

& LEINÆS
PARTNERS



ODDANEVEIEN 25

04

Velkommen til Oddaneveien 25

06

Nøkkelinformasjon/Megler

08

Beliggenhet

35

Plantegning

38

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter

92



ODDANEVEIEN 25

Velkommen til Oddaneveien 25 - en sjarmerende bolig i skipperhus-stil i et rolig nabolag. Boligen fremstår tidsriktig og moderne med gjennomført stil og fargevalg.

Innerst i en blindvei i Nevlunghavns kanskje koseligste boligfelt ligger en sjarmerende enebolig. Med flere fine og solrike utplasser kan du sitte usjenert til, eller velge den koselige og mest sosiale uteplassen i inngangspartiet. Med gangavstand til alt området har å by på, bor man som plommen i egget - men likevel tilbaketrukket.

Med flere restauranter, Baker'n, saltvannsbasseng med 34 grader hele året, marina, kyststien og områdets beste strand rett i nærheten har du en sikker oppskrift for en god tilværelse!

Huset inneholder gang, to bad, 4 soverom, loftstue, kjøkken og stue med utgang til terrasse med sen kveldssol! Romslig garasje.

ODDANEVEIEN 25

Prisantydning	7 500 000
Omkostninger	201 520
Totalpris	7 701 520
P-rom	138 m2
Bruksareal	169 m2
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Selveier
Byggeår	1995
Eiet tomt	611 m2



Knut H. Leinaes

Advokat / Partner

92 05 35 33 / knut@leinaes.no



Christine Olafsen

Eiendomsmeglefullmektig MNEF

98 68 01 49 / christine@leinaes.no

**& LEINÆS
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik



BELIGGENHET

I "Løkka", Nevlungshavn, finner du denne flotte eiendommen med en svært attraktiv beliggenhet. Her bor du sjønært med gangavstand til Oddane sand som må være Larviks beste sandstrand. I tillegg er det fire andre sjarmerende strender kun en kort gåtur unna. Eiendommen har en stor og skjermet hage med optimale solforhold og sen kveldssol. Boligen ligger innerst i en blindvei med lite gjennomgangstrafikk og støy. Området forøvrig er et etablert og koselig boligfelt med egen nærlekeplass.

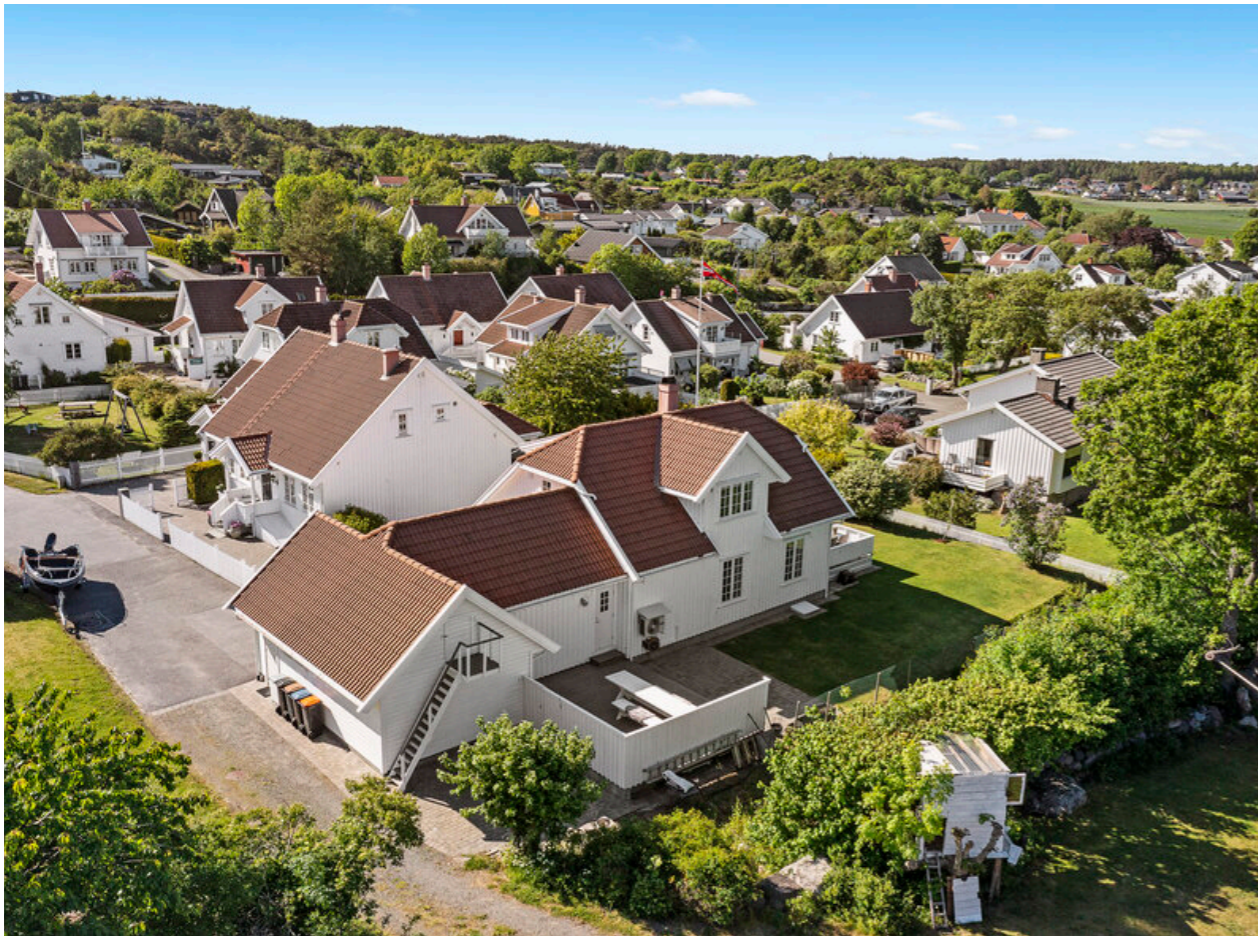
Idylliske Nevlungshavn er en tidligere fiskerlandsby, som står på UNESCOs liste over verneverdige tettsteder, med trange smågater med eldre trehusbebyggelse omkranset av vakker og naturskjønn skjærgård. I Nevlungshavn er det et koselig miljø med fiskeutsalg på brygga, populært bakeri, trivelige små restauranter og gjestgiveri.

Fra Nevlungshavn er det kort avstand til fine badestrender, bl.a. Oddane Sand og svabergene på Saltstein. Flotte turområder i nærheten med fine naturopplevelser, med bl.a. Kyststien som strekker seg fra Stavern til Helgeroa og Mølen.

Idylliske Helgeroa ligger ikke langt unna, og er en perfekt destinasjon for en sykkelturn. På veien hjem bør du ta turen innom populære Nevlungshavn Bakeri & Conditori - et samlingssted for fastboende og turister. I Helgeroa er det bla. kiosk, restauranter, matbutikk og marina. Helgeroa kan også by på flere sandstrender, svaberg og flott turterreng.

En kort kjøretur unna finner du populære Stavern som er en liten perle langs Vestfoldkysten. 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, alt fra Stavernsfestivalen, Stavernfesten og Kruttårnteateret til mindre arrangementer som gjør Stavern til et attraktivt sted.

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























Oddaneveien 25

Nabolaget Nevlunghamn - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Nevlunghavn Linje 208	7 min	0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	19 min	16.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min	

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	7 min	3.4 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	16 min	13.9 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	19 min	14.4 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 24 klasser	24 min	18.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	23 min	18.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	31 min	28.4 km

Ladepunkt for el-bil

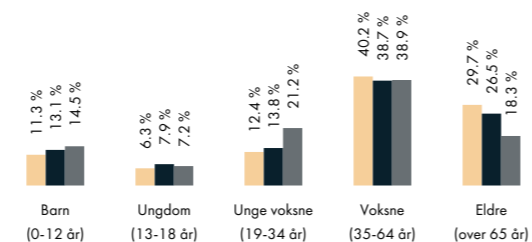
Nevlunghavn, Larvik	7 min
---------------------	-------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nevlunghamn	680	333
Helgeroa/Nevlunghamn	2 047	959
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Helgeroa barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min	2.8 km
Torpeløkka barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min	4 km
Vårtun barnehage (0-5 år) 20 barn	8 min	5.3 km

Dagligvare

Meny Helgeroa	5 min
PostNord, søndagsåpent	3 km
Rema 1000 Veldrebakken	16 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået
Lite støynivå 95/100

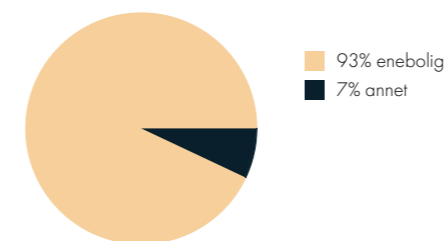
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

Nevlunghavn - ballbane Ballspill	5 min	0.4 km
Berg barneskole Aktivitetshall, ballspill	6 min	2.9 km
Family Sports Club Langestrand	18 min	
Mudo Stavern	18 min	

Boligmasse



«Hyggelig miljø, mange turmuligheter»

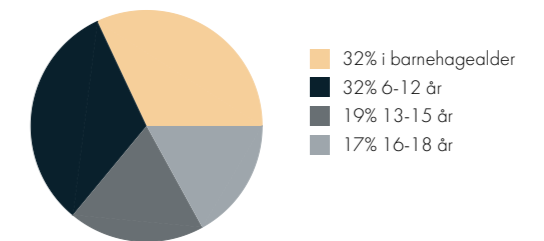
Sitat fra en lokalkjent



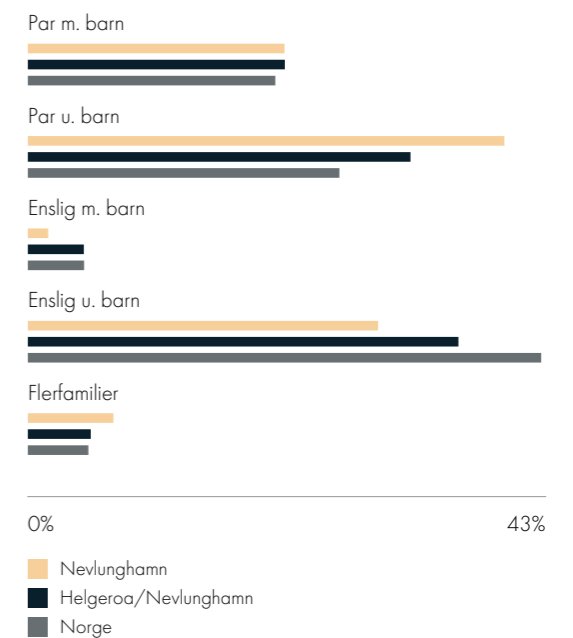
Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	18 min
Vitusapotek Helgeroa	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

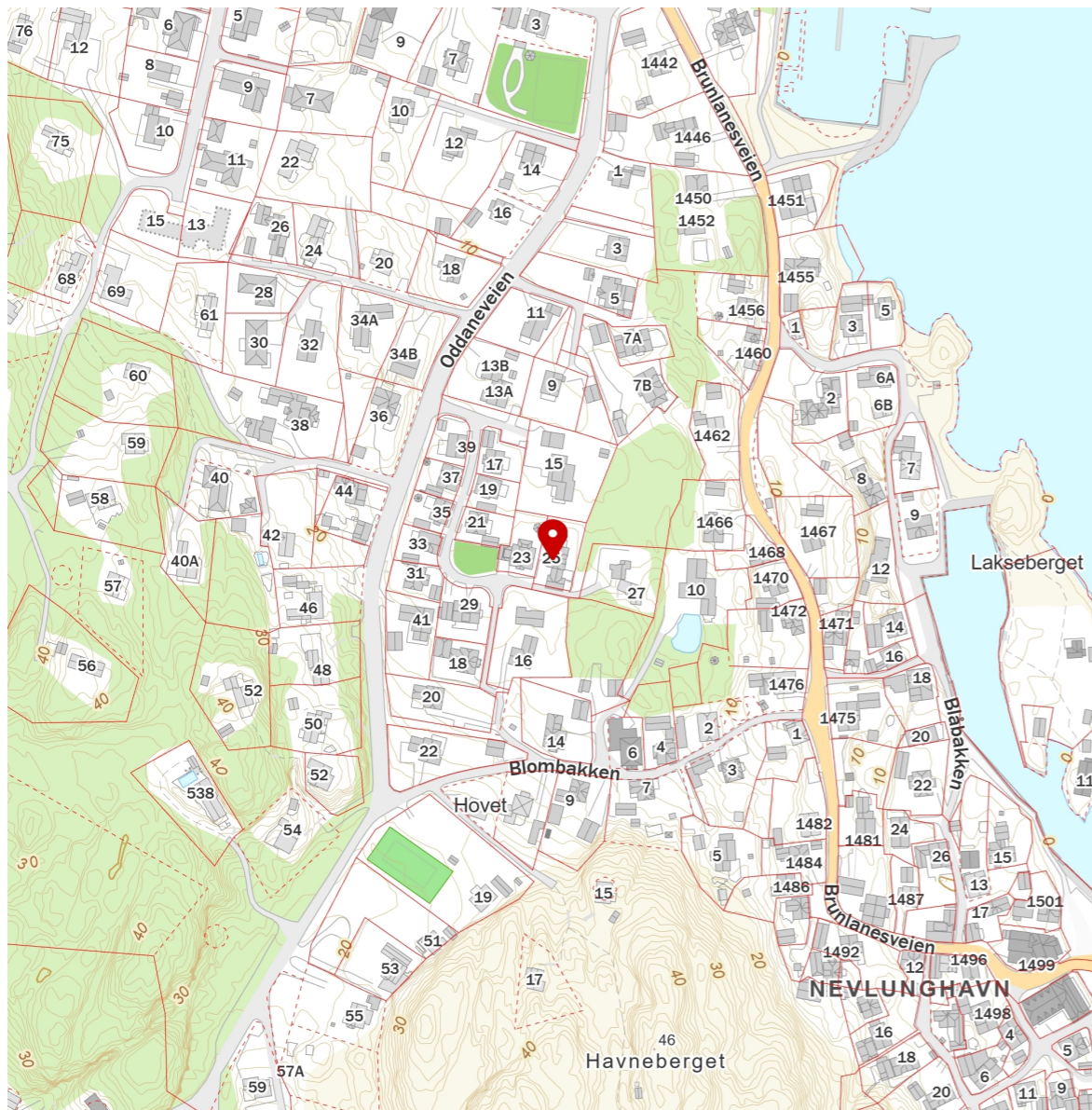


Sivilstand

	Norge	Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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

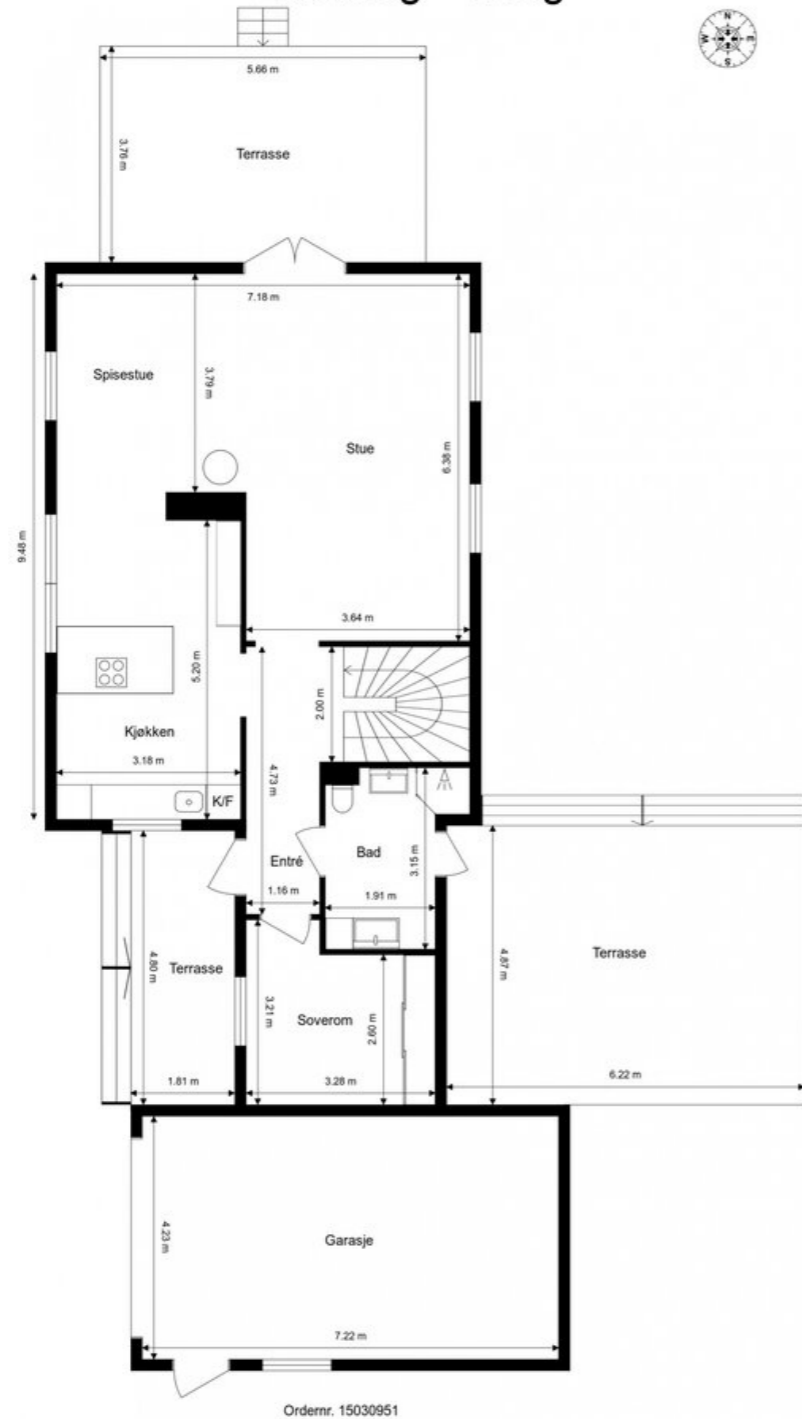
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

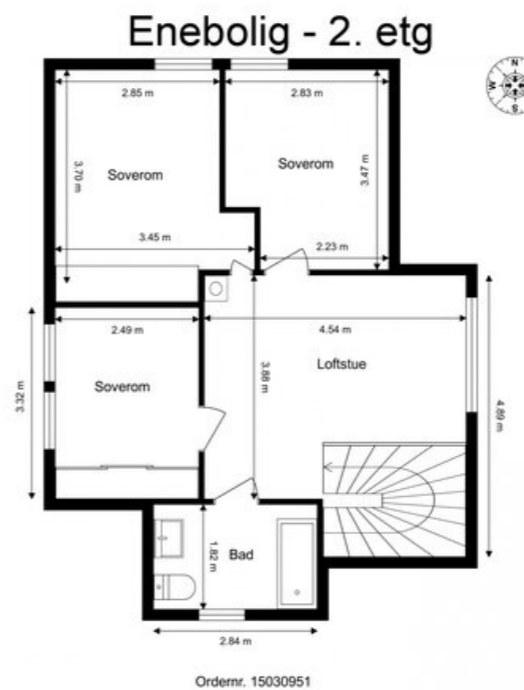
PLANTEGNING

Oddaneveien 25, 3296 Nevlunghavn
Enebolig - 1. etg



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Oddaneveien 25, 3296 Nevlunghavn



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

EIENDOMMEN

Innhold

Ingenting er som et godt førsteinntrykk, noe gårdsplassen her gir. Gårdsplassen er pent opparbeidet med en kombinasjon av steinlagt uteområde og asfalt foran garasjen. Her finner du et hyggelig uteområde som ligger vestvendt til med fin kveldssol.

Inngangspartiet er delvis takoverbygd hvor du kommer inn til en romslig entré som er tøft flislagt på gulvet. Under trapp er det en snekkerbygd benk som gir gode lagringsmuligheter. Tar du døren til høyre kommer du til ett av boligens totalt fire soverom, mens døren rett frem fører til et praktisk bad/vaskerom med egen utgangsdør.

Kjøkkenet er fra 2022 og ligger i delvis åpen løsning til stuen med plass til langbord. Det er et spesialtilpasset kjøkken fra møbelsnekker med eksklusive hvitevarer fra Smeg og Bora. Benkeplaten er i neolith stein, som er produsert for å tåle krevende bruk. Lyset på kjøkkenet kan dimmes både på vegg eller via app. Dette er med andre ord ett ordentlig kvalitetskjøkken.

Stor stue i 1. etasje med gode møbleringsmuligheter og utgang til stor terrasse. I stuen finner du i tillegg en fin vedovn som er plassert sentralt i rommet. De fleste rom er belagt med nydelig fiskebensparkett og det er tak og vegglamper fra Karlskrona lampfabrikk som passer husets stil.

Trappen opp fører deg til en fin loftstue som byr på ekstra med spillerom. Badet i 2. etasje er pent flislagt og inneholder badekar med dusjanretning, vegghengt toalett, samt servant med skapinnredning. 2. etasje består i tillegg av tre soverom, hvor to av soverommene har plassbygd garderobe. Ute har du tre lune uteplasser hvor du kan nyte lange og late sommerdager.

Standard

Eneboligen ble oppført i 1995 og går over to plan. Boligen holder god standard fra byggeår, og fremstår godt vedlikeholdt over tid med flere, jevnlig tiltak.

Bad 1. etg
Bad fra 2007. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med mdf panel. Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil og overlys. Vegghengt toalett. Varmekabler. Dusjnische med glassdør, to-greps blandebatteri, hånddusj og regndusj. Innredning og

utslagsvask i metall samt opplegg for vaskemaskin plassert bak skyvedører. Mekanisk avtrekk. Vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra 2007. Adkomst til terrasse.

Bad 2. etg
Bad delvis oppgradert i ukjent årstall. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med mdf panel. Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil og overlys. Vegghengt toalett. Badekar med glassvegg, to-greps blandebatteri, kran og hånddusj. Mekanisk avtrekk. Vannrør av armerte flexislanger og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall. Varmekabler.

Kjøkken
Kjøkken fra 2022. Åpen løsning mot spisestue. Tapetserte vegger og malt slett takflate. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i sten med nedsenket oppvaskum og ett-greps blandebatteri. Nisje for kjøl/frys. Integreerte ovner og platetopp. Avtrekksvifte integrert i platetopp. Det er etablert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår og 2022.

Øvrige rom
Gulv belagt med parkett. Entregulv med flis og varmekabler. Vegger med malte slette flater. Himlinger med malt struktur. Profilerte innerdører.

Naturlig ventilasjon. Skyvedørgarderobe på soverom.

Krypekjeller
Adkomst via utvendig luke i ringmur. Jordbunn.

Loft
Gulvflater belagt med parkett. Vegger med malte slette flater. Himlinger/skråtak med trepanel og malt struktur. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon. Skyvedørgarderobe på soverom mot vest. Plassbygget garderobeskap på soverom mot nordvest.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)
Skorsteinen er fra byggeår. Det er en elementpipe. Vedovn plassert i stue/spisestue.

Innvendige trapper
180 graders trapp i trekonstruksjon. Rekkverk med stående trespiler.

Tekniske anlegg, VVS anlegg
Vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. VVB av typen Oso SR200, stakeluke og hovedstoppekran plassert i krypkjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe plassert under trapp i 1. etg.

Følgende oppgraderinger er foretatt:

- *oversikten er ikke nødvendigvis komplett
- 2007 - Bad 1.etg renoveret som egeninnsats
- 2007 - Bad 2.etg oppgradert som egeninnsats, dog er gulv fra byggeår
- 2008 - Bygget terrasse på nær terrengnivå utenfor stue
- 2010 - Bygget takoppløft på tak
- 2012 - Vindskier/vannbord samt beslag på taket skiftet. Samme året ble deler av kledningen mot øst skiftet.
- 2015 - Montert ny rentbrennende peisovn
- 2015 - Nytt flislagt gulv med ny varmekabel i gang 1.etg
- 2016 - Montert ny garasjeport
- 2020 - Nybygget terrasse mot sør utenfor stue
- 2020 - Deler av kledningen på sydsiden av garasjen skiftet. Det er i tillegg skiftet deler av kledningen på endeveggen mot vest.
- 2020 - Ny terrassedør fra kjøkken til terrasse
- 2020 - Ny dør i garasje
- 2020 - Nytt el.anlegg i garasje
- 2020 - Stoppekrane på hovedvanninntak av vann.
- 2021 - Skiftet en del kledning på sørvestvendt gavelvegg
- 2021 - Skiftet vindskier med tilhørende israftbeslag
- 2021 - Ny trapp utvendig ved inngangsparti
- 2021 - Ny varmpumpe
- 2022 - Nye vinduer med aluminiums beslag utvendig på kjøkken og spisestue
- 2022 - Lagt fiskebensparkett i alle rom unntatt bad og gang.
- 2022 - Nytt kjøkken

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

Beregnet total kostnad

7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

- 200,- (Pantattest kjøper)
- 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

187 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 500 000,-))
12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

201 520,- (Omkostninger totalt)

7 701 520,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Det er noen punkter i tilstandsrapporten som en bør være ekstra oppmerksom på.

Dette er konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Yttertak: Taket er en lukket konstruksjon, inspeksjon ikke mulig.
Grunnmur, fundamenter: Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
Loft - innredet: Konstruksjonen er lukket. Inspeksjon ikke mulig.

Dette er tilstandsgrad 2:

Våtrom - Bad 1. etg:
- Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
- Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.
- Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør under servant er ikke tilfredsstillende. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

Våtrom - Bad 2. etg:

- Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
- Det er ikke kjent om gulvmembran ble skiftet ved oppgradering av våtrommet. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
- Gulvet er i hovedsak flatt. Dette er ikke tilfredsstillende mtp lekkasjesikkerhet.
- Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet,

er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.
- Sprekk i elastisk fuge ved vegghengt toalett. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.

Krypekjeller: Det er påvist fuktproblematikk i krypekjeller. Det ble målt ca 19 i vektprosent i stubbloft. Det er ikke etablert dampsperre mot grunn. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det ble også observert løse stubbloftsplater. Tiltak anbefales.

Innvendige trapper: Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller - 2. etg: Det er noe merkbare skjevheter på soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 15 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Ingen merknader i det andre rommet som ble målt.

Etasjeskiller - 1. etg: Det er noe merkbare skjevheter i rommene. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 15 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskifting innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Radon: Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

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

Yttertak: Stedvise knekte taksteiner er registrert. Tiltak bør påregnes.

Drenering: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreningssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

Dette er tilstandsgrad 3:

Våtrom - Bad 1. etg: Sluket i dusjsonen er plassert høyere enn gulvet utenfor dusjsonen. Dette medfører at vann utenfor den nære dusjsonen ikke vil kunne nå sluket, og vannskade kan oppstå. Tilstrekkelig avrenningsmulighet for vannsøl eller lekkasjevann må etableres. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp): Det er ikke etablert ubrennbar plate under ildsted. Ubrennbar plate må etableres. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann: Rømningsvindu fra rom i 2. etasje har ikke tilstrekkelig størrelse iht. forskriftskrav. Godkjent rømningsvei må etableres. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Selgers egenerklæringsskjema

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats.
Firmanavn: Tidligere eier har opplyst: Terjes Snekkerservice AS, Stavern og Sommerfelt Elektro AS.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Huseier har byttet servantkrane på begge bad.
Tidligere eier har opplyst: BAD/VASKEROM 1 ETG: Vegg i bad/vaskerom 1. etg flyttet av snekker. Rommet ble strippet ned (gulv, vegg og tak). Bygget opp igjen med rupanell, litex våtromsplater med membran på vegger og gulv. Gulv ble støpt og det ble lagt nye varmekabler. Tak montert downlight. Nye fliser på vegg og gulv. Arbeidet ble utført i 2007 av huseier. BAD 2 ETG: Vegg og tak strippet ned. Bygget opp igjen med litex våtromsplater med membran. Tak skiftet til lettpanel. Nye fliser på vegg. Skiftet fliser på gulv. Betonggulv med varmekabler er fra når huset ble bygget.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tidligere eier har opplyst: Arbeid ble utført av huseier.

Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei. Tidligere eier har opplyst: Ja, det foreligger bilder av prosessen.

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

Ja, kun faglært.

Firmanavn: ABC RØR AS, Tidligere eier har opplyst:

Svenner Rørlegger AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken 2022. Tidligere eier har opplyst: 2020 skiftet stoppekran på hovedinntak av vann.

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

Nei. Tidligere eier har opplyst: Kryp kjeller har vært tørr og blitt inspisert jevnlig av huseier.

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

Nei. Tidligere eier har opplyst: Som trehus flest, så forekommer det ørsmå bevegelser gjennom årstidene.

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

Ja. Har ikke sett noe til dette det siste året. Tidligere eier har opplyst: De siste 4 årene har det hver vår (april/mai) kommet inn små sorte maur på vaskerom/bad i 1. etg. Huseier har Pelias avtale, og behandling av uteområde for å begrense omfang. Dette varer i en til to uker hvert år.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Tømrer Krister Falch. Tidligere eier har opplyst: Kjetil Saga AS, Tolstrup & Walin AS, Nordahl Byggservice AS og Nevlunghavn Vedlikeholdservice AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet 4 vinduer i 1. etasje i forbindelse med oppussing av kjøkken 2022. Tidligere eier har opplyst: Kjetil Saga AS; Bygget oppløfte i 2 etg sommeren 2009. Tolstrup & Walin AS; Skiftet Vindskier/vannbord, og nye beslag på hele taket. Samt skiftet noe ny kledning på østveggen. Utført våren 2012. Nevlunghavn Vedlikeholdservice AS; Bygget terrasse på sørsiden. Skiftet kledning på sørsiden av garasjen. Satt inn ny dør på vestvegg på garasjen. Arbeid utført i 2020. Nordahl Byggservice AS; Skiftet noe kledning på endevegg mot vest. Bygget ny trapp ved inngang.

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.

Ja, kun faglært.

Firmanavn: OneCo Elektro AS. Tidligere eier har opplyst: Faugstad Elektro AS, Sommerfelt Elektro AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken, byttet ca halvparten av sikringene. Ny luft til luft varmepumpe desember 2021. Tidligere eier har opplyst: Faugstad Elektro AS; Montert varmepumpe i 2011. Montert Elbillader i 2019 og skiftet el anlegg i garasje. Oppgradert sikringer i sikringsskap. Sommerfeldt Elektro AS; Montermekabler gang 2016.

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Ja. Tidligere eier har opplyst: Utført i 2018.

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

Ja. Montert 2019.

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

Ja. Har ikke sett dette i år. Tidligere eier har opplyst: Små sorte maur i bad/vaskerom 1. etg. om våren (april/mai). Begrenset varighet til en til to uker.

Boligens areal

Primærrom: 138 kvm, Bruksareal: 169 kvm,

Bruttoareal: 180 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 116 m². Inkluderer garasjen.

Primærrom: 85 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entre, bad, kjøkken, spisestue, stue og soverom.

2. etasje:

Bruksareal: 53 m².

Primærrom: 53 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Loftstue, bad og tre soverom. Deler av 2. etg er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak.

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

Følg Brunlanesveien inn til Nevlunghavn. Når du kommer inn til Nevlunghavn får du Nevlunghavn Bakeri & Conditori på høyre side. Ta til høyre i første Y-krysset på Oddaneveien. Følg veien ca. 230 meter til ta til venstre inn på "Løkka". Hold til høyre i første sving, og ta rett frem ved første kryss. Eiendommen ligger på venstre hånd like etter krysset.

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

Er du i tvil, ring megler.

Tomt

Areal: 611 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er pent og ryddig opparbeidet med en kombinasjon av asfaltert og steinlagt gårds plass, samt stor hage med gressplen. Hvitt stakittgjerde som gir et naturlig skille fra gårds plassen til gressplenen. Plenen har stor tumleplass som gir godt med spillerom for sommeraktiviteter. Skjermet hage i bakkant av boligen hvor du kan be inn til kubbeturning. Med tre deilige uteplasser rundt boligen ligger forholdene godt til rette for å nyte lange sommerdager med sen kveldssol.

Garasje / parkering

Parkering i garasje og på gårds plass.

Byggemåte

Hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Anticimex v/ Jarle Dalen Myrengen:

Bygningen er oppført på ringmur i lettklinkerblokker og stubbloft/kryp kjeller. Etasjeskiller, yttervegger og

tak i trekonstruksjoner. Fasade med liggende og stående trekledning. Saltak/halvvalm tekket med betongtakstein. Koblede vinduer fra byggeår. Vinduer i 2-lags glass fra 2022 på kjøkken og spisestue. Terrassedører og ytterdør fra byggeår.

Gårds plass med asfalt og beleggningsstein. Utearealet er forøvrig med plen, diverse beplantning og stakitt. Garasje på 31 m² tilknyttet boligen. Nordvendt terrasse på 21 m². Østvendt terrasse på 30 m². Terrasse på 9 m² ved inngangsparti. Oppvarming er elektrisk og vedfyring. Boligen har naturlig ventilasjon.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.11.1995 med følgende gjenstående arbeid:

- Luffing av soilen
 - Barnesikring på alle vinduer i 2. etasje
 - Rest håndlist trapp
 - Beslag under verandadør
 - Terrassedør må ikke kunne åpnes før eventuelt trapp er ferdig.
- Frist for utløp var 31.12.95. Brukstillatelsen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Barnehage / skole i området

Helgeroa barnehage og Berg barneskole.

Adgang til utleie

Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boenheten. Se forøvrig punktet "Boplikt" i salgsoppgaven.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet, varmepumpe og fyring i vedovn.

Larvik kommune opplyser om at siste utførte tilsyn var i 2007, mens siste feiing var i 2019.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

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

kontakt megler.

Kommunale avgifter

Kr. 14 289 pr. år

Det betales kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon samt feie- og tilsynsgebyr.

Eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt i Larvik kommune. 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. 937 854 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 376 275 pr. 31.12.21

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

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

Bevaringsverdig

Nei.

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med offentlig friområde (11 kvm) og bevaring av landskap og vegetasjon (11 kvm) i reguleringsplanen Nevlunghavn - BEVARING fra 1991. Ihht. bebyggelsesplanen "Løkka" fra 1994 er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i

kommuneplanen med et mindre delareal avsatt til vei (4 kvm) og grønnstruktur (2 kvm).

Naboen i sør, Blombakken 16, har søkt om utbygging av uthuset med en ny boenhet. Ta kontakt med megler for mer informasjon og status på byggesaken.

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

Offentlige planer

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2033.
Status: Planforslag.

Konsesjon / odel

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

Boplikt

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Ingen servitutter/tinglyste rettigheter registrert.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei. I enden av blindveien er veien privat. Offentlig vann og avløp. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Offentligrettslig pålegg

Det er ingen kjente pålegg per utarbeidelse av salgsoppgaven.

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.

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 budforhøvelser 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 forhøvelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 92 05 35 33 . Alle budforhøvelser 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 budforhøvelser 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 eideomsatt 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

Oddaneveien 25, 3296, Nevlunghavn, Gnr. 4090 bnr. 183 i Larvik kommune

Eier

Finn-Tore Bergsli

Oppdragsnummer

22-23-0101

Meglernes vederlag

Om meglernes vederlag er det avtalt 1,25 % provisjon beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt kr. 6.900,- for oppgjør. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Leinaes AS	Oppdragsnr.	22230101
Adresse	Oddaneveien 25		
Postnr.	3296	Sted	Nevlunghavn
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 7 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	84347992
Selger 1 Fornavn	Finn-Tore	Etternavn	Bergsli

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn: tidligere eier har opplyst: Terjes Snekkerservice AS, Stavern og Sommerfelt Elektro AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: huseier har byttet servantkran på begge bad. tidligere eier har opplyst: BAD/VASKEROM 1 ETG: Vegg i bad/vaskerom 1. etg flyttet av snekker. Rommet ble strippet ned (gulv, vegg og tak). Bygget opp igjen med rupanel, litex våtromsplater med membran på vegger og gulv. Gulv ble støpt og det ble lagt nye varmekabler. Tak montert downlight. Nye fliser på vegg og gulv. Arbeidet ble utført i 2007 av huseier. BAD 2 ETG: Vegg og tak strippet ned. Bygget opp igjen med litex våtromsplater med membran. Tak skiftet til lettpanel. Nye fliser på vegg. Skiftet fliser på gulv. Betonggulv med varmekabler er fra når huset ble bygget.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
 Nei Ja
 Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: tidligere eier har opplyst: Arbeid ble utført av huseier.
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar: tidligere eier har opplyst: Ja, det foreligger bilder av prosessen.
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar:
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar:
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn: ABC RØR AS, Tidligere eier har opplyst: Svenner Rørlegger AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken 2022. Tidligere eier har opplyst: 2020 skiftet stoppekran på hovedinntak av vann.
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar: Tidligere eier har opplyst: Kryp kjeller har vært tørr og blitt inspisert jevnlig av huseier
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

- Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Tidligere eier har opplyst: Som trehus flest, så forekommer det ørsmå bevegelser gjennom årstidene.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Har ikke sett noe til dette det siste året. Tidligere eier har opplyst: De siste 4 årene har det hver vår (april/mai) kommet inn små sorte maur på vaskerom/bad i 1. et g. Huseier har Pelias avtale, og behandling av uteområde for å begrense omfang. Dette varer i en til to uker hvert år
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Tømrer Krister Falch. Tidligere eier har opplyst: Kjetil Saga AS, Tolstrup & Walin AS, Nordahl Byggservice AS og Nevlunghavn Vedlikeholdservice AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet 4 vinduer i 1. etasje i forbindelse med oppussing av kjøkken 2022. Tidligere eier har opplyst: Kjetil Saga AS; Bygget oppløfte i 2 etg sommeren 2009. Tolstrup & Walin AS; Skiftet Vindskier/vannbord, og nye beslag på hele taket. Samt skiftet noe ny kledning på østveggen. Utført våren 2012. Nevlunghavn Vedlikeholdservice AS; Bygget terrasse på sørsiden. Skiftet kledning på sørsiden av garasjen. Satt inn ny dør på vestvegg på garasjen. Arbeid utført i 2020. Nordahl Byggservice AS; Skiftet noe kledning på endevegg mot vest. Bygget ny trapp ved inngang.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn OneCo Elektro AS. Tidligere eier har opplyst: Faugstad Elektro AS, Sommerfelt Elektro AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken, byttet ca halvparten av sikringene. Ny luft til luft varmepumpe desember 2021. Tidligere eier har opplyst: Faugstad Elektro AS; Montert varmepumpe i 2011. Montert Elbillader i 2019 og skiftet el anlegg i garasje. Oppgradert sikringer i sikringskap. Sommerfeldt Elektro AS; Montervarmekabler gang 2016.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Kan fås av utførende firma
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar Tidligere eier har opplyst: Utført i 2018
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar Montert 2019
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

- Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja 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 Kommentar
- 21.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar
22. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Nei Ja Kommentar
23. **Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**
 Nei Ja Kommentar
24. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**
 Nei Ja Kommentar
25. **Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**
 Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. **Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
 Nei Ja Kommentar
27. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
 Nei Ja Kommentar
28. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Har ikke sett dette i år. Tidligere eier har opplyst: Små sorte maur i bad/vaskerom 1. etg. om våren (april/mai). Begrenset varighet til entil to uker.
29. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**
 Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 23/05/2023 20:29:23 (EES-versjon: 2)

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Oddaneveien 25
3296 Nevlunghavn
Gnr./Bnr.: 4090/183
Larvik kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 169 m² (P-rom: 138 m²/S-rom: 31 m²)

Befaring

Befaringsdato: 26.05.2023

Bygningssakkyndig selskap

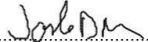
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781


Signatur inspektør: Jarle Dalen Myrengen
Mobil: 93068094

 Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



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

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



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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



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

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

TG IU Ikke undersøkt



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

i Informasjon



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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	26.05.2023
Referansenummer	15030951
Meglerforetakets oppdragsnummer	22-23-0101
Hjemmelshaver/selger	Finn-Tore Bergsli
Bygningssakkyndig inspektør	Jarle Dalen Myrengen
Tilstede på befaringen	Finn-Tore Bergsli
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	30.05.2023 09.13

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Oddaneveien 25
Postnummer/sted	3296 Nevlunghavn
Kommune	3805 - Larvik
Gnr./Bnr.:	4090/183
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1995	2007	

Byggemåte

Enebolig over to plan, beliggende i Nevlunghavn i Larvik kommune. Tilnærmet flat tomt. Gårdsplass med asfalt og belegningsstein. Uteareale forøvrig med plen, diverse beplantning og stakitt. Garasje på 31 m² tilknyttet boligen. Nordvendt terrasse på 21 m². Østvendt terrasse på 30 m². Terrasse på 9 m² ved inngangsparti. Oppvarming er elektrisk og vedfyring. Boligen har naturlig ventilasjon.

Bygningen er oppført på ringmur i lettklinkerblokker og stubbloft/krypkjeller. Etasjeskiller, yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Fasade med liggende og stående trekledning. Saltak/halvvalm tekket med betongtakstein. Koblede vinduer fra byggeår. Vinduer i 2-lags glass fra 2022 på kjøkken og spisestue. Terrassedører og ytterdør fra byggeår.

Boligen inneholder:
1. etg: Entre, bad, kjøkken, spisestue, stue og soverom.
2. etg: Loftstue, bad og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



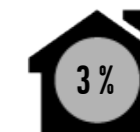
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg		Sanitærutstyr / innredning	7	
		Overflater vegger	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Våtrom - Bad 2. etg		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dussonen kan nå det	7	Kr 10 000 - 50 000
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Krypekjeller		Annet	8	
		Helhetsvurdering	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	9	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	9	
Etasjeskiller - 2. etg.		Skjevhetmåling	10	
Etasjeskiller - 1. etg		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Radon		Radon	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Brann		Rømningsveier	11	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	12	
Drenering		Gesimsløsninger	12	
		Helhetsvurdering	13	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etg	116	85	31	Entre, bad, kjøkken, spisestue, stue og soverom.	Garasje
2. etg	53	53	0	Loftstue, bad og tre soverom.	
SUM	169	138	31		

Kommentarer til areal

Midlertidig brukstillatelse foreligger, datert 1995. Ferdigattest ikke fremlagt.

Garasje har inngang kun fra utsiden av boligen, men er allikevel medtatt i boligens BRA. Deler av 2. etg er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg

Bad fra 2007. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med mdf panel. Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil og overlys. Vegghengt toalett. Varmekabler. Dusjnise med glassdør, to-greps blandebatteri, hånddusj og regndusj. Innredning og utslagsvask i metall samt opplegg for vaskemaskin plassert bak skyvedører. Mekanisk avtrekk. Vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra 2007. Adkomst til terrasse.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

f

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,4 %, temperatur 22,3 grader C og duggpunkt 10,3 grader C.

f

Fallforhold (gulv)

Se punktet "Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det".

TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater vegger

Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på uttetheter i våtrommets tettesjikt. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet. Yttligere undersøkelser anbefales. Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør under servant er ikke tilfredsstillende. Fare for fukt i konstruksjon. Tettetdetaljer bør fornyes.

TG 3

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det



Sluket i dusjsonen er plassert høyere enn gulvet utenfor dusjsonen Dette medfører at vann utenfor den nære dusjsonen ikke vil kunne nå sluket, og vannskade kan oppstå. Tilstrekkelig avrenningsmulighet for vannsøl eller lekkasjevann må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Våtrom - Bad 2. etg

Bad delvis oppgradert i ukjent årstall. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med mdf panel. Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil og overlys. Vegghengt toalett. Badekar med glassvegg, to-greps blandebatteri, kran og håndduj. Mekanisk avtrekk. Vannrør av armerte flexislanger og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall. Varmekabler.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 35,1 %, temperatur 23,4 grader C og duggpunkt 7,1 grader C.
	TG 2 Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke kjent om gulvmembran ble skiftet ved oppgradering av våtrommet. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
	Fallforhold (gulv)	Gulvet er i hovedsak flatt. Dette er ikke tilfredstillende mtp lekkasjesikkerhet.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.
	Annet	Sprekk i elastisk fuge ved vegghengt toalett. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.

Kjøkken

Kjøkken fra 2022. Åpen løsning mot spisestue. Tapetserte vegger og malt slett takflate. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i sten med nedsenket oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Nisje for kjøll/frys. Integrerte ovner og platetopp. Avtrekksvifte integrert i platetopp. Det er etablert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår og 2022.

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

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

Øvrige rom

Gulv belagt med parkett. Entregulv med flis og varmekabler. Vegger med malte slette flater. Himlinger med malt struktur. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon. Skyvedørgarderobe på soverom.

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

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



Krypekjeller

Adkomst via utvendig luke i ringmur. Jordbunn.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er påvist fuktproblematikk i krypekjeller. Det ble målt ca 19 i vektprosent i stubbloft. Det er ikke etablert dampspærre mot grunn. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det ble også observert løse stubbloftsplater. Tiltak anbefales.
---	------	------------------	--

Loft - innredet

Gulvflater belagt med parkett. Vegger med malte slette flater. Himlinger/skråtak med trepanel og malt struktur. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon. Skyvedørgarderobe på soverom mot vest. Plassbygget garderober på soverom mot nordvest.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)
	TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket. Inspeksjon ikke mulig.

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

Skorsteinen er fra byggeår. Det er en elementpipe. Vedovn plassert i stue/spisestue.

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

	Informasjon	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
---	-------------	---

	TG 3	Ildsteder inne i boligen	Det er ikke etablert ubrennbar plate under ildsted. Ubrennbar plate må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
---	------	--------------------------	--


Innvendige trapper

180 graders trapp i trekonstruksjon. Rekkverk med stående trespiler.

	TG 2	Innvendige trapper	Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.
---	------	--------------------	---

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av tre.
Det er gjort målinger i følgende rom: Loftstue og soverom mot øst.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe merkbare skjevheter på soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 15 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Ingen merknader i det andre rommet som ble målt.
--	----------------	--


Etasjeskiller - 1. etg


Etasjeskille av tre.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og spisestue. -Kryssmåling.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe merkbare skjevheter i rommene. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 15 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.
--	----------------	--

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


Vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. VVB av typen Oso SR200, stakeluke og hovedstoppekran plassert i krypkjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe plassert under trapp i 1. etg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)
---	--

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krevrer oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	--	---

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,38 meter takhøyde i stue 1. etg og 2,32 meter takhøyde i loftstue. Deler av 2. etg har skråtak.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde
--	---

 TG 1	Rømningsvei	2.etasjen oppfyller ikke kravene til dagens byggeforskrifter som gjelder for rømning.
--	-------------	---

Radon

 TG 2	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.
--	-------	---


Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 1995, nytt sikringsskap i 2022.
Foreligger det iltisynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

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

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

Brann


Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

 TG 3	Rømningsveier	Rømningsvindu fra rom i 2. etasje har ikke tilstrekkelig størrelse iht. forskriftskrav. Godkjent rømningsvei må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	---------------	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon - Fasader ink. kledning
--	--

Dører og vinduer

Koblede vinduer fra byggeår. Vinduer i 2-lags glass fra 2022 på kjøkken og spisestue. Terrassedører og ytterdør fra byggeår.

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

Vinduer - Dører

	Vinduer	Vinduer er i hovedsak av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
---	---------	---

Yttertak

Yttertakteking er fra byggeår
Saltak/halvvalm.
Taket er tekket med betongtakstein.

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra stigetrinn på taket.
---	---------------------	---

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Stedvise knekte taksteiner registrert. Tiltak bør påregnes.
--	---	---

Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
-----------------	---

 TGIU	Konstruksjon	Taket er en lukket konstruksjon, inspeksjon ikke mulig.
--	--------------	---

Terrasser / platting på terreng - Terrasser

Utgang fra stue/spisestue til nordvendt terrasse på 21 m2. Utgang fra bad til østvendt terrasse på 30 m2. Terrasse på 9 m2 ved inngangsparti. Gulver belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner. Adkomst til terreng fra alle terrasser.

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

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Ringmur i lettklinkerblokker.


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

Fundamenter - Grunnmur

 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
--	------------	--------------------------------------

Drenering

Drenering fra byggeår.
Tilnærmet flat tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Drenerings tilstand har påvirkning på underetasjens bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.
--	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggeår.

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Selger opplyser om at faktura for arbeider på kjøkken foreligger. Kan fåes på forespørsel.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring fremlagt, vedrørende oppgradering av kjøkken og sikringsskap. Datert 2022. Fremlagt vedrørende varmepumpe, datert 2021. Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 23.05.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

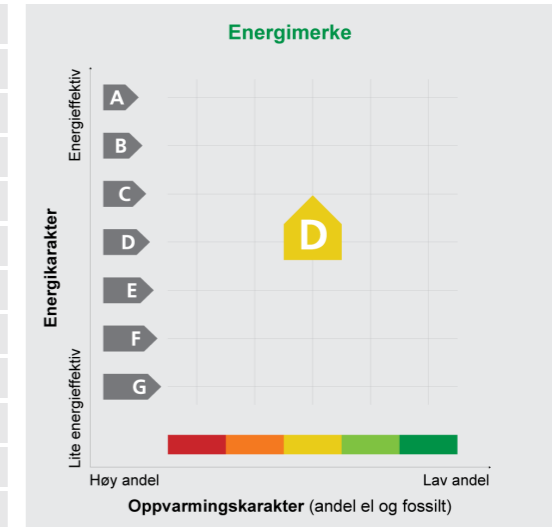


Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 1. etg]

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Oddaneveien 25
Postnr	3296
Sted	NEVLUNGHAVN
Leilighetsnr.	
Gnr.	4090
Bnr.	183
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	16612480
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1273714
Dato	04.06.2021



Innmeldt av Schau Takst AS -

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

PLAN 1:ETG
BRUGSAREAL = 43,97 m²

PLAN 2:ETG
BRUGSAREAL = 64,19 m²
BRUGSAREAL GARAGE = 23,77 m²

SNITT

FASADE NORD

FASADE SYD

FASADE ØST

FASADE VEST

PROJEKT

BRUG: BÅLT, REKONSTRUKTION
 1. 14.11.14. RUSTET BRUGSAREAL FASADE
 2. 14.11.14. LØSSTÅENDE BRUGSAREAL

Byrå og Planlægning og arkitektur
 LINDA REYLUNGHAVN
 PLAN, SNIT OG FASADER

1997/12
 17/10
 22.04.14
 1859

NEDELIGS MÅL
E-4

FASADE SYD

REVISJON	REVISJONS GRUNN	DATE	DRG	PORTAL

RÅUCALD
 OLE MARTIN RAUGLAND ARKITEKT MNAL MBIBA
 FORRETTNINGSGÅTVEIEN 101 1705 RIVA
 TELEFON: 91 11 11 11
 MOBIL: 91 11 11 11
 E-POST: omar@raucald.no
 WWW: www.raucald.no

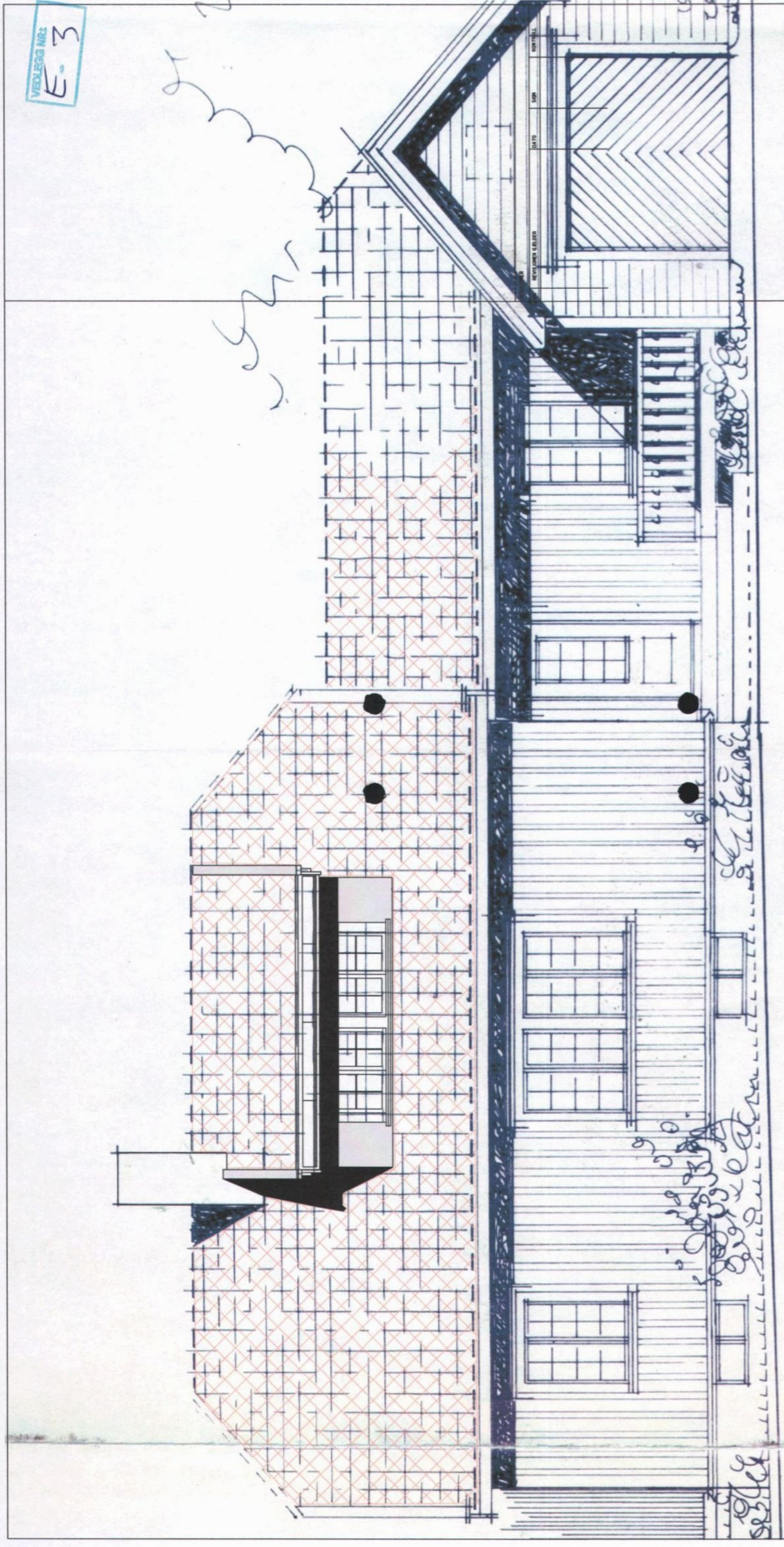
BUBRN A L MØI OG LIV L MØI
 NYTT BOVEROM I TAKOPPLETT
 BØLG REYLUNGHAVN

FASADE SYD

13. MARS 2015
 1:50
 1/70

0709 4000 103 2 A 0000 00 0460

VEKLEGG NR2
E-3



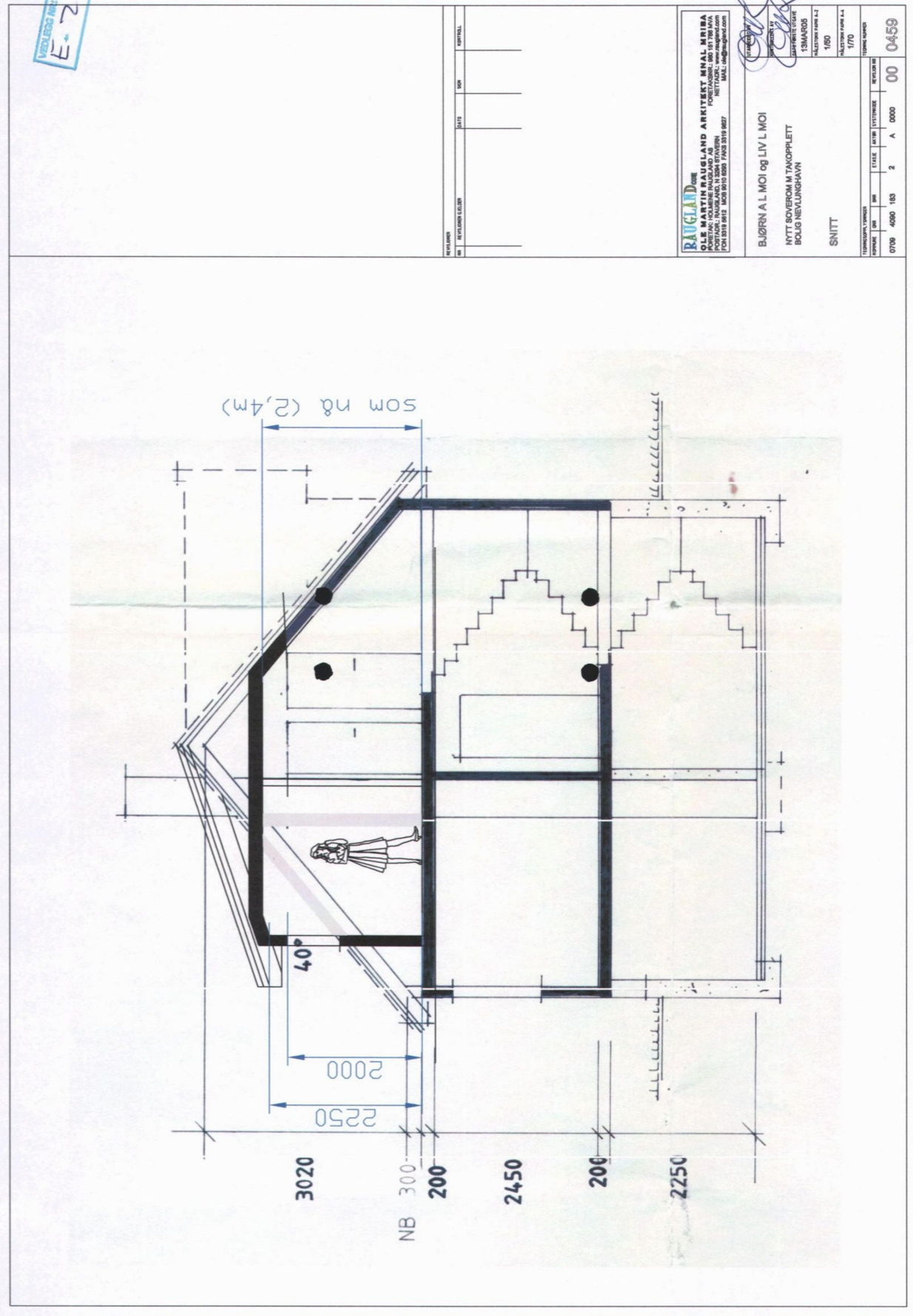
RAUGLAND
OLE MARTIN RAUGLAND ARKITEKT MNAL NR181A
POSTBOKS 104, 1308 STAVANGER
TELEFON: 051 20 10 00 FAX: 051 20 10 01
E-POST: o.m.raugland@raugland.no

BLJØRN A.L. MOI og LIV L. MOI
NYTT SOVEROM M TAKOPPLETT
BOLIG REVLINGSHAVN
13MARS05
1/80
KALKYLLINJE A.1
1/70

0778 4080 183 2 A 0000 00 0458

FASADE VEST

VEKLEGG NR2
E-2

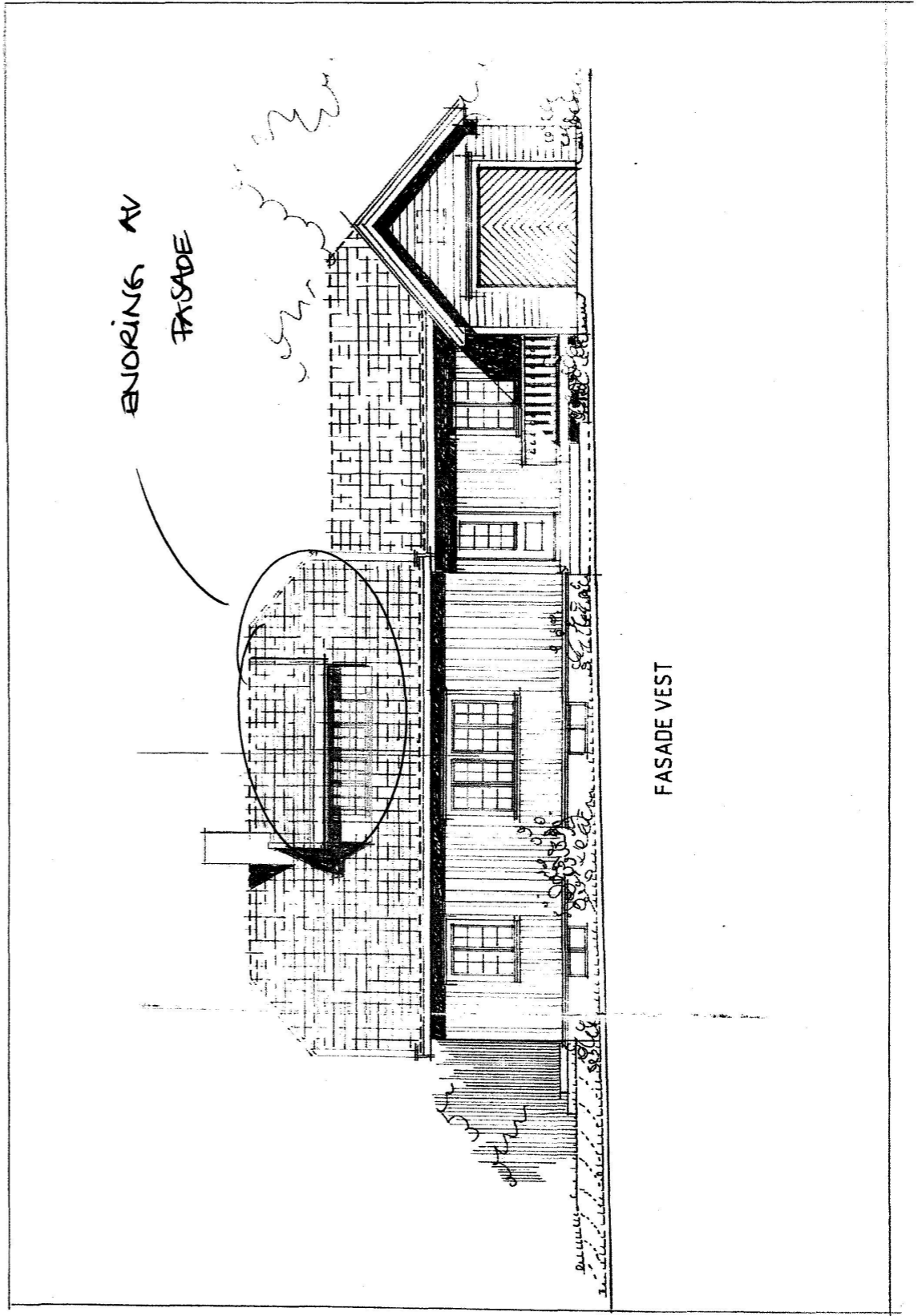
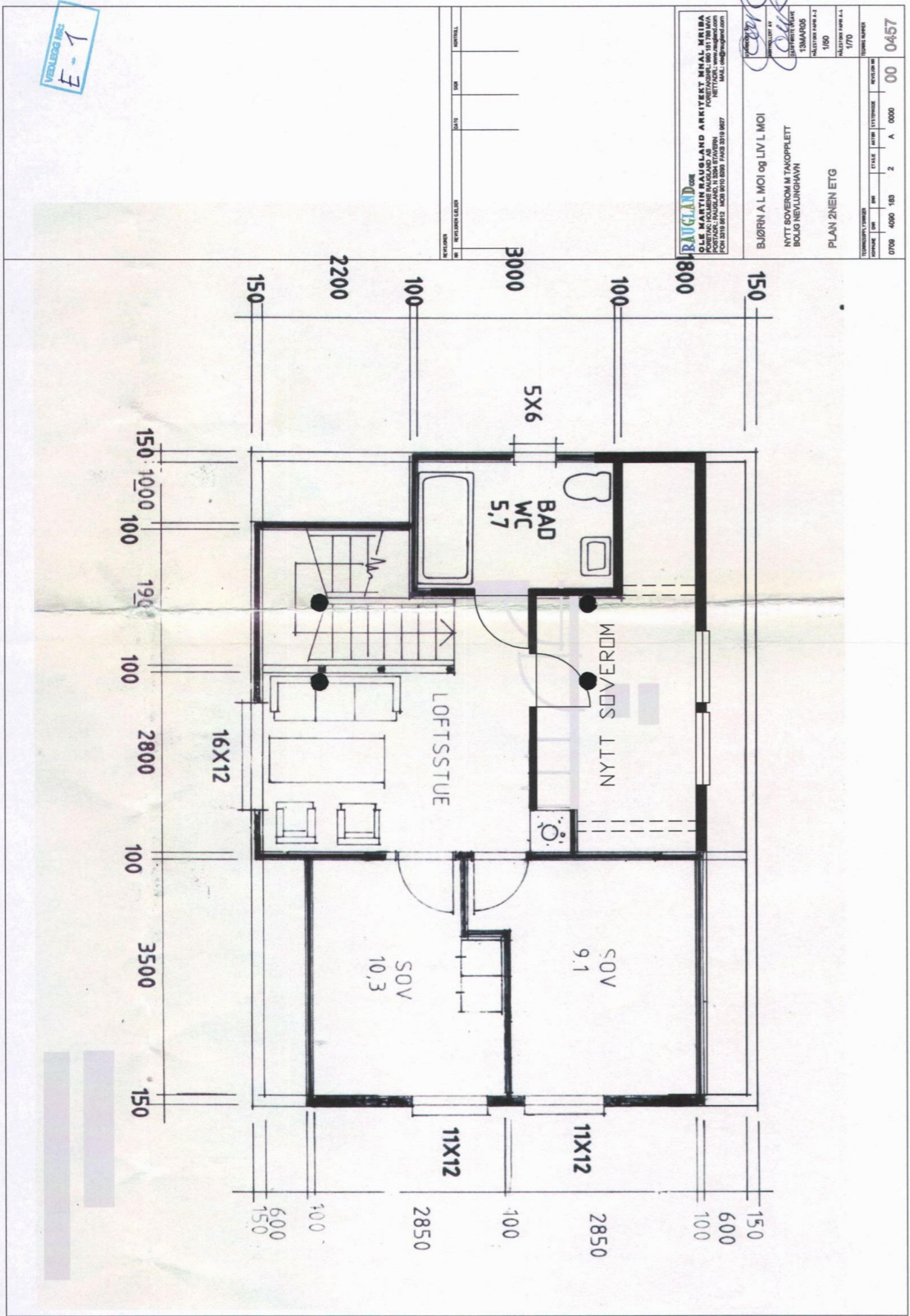


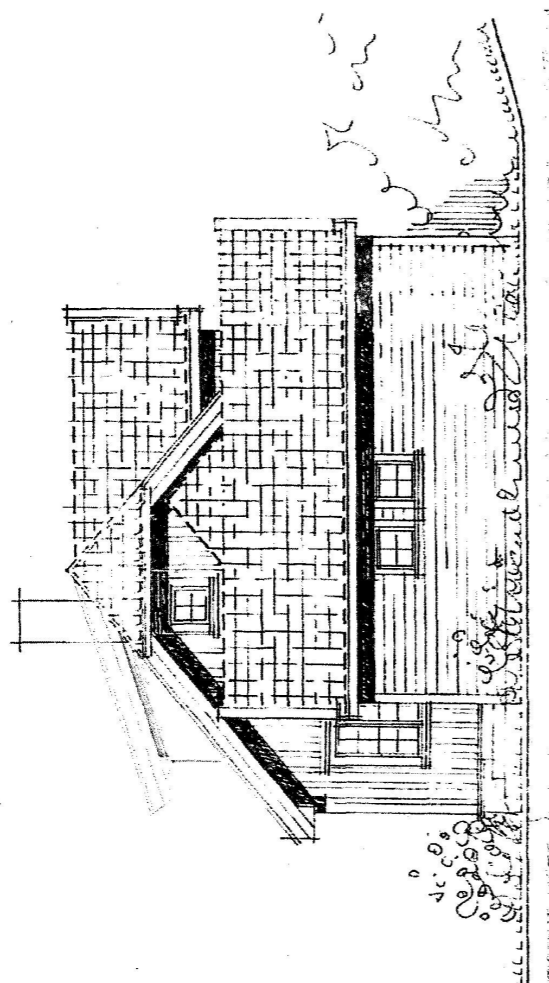
RAUGLAND
OLE MARTIN RAUGLAND ARKITEKT MNAL NR181A
POSTBOKS 104, 1308 STAVANGER
TELEFON: 051 20 10 00 FAX: 051 20 10 01
E-POST: o.m.raugland@raugland.no

BLJØRN A.L. MOI og LIV L. MOI
NYTT SOVEROM M TAKOPPLETT
BOLIG REVLINGSHAVN
13MARS05
1/80
KALKYLLINJE A.1
1/70

0778 4080 183 2 A 0000 00 0458

SNITT





FASADE SYD

EZ

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	4090	Bruksnr.	183	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Oddaneveien 25, 3296 NEVLUNGHAVN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig (garasje utgjør 24 m2)	1995	234m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
påbygg 7 m2 godkjent 2007		m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune
LARVIK

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Buran og Raugland A/S
Prinsekvartalet
3256 LARVIK

Byggherre (navn, adresse)
Rolf Henrik Johnsen
Kaupang
3261 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Oddaneveien 25, tomt 9	4090	183		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeids art	Byggets art
11.11.94	Nybygg	Bolig, garasje

Behandling/vedtak: **Bygningssjefen** Vedtak dato: 22.12.94 Saksnr: 94/2836

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget

følgende del av bygget:

Ferdiggjøst må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- Lufting av soilen.
- Barnesikring på alle vinduer i 2. etg.
- Rest håndlist trapp.
- Beslag under verandadør.
- Terrassedør må ikke kunne åpnes før terrasse eventuelt trapp er ferdig.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

31.12.95

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Larvik	 Per Vinsdal Bygn. kontrollør
Dato	27.11.95

Kopi sendt til

ansvars- havende	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/>	Rolf Henrik Johnsen	Adresse
<input type="checkbox"/>	Brannsjefen	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/>	Rørleggerkontrollør	Adresse

Byggherre / Prosjekt	Byggh. nr.	Rev.
Situasjonstegning A003	A003	

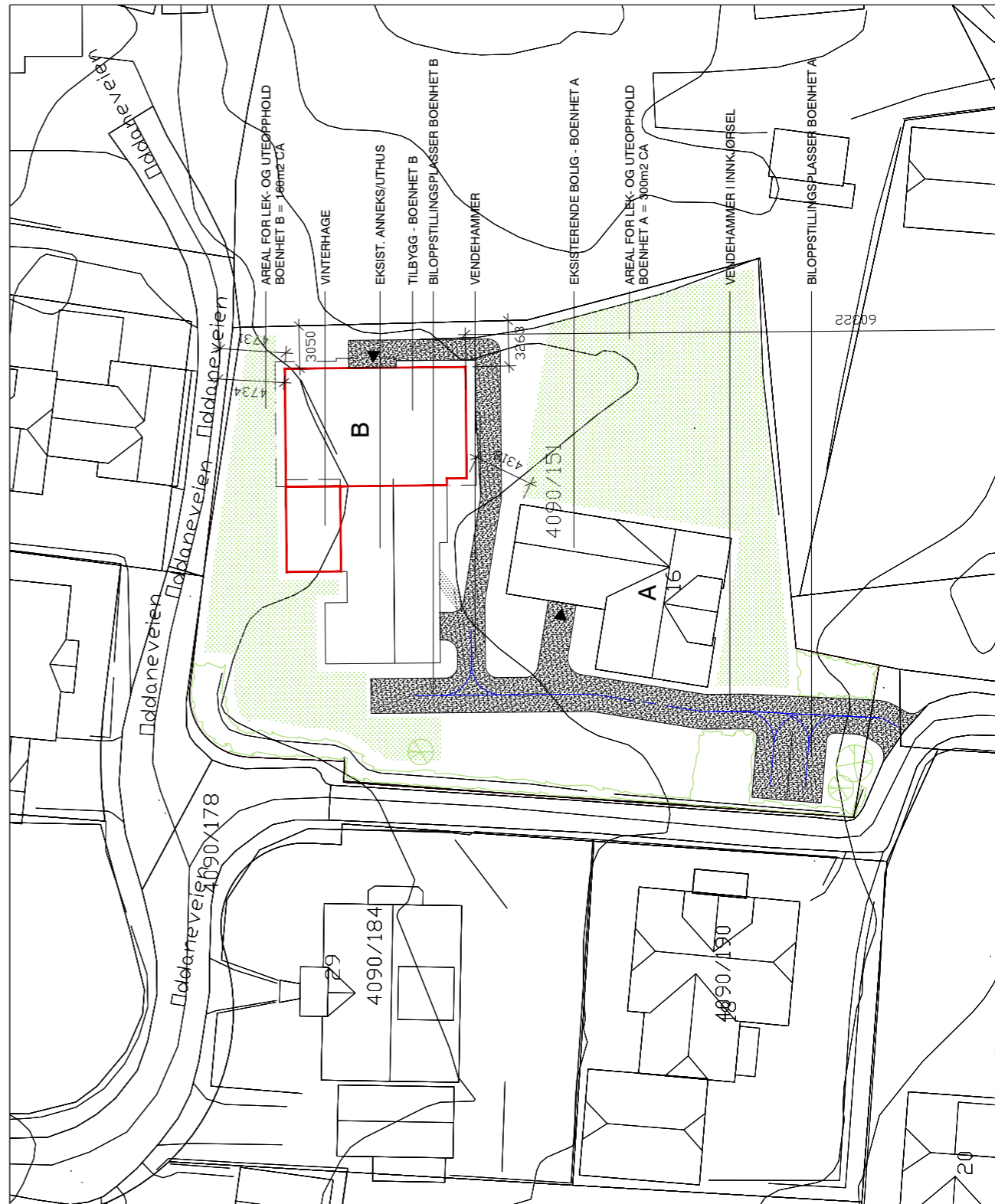
Byggherre / Prosjekt	Byggh. nr.	Rev.
Jan Hansen		
Tilbygg		
Blomstrikken 16 / 3206 Newlungshavn		

Byggherre / Prosjekt	Byggh. nr.	Rev.
Situasjonstegning		
Søknad om igangsettelingsattest		

Rev.	Dato	Rev.	Dato
05.10.2023	A-dwg		
1:250	DE	VJ	

A003

Rintala Eggertsson Arkitekter
Christies Kropp 1000
P.O. Box 113
0403 Oslo
T: +47 22 00 55 00
E: rintala@eggertsson.no



Eiendomskart for eiendom 3805 - 4090/183//



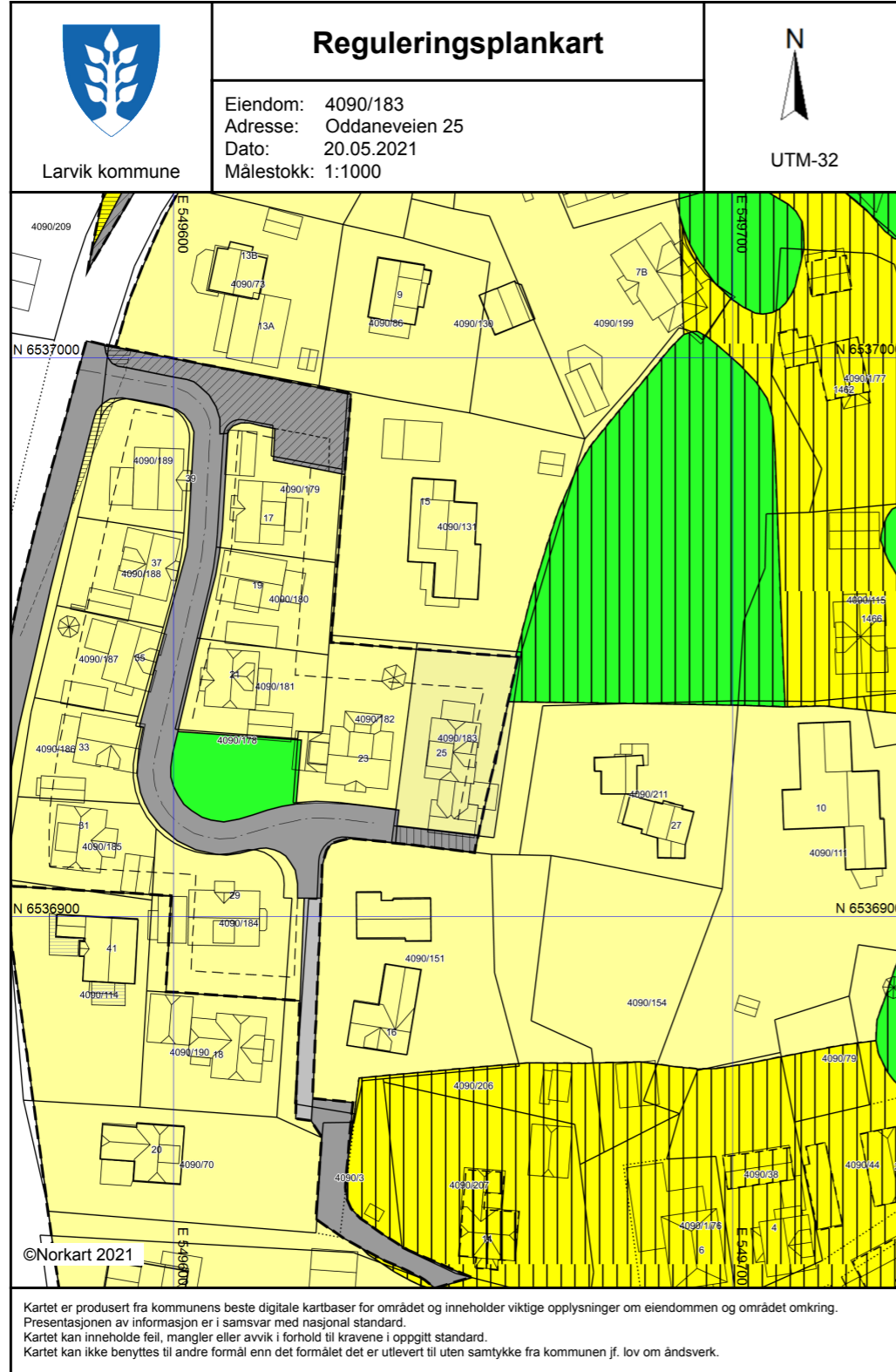
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

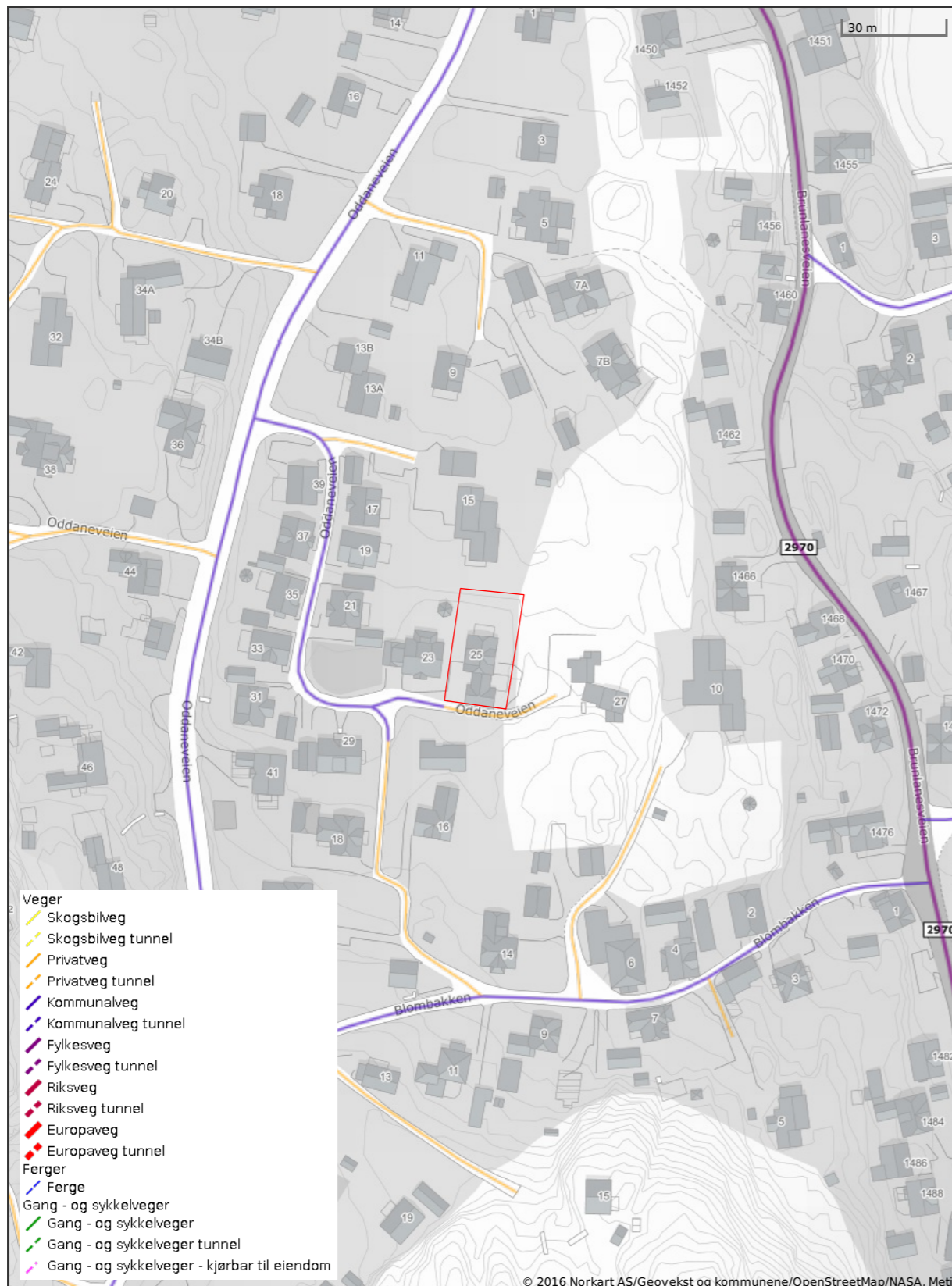
Areal	611,40 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6536939,26 Øst 549647,7

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6536919,23	549639,76	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
2	6536949	549643,56	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,01	
3	6536947,35	549662,19	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,70	
4	6536914,13	549657,31	15 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,58	
5	6536916,26	549639,37	15 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	18,07	



Tegnforklaring	
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spere
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Abc
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198 § 2)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL198 § 2)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Annet trafikkområde (på land)
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområde
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Badeområde
	Småbåthavn
	Annet friområde i sjø/vassdrag
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 2)	
	Forretning/Industri
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 2)	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL198 § 2)	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluft	
	Landbruksformål
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Vegstatuskart for eiendom 3805 - 4090/183//



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

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!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll 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.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 22230101

Adresse: Oddaneveien 25, 3296 Nevlunghavn

Betegnelse: GNR 4090, BNR 183 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:

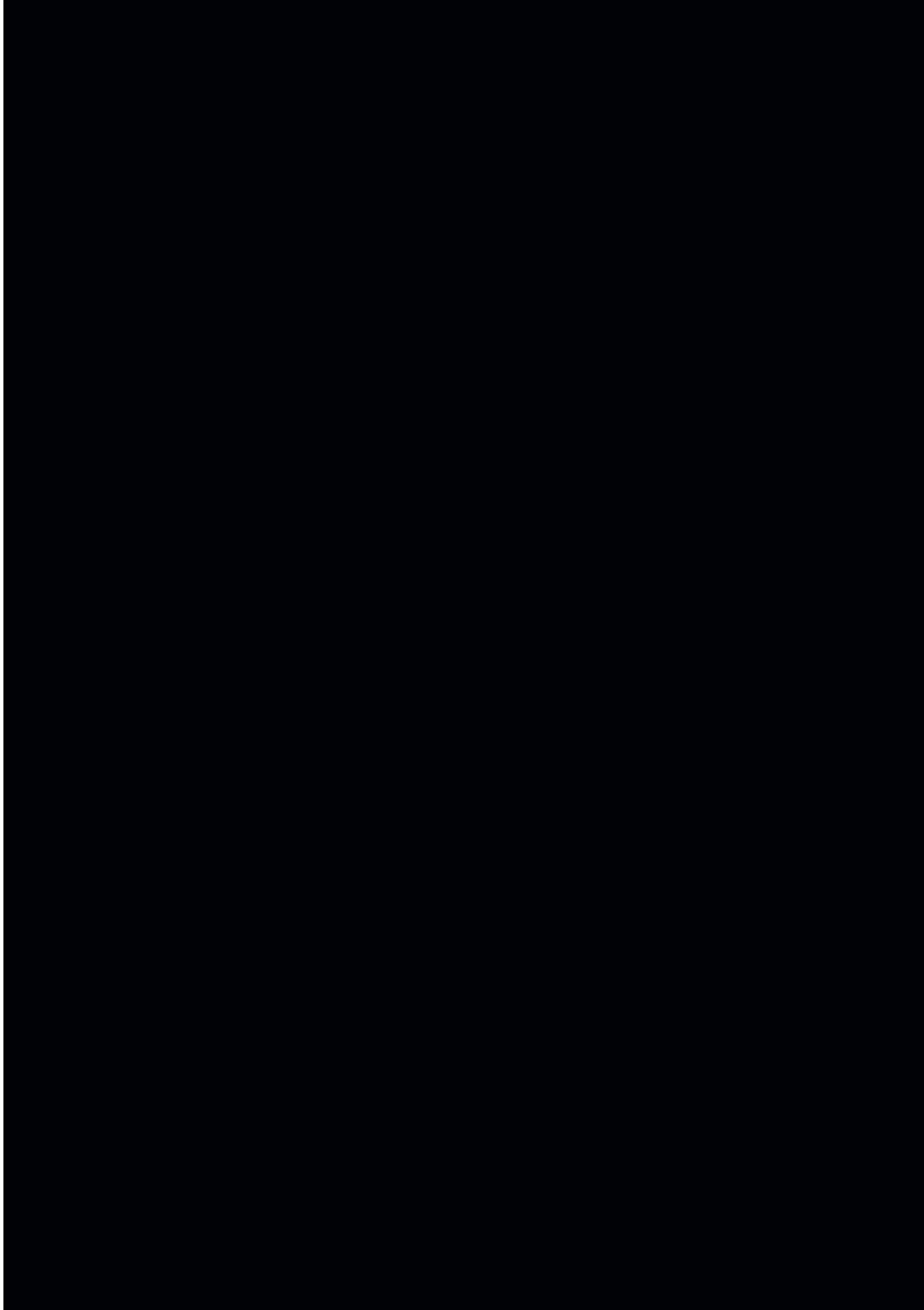
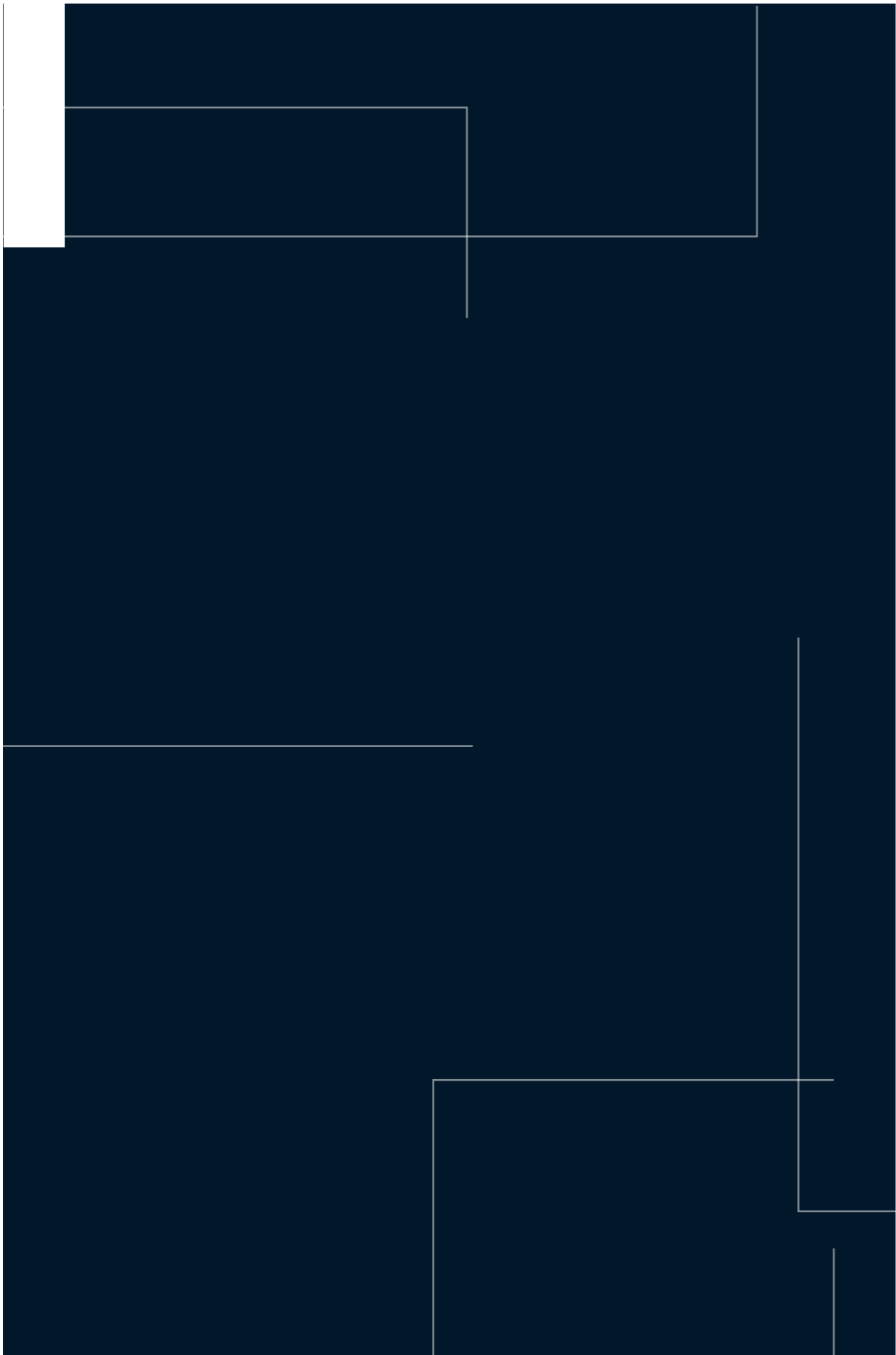
E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--





PARTNERS.NO