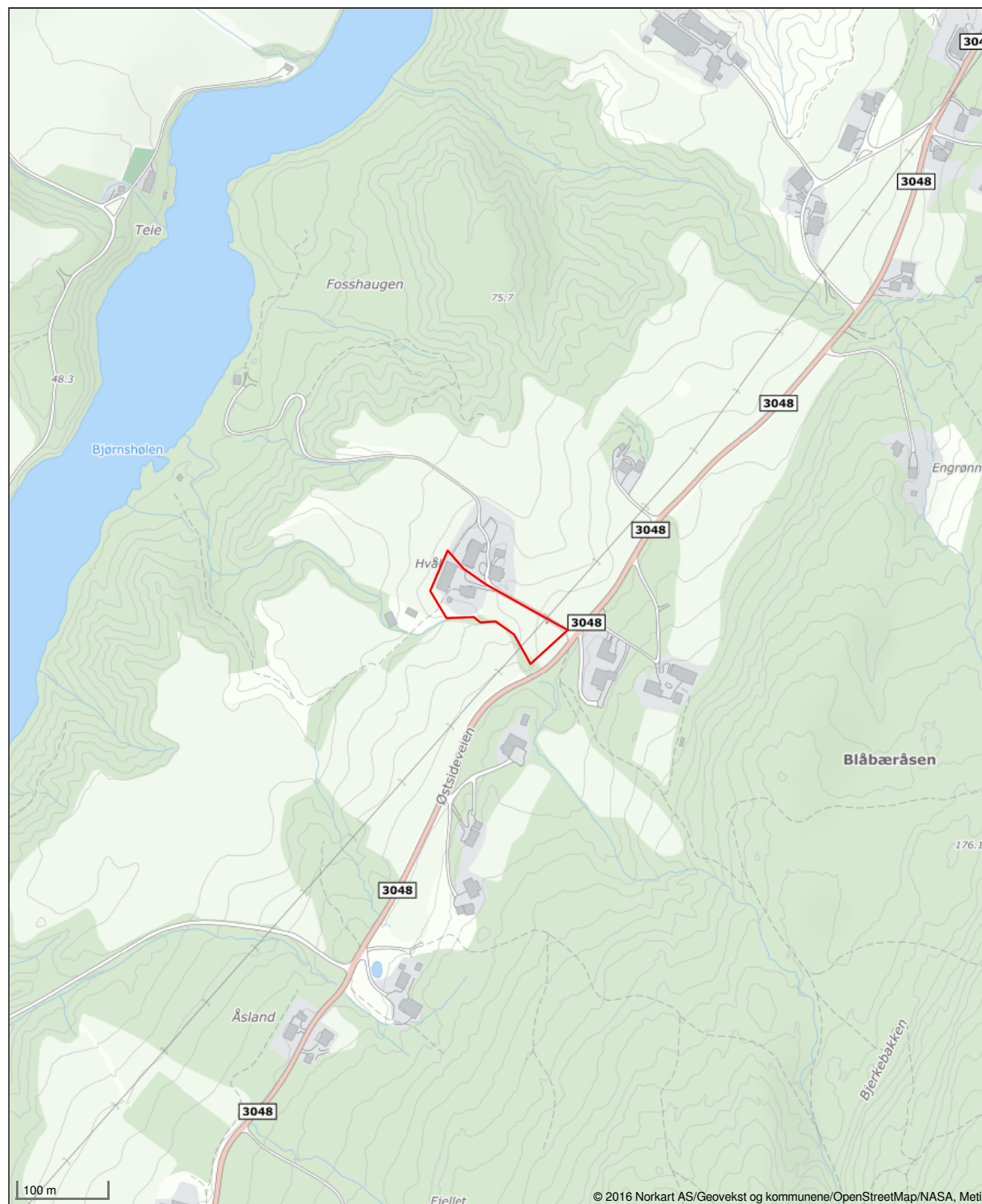
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
Veg - nærværende	
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>	
LNFR-areal - nærværende	
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren	
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>	
Båndlegging etter lov om kulturminner - nærvæ	
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2</i>	
Bestemmelseområde	
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
Båndlegginggrense	
Bestemmelsegrense	
Forbudsgrense vassdrag	
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
Planområde	
Grense for arealformål	
Abc Påskrift områdenavn	
Abc Påskrift areal	

Utskriftsdato: 29.09.2022

Oversiktskart for eiendom 3805 - 51/14//



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
95007613
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Steinar Hvaal	
Adresse: Østsideveien 715	
Postnummer: 3277	Poststed: Steinsholt
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.

Plø	
Doknr: 366954 Tinglyst: 10.05.2012 STATENS KARTVERK FAST-EIENDOM	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) ☒
Trond Andersen	

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0728	Lardal	51	4		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	0728	Lardal	51	14	
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn				
	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen



Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
26.04.12	Trond Andersen

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

1003

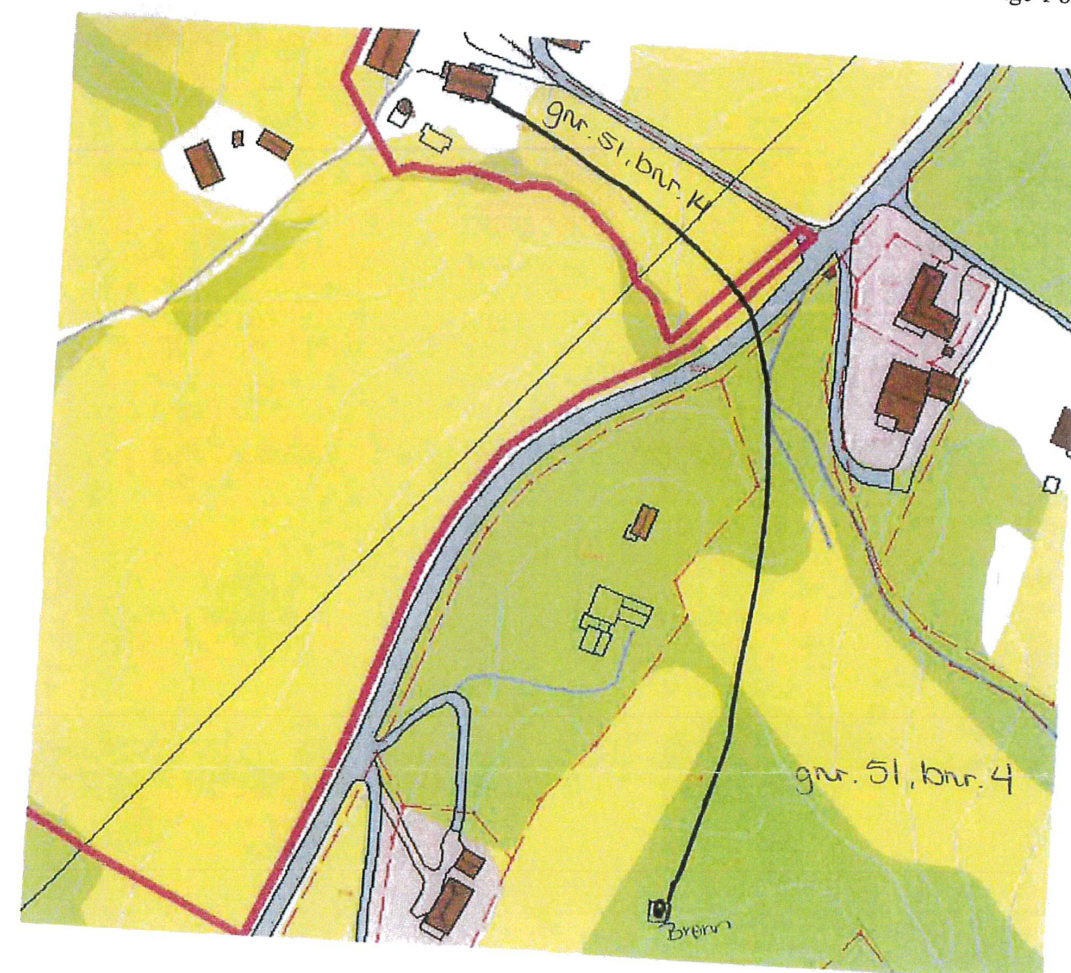
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 51, bnr. 14 Gis rett til å benytte eksisterende vannbrønn merket av på vedlagt kart. Gnr. 51, bnr. 14 plikter å stå for utgifter forbundet med vedlikehold av brønn og ledningsnett i tilknytning til denne, ETTER AVTALE MED EIER AV GNR. 51, BNR. 4.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
x SVARSTAD 26.04.2012.	Trond Andersen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



map



Dato : 26.04.2012

Trond Andersen
TROND ANDERSEN



Rett kopi bekreftes



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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.

Innbeforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

Innbeforsikringen 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 innbeforsikring 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!

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, støtemurer, 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.

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.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
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 Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 avvike 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 22220260

Adresse: Østsideveien 715, 3277 Steinsholt

Betegnelse: GNR 51, BNR 14 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:

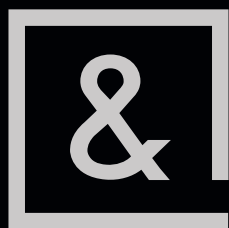
ADR: POSTNR/STED:

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