



GAMLE STAVERNSEIEN 135

## 04

Velkommen til Gamle Stavernsveien 135

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 20

Beliggenhet

## 26

Plantegning

## 29

Eiendommen

## 38

Tekniske dokumenter





## GAMLE STAVERNSVEIEN 135

Velkommen til Gamle Stavernsveien 135!

Dette er en enebolig med dobbel garasje fint beliggende på Brunla mellom Larvik og Stavern.

Boligen er innredet i lyse fargevalg og fremstår som en trivelig bolig. God planløsning med alt på ett plan. Fra inngangsdøra kommer du inn i en gang med plass til å henge av seg yttertøy, stue med god plass sittegrupper, spisestue med praktisk beliggenhet rett ved kjøkkenet som har eldre innredning, bad med dusj, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, i tillegg til 3 soverom. I kjelleren er det innredet kjellerstue, samt boder for lagringsmuligheter. Kjellerstue har for lite vindu mtp lys og rønning. se pkt. ferdigattest for mer informasjon. Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og på egen gårdsplass.

Eiendommen består av to tomter på tilsammen 1.575 kvm, så det er nok plass å boltre seg på. Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker og trær, samt bed som blomstrer med vakre farger på sommeren. Her kan du virkelig få utfoldet deg med planting av blomster, grønnsakshage eller friske urter. I tilknytning til stua finnes det en 24 kvm terrasse/platting som er delvis overbygd. Her er det plass til utemøbler, grill og parasoll. Sommerstid kan uteplassen og hagen nytes langt ut i de sene timer dersom vær og vind tillater det.

Dette er en super bolig for deg som ønsker å bo i landlige omgivelser med kort vei til Stavern og Larvik sentrum.

Er du engstelig for ekstra kostnader ved kjøp av ny bolig? Kjøp Boligkjøperpakken med forsikring mot doble renteutgifter som dekker inntil 15.000 pr mnd. Forsikringen forutsetter at du har overtatt ny bolig og ikke har fått solgt etter 3 måneder. Forsikringen dekker egne renter på eksisterende bolig og evt. fellesgjeld, ikke mellomfinansieringen. Se vilkår for fullstendig beskrivelse.



## GAMLE STAVERNSVEIEN

135

Prisantydning	<b>3 990 000</b>
Omkostninger	<b>116 170</b>
Totalpris	<b>4 106 170</b>
P-rom	<b>138 m2</b>
Bruksareal	<b>223 m2</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1970</b>
Eiet tomt	<b>1575 m2</b>



**Thomas A. Østmo**

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

95 99 40 44 / [thomas@leinaes.no](mailto:thomas@leinaes.no)

**& LEINÆS  
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik





## STANDARD

Dette er en enebolig med garasje, fint beliggende på rolig område, delvis landlig. Byggeåret er 1970 ifølge selger. Boligen og garasjen er av eldre standard og mye antas å være fra byggeår. Dette er en eiendom som har vedlikeholdsetterslep og trenger oppgraderinger.

Det er blitt utført lite oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår. Det som er utført er bl.a:

2019/2020 - Garasjeport byttet

2017 - En ny balkongdør

2015 - Ny vv-tank

2013 - Ny luft-luft varmepumpe

2010 - Ett nytt vindu

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, betong, teppe, beleggfliser og belegg

Vegger: Panel, tapet, betongblokker, pussede flater og plater

Himling: Malte flater, panel og tak-ess plater

Kjøkken

Kjøkken er av ukjent alder og merke. Belegg på gulv, tapet og flis på vegg, tak-ess plater i himling. Innredning/skap i MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter. benkeplate med foilert spon/MDF og stål. Det er montert røropplegg, trolig for tilkobling til oppvaskmaskin i rommet. Det er ikke sluk eller vannføler i rommet. Det er montert en vifte over komfyr som har avtrekk ut på yttervegg.

Bad 1. etasje

Opplyst å være forskjellig alder på badet. Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte flater/plater i himling. Ukjent sluk og membran da det ikke ble foretatt noe besiktigelse av sluk pga. manglende tilkomst. Av installasjoner finnes dusjkabinett, speilskap og innredning/vask, som opplyses å være av nyere dato. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ekstra ventil på vegg/himling som fungerer som tilluft. Ikke foretatt hulltaking da det ikke er





mulig, røropplegg ligger vendt mot toalettrom.

#### Bad kjeller

Av eldre og ukjent dato, fått TG3 grunnet alder og observasjoner. Det er belegg og teppe på gulv, våtromsplater og våtromstapet på vegger og malte flater i himling. Det er fall mot nisjekant i rommet, men manglende tilkomst til sluk pga nisjekant. Av installasjoner finnes speilskap, toalett, varmeovn, innredning m/vask og dusjnise. Toalett er festet med skruer i gulv, bør festes med lim/silikon mtp risiko for fukt. Det er ikke montert bunnlist på våtromsplater (det må sies at dette ikke var vanlig ihht. byggeperioden). Det ble observert belegg i sluk. Det er elektrisk avtrekk og det er tilluft via veggventil. Det ble foretatt hulltaking i gang. Ikke påvist eller observert tegn til fukt.

#### Vaskerom

Eldre og ukjent dato, TG3 grunnet alder. Belegg på gulv, malte flater på vegg og tak-ess plater i himling. Av installasjoner finnes varmeovn, utslagsvask og skap/benkeplate. Det ble observert belegg i sluk. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ekstra ventil på vegg/himling som fungerer som tilluft. Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende røropplegg. Ikke observert tegn til fukt i rommet.

#### Toalettrom

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og enkel vask. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er naturlig avtrekk, det er ikke tilluft v/dør.

#### Tekniske installasjoner

Innvendige vannrør av kobber av eldre dato.

Hovedkran er plassert i bod i kjeller.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

OSO VV-tank på 198 liter fra 2015. Den står plassert i bod i kjeller. Det er sluk i rommet.

Det er montert utvendig manuell markise på fasader. Normal slitasje.

For ytterligere informasjon om boligens tilstand, se tilstandsrapport fra takstmann inntatt i salgsoppgaven. Interessenter må lese tilstandsrapporten nøye før inngivelse av bud.







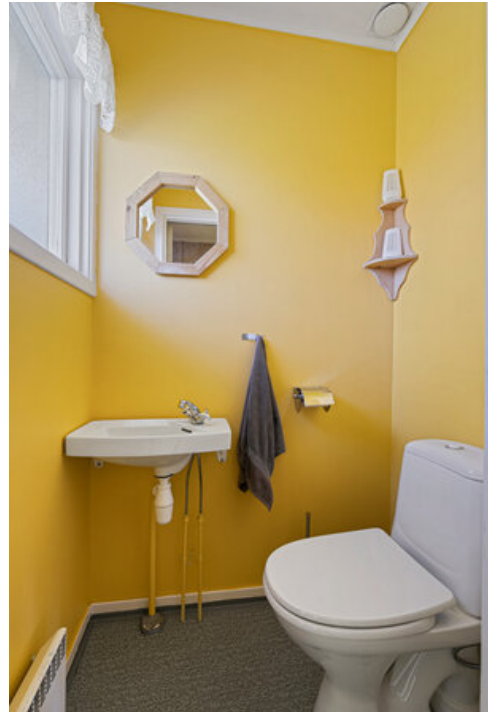
















## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et rolig og landlig område på Brunla mellom Larvik og Stavern. Herfra er det kort vei til barnehage, skoler, dagligvarebutikker, flotte turområder og Stavern sentrum.

Stavern er en liten perle langs Vestfoldkysten. Med koselige smågater med eldre trehusbebyggelse og flotte skjærgårder er Stavern et populært sted å bo og feriere i. Om sommeren er Stavern kjent for sitt pulserende liv med et variert og godt tilbud av sommeråpne kafeer, restauranter, butikker, gallerier. I tillegg er det en rekke med kulturelle tilbud og mindre arrangementer som gjør Stavern til et attraktivt sted. Det er flust av strender, svaberg og flotte bademuligheter i området. For de som er glad i naturen kan man benytte seg av Kyststien - den strekker seg fra Stavern via Naverfjorden og Nevlunghavn til Helgeroa.

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

Det er fantastisk flotte turområder rett ut for Brunlaskogen Vest med turstier hvor det blir kjørt opp skiløyper vinterstid. Ikke langt unna ligger Foldvik familiepark - til stor glede for store og små!





# Gamle Stavernsveien 135

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Lillejordet	6 min	🚶
Linje 01, 206	0.5 km	
Larvik stasjon	6 min	🚆
Linje RE11	4.1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	23 min	✈️

## Skoler

Jordet skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
294 elever, 16 klasser	1 km	
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
218 elever, 9 klasser	3.9 km	
Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
359 elever, 28 klasser	5.8 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
232 elever, 14 klasser	7 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	10 min	🚶
1620 elever	6 km	
Sandefjord videregående skole	22 min	🚶
1880 elever	22.7 km	

## Ladepunkt for el-bil

Extra Holmejordet	16 min	🚶
-------------------	--------	---



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

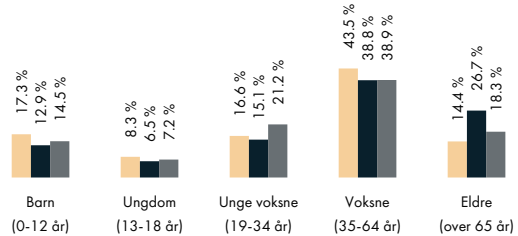


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 83/100



Naboskapet  
Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Agnes/Brunla	1 497	692
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lysheim barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
78 barn	0.8 km	
Gøy på Landet barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
31 barn	1.7 km	
Sjøparken kanvas-barnehage (0-5 år)	22 min	🚶
84 barn	1.8 km	



## Dagligvare




Rema 1000 Stavern	16 min	🚶
Post i butikk	1.3 km	
Coop Extra Holmejordet	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. Finn.no AS eller Leinaes & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100
-  **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100
-  **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

Sport

-  Jordet skole

12 min 

Ballspill

1 km
-  Agnes aktivitespark

4 min 

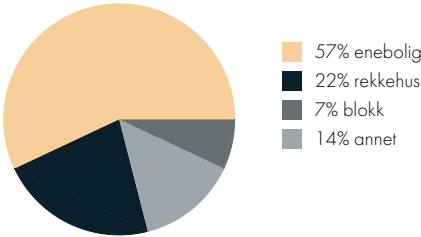
Nærmiljøanlegg

2.5 km
-  Mudo Stavern

16 min 
-  Family Sports Club Langestrand

5 min 

Boligmasse



«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



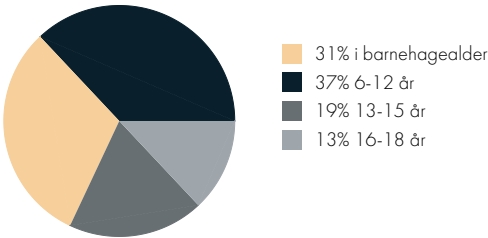
Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge

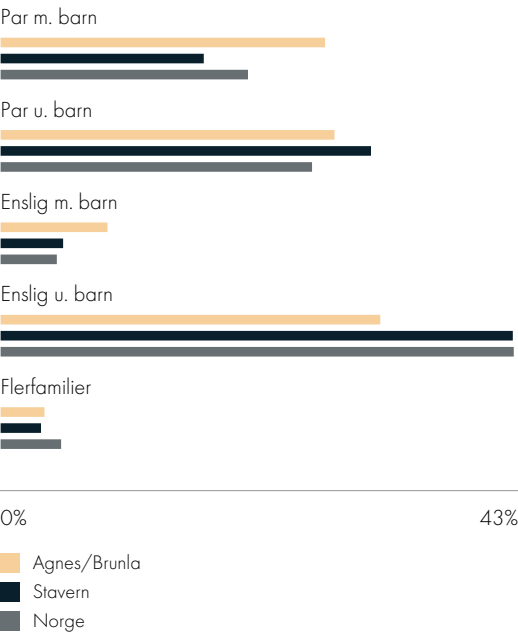
5 min 
-  Vitusapotek Fritzøe Brygge

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

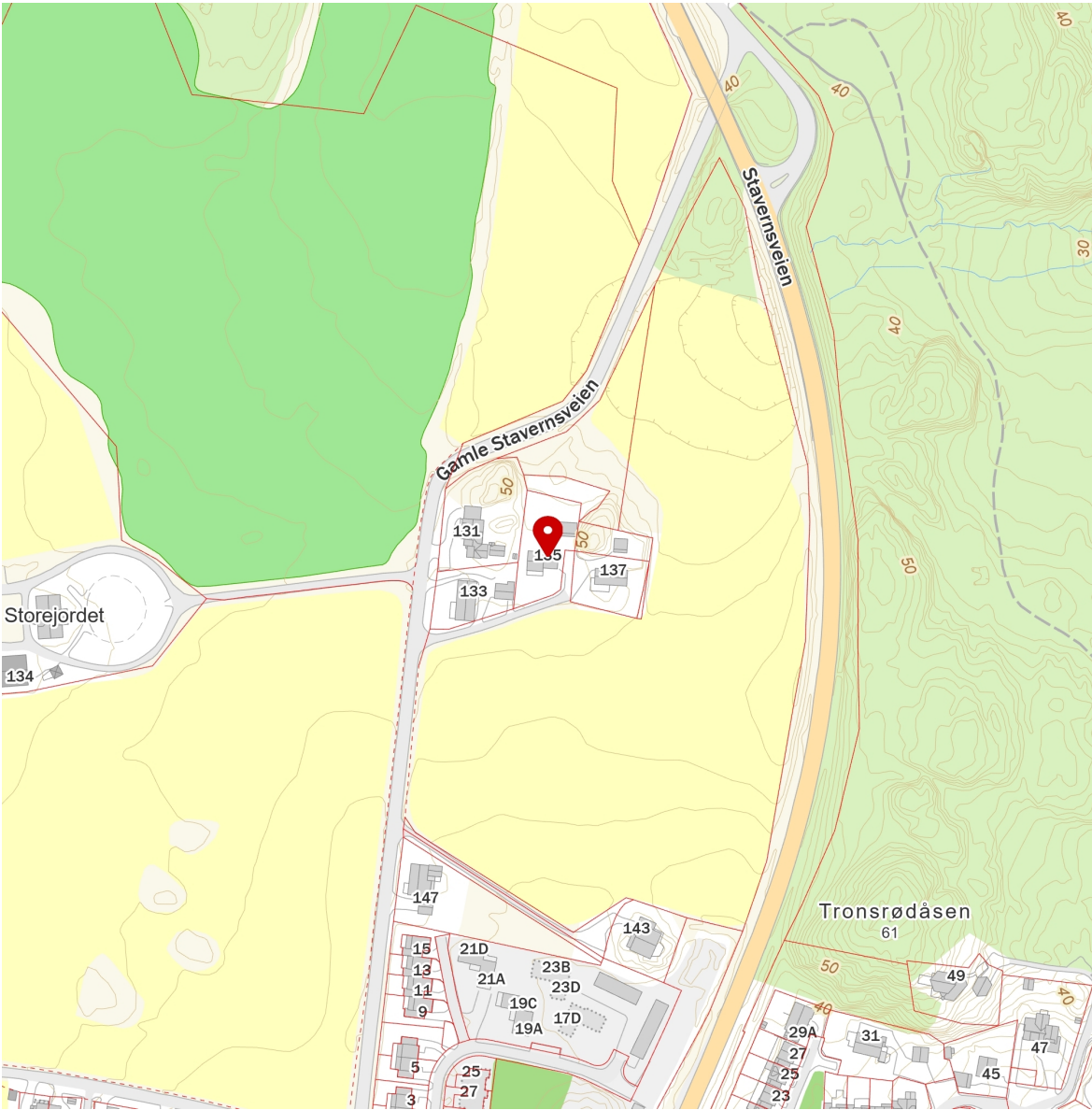


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separent	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

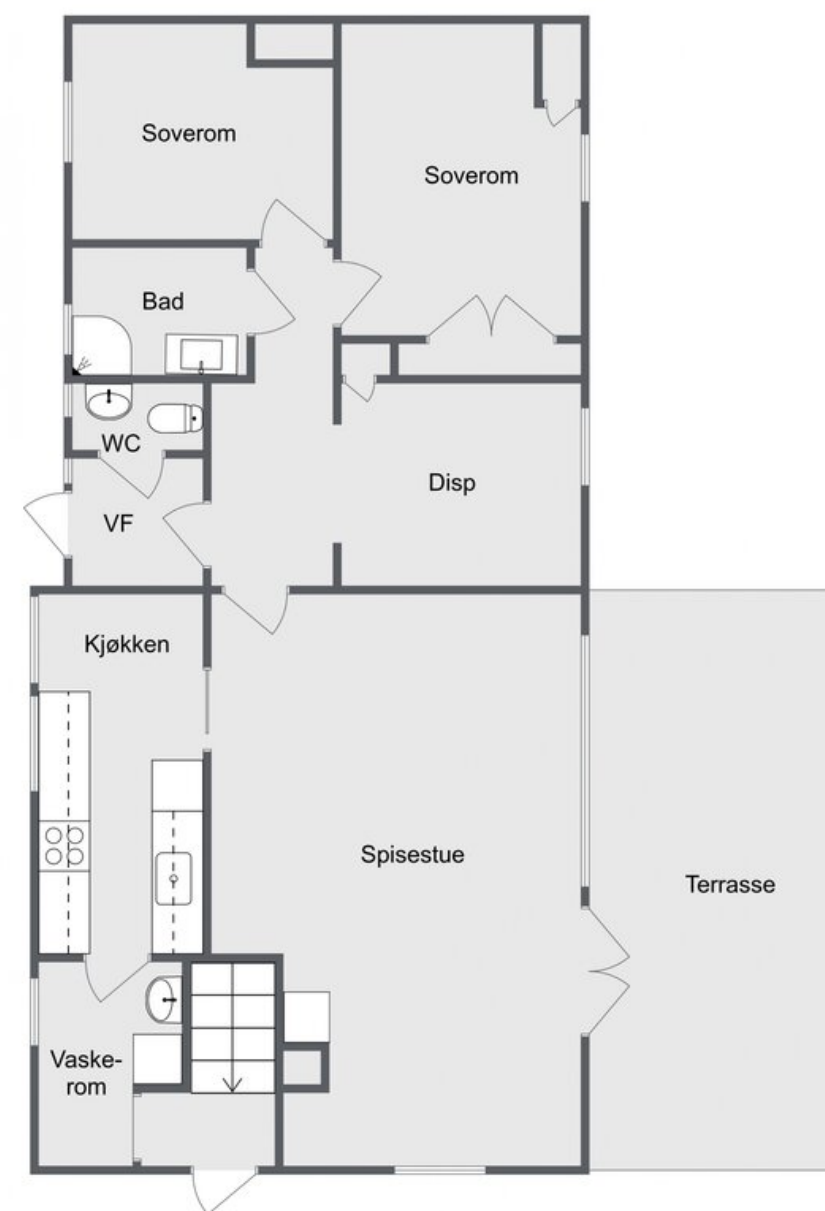
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## PLANTEGNING

Gamle Stavernsveien 135

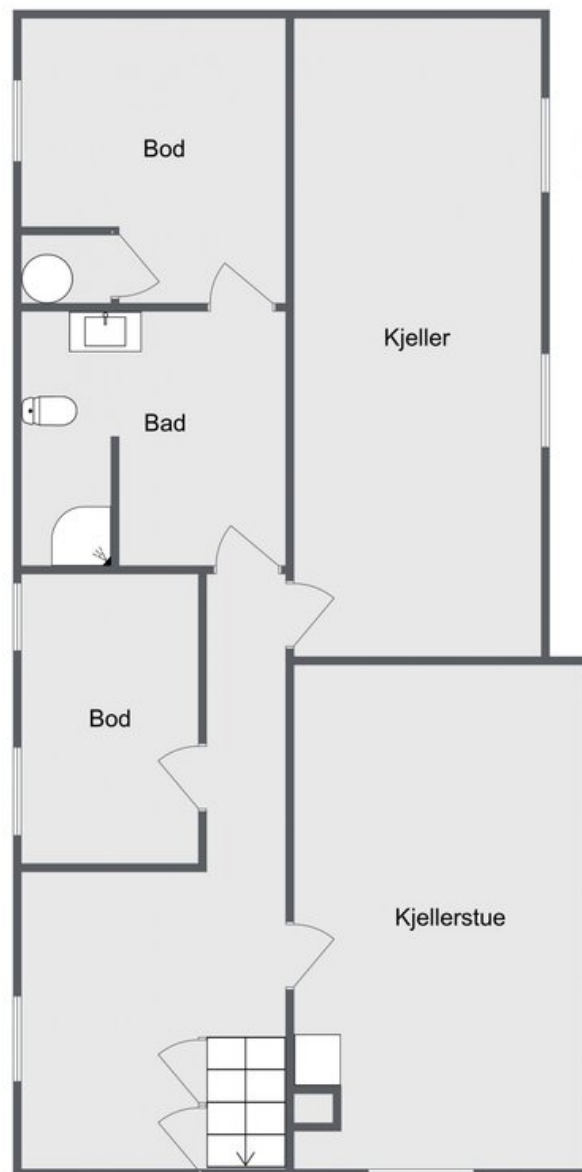
1. Etasje





## Gamle Stavernsveien 135

### Underetasje



# EIENDOMMEN



**Beregnet total kostnad**

3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

200,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

15 050,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

-----  
116 170,- (Omkostninger totalt)

-----  
4 106 170,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

**Løpende kostnader**

Kjøper må påregne kostnader til kabel-tv og internett, strøm og bygningsforsikring. Megler har ikke mottatt opplysninger om kostad/forbruk.

Kjøper må forvente kostnad ifm. vedlikehold av vei og brøyting.

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

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Dører: Det er påvist andre avvik: Noe elde og slitasje.

- Utvendige trapper - 2: Det er påvist andre avvik: Preg av elde og slitasje.

- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Noe løse fliser.

- Overflater: Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Det er påvist andre avvik: Elde og slitasje. Antydning til fuktskade i himling stue 1 etg. Sprekk på vegg i gang i kjeller.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på

mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.

Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendige dører: Det er påvist andre avvik: Noe elde og slitasje.

- Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Noe elde og slitasje

- Bad 1. etasje: Det er påvist andre avvik: TG2 settes ut fra alder. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen og membranløsning. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken: Det er påvist andre avvik: Noe elde og slitasje. Ikke vannføler ihht. vaskemaskin.

- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Elektrisk anlegg: El-skap i gang kjeller. Ukjent alder. Skrusikringer.

- Drenering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på drenering er overskredet.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Bad kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

**Selgers egenerklæringsskjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- 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? Ja, Kommentar: Utredning angående Mumieland.

**Boligens areal**

Primærrom: 138 kvm, Bruksareal: 223 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 92 m².

Primærrom: 92 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, vaskerom, bad, toalettrom og trapperom.

Kjeller:

Bruksareal: 85 m².

Primærrom: 46 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, stue og bad.

Stue i kjeller har for lite lysinnslipp og vindu mtp. rømning. For at stuen skal kunne benyttes som oppholdsrom, må vinduet gjøres større.

Garasje på 46 kvm.

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**

Kjør Stavernsveien fra Larvik og ta første vei til vestre etter Plantasjonen. Nå er du på Gamle Stavernsvei: Følg veien og ta til venstre under broen, følg veien og innkjøring første vei til venstre igjen. Huset ligger som nr 2 til venstre.

Det vil bli skiltet med Leinæs & Partners visningsskilt i forbindelse med fellesvisning. Benytt gjerne kartet i annonsen til å lage adkomstbeskrivelse.

**Tomt**

Areal totalt: ca 1 575 kvm, Eierform: Eiet tomt

Gnr/bnr 4048/74: 1.191 kvm.

Gnr/bnr 4048/78: 384 kvm.

Opparbeidet tomt med bla. plen, trær, bedd, busker, blomster.

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 21.01.1970 og 1974. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Målebrevene er bestilt, men ikke mottatt pr. utarbeidelse av slgsoppgaven.

**Garasje / parkering**

Det er parkering i dobbel garasje og på tomten.

**Byggemåte**

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av betongblokker som er pusset på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående og liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon saltak og kaldt loft, det er takstein som tekking. Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.

Det er oppført en garasje m/boder på tomten. Det er lettklinker blokker som grunnmur og det er trekonstruksjoner/plank som dekke i garasje. Oppført



i trekonstruksjoner og med kledning på fasader. Det er takstein og papp som taktekking. Åpning mellom takstein midt på tak i front. Det er ikke montert takrenne/deler i front av garasje. Det er montert 2 stk. aluminium/stål leddporter m/elektrisk portåpner. Synlig fuktsikring på grunnmur, ikke klemlist. Noe slitasje, mangler, råte og elde.

### Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke originale byggetegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bolig eller garasje iflg. kommunen. Det er derfor usikkert hva de ulike rommene er godkjente som. 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.

Stue i kjeller har for lite vindu mtp. lysinnslipp og rømning. For at stuen skal kunne benyttes som oppholdsrom, må vinduet gjøres større. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstillt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### Barnehage / skole i området

Oversikt over nærmeste barnehage og skoler: Lysheim barnehage, iFokus (0-5 år) ca. 0.8 km  
Gøy På Landet barnehage (2-5 år) ca. 1,7 km

Jordet skole (1-7 kl.) ca. 1 km  
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.9 km  
Thor Heyerdahl videregående skole ca. 6 km

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### Adgang til utleie

Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boenheten.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen ved bruk av Luft-luft varmepumpe i stue 1. etasje, vedovn i stue 1. etasje, ovn i kjeller og panelovn.  
Larvik kommune opplyser at siste feiing var 27.08.2020, og siste tilsyn var 06.09.2005.  
Kommunen har ikke registrert noen avvik ved det siste tilsynet.

Det gjøres oppmerksom på at dersom noen av

rommene ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

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

### Kommunale avgifter

Kr. 9 908 pr. år Årsprognose for 2023.  
Det betales kommunale avgifter for vann, slam, renovasjon samt feie- og tilsynsgebyr.  
Det er fire gebyrterminer i året med forfall i februar, mai, august og november.

Det er vedtatt at kommunale avgifter skal øke ila 2023.

### Eiendomsskatt

Det er i Larvik kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten skal innkreves sammen med kommunale avgifter, normalt 4 ganger i året. I 2023 vil den bli krevd inn i termin 3 og termin 4. Satsen er 1 promille av Skatteetatens formuesgrunnlag for 2023. Satsen kan maksimalt økes opp til 4 promille i 2026. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 585 063 pr. 31.12.21  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 106 228 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er

ifølge kommuneplanens arealdel regulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger under hensynssone H570\_1 Bevaring kulturmiljø. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.  
Kjøper må undertegne på grønt egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, siden tilleggstomten er ubebygget.

### Boplikt

Det er ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Ingen tinglyste servitutter registrert.

Følgende rettigheter er tinglyst på gnr. 78 og 74: Dagbok.nr: 602186, tinglyst 13.06.2023: Best. om veg.

Tinglyst på gnr. 74: Dagboknr. 5839, tinglyst 27.11.1971: Bestemmelse om adkomstrett. Eier har rett til å kjøre fra Stavernsveien og inn til eiendommen. Eier av Gamle Stavernsvei 135 skal være med på vedlikehold av veien og kostnadene skal eier stå for 25%. Om utkjørselen må omlegges, bærer eier sin del av kostnaden som nevnt (25%).

### Vei/vann/avløp

Privat vei der begge tomtene har bruksrett. Offentlig vann i henhold til informasjon fra Larvik kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via septiktank. Ved fremtidig separering av avløpsledninger i området, vil det bli gitt pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Per dags dato foreligger det ingen planer om separering i dette området.

### Tilbehør

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

### Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo, og arvingene har begrenset med kunnskap om boligens tilstand, da de aldri har bebodd den.

### 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

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### 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: 95 99 40 44 . 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.

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 hvis 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 eiedomsskatt 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**  
Gamle Stavernsveien 135, 3267, Larvik, Gnr. 4048

bnr. 74 og 78 i Larvik kommune

**Eier**  
Arne Steinbakken  
Jo Inge Steinbakken

**Oppdragsnummer**  
22-23-0037

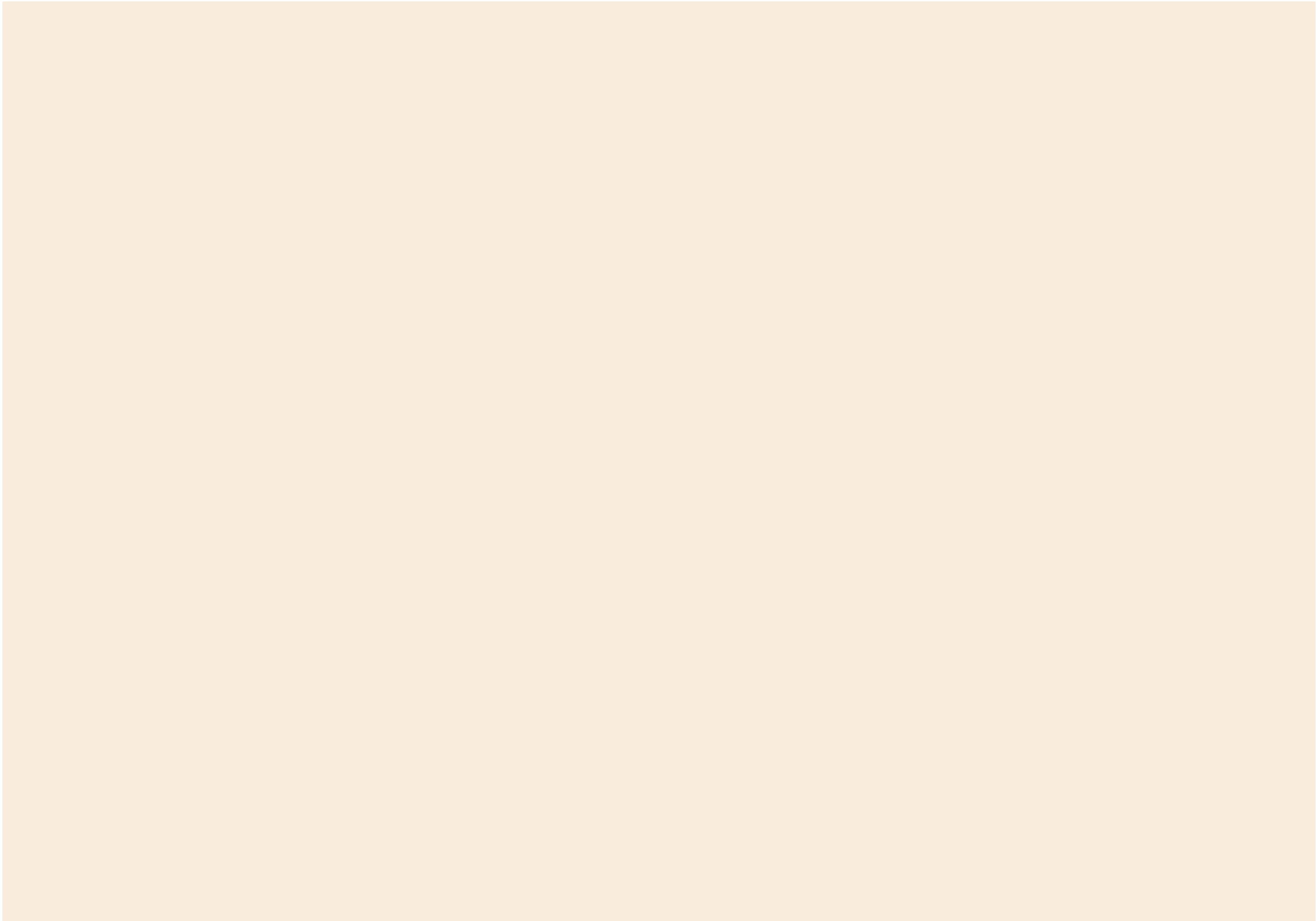
**Meglers vederlag**  
Om meglers vederlag er det avtalt 1,5% provisjon beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt kr. 6.950,- for tilrettelegging og kr. 6.900,- for oppgjør. Markedspakke 17.900,-, Foto kr. 4.000,- og kom opplysninger kr. 4130,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

**Behandling av personopplysninger**  
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.







## TEKNISKE DOKUMENTER



## Tilstandsrapport

📍 Gamle Stavernsveien 135, 3267 LARVIK

📖 LARVIK kommune

# gnr. 4048, bnr. 74

Areal (BRA): Enebolig 177 m<sup>2</sup>, Garasje 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2023

Rapportdato: 22.05.2023

Oppdragsnr.: 19959-1604

Referansenummer: GS4691

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



**CONXT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Gyldig rapport  
22.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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

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

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

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

### CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside [www.contact.no](http://www.contact.no)

### Rapportansvarlig



Petter Christiansen

petter@contact.no  
414 91 855



CONTACT  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Gamle Stavernsveien 135, 3267 LARVIK  
Gnr 4048 - Bnr 74  
3805 LARVIK

Contact AS  
Dr. Holms vei 13  
3257 LARVIK

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### TILSTAND:

Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført lite oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår. Det som er utført er bl.a:  
2019/2020 - Ny garasjeport på garasje  
2017 - En ny balkongdør  
2015 - Ny vv-tank  
2013 - Ny luft-luft varmepumpe  
2010 - Ett nytt vindu

\* Delvis pusset opp bad 1 etg.

### BYGGETEGNINGER:

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av betongblokker som er pusset på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående og liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon saltak og kaldt loft, det er takstein som tekking.

### OPPVARMING:

\* Luft-luft varmepumpe i stue 1 etg.  
\* Vedovn i stue 1 etg. og i kjellerstue  
\* Panelovn

### BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

\* Tegninger er ikke sett av undertegnede  
\* Det er ikke montert rømningsvindu i stue i kjeller. Det er for liten størrelse på vindu. Det er rømningsvei via trapp og balkongdør til 1 etg.  
\* Det er lite lysinnslipp i stue i kjeller. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning.

### Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under all takstein. Lite lufting under takstein ihht. byggeår. Det er benyttet tekking med enkelt krummet betongtakstein. Noe preg av elde og slitasje. Det er lite takutstikk på gavl vegger, dette gjør vegger mer utsatt for fukt/vann og råteskader på sikt. Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig alder. Nyere takrenner/deler v/terrasse. For det meste slitasje og elde.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning og liggende vestlandskledning av ukjent alder. Trolig lite isolasjon i yttervegger ihht. byggeår. Det er lite lufting bak kledning. Stedvis tegn til råde på kledning/hjørnekasser.

Takkonstruksjon med saltak av w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 1 etg. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. Det må sies at det ikke ble utført kontroll på steder med manglende og liten tilkomst. God luftin

Det er montert følgende vinduer.

\* Toppsving vinduer  
\* Fastkarm vinduer  
\* Topphengslede vinduer  
\* Sidehengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass av forskjellig alder. Det ble observert vindu fra 2010 på soverom 1 etg. (sørøst). For det meste elde og slitasje.

Det er montert følgende dører.

\* Balkongdør i stue og i trapperom 1 etg.  
\* Ytterdør i entre 1 etg.

Det ble observert dører av malt trevirke og teak av forskjellig alder. Balkongdør i trapperom er fra 2017. Resterende med noe preg av elde og slitasje.

Delvis overbygd terrasse/platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 24 m<sup>2</sup>  
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til hage  
Oppført i: Det er heller som dekke  
Normal slitasje.

### Inngangsparti:

Støpt betongtrapp med skiferflis i trinn. Det er rekkverk av smijern. Noe løse fliser og lavt rekkverk.  
V/garasje:  
Støpt betongtrapp. Preg av elde og slitasje.

### INNENDIG

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

<p>På innvendige overflater er det benyttet: Gulv: Parkett, betong, teppe, beleggfliser og belegg Vegger: Panel, tapet, betongblokker, pussede flater og plater Himling: Malte flater, panel og tak-ess plater Det ble observert antydning til heksesot i stue 1 etg, antydning til fuktskade i himling i stue 1 etg, sprekk på vegg i gang i kjeller, og noe preg av slitasje og elde.</p> <p>Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser. Det er målt følgende: Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter</p> <p>Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.</p> <p>Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert i stue i kjeller. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg. og i kjeller etg. Siste dato for tilsyn: Ukjent</p> <p>Hulltaking er utført i stue. Det ble observert svake fuktutslag i konstruksjonen. Synlig saltutslag/skjolder og fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger/gul i diverse rom.</p> <p>Heltre trapp fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.</p> <p>Dører av forskjellig type og alder. Noe elde og slitasje.</p> <p>Det er montert innebygde skap i diverse rom. Noe elde og slitasje.</p>	<p>ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende røropplegg. Ikke observert tegn til fukt i rommet.</p> <p>Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er av eldre dato, alder er ukjent. Gulv: Belegg og teppe Varme i gulv: Nei Fall på gulv mot sluk: Fall mot nisjekant i rommet, fall mot sluk i nisje. Manglende tilkomst til sluk ihht. overvann fra rom utenfor nisje pga. nisjekant Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. Vegger: Våtromstapet og våtromsplater Himling: Malte flater Downlights: Nei</p> <p>Av installasjoner finnes speilskap, toalett, varmeovn, innredning m/vask og dusjnisse. Toalett er festet med skruer i gulv, det må sies at dette er risiko ihht. fukt i gulv/konstruksjonen. Toalett bør festes med lim/silikon. Noe elde og slitasje. Det er ikke montert bunnlist på våtromsplater (det må sies at dette ikke var vanlig ihht. byggeperioden). Det ble observert belegg i sluk. Det er elektrisk avtrekk og det er tilluft via veggventil. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det ble foretatt hulltaking i gang. Ikke påvist eller observert tegn til fukt.</p> <p>Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er av forskjellig alder. Vegger: Våtromstapet Himling: Malte flater/plater Downlights: Nei Gulv: Belegg Varme i gulv: Nei Fall på gulv mot sluk: Ja 1:100 fall på gulv i rommet: Ja Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.</p> <p>Ukjent sluk og membran da det ikke ble foretatt noe besiktigelse av sluk pga. manglende tilkomst. Sluk ligger under dusjkabinett og det var vanskelig å komme til sluk pga. dusjkabinett er plassert på sluk. Av installasjoner finnes dusjkabinett, speilskap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Det er av nyere dato. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ekstra ventil på vegg/himling som fungerer som tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk</p>
--	--

# Beskrivelse av eiendommen

<p>mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot toalettrom.</p> <p>KJØKKEN <a href="#">Gå til side</a> Kjøkken ligger mellom stue og vaskerom i 1 etg. Kjøkken er av ukjent alder.</p> <p>Gulv: Belegg Varme i gulv: Nei Vegger: Tapet og flis Himling: Tak-ess plater Downlights: Nei Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og stål Merke: Ukjent</p> <p>Innredningen og overflater med noe overflateslitasje og elde. Det er montert røropplegg, trolig for tilkobling til oppvaskmaskin i rommet. Det er ikke sluk eller vannføler i rommet. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.</p> <p>SPESIALROM <a href="#">Gå til side</a> Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er av eldre dato.</p> <p>Gulv: Belegg Varme i gulv: Nei Vegger: Malte flater Himling: Malte flater Downlights: Nei</p> <p>Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og enkel vask. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er naturlig avtrekk, det er ikke tilluft v/dør.</p> <p>TEKNISKE INSTALLASJONER <a href="#">Gå til side</a></p>	<p>Innvendige vannrør av kobber av eldre dato. Hovedkran er plassert i bod i kjeller. Avløpsrør av plast fra byggeår. Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg. Den er fra 2013. OSO VV-tank på 198 liter fra 2015. Den står plassert i bod i kjeller. Det er sluk i rommet. Det er montert utvendig manuell markise på fasader. Normal slitasje.</p> <p>El-skap: Plassering: Gang kjeller Alder: Ukjent Merkede kurser: Ja Automat sikringer: Nei Sku sikringer: Ja Hovedsikring: 50A Løse ledninger: Ikke observert i skap Målernummer: Se bilde</p> <p>Varmekabler: Nei</p> <p>Downlights: Nei</p> <p>El-opplegg: Er for det meste av eldre dato</p> <p>El-kontroll: Ukjent</p> <p>Brannslukningsutstyr: Ja, 6 kg fra 2022 Røykvarslere: Ja Sprinkelanlegg: Nei Brannslange: Nei Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet. Røykvarsler er ikketilkoblet strømmettet.</p> <p>TOMTEFORHOLD <a href="#">Gå til side</a> Byggegrunn er ikke kjent. Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen. Trolig er drenering/fuktsikring fra byggeår. Grunnmur av betongblokker. Grunnmur er pusset på utvendige fasader. Det ble observert noe tegn til sprekker/riss i kjeller. Tilnærmet flat tomt hvor boligen er oppført. Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder. Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.</p>
--	--



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	92	92	0
Kjeller	85	46	39
Sum	177	138	39
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	46	0	46
Sum	46	0	46

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

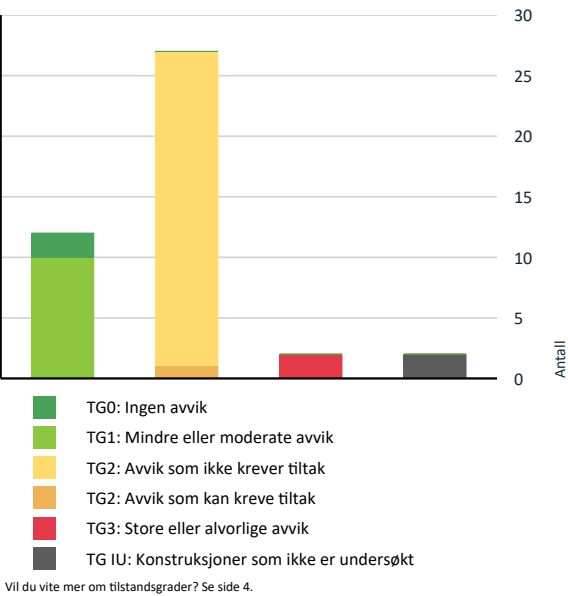
Lovlighet

[Gå til side](#)

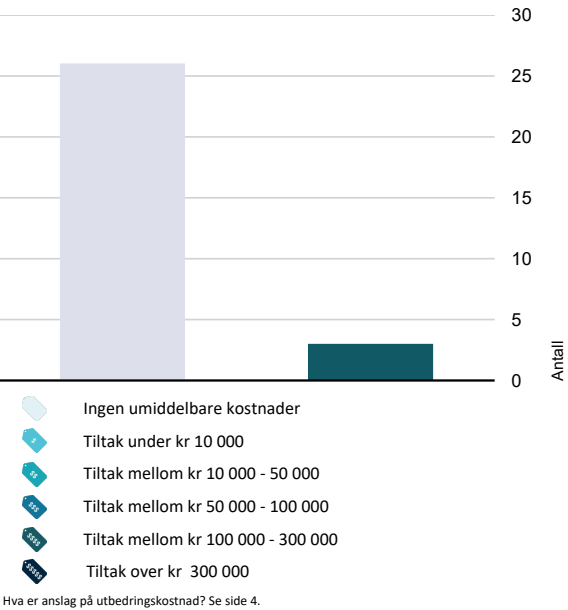
- Enebolig
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke sett av undertegnede
- Garasje
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke sett av undertegnede

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

**Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



# Sammendrag av boligens tilstand

<div><div>!</div><div><b>Utvendig &gt; Vinduer</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.</div></div>	<div><div>!</div><div><b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.</div></div>
<div><div>!</div><div><b>Utvendig &gt; Dører</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Det er påvist andre avvik: Noe elde og slitasje</div></div>	
<div><div>!</div><div><b>Utvendig &gt; Utvendige trapper - 2</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Det er påvist andre avvik: Preg av elde og slitasje</div></div>	<div><div>!</div><div><b>Innvendig &gt; Innvendige trapper</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.</div></div>
<div><div>!</div><div><b>Utvendig &gt; Utvendige trapper</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist andre avvik: Noe løse fliser</div></div>	<div><div>!</div><div><b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Det er påvist andre avvik: Noe elde og slitasje</div></div>
<div><div>!</div><div><b>Innvendig &gt; Overflater</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Det er påvist andre avvik:  Elde og slitasje Antydning til fuktskade i himling stue 1 etg. Sprekk på vegg i gang i kjeller</div></div>	<div><div>!</div><div><b>Innvendig &gt; Andre innvendige forhold</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Det er påvist andre avvik: Noe elde og slitasje</div></div>
<div><div>!</div><div><b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</div></div>	
<div><div>!</div><div><b>Innvendig &gt; Radon</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er påvist andre avvik:</div></div>	<div><div>!</div><div><b>Våtrom &gt; Overflater Gulv &gt; Bad</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Det er påvist andre avvik: TG2 settes ut fra alder.</div></div>
	<div><div>!</div><div><b>Våtrom &gt; Sluk, membran og tettesjikt &gt; Bad</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.</div></div>
<div><div>!</div><div><b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.</div></div>	<div><div>!</div><div><b>Våtrom &gt; Ventilasjon &gt; Bad</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Rommet har kun naturlig ventilasjon.</div></div>
	<div><div>!</div><div><b>Kjøkken &gt; Overflater og innredning &gt; Kjøkken</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Det er påvist andre avvik: Noe elde og slitasje. Ikke vannføler ihht. oppvaskmaskin.</div></div>

# Sammendrag av boligens tilstand

<div><div>!</div><div><b>Spesialrom &gt; Overflater og konstruksjon &gt; Toalettrom</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.</div></div>	<div><div>!</div><div><b>Tomteforhold &gt; Septiktank</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.</div></div>
<div><div>!</div><div><b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.</div></div>	
<div><div>!</div><div><b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.</div></div>	
<div><div>!</div><div><b>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg</b><a href="#">Gå til side</a></div><div> El-skap: Plassering: Gang kjeller Alder: Ukjent Merkede kurser: Ja Automat sikringer: Nei Skru sikringer: Ja Hovedsikring: 50A Løse ledninger: Ikke observert i skap Målnummer: Se bilde  Varmekabler: Nei  Downlights: Nei  El-opplegg: Er for det meste av eldre dato  El-kontroll: Ukjent</div></div>	
<div><div>!</div><div><b>Tomteforhold &gt; Drenering</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.</div></div>	
<div><div>!</div><div><b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b><a href="#">Gå til side</a></div><div>Grunnmuren har sprekkdannelser.</div></div>	
<div><div>!</div><div><b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</b><a href="#">Gå til side</a></div></div>	



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Informasjon fra selger

**Anvendelse**  
Enebolig på 2 etasjer

**Standard**  
Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under all takstein. Lite lufting under takstein ihht. byggeår. Det er benyttet tekking med enkelt krummet betongtakstein. Noe preg av elde og slitasje. Det er lite takutstikk på gavl vegger, dette gjør vegger mer utsatt for fukt/vann og råteskader på sikt.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Tiltak**  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig alder. Nyere takrenner/deler v/terrasse. For det meste slitasje og elde.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning og liggende vestlandskledning av ukjent alder. Trolig lite isolasjon i yttervegger ihht. byggeår. Det er lite lufting bak kledning. Stedvis tegn til råte på kledning/hjørnekasser.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Tiltak**  
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.  
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjon med saltak av w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkost til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 1 etg. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. Det må sies at det ikke ble utført kontroll på steder med manglende og liten tilkomst. God luftin

### Vinduer

TG 2

Det er utført stikktakninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende vinduer.  
\* Toppsving vinduer  
\* Fastkarm vinduer  
\* Topphengslede vinduer  
\* Sidehengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass av forskjellig alder. Det ble observert vindu fra 2010 på soverom 1 etg. (sørøst). For det meste elde og slitasje.

**Vurdering av avvik:**  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

**Tiltak**  
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

### Dører

TG 2

Det er utført stikktakninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.  
\* Balkongdør i stue og i trapperom 1 etg.  
\* Ytterdør i entre 1 etg.

Det ble observert dører av malt trevirke og teak av forskjellig alder. Balkongdør i trapperom er fra 2017. Resterende med noe preg av elde og slitasje.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:  
Noe elde og slitasje

**Tiltak**  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Delvis overbygd terrasse/platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 24 m2  
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til hage  
Oppført i: Det er heller som dekke

Normal slitasje.



### Utvendige trapper - 2

TG 2

V/garasje:  
Støpt betongtrapp. Preg av elde og slitasje.



**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:  
Preg av elde og slitasje  
**Tiltak**  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Utvendige trapper

TG 2

Inngangsparti:  
Støpt betongtrapp med skiferflis i trinn. Det er rekkverk av smijern. Noe løse fliser og lavt rekkverk.



**Vurdering av avvik:**  
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
• Det er påvist andre avvik:  
Noe løse fliser  
**Tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## INNENDIG

### Overflater

TG 2



# Tilstandsrapport

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:  
Gulv: Parkett, betong, teppe, beleggliser og belegg  
Vegger: Panel, tapet, betongblokker, pussede flater og plater  
Himling: Malte flater, panel og tak-ess plater

Det ble observert antydning til heksesot i stue 1 etg, antydning til fuktskade i himling i stue 1 etg, sprekk på vegg i gang i kjeller, og noe preg av slitasje og elde.



Heksesot



Fuktskade



Sprekk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Antydning til fuktskade i himling stue 1 etg.

Sprekk på vegg i gang i kjeller

### Tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.  
Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter  
Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

### Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger.  
Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist andre avvik:

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Pipe og ildsted

TG 2

Pipestokk av teglstein fra byggeår.

Feieluke ble observert i stue i kjeller.

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg. og i kjeller etg.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

# Tilstandsrapport



Stue 1 etg.



Sprekk i vedovn



Stue kjeller etg.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

### Rom Under Terreng

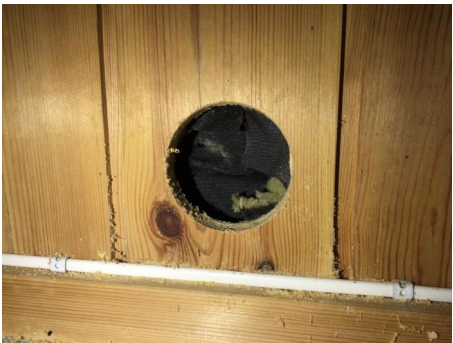
TG 2

Hulltaking er utført i stue. Det ble observert svake fuktutslag i konstruksjonen. Synlig saltutslag/skjolder og fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger/gul i diverse rom.





## Tilstandsrapport



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

### Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

### Innvendige trapper

TG 2

Heltre trapp fra byggepår. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.



### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## Tilstandsrapport

### Innvendige dører

TG 2

Dører av forskjellig type og alder. Noe elde og slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe elde og slitasje

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Andre innvendige forhold

TG 2

Det er montert innebygde skap i diverse rom. Noe elde og slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe elde og slitasje

### Tiltak

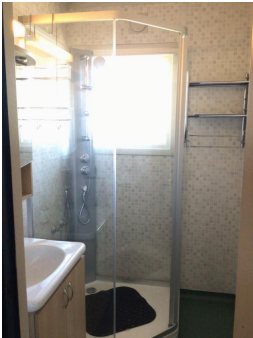
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

### Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er av forskjellig alder.



### Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger: Våtromstapet  
Himling: Malte flater/plater  
Downlights: Nei

Overflater av forskjellig alder. Normal slitasje.

### Overflater Gulv

TG 2

Gulv: Belegg  
Varme i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Ja  
1:100 fall på gulv i rommet: Ja  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.  
Slitasje: Normal

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- TG2 settes ut fra alder.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Ukjent sluk og membran da det ikke ble foretatt noe besiktigelse av sluk pga. manglende tilkomst. Sluk ligger under dusjkabinett og det var vanskelig å komme til sluk pga. dusjkabinett er plassert på sluk.

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Av installasjoner finnes dusjkabinett, speilskap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Det er av nyere dato.

### Ventilasjon

TG 2

Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ekstra ventil på vegg/himling som fungerer som tilluft.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## Tilstandsrapport

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørøplegg ligger vendt mot toalettrom.

### KJELLER > BAD

#### Generell

TG 3

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Belegg og teppe  
Varmer i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Fall mot nisjekant i rommet, fall mot sluk i nisje. Manglende tilkomst til sluk ihht. overvann fra rom utenfor nisje pga. nisjekant  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.  
Vegger: Våtromstapet og våtromsplater  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes speilskap, toalett, varmeovn, innredning m/vask og dusjnisje. Toalett er festet med skruer i gulv, det må sies at dette er risiko ihht. fukt i gulv/konstruksjonen. Toalett bør festes med lim/silikon. Noe elde og slitasje. Det er ikke montert bunnlist på våtromsplater (det må sies at dette ikke var vanlig ihht. byggeperioden). Det ble observert belegg i sluk. Det er elektrisk avtrekk og det er tilluft via veggventil. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.



#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hulltaking i gang. Ikke påvist eller observert tegn til fukt.



## Tilstandsrapport

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

TG 3

Vaskerom ligger mellom kjøkken og trapperom i 1 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Belegg  
Varmer i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Ja  
Vegger: Malte flater  
Himling: Tak-ess plater  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes varmeovn, utslagsvask, skap/benkeplate. Noe preg av elde. Det ble observert belegg i sluk. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ekstra ventil på vegg/himling som fungerer som tilluft. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997).



#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende rørøplegg. Ikke observert tegn til fukt i rommet.

### KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken ligger mellom stue og vaskerom i 1 etg. Kjøkken er av ukjent alder.

Gulv: Belegg  
Varmer i gulv: Nei  
Vegger: Tapet og flis  
Himling: Tak-ess plater  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og stål  
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje og elde. Det er montert rørøplegg, trolig for tilkobling til oppvaskmaskin i rommet. Det er ikke sluk eller vannføler i rommet. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Noe elde og slitasje.  
Ikke vannføler ihht. oppvaskmaskin.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Avtrekk

TG 1

Det er montert en vifte over komfy. Den har avtrekk ut på yttervegg.



### SPESIALROM

# Tilstandsrapport

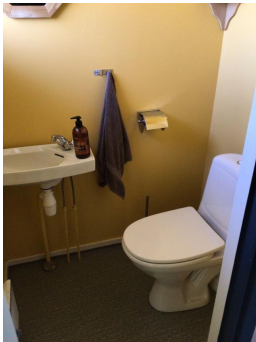
## 1 ETASJE > TOALETTRROM

### Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er av eldre dato.

Gulv: Belegg  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Malte flater  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og enkel vask. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er naturlig avtrekk, det er ikke tilluft v/dør.



#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber av eldre dato. Hovedkran er plassert i bod i kjeller.



Hovedkran

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

# Tilstandsrapport

### Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg. Den er fra 2013.



Årstill: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Varmtvannstank

OSO VV-tank på 198 liter fra 2015. Den står plassert i bod i kjeller. Det er sluk i rommet.



Årstill: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Andre installasjoner

Det er montert utvendig manuell markise på fasader. Normal slitasje.



### Elektrisk anlegg

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

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



## Tilstandsrapport

El-skap:  
Plassering: Gang kjeller  
Alder: Ukjent  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Nei  
Skrusikringer: Ja  
Hovedsikring: 50A  
Løse ledninger: Ikke observert i skap  
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:  
Nei

Downlights:  
Nei

El-opplegg:  
Er for det meste av eldre dato

El-kontroll:  
Ukjent

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ukjent**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.  
Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap.



## Tilstandsrapport

### Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsutstyr: Ja, 6 kg fra 2022  
Røykvarslere: Ja  
Sprinkelanlegg: Nei  
Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet. Røykvarsler er ikketilkoblet strømmettet.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

### Drenering

TG 2

Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen. Trolig er drenering/fuktsikring fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av betongblokker. Grunnmur er pusset på utvendige fasader. Det ble observert noe tegn til sprekker/riss i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Terrengforhold

TG 0

Tilnærmet flat tomt hvor boligen er oppført.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Septiktank

TG 2

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Beskrivelse

Det er oppført en garasje m/boder på tomten. Det er lettklinker blokker som grunnmur og det er trekonstruksjoner/plank som dekke i garasje. Oppført i trekonstruksjoner og med kledning på fasader. Det er takstein og papp som taktekkning. Åpning mellom takstein midt på tak i front. Det er ikke montert takrenne/deler i front av garasje. Det er montert 2 stk. aluminium/stål leddporter (nye i 2019/2020 i følge selger) m/elektrisk portåpner . Synlig fuktsikring på grunnmur, ikke klemlist. Noe slitasje, mangler, råte og elde.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA\ (BRUKSAREAL) = P-ROM\ (PRIMÆRROM) + S-ROM\ (SEKUNDÆRROM)$   
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	92	92	0	Entré , Toalettrom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken , Vaskerom , Trapperom	
Kjeller	85	46	39	Gang , Stue , Bad	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	177	138	39		

**Kommentar**  
Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:  
Entre: 1,5  
Toalettrom: 1,2  
Gang: 5,5  
Bad: 2,5  
Soverom 1: 11,1  
Soverom 2: 8,8  
Soverom/kontor: 6,6 (mangler dør, dette må monteres)  
Stue: 31,8  
Kjøkken: 9,9  
Vaskerom: 4,7  
Trapperom: 2,5

KJELLER ETG:  
Gang: 15,0  
Stue: 23,7  
Bad: 6,2  
Bod 1: 5,6  
Bod 2: 20,7  
Bod 3: 1,0  
Bod 4: 7,2

Høyde i kjeller er på ca. 220-223 cm.

Lovlighet

**Byggetegninger**  
Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Tegninger er ikke sett av undertegnede

**Brannceller**  
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  
☐ Ja ☒ Nei

**Nyere håndverkstjenester**  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
☐ Ja ☒ Nei

**Krav for rom til varig opphold**  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?  
☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er ikke montert rømningsvindu i stue i kjeller. Det er for lite størrelse på vindu. Det er rømningsvei via trapp og balkongdør til 1 etg.  
Det er lite lysinnslipp i stue i kjeller. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning.

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	46	0	46		Garasje
Sum	46	0	46		

**Kommentar**  
Boder i underetasjen er ikke med i arealer pga. lav tak høyde.

Lovlighet

**Byggetegninger**  
Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Tegninger er ikke sett av undertegnede

**Brannceller**  
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  
☐ Ja ☒ Nei

**Nyere håndverkstjenester**  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
☐ Ja ☒ Nei

**Krav for rom til varig opphold**  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?  
☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

21.4.2023

Til stede

Petter Christiansen

Arne Steinbakken

Rolle

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

3805 LARVIK

gnr.

4048

bnr.

74

fnr.

snr.

0

Areal

1190.9 m²

Kilde

BEREGNET AREAL (Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Gamle Stavernsveien 135

Hjemmelshaver

Steinbakken Knut

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et rolig og delvis landlig område på Brunla mellom Larvik og Stavern. Den ligger i et barnevennlig område med kort avstand til bl.a. offentlig transport, barnehage, golfbane og fine naturområder. Det er 1-4 km til indre havn m/kulturhus, skoler, dagligvare, Larvik sentrum, Stavern sentrum og butikker. Det er gode solforhold på uteområder og terrasse.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Gamle Stavernsveien. Parkering på tomten og i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1970

# Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	03.05.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Larvik kommune, vann og avløp	03.05.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	03.05.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GS4691>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Leinaes AS	Oppdragsnr.	22230037
Adresse	Gamle Stavemsveien 135		
Postnr.	3267	Sted	Larvik
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Knut Steinbakken
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Knut Steinbakken
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1970	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Ame	Etternavn	Steinbakken

**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  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
☐ 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  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.  
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ 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, tømrerarbeid 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 Utredning angående Mumieland

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 skjeeggkre 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

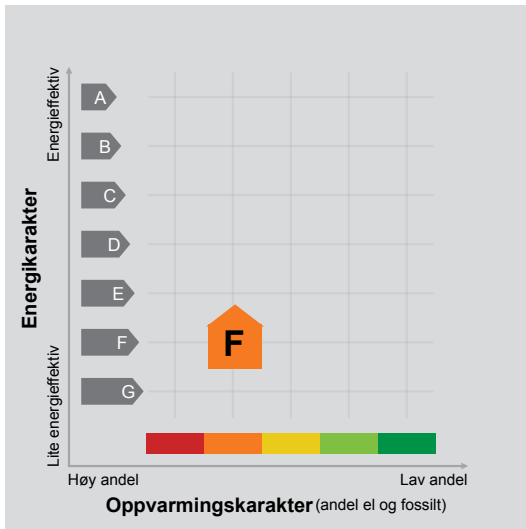
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 28/11/2023 11:51:11 (EES-versjon: 2)

Adresse	Gamle Stavensveien 135
Postnummer	3267
Sted	LARVIK
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	4048
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162870270
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f4fdb298-db47-4d27-bb6d-e786404abc72
Dato	03.05.2023
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

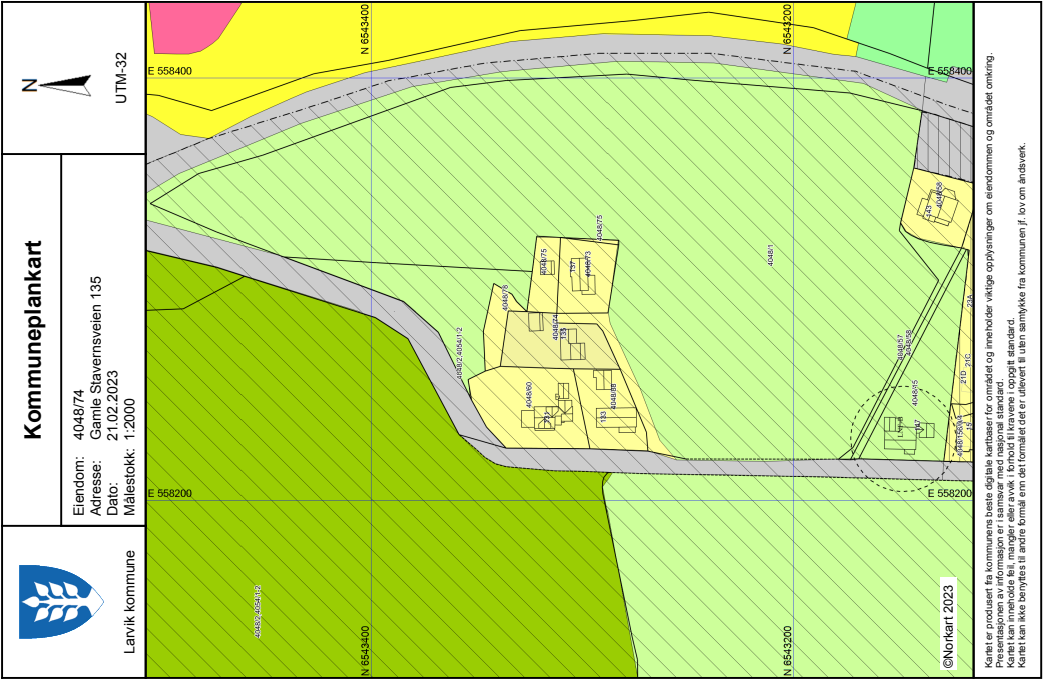
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

	<b>Tegnforklaring</b>
	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i> Boligbebyggelse - nåværende Boligbebyggelse - fremtidig Fritidsbebyggelse - nåværende Fritidsbebyggelse - fremtidig Forretning - nåværende Tjenesteyting - nåværende Tjenesteyting - fremtidig Fritids- og turistformål - nåværende Næringsbebyggelse - nåværende Næringsbebyggelse - fremtidig Idrettsanlegg - nåværende Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå <i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nå Veg - nåværende Parkeringsanlegg - nåværende <i>Kommuneplan-Øvrisk infrastruktur (PBL2008 §11)</i> Naturområde - nåværende Friområde - nåværende Parks - nåværende <i>Kommuneplan-Landbruk, natur- og friluftsliv</i> LNF-areal - nåværende Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende friluftsområde - nåværende <i>Kommuneplan-Hensynsområder (PBL2008 §11-1)</i> Angitt hensynsområde - Bevaring kulturmiljø Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende Båndlegging etter lov om kulturmiljø - nåværende Detaljeringsområde - Reguleringsplan skal fortsatt <i>Kommuneplan - Bestemmelsesområde (PBL2)</i> Bestemmelsesområde <i>Kommuneplan-Utleie- og punktsymboler (PBL)</i> Angitt hensynsområde Båndlegging Detaljeringsgrense Bestemmelsesgrense Byggegrense Krafledningsanlegg - nåværende Planområde Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Grense for arealformål Hovedveg - framtidig Gang/sykkelveg - nåværende Gang/sykkelveg - framtidig Akk Akk



b) Bevaring av kulturlandskap og kulturmiljø - H570 - 1.

I områder avsatt med hensyn bevaring kulturlandskap og kulturmiljø, skal et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og forminner ivaretas. Områder med nasjonal status har benevnelsen NK og områder med kommunal status – KK. Eventuelle tiltak innenfor sonene forelegges kommunen for godkjenning. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder.

Hensikten med hensynssonene er å bevare lokalt, regionalt, nasjonalt og internasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø.

Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i samsvar med den enkelte fredningsforskrift.

I områder avsatt med hensyn bevaring kulturlandskap og kulturmiljø, skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-12.

Områdenes særpreg skal bevares og tiltak vurderes strengt. Tiltak som strider mot formålet om å bevare områdets særpreg tillates ikke. I området skal strukturer/ historiske spor som vei- og gateløp, bygninger med utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes og bevares.

Områdets naturlige og landskapsmessige sammenheng samt enkeltelementer som alléer, enkeltstående trær, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, gamle brygger, steingjerder, grensesteiner, bautaer og åkerholmer skal opprettholdes og bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig og positivt. Det samme gjelder tilbakeføring av gamle bygninger. Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 tillates ikke revet.

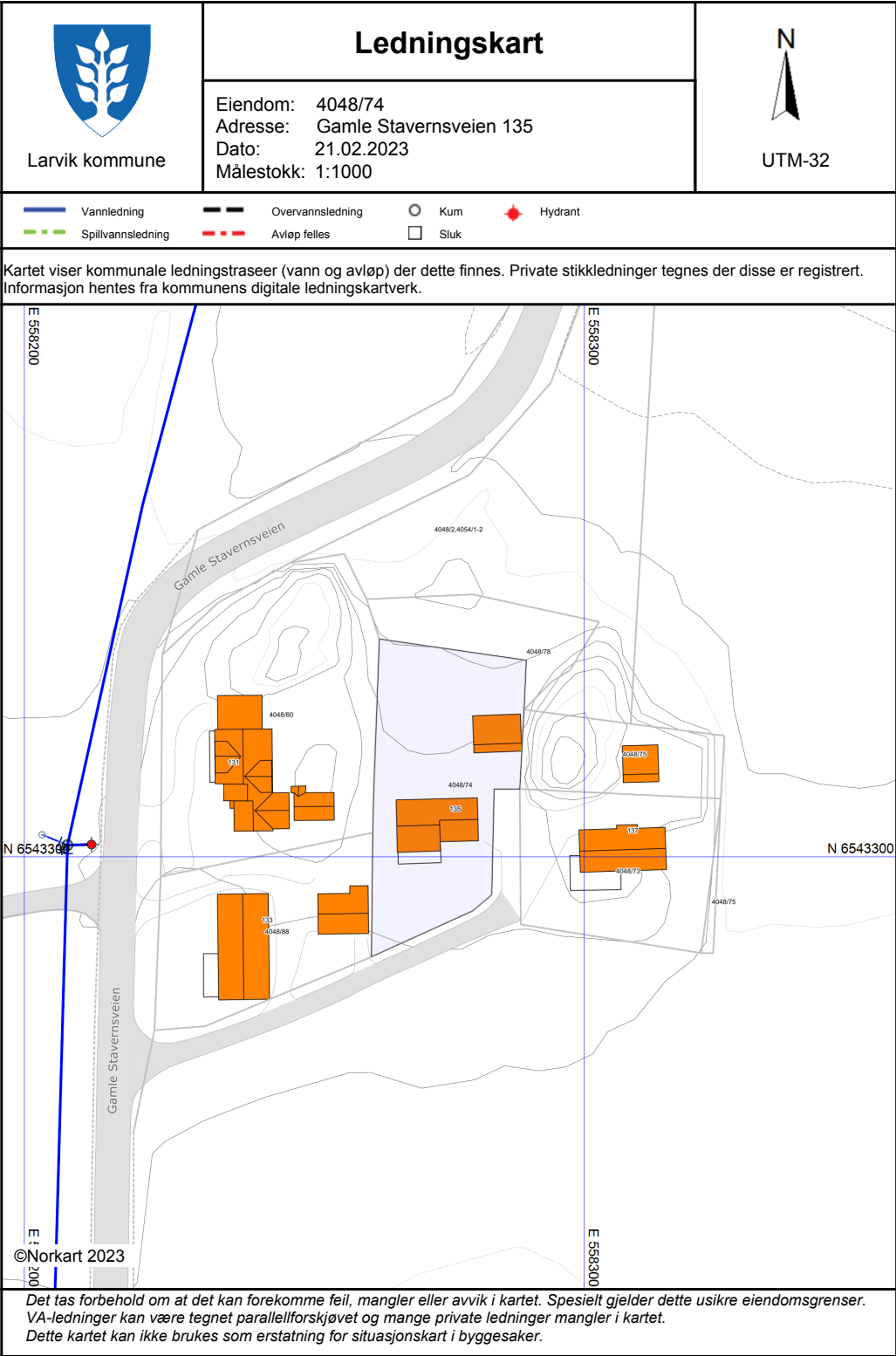
Eksisterende bygninger i området tillates ikke revet. De bygninger som må rives på grunn av brann eller annen alvorlig skade skal gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer tidligere bebyggelse.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningens karakter m.h.t former, materialer, utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utforming. Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning. Nye tiltak må tilpasses i høyde, skala, volum og plassering i landskapet. Før tillatelse gis skal saken oversendes kulturarv hos Vestfold og Telemark fylkeskommune for uttalelse.

Innenfor kulturmiljøene:

- Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad,
- Hedrum kirke og gravfelt,
- Bommestad veiminne,
- Kaupang, Huseby, Lunde og Gjerstad,
- Bisjord,
- Tanum, Aske, Gui og Brunla,
- Berg gamle kirke og Manvik,
- Barkevik,
- Mølen og Oddane fort,
- Nevlunghavn og
- Svenner,

skal ny bebyggelse lokaliseres til eksisterende tun, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming skal tilpasses kulturmiljøet og kulturlandskapet





Godkjente bygningstegninger

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

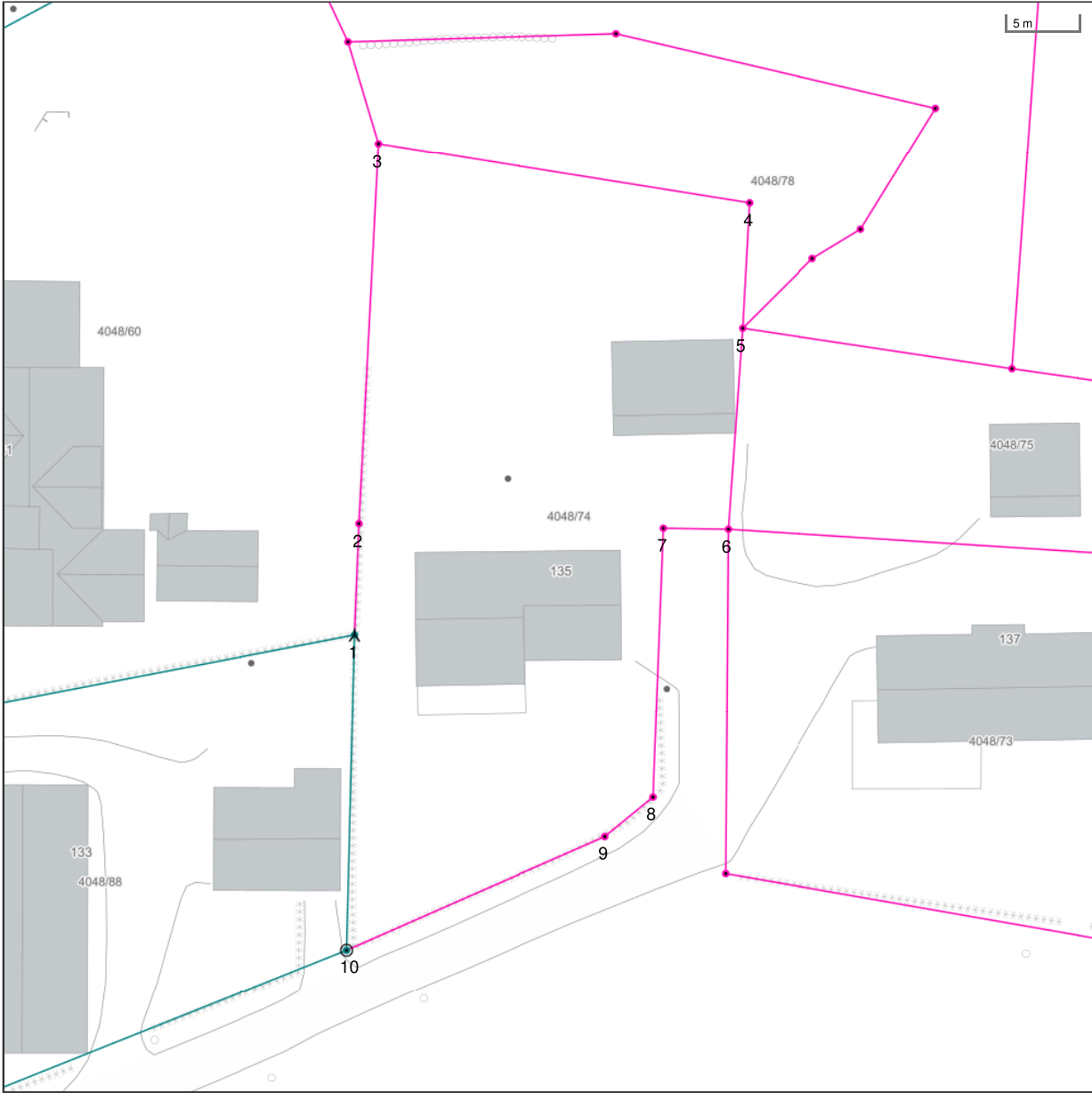
Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	4048	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gamle Stavernsveien 135, 3267 LARVIK								

Andre opplysninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i våre arkiver.

**FORBEHOLD VED UTOVERING 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 - 4048/74//



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

----- 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 - hjelpepunkt / annet

○ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 190,90 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6543314,87	Øst	558276,15
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6543304,29	558262,24	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	22,20			
2	6543312,11	558262,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,82			
3	6543338,89	558263,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,80			
4	6543335,1	558289,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,52			
5	6543326,29	558289,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,82			
6	6543312,11	558288,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,20			
7	6543312,11	558283,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,58			
8	6543293,17	558283,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,95			
9	6543290,35	558280,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,38			
10	6543282,09	558262,02	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,92			

Skjøte. nr. 78

Avskrift av dagbok nr. 1352/1970  
Vedlegg til Larvik Sørenskriverembete 21/3

Skjøte.

Undertegnede, brukseier G. A. Treschow, skjøter og overdrar herved til driftsbokholder Knut Steinbakken, født 13/6 1929, den meg tilhørende eiendom

Bergly, gnr. 48, bnr. 74 av skyld 1 øre i Brunlanes for en kjøpesum stor kr. 7.500.- - syvtusenfemhundre 0/100 kroner - som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen skal ikke uten samtykke fra selgeren eller hans rettsefterfølgere kunne deles eller bebygges med mer enn ett våningshus med tilhørende garasje og eventuelt andre nødvendige uthus. Bebyggelsen skal være villamessig.

Eieren av eiendommen må uten krav på erstatning finne seg i at tilførselsledninger for vann, kloakk og strøm, samt ledningsmaster for sistnevnte, føres over eiendommen frem til andre tomteeiere i området.

Kjøperen og senere elere forplikter seg til ikke å drive gjestgiveri-, hotell-, kafévirksomhet eller annen lignende virksomhet på parsellen.

Gjerdeholdet om den solgte eiendom er selgeren uvedkommende. Kjøperen forplikter seg til å sette opp gjerde mot de tilstøtende jordbruksarealer hvis selgeren forlanger det.

Fritzøe, Larvik, den 20. mars 1970.

G. A. Treschow

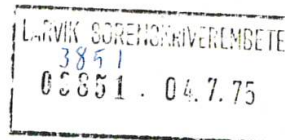
Undertegnede vitterlighetsvitne bekrefter herved at brukseier G. A. Treschow egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet foranstående skjøte og at han er over 21 år.

Fritzøe, Larvik, den 20. mars 1970.

Eivind Rynning.  
høyesterettsadvokat.  
Ref. kopi bekreft.  
Anne Christine Lie-Joh.



Stpm. kv. 35



Skjøte.  
-----

Undertegnede, brukseier G. A. Treschow på egne vegne og ifølge fullmakt for mine døtre, Mille-Marie Treschow, Scilla Sofie Treschow og Laila Linnea Treschow, skjøter og overdrar herved til driftsbokholder Knut Steinbakken, født 13.6.1929, eiendommen

Bergly II, gnr. 48, bnr. 78 av skyld 1 øre i Brunlanes for en kjøpesum stor kr. 2.500.- - totusenfemhundre 0/100 kroner - som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen skal ikke uten samtykke fra selgerne eller deres rettsetterfølgere kunne deles eller bebygges med mer enn ett våningshus med tilhørende garasje og eventuelt andre nødvendige uthus. Bebyggelsen skal være villamessig.

Eieren av eiendommen må uten krav på erstatning finne seg i at tilførselsledninger for vann, kloakk og strøm, samt ledningsmaster for sistnevnte, føres over eiendommen frem til andre tomtiere i området.

Kjøperen og senere eiere forplikter seg til ikke å drive gjestgiveri-, hotell-, kafévirksomhet eller annen lignende virksomhet på parsellen.

Gjerdeholdet om den solgte eiendom er selgerne uvedkommende. Kjøperen forplikter seg til å sette opp gjerde mot de tilstøtende jordbruksarealer hvis selgerne forlanger det.

Fritzøe, Larvik, den 3. juli 1975.

G. A. Treschow

Undertegnede vitterlighetsvitne bekrefter herved at brukseier G. A. Treschow egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet foranstående skjøte og at han er over 20 år.

Fritzøe, Larvik, den 3. juli 1975.

Eivind Rynning  
høyesterettsadvokat



St. mrl.  
lv. S.-

Avskrift av dagbok nr 5839 /1971  
Larvik Sørensskriverembete 27/11

Erklæring.  
-----

Undertegnede, brukseier G. A. Treschow, erklærer herved at jeg som eier av Jordet, gnr. 48, bnr. 1 i Brunlanes gir Knut Steinbakken som eier av gnr. 48, bnr. 74 i Brunlanes stedsevarig rett til fri adkomstvei fra hovedveien (Stavernsveien, Riksvei 301, i dens nuværende tracé) til hans eiendom. Veien er lagt på et sted og på en måte som partene er enige om.

Eieren av gnr. 48, bnr. 1 skal ha rett til å trafikere adkomstveien til nødvendige formål mot å delta i veiens vedlikehold.

Fordelingen av vedlikeholdskostnadene mellom de 3 brukerne av veien foretas etter følgende fordelingsnorm:

Treschow-Fritzøe	50 %
Knut Steinbakken	25 %
Nils Anton Vasbotten	25 %

Oppgjør skjer ved utgangen av hvert kalenderår. Treschow-Fritzøe forestår vedlikeholdet og utligner utgiftene etter særskilt ført regnskap for disse.

Skulle en omlegging av hovedveien gjøre det nødvendig, skal eieren av gnr. 48, bnr. 74 finne seg i omlegging av utkjørselen mot at utgiftene til omleggingen fordeles som foran nevnt. Fordelingen av vedlikeholdsutgiftene blir å ta opp til revisjon hvis det blir vesentlige endringer.

Av hensyn til tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 500.-.

Larvik, den 23. november 1971.

pr. pr. G. A. Treschow  
Eivind Rynning

Knut Steinbakken



Rett kopi bekreftes  
Anne Christine Lie-Johansen



## 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)



# BUDSKJEMA

Bud mottatt:        /        -        kl:        ..

**Oppdragsnr:** 22230037

**Adresse:**        Gamle Stavernsveien 135, 3267 Larvik

**Betegnelse:**    GNR 4048, BNR 74 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