

& LEINÆS  
PARTNERS



STEINVEIEN 13

**04**

Velkommen til Steinveien 13

**08**

Nøkkelinformasjon/Megler

**24**

Beliggenhet

**30**

Plantegning

**34**

Eiendommen

**42**

Tekniske dokumenter



## STEINVEIEN 13

Velkommen til Steinveien 13!

Dette er virkelig en bolig av de få, både når det gjelder beliggenhet og bygningskropp! Boligen har et moderne uttrykk, god standard, og valg av farge og innredning harmoniserer med hverandre. Boligens 1 og 2 etasje er pusset opp i 2017 ifm. påbygget på boligen. Planløsningen er gjennomtenkt og de sosiale rommene som kjøkken og stue er plassert i husets øverste etasje med fantastisk utsikt ut over Stavern. Utsikten er gjennomgående flott fra alle soverom og bad i hoveddelen av boligen. Flere uteplasser og terrasser i tilknytning til boligen.

Fra inngangsdøra i 1. etasje kommer du inn i en romslig gang med god plass til å henge av seg ytterklær, tre gode soverom (ett av dem har liten walk-through på vei til eget bad med dusj, badekar, servant og toalett), tv-stue med plass til sofagruppe, flislagt bad med dusj, toalett og servant, og praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, benkeplate, utslagsvask og god skaplass for oppbevaring.

Opp trappen til boligens 2. etasje er det stort kjøkken og stue med en av Staverns råeste utsikter. Ord blir knappe når utsikten og romfølelsen skal beskrives. Dette må oppleves! Det er satt inn vinduer fra gulv og nesten opp til tak som forsterker utsikten. Det er et velutstyrt kjøkken med fine matte flater og godt med benkeplass og skaplass. Det er innredet med hele tre sittegrupper ulike steder i stuen. Det er montert ildsted med glass på tre sider. Utgang til stor terrasse med god plass til det du måtte ønske av utemøbler, grill, solseng og parasoll. Her kan du nyte den flotte utsikten og kjenne varme solstråler på huden. Sommerstid kan uteplassen nytes langt ut i de sene timer dersom vær og vind tillater det.

I boligens sokkeletasje er det egen utleieleilighet med stue, kjøkken, 3 soverom, flislagt bad og vaskerom/bod. Egen inngang og hage.

Stor naturtomt som er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og trær. Her er det boltreplass for store og små med alt fra å sparke fotball til å klatre i trær. En mindre del av tomten ligger som et tilleggsareal med eget gbnr. På dette

arealet er det tinglyst byggeforbud og det er idag en liten skog som grenser til friområder.

Boligen ligger flott til i et rolig og barnevennlig område i Stavern. Her bor du med nærhet til det aller meste som Stavern har å by på. Det er kort vei til Stavern sentrum med et godt utvalg av butikker, restauranter, bakeri, cafeer, apotek, vinmonopol, båthavn og mange nydelige strender. Sommerstid er det et rikt folkeliv i Stavern bestående av både turister og fastboende - Stavern er for mange kjent som "sommerbyen" og byr på flotte solfylte sommerdager og milde vintre med lite snø. Det er også flust av flotte turområder like i nærheten slik at søndagsturen aldri blir kjedelig.

Dette er en super bolig for deg som ønsker å bo godt, ha fantastisk utsikt og kort vei til Stavern sentrum.

Ditt neste hjem?



## STEINVEIEN 13

Prisantydning	<b>12 790 000</b>
Omkostninger	<b>338 670</b>
Totalpris	<b>13 128 670</b>
P-rom	<b>234 m2</b>
Bruksareal	<b>242 m2</b>
Soverom	<b>6</b>
Bad	<b>3</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1964</b>
Eiet tomt	<b>1312 m2</b>



**Thomas A. Østmo**

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

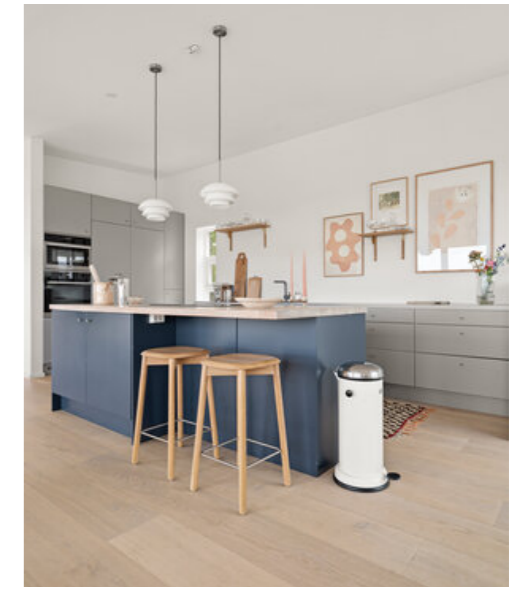
95 99 40 44 / [thomas@leinaes.no](mailto:thomas@leinaes.no)

**& LEINÆS  
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik



















## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Stavern - en liten perle langs Vestfoldkysten.

Fra eiendommen er det kort vei til tennisbane, Stag-banen for fotball og håndball, freesbee- og golfbane. På vinterstid er det akemuligheter i hagen og nærområdet, samt skøytebane.

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 til mindre arrangementer som gjør Stavern til et attraktivt sted. Stavern byr på aktiviteter året rundt, alt fra påskeutstillingen på våren, konserter på sommeren, kunstutstillinger på høsten og julegrantenning på vinteren. Det er flust av strender, svaberg og flotte bademuligheter i området. For de som er glad i naturen kan man benytte seg av Kyststien - den strekker seg fra Stavern via Naverfjorden og Nevlunghavn til Helgeroa.

En kort kjøretur unna finner man Larvik Golfklubb - en av Norges beste golfbaner. Her finnes det 2 golfbaner med henholdsvis 9 og 18 hull. Banen har internasjonal standard, er av høy kvalitet og er en av de banene med lengst spillesesong i landet.

Gode bussforbindelser til Larvik sentrum.

# Steinveien 13

Nabolaget Fjerdingen/Varden - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Vardeveien Linje 01, 206	9 min	0.6 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min	6.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min	

## Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 202 elever, 11 klasser	18 min	1.4 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	4 min	0.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min	8.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	26 min	25.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Risøyveien, Stavern	13 min
Meny Stavern	15 min

«Jeg elsker å bo i dette nabolaget da man lever privat men samtidig har muligheten til å tilbringe tid med de flotte fastboende naboene og sommergjestene»



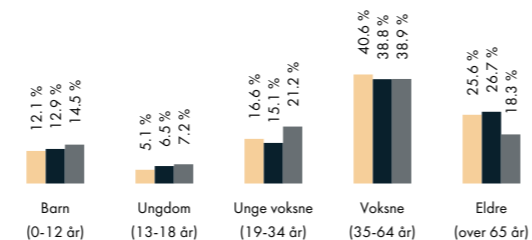
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100

Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjerdingen/Varden	1 117	544
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solstad barnehage (1-5 år) 78 barn	14 min	1 km
Sjøparken kanvas-barnehage (0-5 år) 84 barn	22 min	1.6 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 78 barn	6 min	2.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	14 min	1.1 km
Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	15 min	1.1 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

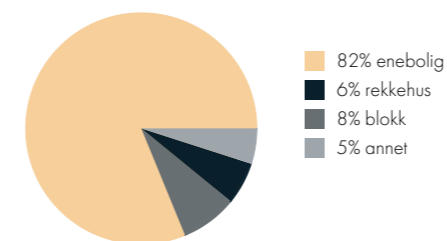
Støynivået  
Lite støynivå 95/100

Trafikk  
Lite trafikk 92/100

## Sport

Brunla tennishall Tennis	6 min	0.4 km
Agnes aktivitespark Nærmiljøanlegg	10 min	0.8 km
Mudo Stavern	4 min	
Family Sports Club Langestrand	8 min	

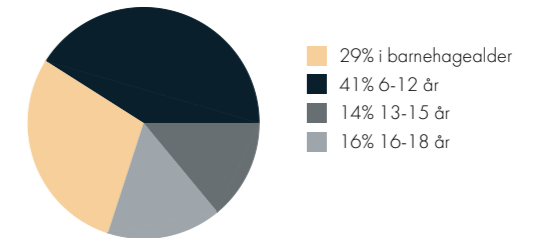
## Boligmasse



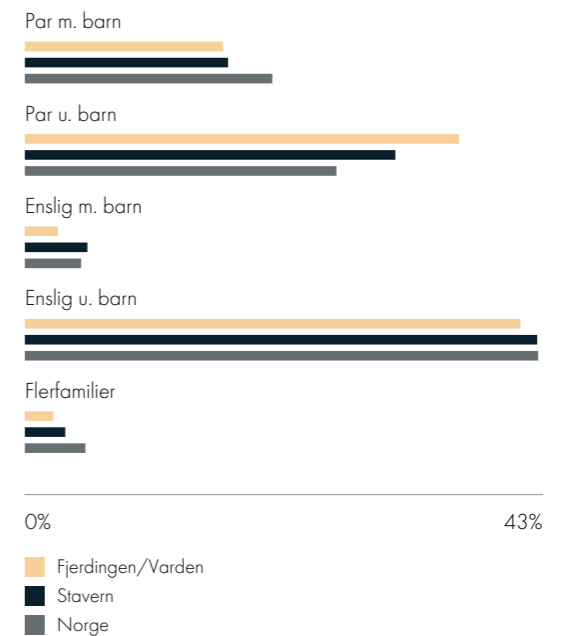
## Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	8 min
Vitusapotek Stavern	17 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

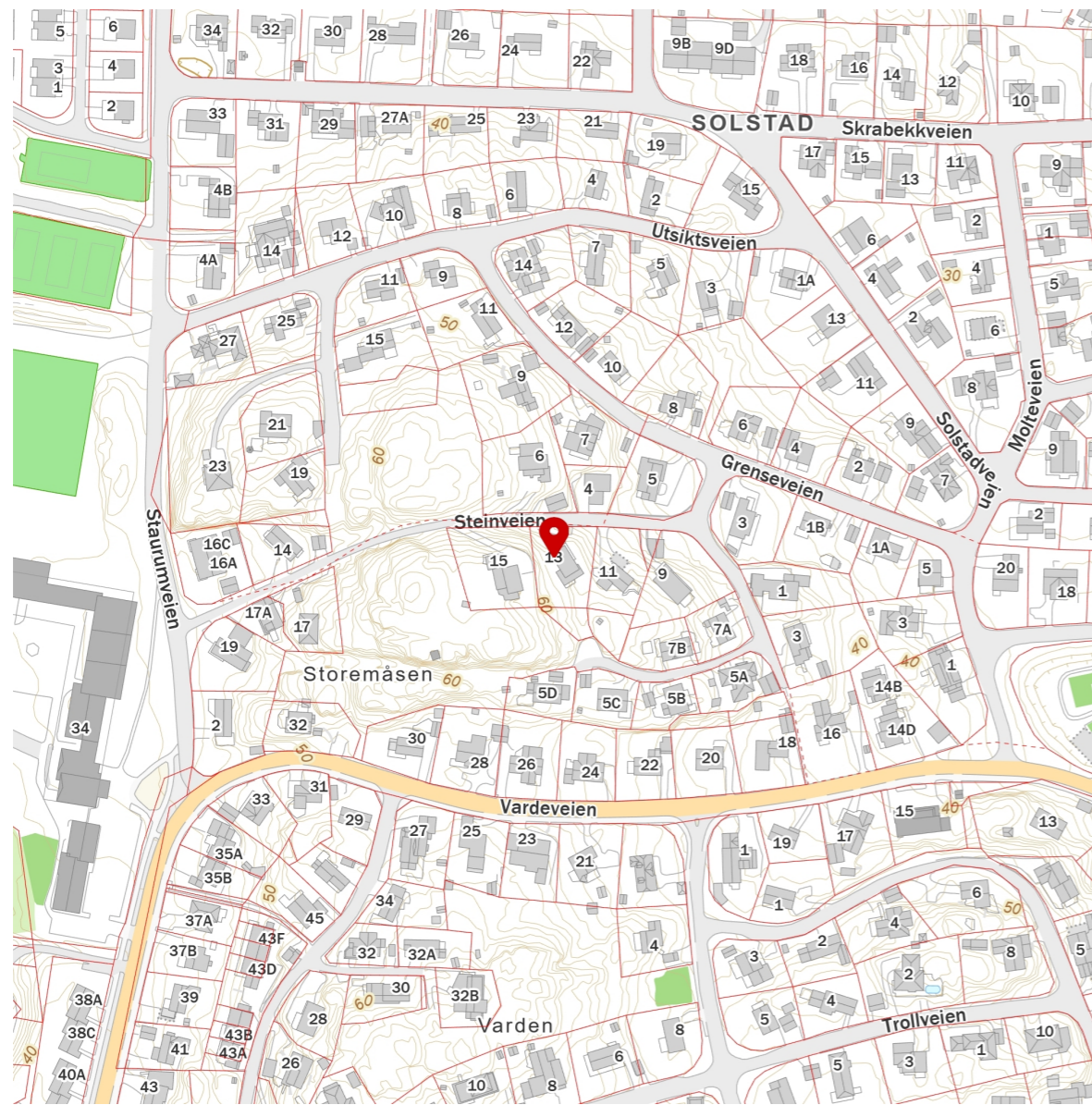
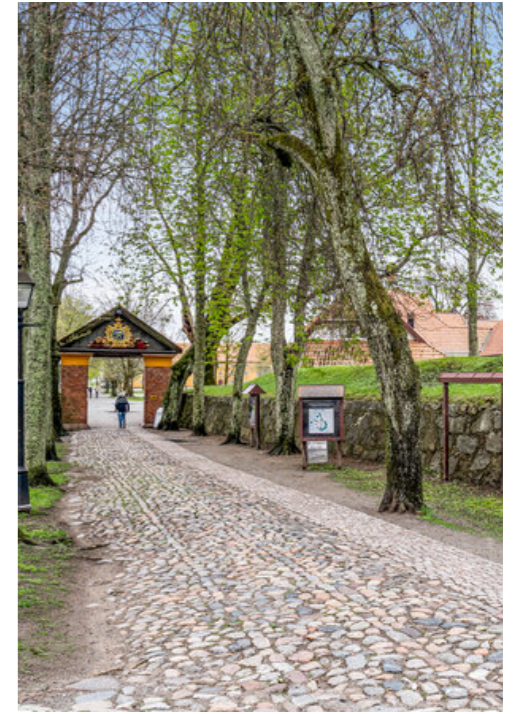


## Sivilstand

	Fjerdingen/Varden	Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og 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

## Steinveien 13

## 1. Etasje





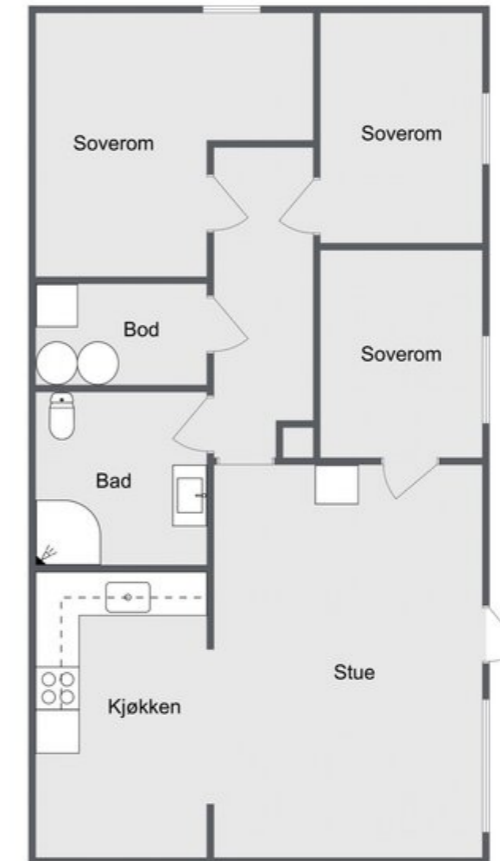
## Steinveien 13

### 2. Etasje



## Steinveien 13

### Underetasje



# EIENDOMMEN

## Beregnet total kostnad

12 790 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger

200,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

319 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 790 000,-))

17 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

-----  
338 670,- (Omkostninger totalt)

-----  
13 128 670,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

## Innhold

1.etasje

Gang: 20kvm

TV-stue: 10kvm

Soverom 1: 7kvm

Soverom 2: 7kvm

Soverom 3: 15kvm

Dusjbad 1: 5kvm

Dusjbad 2: 7.2kvm - skyvedør fra soverom 3

Vaskerom: 5.8kvm

Utebod: 8kvm

2.etasje

Stue og kjøkken: 80kvm.

Sokkeletasje

Soverom 1: 7.2kvm

Soverom 2: 8.3kvm

Soverom 3: 12kvm - takhøyde 196cm

Vaskerom: 3.6kvm

Dusjbad: 4.6kvm

Gang: 5.5kvm

Stue: 20kvm

Kjøkken: 9kvm

## Standard

Boligen ble opprinnelig oppført i 1965, men ble i 2017 gitt en betydelig ombygging. Ombyggingen består av ombygging av byggets 1.etg, samt totalt nybygg av overetasjen. Boligen er ikke oppført etter lovverk av verken TEK17 eller TEK10 og dette må således ikke legges til grunn, tross den store oppgraderingen i 2017. Boligen besitter

gjennomgående god innvendig standard med tidsriktige overflater og materialer anno 2017.

Kjøkken ligger i boligens 2. etasje i åpen løsning med stue. Det er parkett på gulv og sparklet og malt gips på vegger og himling. Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av heltre eik og foliert sponplate ved vaskekum. Det registreres fuktsvell i benkeplate ved oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, ovn, mikro, oppvaskmaskin og platetopp med integrert ventilator. Vannstøper og komfyrvakt montert. Rommet er ventilert via ventilator innebygget i platetopp - utblåsning til friluft via spalte i etasjeskiller i følge selger.

Bad 1. etasje

Bad fra 2017 med flis på gulv og i dusjsonen, ellers malte plater. Varmekabel i gulv. Plastsluk med membran under klemring. Det er dusjhjørne, servant med skapinnredning og vegghengt toalett. Ikke synlig drengsåpning fra den vegginnbyggede toalettsisterne, dog kan det være valgt kompensereende løsning. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft og tilluftspalte under dørbblad. Kun foretatt måling med piggelektrode i veggoverflate, grunnet hulltaking ikke mulig.

Bad 2 1. etasje

Bad fra 2017 med flis på gulv og i dusjsonen, ellers malte plater. Varmekabel i gulv. Plastsluk med membran under klemring. Det er dusjhjørne, badekar, servant med skapinnredning og vegghengt toalett. Ikke synlig drengsåpning fra den vegginnbyggede toalettsisterne. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft, luftlekkasje rundt skyvedør gir erfaringsmessig tilluft til rommet. For deler av gulvet i dusjnisa måles det bortimot plane fliser, således kan det skje at vann blir liggende på gulv etter dusjing.

Vaskerom 1. etasje

Flislagt gulv, malte plater på vegg og himling. Fallforhold til sluk ikke vurdert siden rommet har for mange faste installasjoner til at fullgod måling kan foretas. Det oppgis å finnes sluk i rommet, men dette er ikke vurdert grunnet plasseringen av faste installasjoner. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, vaskekum med innredning, store garderobeskap, samt er det i vegg montert koblingsskap for rør-i-rør-system - synlig drengsåpning. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft. Ikke foretatt hulltaking for fuktmåling i vegg - grunnet vegger som ikke skal bores i. Foretatt fuktmåling med

piggelektrode - ingen fuktavvik her registrert.

#### Sokkeletasje

Kjøkken fra 2017 med laminat på gulv, malte plater og betong på vegger, samt panelet himling. Innredningen har fronter av malt MDF, samt foliert sponkonstruksjon i skrog og benkeplate. Noe skader på innredning har gitt fuktsvell. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt montert, usikker på om vannstopper er montert. Ventilasjon via ventilator med utblåsning til yttervegg.

Bad fra 2017 med flislagt gulv, Fibo Trespo våtromsplater på vegg og himling av malte plater med downlights. Varmekabler i gulv og plastsluk med membran under klemring. Det er dusjhjørne, servant med skapinnredning og toalett. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft. Hulltaking for fuktmåling i vegg ikke foretatt.

Vaskerommet er enklere oppusset i 2017, men ikke renoveret. Flislagt gulv med oppkant til vegg, malte plater på vegg og himling av trepanel. Enkelte bordganger mangler i himling, bør monteres for å begrense risiko for kondensering i etasjeskiller. Gulvsluk av plast uten tilstøpt fall, ikke synlig membran men oppgis å være montert. Det er 2 varmtvannstanker, sikringskap, fordelingsstokker for rør-i-rør-system, samt sikringskap. Hulltaking for fuktmåling i vegg ikke foretatt.

#### Tekniske installasjoner

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg - samtlige rørføringer både internt i bygget og ut til kommunalt nett skal være skiftet i 2017.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men skal i sin helhet være nytt i 2017 - omfattende dokumentasjon foreligger.

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

#### Løpende kostnader

Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av kabel-tv og internett, og har kostnad på kr. 2.023,- pr mnd og dekker bolig og utleieleilighet. Her er det tilvalg i prisen, og ny eier kan velge bort enkelte tilvalg. Dagens eier har hatt et strømforbruk på ca. 24.785 kwh i 2022 og det inkluderer utleieleiligheten. Boligen er forsikret gjennom Dnb og har årlig premie er kr. 3.810,-

Bygningsforsikring, innboforsikring og evt. alarm kommer i tillegg. Selger har Verisure til 685,- pr. mnd, inkl. seriekoblet brannsensor i kjeller.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

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

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

- Radon: Det er krav til radonmåling i utleieleiligheter - dette er ikke utført.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Vaskerom: Himlingsbord bør monteres der det mangler. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad 2: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Grunnmur og fundamenter: Generell elde og slitasje.
- Terrengforhold: Overflatevann vil renne mot bygget - dette må forventes og kan i kun begrenset grad begrenses.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Drenering. Bygget har ingen tradisjonell drenering - vann renner i underkant av bygget og ut i forkant av boligen. Bør etterstrebes å føre overflatevann ut på siden av bygget for å begrense tilsig av vann mot bygget.

#### Selgers egenerklæringsskjema

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

- Totalrenovering av hele hus, alt ble strippet ned til reisverk og bygget opp igjen, alle våt rom ble bygd fra bunnen av, el-anlegg skiftet (foreligger dokumentasjon i henhold til norsk standard) og terrasser. Byggmester Jørn Sandberg. Dokumentert etter norsk standard. Byggemeldt som en del av

utbyggingen av huset.

- Det var fuktinnslag i kjeller. Drenert og isolert hele muren i 2018, ikke vært ett problem etter det.
- Dårlig trekk i peis i toppetasjen. Monterte pipevifte, fungerer utmerket etter det.
- Utvendig bod oppført av huseier.
- Vedr. rom godkjent til varig opphold: Innerste soverom er ikke søkt om godkjennelse.

#### Boligens areal

Primærrom: 234 kvm, Bruksareal: 242 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 88 m<sup>2</sup>.

Primærrom: 80 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, 3 soverom, 2 bad, vaskerom og stue.

2. etasje:

Bruksareal: 80 m<sup>2</sup>.

Primærrom: 80 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue og kjøkken.

Sokkeletasje:

Bruksareal: 74 m<sup>2</sup>.

Primærrom: 74 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, vaskerom og bad.

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 arealbetegnelse.

#### Arealbekreftelse

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

#### Adkomst

Direkte fra Steinveien 13

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

#### Tomt

Areal: 1 312 kvm, Eierform: Eiet tomt.

Arealet består av to gnr/bnr.

Gnr. 5001, bnr. 635: ca. 1.035 kvm ifølge Larvik kommune. Etablert med analogt målebrev og areal og plassering kan avvike noe, dersom det skulle bli oppmålt i nyere tid.

Gnr. 5001, bnr. 958: ca. 227 kvm. Her er det mer nøyaktige grenser. Se vedlagt eiendomskart for oversikt over tomtegrensene.

#### Garasje / parkering

Det er parkering i innkjørsel og på tomten. Ellers gateparkering. Tidligere garasje er revet og det er ikke anlagt ny garasje.

#### Byggemåte

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder med støpt betongplate mot fjell og steinmasser og grunnmur av pussede betongblokker fra byggeår. I bakre del av sokkeletasjen er gulv høyere enn øvrige grunnet tilpasning til terrengnivå. Utførende byggmester oppgir at etasjeskillere er de opprinnelige bjelkelagene som ble avrettet og forsterket ved ombyggingen i 2017.

Bygget ligger i sin helhet over terreng, bakvegg har åpen spalte mellom fjell og grunnmur og således bør overflatevann renne under bygget.

Yttervegger av stenderverk med 20cm isolasjon og fasader kledd med liggende Royal-impregnert dobbelfalset trepanel med profilmest midtspor, samt partier med fiberpuss.

Takkonstruksjon er en pulltakkonstruksjon med ensidig fall mot bakkant av bygget. Tak teknet med banelagt papp med betydelig forventet restlevetid. Store verandaearealer rundt store deler av hovedetasjen, samt stor veranda utenfor stue i overetasjen - jevnt over normalt godt fungerende.

#### Ferdigattest / brukstillatelse

Boligen ble opprinnelig godkjent som enebolig med sokkeleilighet i 1967. Den gang ble det ikke utstedt ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for om/påbyggingen i 2017.

Planløsningen i 1. etasje er noe annerledes enn omsøkt tiltak men endringen er ikke av søknadspliktig karakter.

Larvik kommune opplyser at de ikke har tegninger for sokkeletasjen.

Et soverom i leiligheten har 194 cm i takhøyde i kjeller. Dette er for lavt til å være rom til varig opphold.

Eldre garasje er revet. Det er ikke søkt om godkjenning til det.

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.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

### Barnehage / skole i området

Oversikt over nærmeste barnehage og skoler:  
Solstad barnehage (1-5 år) ca. 1 km  
Sjøparken kanvas-barnehage (0-5 år) ca. 1.6 km  
Lysheim barnehage (0-5 år) ca. 2.6 km

Stavern skole (1-7 kl.) ca. 1.4 km  
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.2 km  
Thor Heyerdahl videregående skole ca. 8.8 km

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

### Adgang til utleie

Det er en egen utleieleilighet i boligens sokkeletasje som kan leies ut.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen ved bruk av varmekabler, vedfyring og panelovner.  
I 2. etasje er det montert peis med tresidig glassfelt, og i sokkeletasjen er det stor, åpen peis med det som forventes å være en underliggende parafinbrenner som ikke er i drift.

Larvik kommune opplyser at siste feiing var 21.08.2020, og siste tilsyn var 27.02.2020. Kommunen har ikke registrert noen avvik ved det siste tilsynet.

Det gjøres oppmerksom på at dersom noen av rommene ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

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

### Kommunale avgifter

Kr. 24 595 pr. år (Årsprognose 2023)  
Det betales for avløp, feiing, vann og renovasjon. Kommunale avgifter forfaller til betaling fire ganger pr. år.

### 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. 1 023 018 pr. 31.12.21  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 682 864 pr. 31.12.21

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

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

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ihht kommunedelplan for Stavern. En liten del av hovedeiendommen (6 kvm) og hele tilleggstomten er regulert til H540\_1 Hensyn grønnstruktur (6 kvm). Spesielt viktig vegetasjon og /eller landskapsformasjoner som bør bevares. Se vedlegg bak i salgsoppgaven.  
En liten del av hovedeiendommen (10 kvm) og hele tilleggstomten er regulert til offentlig friområde ihht reguleringsplan Varden-Storåsen datert 31.03.1982. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Steinveien 11 har søkt og fått godkjent påbygg av veranda og garasje.

### Offentlige planer

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

### 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

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:  
Dagboknr. 4653, tinglyst 03.11.1964: Rettigheter iflg. skjøte og forkjøpsrett. Kommunen har forkjøpsrett til eiendommen til markedsverdi.  
Kommunen har rett til å bygge, betjene og holde vedlike de kiosker, luftledninger, stolper og kabler som finnes for elektrisitetsforsyning. Bestemmelse om forstøtningmur og beplantning/beskjæring av trær.

På tilleggstomten er det tinglyst byggeforbud.  
Dagboknr. 7162, tinglyst 21.08.1987: Bestemmelse om byggeforbud.

Dokumentene følger vedlagt salgsoppgaven.

Det vil bli tinglyst erklæring på eiendommen, som omhandler beskæring og avtalt høyde på vegetasjon i grensen mellom Steinveien 15 og 13. Eier av Steinveien 13 skal håndtere avfallet og kjøre bort. Skal utføres når det ikke er løv på trærne.  
Se vedlagte bilder i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### Vei/vann/avløp

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

### Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken følger med; Kjøleskap, fryseskap, Ovn, mikro, oppvaskmaskin, platetopp med integrert ventilator.  
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Pendel over spisestuen og de to sorte vegglampene ute (alle

tre Louis Poulsen).

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.

### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

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

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til

megler per e-post eller SMS: 95 99 40 44 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

#### **Overtagelse**

Etter avtale.

#### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

#### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til

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

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

#### **Salgsbetingelser**

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

#### **Avhendingsloven**

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

#### **Finansiering**

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

#### **Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

- (1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om 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**

Steinveien 13, 3292, Stavern, Gnr. 5001 bnr. 635 i Larvik kommune

#### **Eier**

Marianne L Tinderholt  
Runar Westby Tinderholt

#### **Oppdragsnummer**

22-23-0110

#### **Meglers vederlag**

Oppgjørshonorar (Kr.6 900)  
Meglerprovisjonen 1,25% av salgssum  
Tilrettelegging (Kr.6 950)  
Markedspakke (Kr.17 900)

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

## TEKNISKE DOKUMENTER



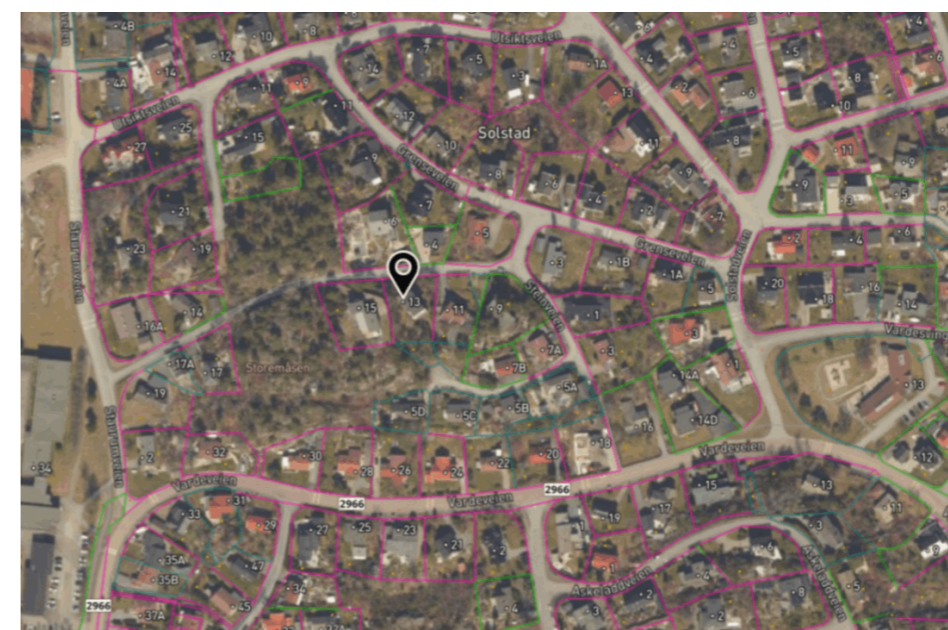
# Tilstandsrapport

📍 Steinveien 13, 3292 STAVERN

📖 LARVIK kommune

# gnr. 5001, bnr. 635

Areal (BRA): Enebolig 242 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.05.2023

Rapportdato: 30.05.2023

Oppdragsnr.: 20166-1486

Referansenummer: HP1680

Autorisert foretak: Schau Takst ASX

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau



Gyldig rapport  
30.05.2023

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Schau Takst AS

### Rapportansvarlig



Einar Schau

einar@schau.no  
480 48 000

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### GENERELT

Stor familieebolig med sokkelleilighet beliggende på flott, høytliggende utsiktstomt i Stavern. Bygget ble opprinnelig oppført i 1965, men ble i 2017 gitt en betydelig ombygging. Ombyggingen er av utførende bygmester informert å bestå av ombygging av byggets 1.etg, samt totalt nybygg av overetasjen. Inn- og utvendig overflater skal i sin helhet være nye i 2017.

Boligen er ikke oppført etter lovverk av verken TEK17 eller TEK10 og dette må således ikke legges til grunn, tross den store oppgraderingen i 2017. Det skal dog absolutt presiseres at på flere bygningsteknisk plan er en utførelse som stemmer overens med deler av lovverk anno TEK17.

Undertegnede besitter ikke informasjon om alle bygningstekniske detaljer knyttet til ombyggingen.

### PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsningen i 1.etg består av gang, TV-stue, 3x soverom, 2x dusjbad, vaskerom og utebod. 2.etg har kjøkken i åpen løsning med stue. Leiligheten som er innredet som utleiedel har 3x soverom, vaskerom, dusjbad, gang, stue og kjøkken. De innvendige overflater består eksempelvis av parkett og fliser på vegg, samt sparklet og malt gips på vegger og i himlinger.

Boligen besitter gjennomgående god innvendig standard med tidsriktige overflater og materialer anno 2017.

### BYGGET METODE

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder med støpt betongplate mot fjell og steinmasser og grunnmur av pussede betongblokker fra byggeår. I bakre del av sokkeletasjen er gulv høyere enn øvrige grunnet tilpasning til terrengnivå.

Utførende bygmester oppgir at etasjeskillere er de opprinnelige bjelkelagene som ble avrettet og forsterket ved ombyggingen i 2017.

Bygget ligger i sin helhet over terreng, bakvegg har åpen spalte mellom fjell og grunnmur og således bør overflatevann renne under bygget.

Yttervegger av stenderverk med 20cm isolasjon og fasader kledd med liggende Royal-impregneret dobbelfalset trepanel med profilstrekk midtspor, samt partier med fiberpuss.

Takkonstruksjon er en pulltakkonstruksjon med ensidig fall mot bakkant av bygget. Tak tekket med banelagt papp med betydelig forventet restlevetid.

Store verandaearealer rundt store deler av hovedetasjen, samt stor veranda utenfor stue i overetasjen - jevnt over normalt godt fungerende.

### KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken beliggende i åpne løsning med stue i boligens overetasjen - innredning og hvitevarer fra 2017.

Kjøkken i utleiedel sokkeletasjen var nytt i 2017 - slitasjegrad som forventet i en utleiedel; helt greit, men noe høyere enn kjøkkeninnredning hoveddel.

Bygget har totalt fem våtrom - vaskerom og to bad i

hovedetasjen, samt vaskerom og dusjbad i underetasjen. Alle rom skal være bygget av fagpersoner. Det er ikke avdekket fuktavvik på de kontrollerte steder. Se egne rapportpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

### TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg - samtlige rørføringer både internt i bygget og ut til kommunalt nett skal være skiftet i 2017.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men skal i sin helhet være nytt i 2017 - omfattende dokumentasjon foreligger

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med varmekabler i gulv på våtrom, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	<a href="#">Gå til side</a>		
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg	74	74	0
1.etg	88	80	8
2.etg	80	80	0
<b>Sum</b>	<b>242</b>	<b>234</b>	<b>8</b>

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

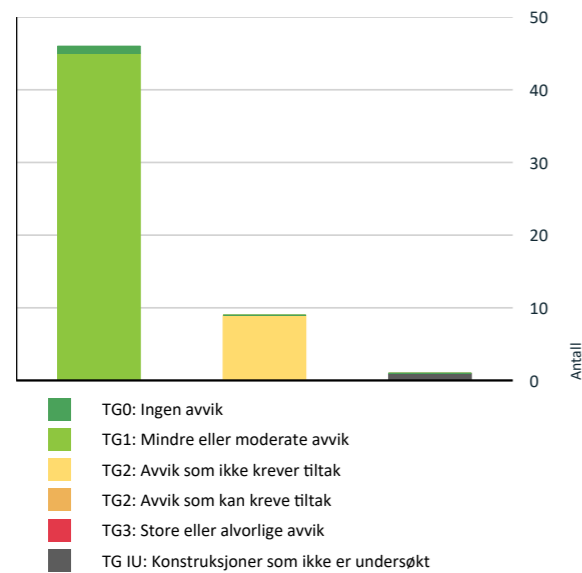
- Det foreligger ikke tegninger

Det oppgis å finnes tegninger, men undertegnede har ikke gjennomgått disse



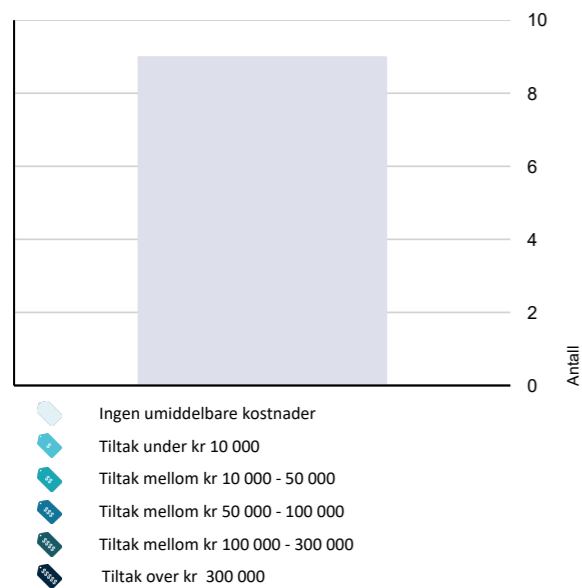
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det er krav til radonmåling i utleieleiligheter - dette er ikke utført.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Himlingsbord bør monteres der det mangler.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Generell elde og slitasje.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Overflatevann vil renne mot bygget - dette må forventes og kan i kun begrenset grad begrenses.

## Tilstandsrapport

### ENEBOGIG

Byggeår	Kommentar
1965	Vesentlig ombygget i 2017

### UTVENDIG

#### Taktekking

aket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen. Boligens tak er teknet med banelagt papp som opplyses å være nytt i 2017.

Taktekket er oppgitt å ligge mot undertak av rupanel fra byggeår - dette er ikke besikket.

Betydelig restlevetid.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål i opprinnelig stand fra ombyggingsåret 2017. Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå. Baset på takevinkel er det ikke å forvente montert snøfangere.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.

Ytterveggene oppgis av selger til å ha 20 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Fasader kledd med liggende Royal-impregnert dobbelfalset trepanel med profilstrekk midtspor, samt partier med fiberpuss. Kledningen er ikke gitt toppstrøk etter montasje - tørr overfalte, overflatebehandling anbefales.

MERK: I byggets mellometasje er det opprinnelig stenderverk fra 1965 som ble innvendig påforet i 2017. Vegger for overetasjen er i sin helhet nye i 2017.

Årstall: 2017

#### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er en pulltakkonstruksjon med ensidig fall mot bakkant av bygget. Konstruksjonen består av sperreløsninger som oppgis å være bygget med tilstrekkelig stivhet og å ha korrekt utført luftesjikt. Minimal kontrollmulighet av takverk uten å åpne konstruksjonen - men på tilgjengelige flater er avvik ikke registrert.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vinduer

Bygget har åpnings- og fastkarmvinduer med tolags isolerglass fra 2017. Vinduene framstår i god stand og besitter betydelig forventet restlevetid.

Årstall: 2017

#### Dører

Tofløyede terrassedører i stue 2.etg, tv-stue 1.etg, samt Enkeltfløyete terrassedør på soverom3. Dørene har fabrikkmalte rammeverk og trelags isolerglass.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rundt store deler av 1.etg finnes veranda bygget i trekonstruksjoner med tradisjonelt, nedstolpet bjelkelag med overliggende terrassebord. Rekkverk av glass og stål i tilfredsstillende høyde, samt et parti med rekkverk av liggende spilebord. Fra arealet utenfor stue er verandarearealet størst, takoverbygget, samt med trapp til terreng. Verandaen er bygget over underliggende boligkonstruksjon. Oppbygging av tettesjikt/membranløsning er ikke kontrollert grunnet mange av tilkomst. Noe planavvik på gulv for denne del av veranda.

Utenfor stuen i overetasjen finnes tilsvarende veranda med meget gode sol- og utsiktsforhold. Oppbygging som understående veranda, dog med undermonterte plastplater for å begrense drypp til veranda utenfor hovedetasjen. Rennemerker langs boligen yttervegg vitner at noe av regnvann renner innover langs plastplater og ned langs vegg.

### INNVEDIG

## Tilstandsrapport

#### Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.

Gulv av parkett og fliser.  
Vegger av sparklet og malt gips.  
Himling av sparklet og malt gips.

Boligen besitter gjennomgående god innvendig standard med tidsriktige overflater og materialer anno 2017. Stedvis registreres rester av forrige veggfarger, dog påvirker ikke dette tilstandsrapporten. Stedvis noe plateforskyvninger med synlig sparkeloverganger. Trykkskade i gipsplate i gang 1.etg - typisk forårsak av dørvrider som har slått inn i vegg.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk opp mot 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspan i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnheter i planet. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Utførende byggmester oppgir at etasjeskillere er de opprinnelige bjelkelagene som ble avrettet og forsterket ved ombyggingen i 2017.

#### Radon

Randonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår - ei heller er det krav til radonmåling i eneboliger pr idag.

Det er dog krav til radonmåling i utleieleiligheter - dette er ikke utført.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krav til radonmåling i utleieleiligheter - dette er ikke utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er krav til radonmåling i utleieleiligheter - dette er ikke utført.

#### Pipe og ildsted

Pipestokk av lecaelementer (eller tilsvarende fabrikat) i opprinnelig stand fra renoveringsåret 2017. Eldste del av pipa tilgjengelig i sokkeletasjen - her er sotluke montert uten plate av ildfast materiale mot gulv. Selger opplyser å ikke kjenne til negative forhold rundt verken pipestokk eller ildsted.

I stue/kjøkken i øvre boligplan er montert peis med tresidig glassfelt. Det ligger ikke plate av ildfast materiale på gulv i forkant av ildstedet - for at avstandskrav til brennbart materiale er ivarett, må dette installeres.

I leilighet sokkeletasje finnes en stor, åpen peis med det som forvente så være en underliggende parafinbrenner som ikke er i drift. Det ligger ikke dekke av ildfast materiale i forkant av peisen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

#### Rom Under Terreng

Bygget ligger i sin helhet over terreng, bakvegg har åpen spalte mellom fjell og grunnmur og således bør overflatevann renne under bygget.

#### Innvendige trapper

Vinkeltrapp med midtmontert vange i lakkert stål, håndløper i heltre langs vegg, samt rekkverk av laminert glass med håndløper av tilsvarende heltre. Trinn av heltre. Ingen knirk av betydning

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### VÅTROM

#### U.ETG > VASKEROM

#### Generell

I leilighet underetasje finnes vaskerom som oppgis å være enklere oppusset i 2017. Dokumentasjon ikke framlagt. Rommet i sin helhet er ikke renoveret.

## Tilstandsrapport

### Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger av malte plater.  
Himling av trepanel - enkelte bordganger mangler; disse bør absolutt monteres for å begrense risiko for kondensering i etasjeskiller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingsbord bør monteres der det mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlingsbord bør monteres der det mangler.

### Overflater Gulv

TG 2

Gulv av fliser med oppkantflis til vegg. Gulvsluk av plast uten tilstøpt fall. OK terskelhøyde til dør, dog ikke synlig membranoppkant.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvsluk av plast hvor membran ikke er synlig for kontroll, men som oppgis å være montert.

Uavhengig Kontroll opplyses å ikke være utført da oppussingen i 2017 kun var oppdatering av eksisterende våtrom.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Av installasjoner finnes 2x varmtvannstanker, sikringskap, fordelingsstokker for rør-i-rør-system, samt sikringskap

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking for fuktmåling i vegg ikke foretatt grunnet vegger av mur, samt montasje av faste installasjoner i tilstøtende vegg.

Årstall: 2017

### U.ETG > BAD

#### Generell

Dusjbad i opprinnelig stand fra 2017 i boligens sokkeletasjen, utleieleiligheten. Rommet skal i sin helhet være bygget av fagpersoner og dokumentasjon oppgis å foreligge. Arbeidene i rommet er utenfor reklamasjonsrett.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger av FiboTrespo våtromsplater.  
Himling av malte plater med innfelte downlights.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Overflater Gulv

TG 2

Gulv av fliser. Gulv i dusj er senket i forhold til gulvet forøvrig, samt er anlagt støpt fall retning sluk innenfor dusjnisse. Gulv utenfor dusj er så godt som plant. Varmekabel i gulv.  
Terskeloverhøyde ved dør er lav, samt er det ikke registrert tegn som tilsier bruk av membranoppkant til topp av terskel.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med membran under klemring.  
Uavhengig Kontroll opplyses å ikke være utført da oppussingen i 2017 kun var oppdatering av eksisterende våtrom.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, samt toalett.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft. Smal tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## Tilstandsrapport

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking for fuktmåling i vegg ikke foretatt grunnet vegger av mur, samt montasje av faste installasjoner i tilstøtende vegg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 1.ETG > BAD

#### Generell

Dusjbad i opprinnelig stand fra 2017 i boligens 1.etg. Rommet skal i sin helhet være bygget av fagpersoner og dokumentasjon oppgis å foreligge. Arbeidene i rommet er utenfor reklamasjonsrett.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger av fliser i dusjsone, samt malte plater forøvrig.  
Himling av malte plater..

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Overflater Gulv

TG 1

Gulv av fliser. Gulv i dusj er senket i forhold til gulvet forøvrig, samt er anlagt støpt fall retning sluk innenfor dusjnisse. Gulv utenfor dusj er så godt som plant. Varmekabel i gulv.  
Terskeloverhøyde ved dør er lav, samt er det ikke registrert tegn som tilsier bruk av membranoppkant til topp av terskel.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med membran under klemring.  
Det oppgis at Uavhengig Kontroll er utført av Byggmester Thor Johansen AS - dokumentasjon ikke framlagt - opplysningen er gitt av utførende Byggmester Jørn Sandeberg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, samt veggengt toalett. Ikke synlig drengsåpning fra den vegginnbyggede toalettstisene, dog kan det være valgt kompensereende løsning.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft. Tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking for fuktmåling i vegg ikke foretatt grunnet følgende faktorer; en vegg er yttervegg og skal ikke bores i, en vegg er mot annet våtrom og kan således ikke bores i, vegg mot gang har ingen dusjbelastning, samt er vegg mot stue (bak dusj) ikke egnet for boring grunnet plassering av trykkvannsrør og kabler.  
Foretatt fuktmåling med piggelektrode i veggoverflate fra tilstøtende rom - ingen negative fuktavvik registrert.

Årstall: 2017

### 1.ETG > BAD 2

#### Generell

Dusjbad i opprinnelig stand fra 2017 i boligens 1.etg med skyvedør fra soverom3. Rommet skal i sin helhet være bygget av fagpersoner og dokumentasjon oppgis å foreligge. Arbeidene i rommet er utenfor reklamasjonsrett.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger av fliser i dusjsone, samt malte plater forøvrig.  
Himling av malte plater..

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Overflater Gulv

TG 2

Gulv av fliser. Gulv i dusj er senket i forhold til gulvet forøvrig, samt er anlagt støpt fall retning sluk innenfor dusjnisse. For deler av gulvet i dusjnisse måles det bortimot plane fliser, således kan det skje at vann blir liggende på gulv etter dusjing. Gulv utenfor dusj er så godt som plant. Varmekabel i gulv.  
Terskeloverhøyde ved dør er lav, samt er det ikke registrert tegn som tilsier bruk av membranoppkant til topp av terskel.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Tilstandsrapport

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med membran under klemring.  
Det oppgis at Uavhengig Kontroll er utført av Byggmester Thor Johansen AS - dokumentasjon ikke framlagt - opplysningen er gitt av utførende Byggmester Jørn Sandeberg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Av installasjoner finnes dusjhjørne, badekar, servant med skapinnredning, samt vegghengt toalett. Ikke synlig drengåpning fra den vegginnbyggede toalettsisterne, dog kan det være valgt kompensierende løsning.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft. Ingen tilluftspalte ved dør, men erfaringsmessig er det luftlekkasjer rundt ei skyvedør som således i praksis gir tilluft.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er foretatt hulltaking for fuktmåling i vegg fra tilstøtende soverom - målingen er således foretatt i vegg bak dusj. Ingen negative avvik er avdekket.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## 1.ETG > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i opprinnelig stand fra ombyggingsprosessen i 2017 og ligger i boligens 1.etg. Rommet skal i sin helhet være bygget av fagpersoner og dokumentasjon oppgis å foreligge. Arbeidene i rommet er utenfor reklamasjonsrett.

Årstall: 2017

### Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger av malte plater.  
Himling av malte plater.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Overflater Gulv

TG 1

Gulv av fliser.  
Terskeloverhøyde ved dør er OK, men er det ikke registrert tegn som tilsier bruk av membranoppkant til topp av terskel. Fallforhold til sluk ikke vurdert - rommet har for mange faste installasjoner til at fullgod måling kan foretas. Det er oppgitt informert at gulvet er bygget med fall retning sluk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det oppgis å finnes sluk i rommet, men dette er ikke vurdert grunnet plasseringen av faste installasjoner.  
Det oppgis at Uavhengig Kontroll er utført av Byggmester Thor Johansen AS - dokumentasjon ikke framlagt - opplysningen er gitt av utførende Byggmester Jørn Sandeberg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, vaskekum med innredning, store garderobeskap, samt er det i vegg montert koblingskap for rør-i-rør-system - synlig drengåpning.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft. Tilluftspalte under dørbled.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Ikke foretatt hulltaking for fuktmåling i vegg - årsak er kombinasjon av yttervegg (som ikke skal bores i), vegger uten tappevanninstallasjon, samt vegg mot annet våtrom som det ei heller skal bores til. Det er foretatt fuktmåling med piggelektrode - ingen fuktavvik her registrert.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## KJØKKEN

## Tilstandsrapport

### U.ETG > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken i utleiedel sokkeletasjen var ny i 2017 og består av enkle flater med laminat på gulv, malte plater og betong på vegger, samt panelet himling. Innredningen har fronter av malt MDF hvor noen stekk/skader har gitt fuktsvell, samt foliert sponkonstruksjon i skrog og benkeplate. Integreerte hvitevarer.  
Komfyrvakt montert,  
Ukjent hvorvidt vannstopper er montert.

Årstall: 2017

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

#### Avtrekk

TG 1

Ventilasjon via ventilator med utblåsning til yttervegg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 2.ETG > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken beliggende i åpne løsning med stue i boligens overetasjen - innredning og hvitevarer fra 2017.

Gulv av parkett.

Vegger av sparklet og malt gips.  
Himling av sparklet og malt gips.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av heltre eik og foliert sponplate ved vaskekum. Det registreres fuktsvell i benkeplate ved oppvaskmaskin - dette er et naturlig resultat av damptrykk som over tid belaster plata.

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Vannstopper montert.  
Komfyrvakt montert.

Bruktilstanden oppleves god.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Avtrekk

TG 1

Rommet er ventilert via ventilator innebygget i platetop - denne har utblåsning til friluft via spalte i etasjeskiller i følge selger.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

På vegg i vaskerom finnes koblingskap for rør-i-rør-system. Skapet er dreneret til rom med sluk – dette medfører at prinsippet med systemet ivaretas i skapet ved en eventuelle lekkasje.  
Fordelingsstokker montert som åpent anlegg på vegg i vaskerom i leilighet - framstår fagmessig montert,

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast/PVC fra 2017. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

Årstall: 2017

### Ventilasjon

TG 1

Veggmontert ventilasjonsventiler med elektrisk vifter på vegg i henholdsvis stue og kjøkken i overetasjen. Forøvrig er montert ventilert med naturlig avtrekk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Varmtvannstank

TG 1

2 stk varmtvannstanker à henholdsvis 200 og 300liter plassert i rom med sluk. Tanken har statistisk god forventet.  
Begge tanker er tilkoblet strøm via hver sin bryter for henholdsvis «Leilighet» og «Enebolig».  
Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

### Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

## Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg som opplyses å være nytt i 2017.

Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegget er utført som ufaglært egeninnsats.

Det er framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Eget fordelerskap på vegg i vaskerom - montert av Faugstad Elektro.

Foreligger god dokumentasjon fra lokale elektrikerbedrifter.

Samsvarserklæring foreligger, dog er ikke samtlige dokumenter gjennomgått.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2017**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukkeapparat finnes.

Røykarsler montert.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Bygget er hovedsakelig fundamentert mot fast fjell med drenerende grusmasser som drenerende funksjon mellom betong og fjell. Stedvis kan fundament ligge direkte an mot fjell med en dertil teoretisk risiko for at vann som naturlig følger fjell påvirker betongen. Fundamenteringen kan anslås å være utført i henhold til byggepraksis i oppføringsåret, men faktiske løsninger kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

#### Drenering

TG 1U

Bygget har ingen tradisjonell drenering - vann renner i underkant av bygget og ut i forkant av boligen. Det bør etterstrebes å føre overflatevann ut på siden av bygget for å begrense tilsig av vann mot bygget.

## Tilstandsrapport

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer oppført av betongkonstruksjoner fra byggeår. Muren er utvendig pusset over terrengnivå – om muren er pusset under terrengnivå kan ikke konstateres, men det forventes å være utført poreetting av muren.

I innredet kjellerareal er grunnmursveggene påført innvendig med sannsynlighet for isolasjonssjikt. Blokkene har ingen isolasjonsevne, utover blokkenes naturlige, minimale isolasjonsevne.

På kontrollerte deler av muren er ingen større setningssprekker eller skader resultat av jordtrykk avdekket. Mindre sprekker/riss oppstått av mindre bevegelser er ikke gitt oppmerksomhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell elde og slitasje - direkte tiltak anses ikke nødvendig.

### Terrengforhold

TG 2

Tomta er opplagt skrånende og således vil det renne overflatevann mot bygget - dette er ikke til å unngå, men det skal presiseres å ikke være registrert større forhold som er negative forårsaket av fuktighet fra terreng.

Ingen kjent flomrisiko basert på informasjon i kommuneplan.

Ingen kjent rasfare basert på informasjon i kommuneplan.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatevann vil renne mot bygget - dette må forventes og kan i kun begrenset grad begrenses.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevann vil renne mot bygget - dette må forventes og kan i kun begrenset grad begrenses.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett - alle rør skal være nye i 2017.

Innvendig stoppekran tilkoblet hovedvannledning av plast finnes tilgjengelig i vaskerom. Trykkreduksjonsventil montert. Opplyses å være ny i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

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



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Sekundærareal (S-ROM)
U.etg	74	74	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Bad , Gang , Stue , Kjøkken
1.etg	88	80	8	Gang , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad 2, Vaskerom
2.etg	80	80	0	Stue , Kjøkken
<b>Sum</b>	<b>242</b>	<b>234</b>	<b>8</b>	

### Kommentar

U.ETG  
Soverom1: 7.2kvm  
Soverom2: 8.3kvm  
Soverom3: 12kvm - takhøyde 196cm  
Vaskerom: 3.6kvm  
Dusjbad: 4.6kvm  
Gang: 5.5kvm  
Stue: 20kvm  
Kjøkken: 9kvm

1.etg  
Gang: 20kvm  
TV-stue: 10kvm  
Soverom1: 7kvm  
Soverom2: 7kvm  
Soverom3: 15kvm  
Dusjbad1: 5kvm  
Dusjbad2: 7.2kvm - skyvedør fra soverom3  
Vaskerom: 5.8kvm

Utebod: 8kvm

2.etg  
Stue og kjøkken: 80kvm

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det oppgis å finnes tegninger, men undertegnede har ikke gjennomgått disse

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2023	Einar Schau	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3805 LARVIK	5001	635		0	1085.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Steinveien 13

### Hjemmelshaver

Tinderholt Marianne Lomtjernbakken, Tinderholt  
Runar Westby

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 450 000	2016

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

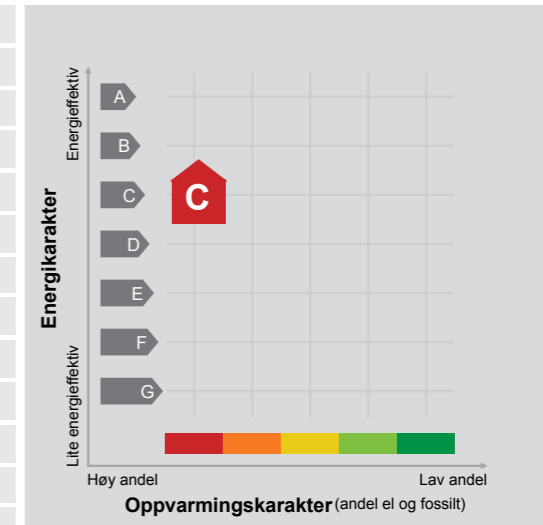
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HP1680>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Steinveien 13
Postnummer	3292
Sted	STAVERN
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	5001
Bruksnummer	635
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162904094
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	18893140-d786-42c6-a610-3778f320ba0d
Dato	30.05.2023



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Leinæs AS	Oppdragsnr.	22230110
Adresse	Steinveien 13		
Postnr.	3292	Sted	Stavem
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?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 6 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?	Dnb	Polise/avtale nr	23978048
Selger 1 Fornavn	Marianne L	Etternavn	Tinderholt
Selger 2 Fornavn	Runar Westby	Etternavn	Tinderholt

## 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: Byggmester Jørn Sandberg  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av hele hus, alt ble strippet ned til reisverk og bygget opp igjen, alle våt rom ble bygd fra bunnen av.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**  
 Nei  Ja  
Firmanavn: Byggmester Jørn Sandberg  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av hele hus, alt ble strippet ned til reisverk og bygget opp igjen, alle våtrom ble bygd fra bunnen av.
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
 Nei  Ja Kommentar: Dokumentert etter norsk standard
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
 Nei  Ja Kommentar: Som en del av utbyggingen av huset
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
- 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: Byggmester Jørn Sandberg  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av hele hus, alt ble strippet ned til reisverk og bygget opp igjen, absolutt alt er skiftet
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja Kommentar: Det var fuktinnslag i kjeller. Drenert og isolert hele muren i 2018, ikke vært ett problem etter det
- 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: Dårlig trekk i peis i toppetasjen. Monterte pipevifte, fungerer utmerket etter det.

- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
- 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: Byggmester Jørn Sandberg  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av hele hus, alt ble strippet ned til reisverk og bygget opp igjen, også terrasser
- 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: Byggmester Jørn Sandberg  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av hele hus, alt ble strippet ned til reisverk og bygget opp igjen, elanlegg skiftet
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar: I henhold til norsk standard
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar: Montert av elektriker
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar: Utvendig bod oppført av huseier
- 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
- 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
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
- 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: Innerste soverom er ikke søkt om godkjenning
- 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

**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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 30/11/2023 11:23:37 (EES-versjon: 2)

Skpr. nr. 1964/4653/30  
les. 751-

Avskrift av dagbok nr. 4653/1964  
Vedlegg til  
Larvik Sorenskriverembete 3/11

SKJØTE

Stavern kommune ved ordføreren erklærer herved å ha solgt  
likesom jeg herved selger og overdrar til Hans Oskar Jensen,  
f. 19/11.1915, eiendommen

Grensegaten 635, Stavern

for en omforenet kjøpesum stor kr. 7.085,- -syv tusen og åtti fem  
kroner- på følgende betingelser:

1. Kommunen har ved salg forkjøpsrett til eiendommen til den pris som bevislig kan fås av andre. Ved tvangsauksjon vil forkjøpsretten bli å innta i auksjonsvilkårene. Forkjøpsretten må erklæres å ville bli benyttet senest fire -4- uker etter at ordføreren har mottatt skriftlig forespørsel herom. Ved overdragelse til livsarvinger, eller adoptivbarn, gjelder forkjøpsretten ikke. For forkjøpsretten vikes prioritet for lån med nedskrivningsbidrag eller stønads lån i offentlige banker eller andre innretninger (Husbank, Hypotekbank, Boligbank eller lign.).
2. Stavern kommune forbeholder seg rett til å plasere veiskjæringer og eventuelle fyllinger inne på tomten, samt vederlagsfri rett til å bygge, betjene og holde ved like de kiosker, luftledninger, stolper og kabler som finnes nødvendige for elektrisitetsforsyningen.
3. Kjøperen må selv oppføre og bekoste nødvendige forstøtningsmurer mot gate til de høyder bygningsmyndighetene bestemmer.
4. Tomten må ikke beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboene. Uttynning av eksisterende trær skal skje etter anvisning av Parkutvalget.
5. Gjerdehold er kommunen uvedkommende.
6. Tomten må -hvis ikke formannskapet anderledes bestemmer- bebygges innen 1 år fra skjøtets utstedelse.

Da kjøpesummen er avgjort på omforenet måte, skjøter jeg herved som ordfører i Stavern kommune ovennevnte eiendom til Hans Oskar Jensen.

Stavern, den 2. NOV. 1964  
Staverns Kommune

*Frank Hansen*  
Frank Hansen  
ordfører

*Leif Carlstedt*  
Leif Carlstedt  
kontorsjef

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT  
- 87 7162  
21 AUG 87 07162  
SORENSKRIVEREN I  
LARVIK

Skjøte<sup>1</sup>

EIENDOMMEN(E)

Registernummer <sup>2</sup>	Kommune
Tilleggsareal, gnr. 1 bnr. 958	Stavern

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag - mnd. - år - personnr
Stavern kommune v/ordfører i samsvar med bystyrevedtak 22.08.85	

TIL

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag - mnd. - år - personnr
Rune Østby	25 03 52 39300

KJØPESUMMEN KR. 7.529,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Tilleggsarealet er solgt med forbehold om at det ikke nyttes til byggeformål.

(Parsellen er ubebygd)





3 - 716 -



Dette ønsker vi oss her i Forlikrådet (sett fra 2. etasje)



Nr. 13

Veranda ikke synlig



Nr. 14



3 - 808 -



Fra hagen (2. etasje)



Nr. 15



Nr. 16



1.3) I utarbeidelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker fra kvikkleire og andre naturfarer er iverksatt.

1.4) I områder hvor det er påvist naturfare, f.eks. kvikkleire, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes. Det skal foretas undersøkelser både av selve tomten hvor det er søkt om bygge- eller anleggstiltak og av området rundt som kan bli påvirket.

Ved utarbeidning av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

1.5) Tiltakshaver har ansvaret for oppfølging og gjennomføring av undersøkelser knyttet til naturfare. Sikkerheten knyttet til bygge- og anleggstiltak skal til enhver tid være ivaretatt.

## 2) Forurenset grunn – H390 1:

Bygge- og anleggstiltak kan først settes i verk etter at tilfredsstillende tiltak mot forurensning er gjennomført. Tiltakene skal sikre at forurensning ikke kan spre seg til luft, vann eller jord.

## § 8-2 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6

Retningslinjer – Ikke juridisk bindende:

### Grønnstruktur- H540 1

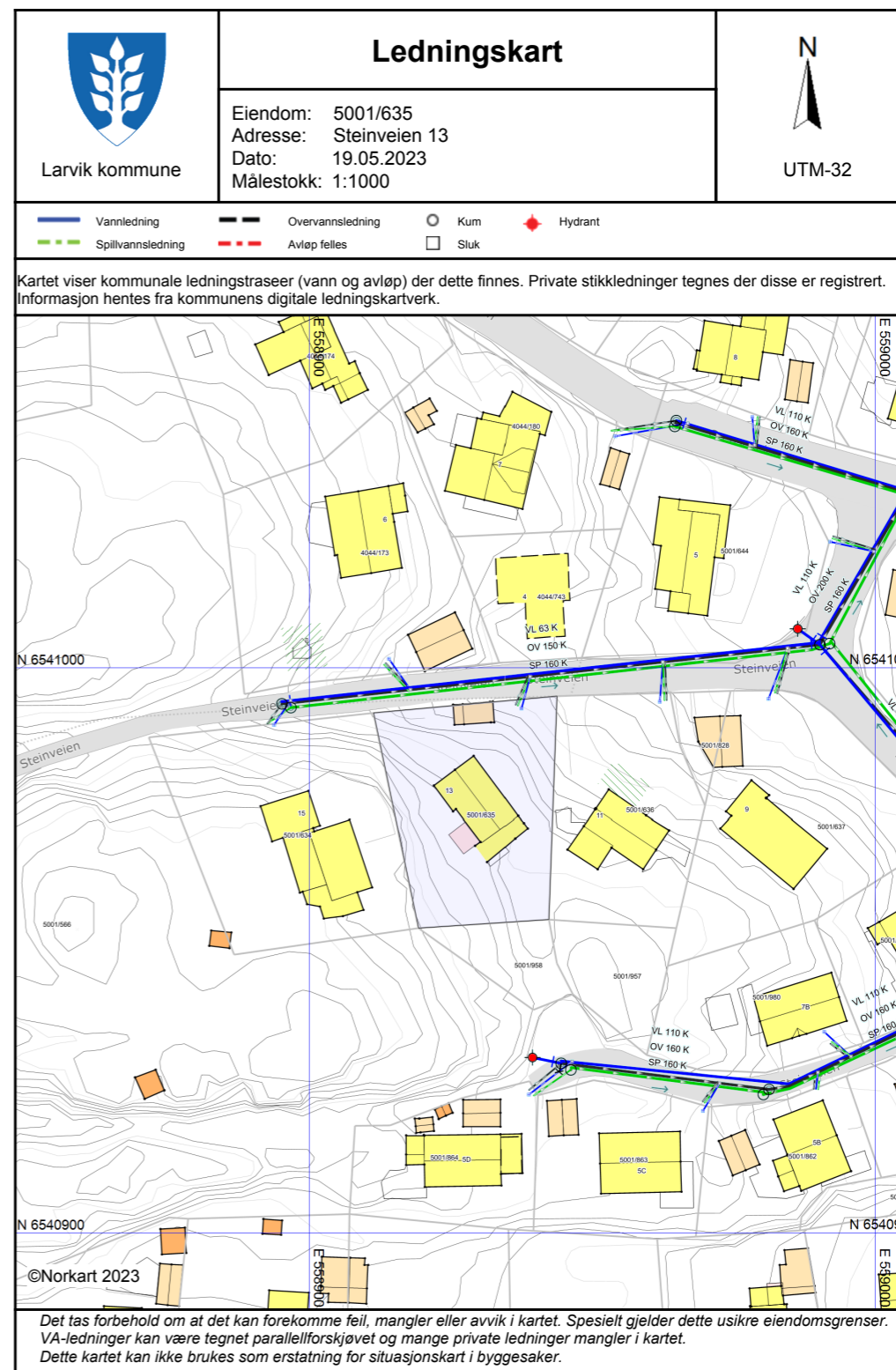
Hensynssone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor denne sonen skal hensyn til bevaring av terreng, vegetasjon og store enkelttrær vurderes spesielt og være førende for hvordan nye tiltak plasseres og utformes. Ved regulering innenfor sonen skal de grønne verdiene vurderes sikret som formål grønnstruktur eller med andre tilsvarende virkemidler.

## § 8-3 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

Båndlegging etter lov om kulturminner H730 1

Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/ fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og



# Eiendomskart for eiendom 3805 - 5001/635//



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
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 085,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6540986,85	<b>Øst</b> 558928,15

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6540955,43	558942,32	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	39,58	
2	6540953,92	558919,24	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,13	
3	6540992,01	558911,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,91	
4	6540994,98	558943,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,61	

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE DEL AV STOREMÅSEN I STAVERN KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje er arealet regulert til:

- A. Byggeområde, boliger
- B. Trafikkområde
- C. Friområde



§ 2

På de regulerte boligtomter kan det bygges 3 frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer. Garasjer kan oppføres i 1 etasje.

§ 3

Boligene skal legges i regulert byggelinje slik planen viser. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomtene. Bygningsrådet fastsetter garasjenes plassering i hvert enkelt tilfelle. Garasjene bør bygges i sammenheng med hovedhus.

§ 4

Gesimshøyden må ikke være over 7 m. og mønehøyden ikke over 9 m.

§ 5

Garasjenes størrelse må ikke overstige 25 m<sup>2</sup>.

§ 6

Takoppbygg eller vinduer i takflaten tillates på enetasjes hus. Nedskjæring i takflaten tillates ikke.

§ 7

Mot regulert vei og mot nabo kan oppsettes gjerder som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Bygningenes farge, samt farge på gjerder, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

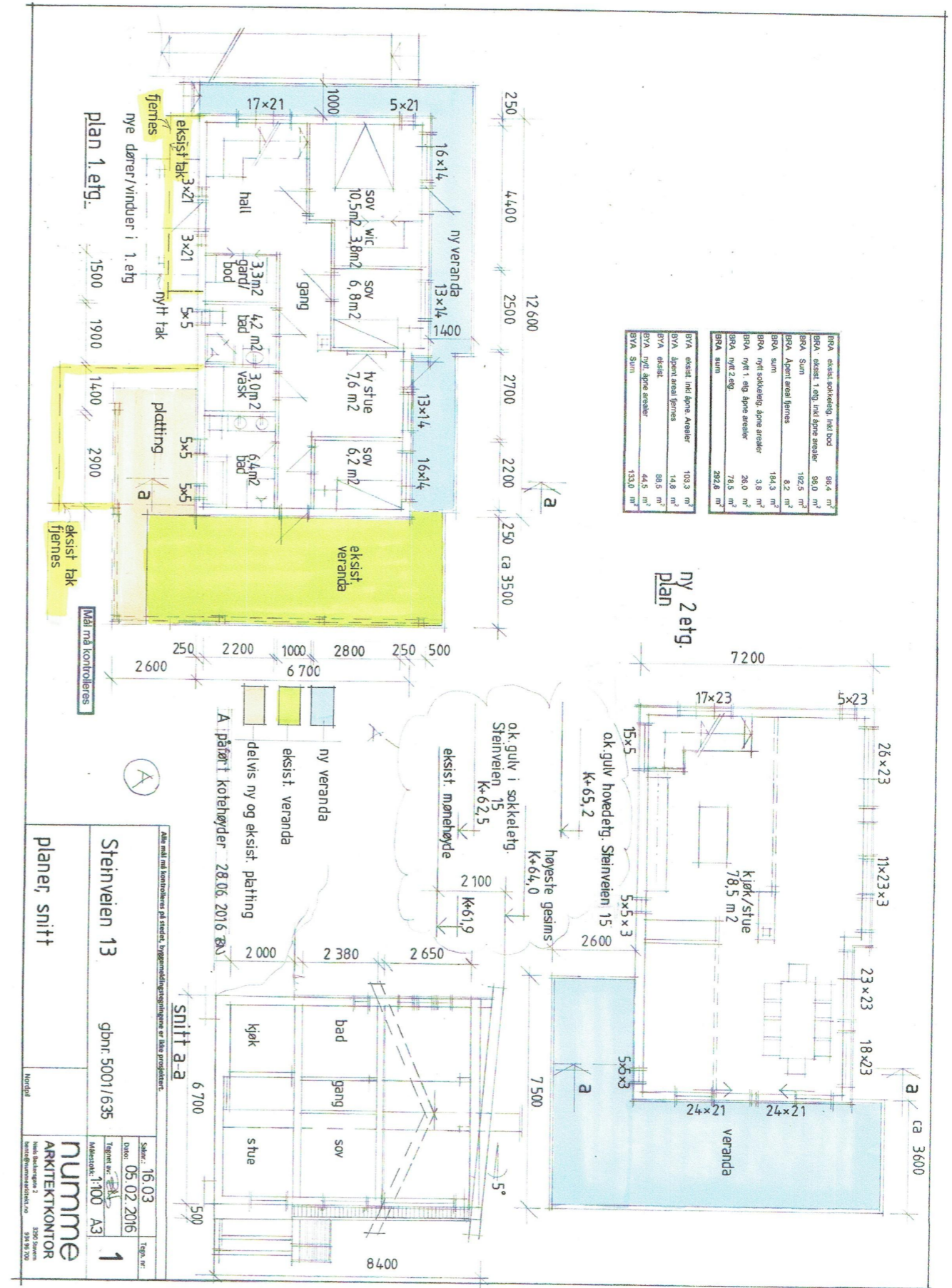
Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og vedtekter til denne for Stavern kommune.

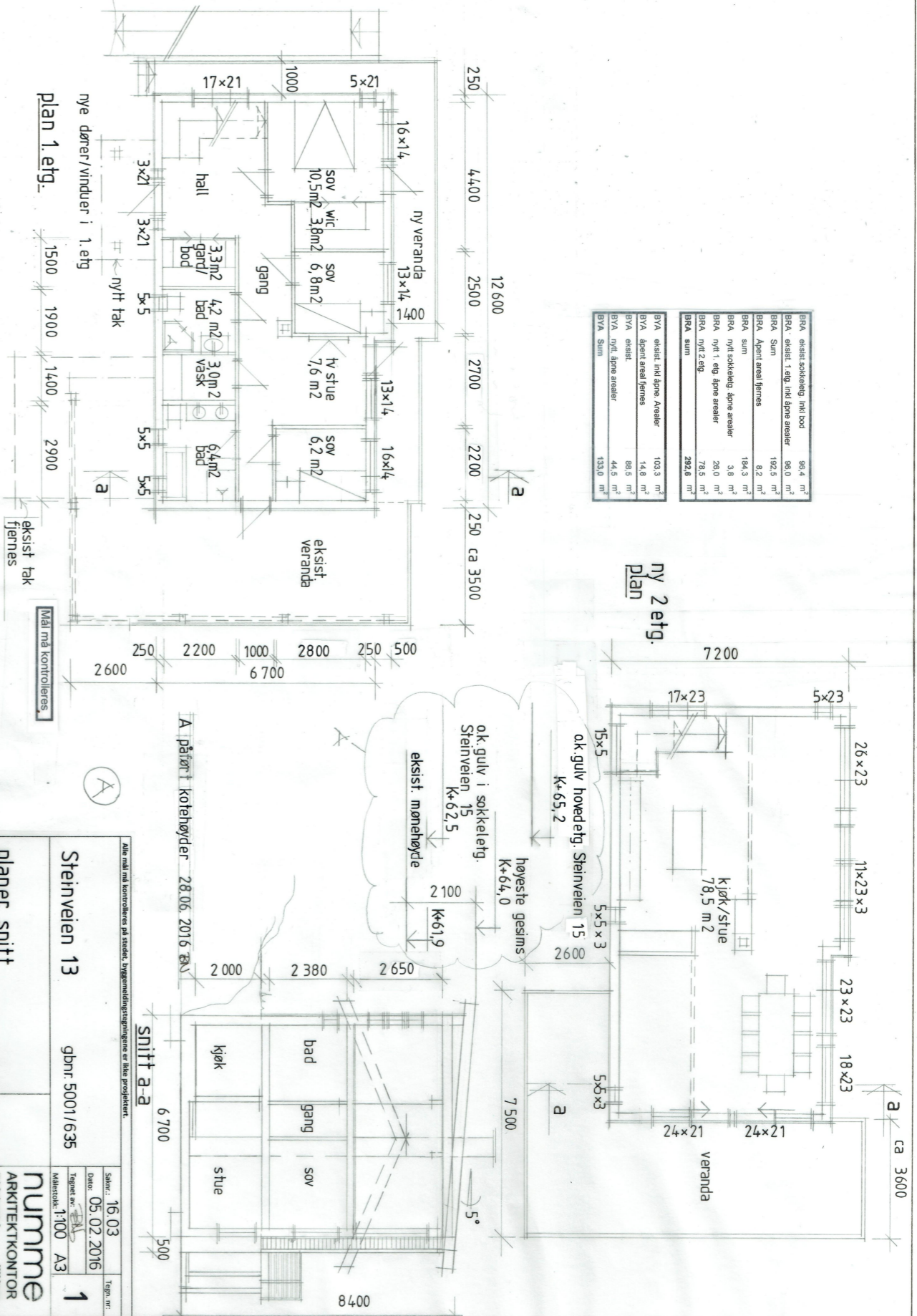
Fylkesmannen i Vestfold  
Tønsberg den 31.3.1982

*Harald Schulze*  
Harald Schulze  
e.f.





BRÅ	etisist, sokkelyng inkl bod	96,4	m <sup>2</sup>
BRÅ	etisist, 1. etg inkl åpne arealer	96,0	m <sup>2</sup>
BRÅ	Sum	192,5	m <sup>2</sup>
BRÅ	Apert areal fjerres	8,2	m <sup>2</sup>
BRÅ	sum	194,3	m <sup>2</sup>
BRÅ	nytt sokkelyng åpne arealer	3,8	m <sup>2</sup>
BRÅ	nytt 1. etg åpne arealer	26,0	m <sup>2</sup>
BRÅ	nytt 2. etg	78,5	m <sup>2</sup>
BRÅ	sum	292,6	m <sup>2</sup>
BYA	etisist, inkl åpne Arealer	103,3	m <sup>2</sup>
BYA	Apert areal fjerres	14,8	m <sup>2</sup>
BYA	etisist	89,5	m <sup>2</sup>
BYA	nytt, åpne arealer	44,5	m <sup>2</sup>
BYA	Sum	133,0	m <sup>2</sup>



Alle mål må kontrolleres på stedet. Bygghendingsmyndighetene er ikke prosjektert.

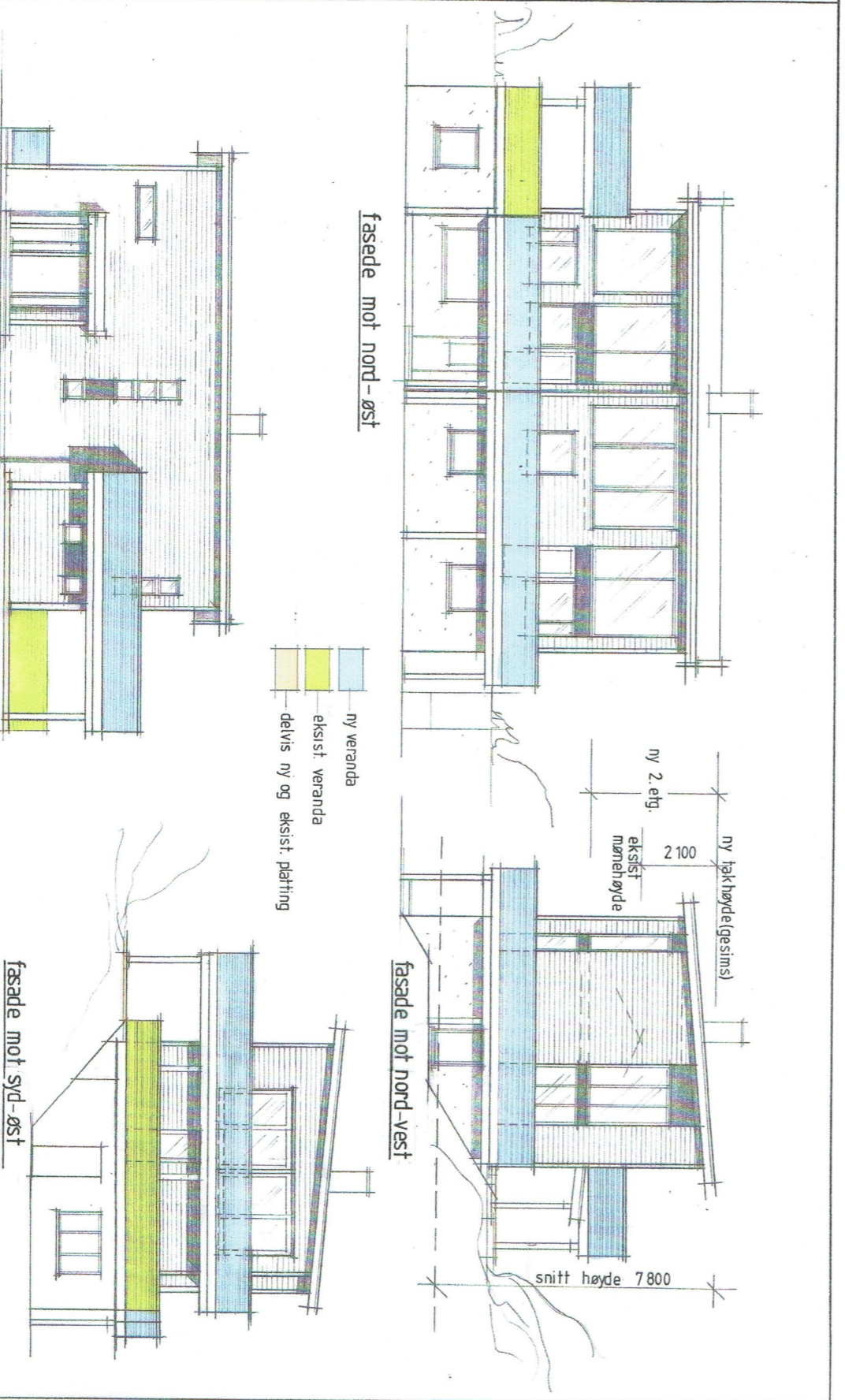
**Steinveien 13** gbnr. 5001/635

**numme** ARKITEKTKONTOR

Saknr.: 16.03  
 Dato: 05.02.2016  
 Tegnet av: [Signature]  
 Målestokk: 1:100 A3

planer, snitt **1**

Nordpil



Alle mål må kontrolleres på stedet. Bygghendingsmyndighetene er ikke prosjektert.

**Steinveien 13** gbnr. 5001/635

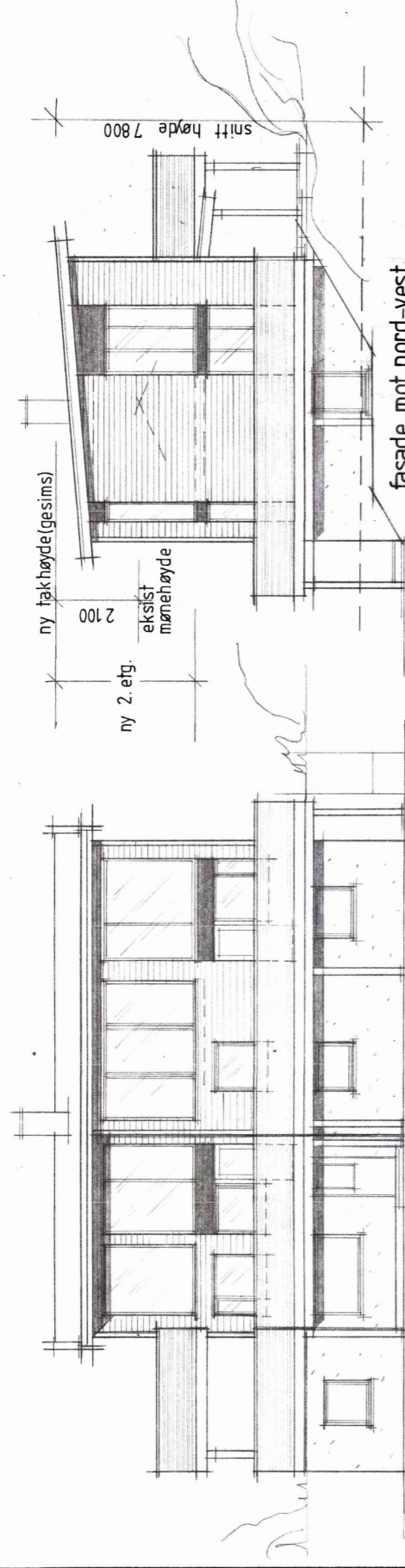
**numme** ARKITEKTKONTOR

Saknr.: 16.03  
 Dato: 05.02.2016  
 Tegnet av: [Signature]  
 Målestokk: 1:100 A3

fasader **2**

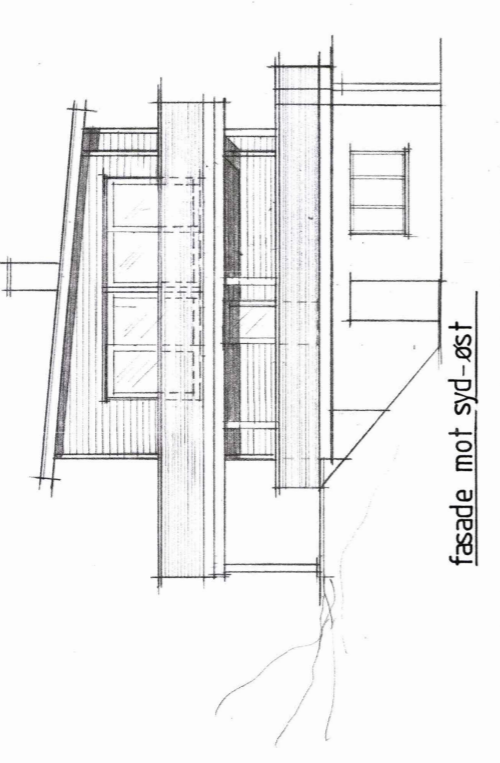
Nordpil

E2



fasade mot nord-øst

fasade mot nord-vest



fasade mot syd-vest

fasade mot syd-øst

Alle mål må kontrolleres på stedet, byggemeldingsregningene er ikke prosjektert.

Steinveien 13	gbnr. 5001/635	Saksnr.: 16.03	Tegn. nr.: 2
Date: 05.02.2016		Tegn. nr.: 2	
Målestokk: 1:100 A3		Målestokk: 1:100 A3	

numme  
ARKITEKONTOR  
Nelle Backeragete 2  
5200 Stearn  
betone@nummearkitekt.no 994 96 700

fasader Nordpil

E1

BRA	eksist. sokkeleg, inkl bod	96,4	m <sup>2</sup>
BRA	eksist. 1. etg. inkl åpne arealer	96,0	m <sup>2</sup>
BRA	Sum	192,5	m <sup>2</sup>
BRA	Åpent areal fjernes	8,2	m <sup>2</sup>
BRA	Sum	184,3	m <sup>2</sup>
BRA	nytt sokkeleg, åpne arealer	3,8	m <sup>2</sup>
BRA	nytt 1. etg. åpne arealer	26,0	m <sup>2</sup>
BRA	nytt 2. etg.	76,5	m <sup>2</sup>
BRA	Sum	292,6	m <sup>2</sup>

BYA	eksist. inkl åpne, Arealer	103,3	m <sup>2</sup>
BYA	Åpent areal fjernes	14,8	m <sup>2</sup>
BYA	eksist.	88,5	m <sup>2</sup>
BYA	nytt, åpne arealer	44,5	m <sup>2</sup>
BYA	Sum	133,0	m <sup>2</sup>

ny plan 2. etg.

plan 1. etg.

nytt tak

nye dører/vinduer i 1. etg

Mål må kontrolleres

Steinveien 13

gbnr. 5001/635

Saksnr.: 16.03

Tegn. nr.: 1

Date: 05.02.2016

Tegn. nr.: 1

Målestokk: 1:100 A3

Målestokk: 1:100 A3

numme  
ARKITEKONTOR  
Nelle Backeragete 2  
5200 Stearn  
betone@nummearkitekt.no 994 96 700

planer, snitt Nordpil

## Areal og teknikk

Vår saksbehandler:  
Tom Mangelrød  
Telefon: 33 17 18 87

Deres ref.:  
SØK

Vår ref.:  
17/133081

Arkiv:  
GBR -  
5001/635

Vår dato:  
28.11.2017

Byggpartner Jørn Sandberg  
Niels Backers gate 2  
3290 STAVERN

### Delegert Vedtak

Saksnummer	Utvalg/komite
1381/17	Planutvalget

Møtedato: 28.11.2017

### Vedtak - ferdigattest Steinveien 13 - 5001/635

Ferdigattest er gitt for:			
Saksnr 2016003487			
Eiendom/byggested: Steinveien 13			
Bygningsnummer: 162904094			
Gnr 5001	Bnr 635	Festenr 0	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av byggesak/planutvalget		Vedtak dato 30.06.16	Delegert saksnr. 799/16
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Påbygg til eksisterende enebolig med sekundærleilighet			
Merknader: Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

### Klage

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

Med hilsen

Tom Mangelrød  
byggningsinspektør  
*Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur*



Larvik  
kommune



Journal nr. ....

Arkiv nr. 503 . 1 . Steinveien

## Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Hans O. Jensen, Steinveien 13  
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. .... br.nr. .... parsell nr. .... av ....  
matr. nr. 635 i Stavern, nemlig:  
Våningshus av tre i en etasje med utbygg i 0 etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført i samsvar med tegninger og bygge-  
melding. Kun to mindre lettvegger av tre i kjelleren gjenstår.

Gebyr kr. 63,000 er ~~betalt~~ oversendt regning for .

Stavern, den 5. juli 1967.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 badersinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

## Boligkjøperforsikring

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

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

## Innboforsikring

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

## Flytteforsikring

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

## Uhell

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

## Renteforsikring

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

## Bygningsforsikring

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

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

## Pris

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

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

## Egenandel

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

## Spørsmål

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

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

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

### 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 annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekreftede skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 22230110

**Adresse:** Steinveien 13, 3292 Stavern

**Betegnelse:** GNR 5001, BNR 635 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: .....

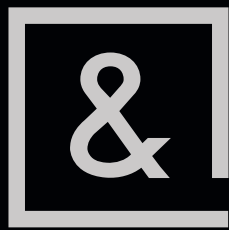
E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

--	--



PARTNERS.NO