EIENDOM
2005

MATTIASKILEN 18 - STEINSHOLT

Mattiaskilen 18, 3277 Steinsholt | Prisantydning: kr 1 700 000,- + omk. | Primærrom: 54 kvm | BRA/BTA: 54 kvm / kvm | Eiendomstype: Fritidseiendom

VELKOMMEN TIL MATTIASKILEN 18

KORT OM EIENDOMMEN

Sjelden anledning! Idyllisk beliggende hytte, renovert i 2015-16 - Stor EIERTOMT - Rett til båtpl./båtopplag m.m.!

Oppdragsnummer	2230181 Gnr.: 70, Bnr.: 74 i Larvik kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Mattiaskilen 18, 3277 Steinsholt
Prisantydning	1 700 000,-
Omkostninger	55 842,-
Totalpris inkl. omk.	1 755 842,-
P-rom/BRA/BTA	54 kvm/54 kvm/ kvm
Antall soverom	2
Tomteareal	2040
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	1972
Eierform	Selveier

NÆROMRÅDET

Hytta har en fin beliggenhet på vestsiden av Breivann i området Mattiaskilen. Eiendommen ligger høyt og fritt i terrenget, uten noen form for innsyn eller naboer "tett på". Her har du flott utsyn over området og særdeles fin beliggenhet med gangavstand ned til vannet!

Breivann er et populært, veletablert hytteområde i Larvik kommune - med kort kjøreavstand fra sentrale Østlandsområder.

Området har flott turterreng sommer som vinter. Det er oppkjørte skiløyper fra Viddaseter og inn til Årum og videre over til Skrim. Gode bade- og fiske muligheter i sommerhalvåret.

Hytta har sol fra tidlig morgen til sein ettermiddag

PLANTEGNING

Hytte

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | iD IMAGEDAY | EIENDOM

Hytte

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | iD IMAGEDAY | EIENDOM

OPPDRAGSNUMMER
2230181

TYPE BOLIG
Fritidseiendom

EIER
Roy Jessesen
Yvonne Stang Jessesen

KORT OM EIENDOMMEN
Velkommen til Breivann og Mattiaskilen 18 - en særdeles flott og renovert hytte med moderne og god standard!
Her har du en umiddelbar nærhet til flotte turområder sommer som vinter, med oppkjørte løyper rett ved hytta. Sommerstid er det rusleavstand ned til badeplassen!

Kort fortalt:
- Tilbygget og renovert i 2015-16
- Moderne og flott standard!
- 2 soverom og totalt 6 sengeplasser
- Skiftet alt elektrisk - varmekabler i gang og bad
- Bad med dusj og snurretoalett (vann hentes i brønn rett ved eiendomsgrensen)
- Stor selveiertomt på over 2 mål
- Høyt og fint beliggende med mye sol
- Rett til ha båt nede ved vannet. Båt medfølger!
- Bilvei helt frem sommer som vinter
m.m.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

ADRESSE
Mattiaskilen 18
3277 Steinsholt

ADKOMST
Fra Larvik, kjør mot Svarstad, ta til venstre i rundkjøringen på Steinsholt, mot Vindfjell. Følg veien rett frem ca. 4,5 km. Ta til høyre inn til Breivann.
Følg veien rett frem, ta så mot venstre når du har Breivann rett foran deg. Hytta er beliggende på vestsiden av vannet. Kjør gjennom en bom, kjør første til venstre og deretter andre til venstre for så å følge veien til man har en liten p-plass på høyre hånd. Parker her, hytta ligger da som hytte nr. 2 på høyre side av veien. Det vil bli skiltet til hytta.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET
Hytta har en fin beliggenhet på vestsiden av Breivann i området Mattiaskilen. Eiendommen ligger høyt og fritt i terrenget, uten noen form for innsyn eller naboer "tett på". Her har du flott utsyn over området og særdeles fin beliggenhet med gangavstand ned til vannet!

Breivann er et populært, veletablert hytteområde i Larvik kommune - med kort kjøreavstand fra sentrale Østlandsområder.

Området har flott turterreng sommer som vinter. Det er oppkjørte skiløyper fra Viddaseter og inn til Årum og videre over til Skrim. Gode bade- og fiske muligheter i sommerhalvåret.

Hytta har sol fra tidlig morgen til ettermiddag.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Fritidseiendom Selveier, oppført i 1972, tilbygget og modernisert i 2015-2016

INNHOLD
Entré/gang med garderobe, flislagt baderom med snurretoalett (med tank under bygget), servantinnredning og dusjkabinett, stue og kjøkken i åpen løsning med dør ut, 2 soverom hvorav ett med dobbelseng og ett med køyseseng og enkelseng.

Frittstående sportsbod.

ANTALL ROM
Oppholdsrom: 1, Soverom: 2, Bad: 1, Antall rom: 3, Antall senger: 6

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 54 kvm, Bruksareal: 54 kvm

1.Etasje: 54 / 54 kvm p-rom/BRA

MØBLERING / UTSTYR
Hytta selges hovedsakelig møblert foruten ting av personlig karakter. Sort kommode på bad medfølger ikke.
Båt ved vannet medfølger. Kjøleskap på bad medfølger.

STANDARD
Gjennomgående lekker innvendig standard med beisede panelte veggoverflater, svartmalte vinduskarmer og vinduer og et tvers gjennom moderne hyttepreg! Her vil du garantert trives.
Hytta har vært gjenstand for omfattende ombygging, tilbygging og renovering i perioden 2015-2016 og fremstår i dag som en tilnærmet "ny" hytte. Her kan du rett og slett ta med deg tingene dine og ta den i bruk med en gang. Med totalt 6 sengeplasser har du også plass til hele familien!

Overflater oppsummert:
Gulv: Fliser og laminat.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Øvrig teknisk info om hytta (utdrag av tilstandsrapport):
Avløpsrør fra kjøkken og bad med plastrør som leder vann til terreng under bygget.
Delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i entrè.

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT
En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven.
Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått

tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;
- 1 stk tilstandsgrad 0 (TG0) - ingen avvik.
- 10 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 3 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 5 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 0 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak:
Vinduer; Det er fuget i overgang mellom utvendige lister og vannbrettbeslag. Her skal det være luftespalte på 5- 10mm.
Terrasse: Det er ikke montert rekkverk mot nord, men provisorisk sikret med 2 plank. Trapp mangler rekkverk. Rekkverket på terrassen er 90cm, men dagens krav er 100cm. Det er påvist noe mindre skjevheter i rekkverk.
Overflater: I entrè er det påvist bom i fliser og enkelte løse fuger. Bom i enkelte fliser på badet.
El-anlegget er utført av eier som er elektromontør. Det foreligger ikke sluttkontroll/samsvarserklæring.
Det er gjennomført en ELkontroll av Alt Installasjon AS. Ved el-kontrollen er det funnet 5 avvik med TG2, og det anbefales derfor å sette seg inn i denne rapporten.

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av PDF-salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud

OPPVARMING
Det er peisovn i stua. Termostatstyrte varmekabler i entré og bad. For øvrig elektrisk oppvarming.

PARKERING
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

AREAL OG EIERFORM
Areal: 2 040 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE
Stor og flott naturtomt med mengde av boltreplass. Hovedsakelig naturlig opparbeidet tomt med blåbærlyng, spredt gress og flere trær rundt omkring. Flere fine steder å sitte på egen eiendom!

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra privat vei med bom. Det er opprettet veilag (Mattiaskleiva Veilag), med kostnad fordelt på bakgrunn av mengde snømåking og vedlikehold. Sesongen 2021-22 tilsvarte ca kr. 1100,-.
Årlig avgift for bruken av Breivannsveien opptil låst bom (der privat vei begynner) koster ca kr. 1000,- pr år.

Vann hentes fra fellesbrønn rett ved hytta. Avløp til grunnen. Veien og brønnen driftes av Fritzøe skoger.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen er beliggende i uregulert område avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende
Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST
Hytta har ferdigattest for tilbygg/rehabilitering datert 28.02.2017. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Eier opplyser at sportsboden ikke er søkt godkjent, og at det ikke er tillatt med frittstående boder i området.

BEREGNET TOTALKOSTNAD
1 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
42 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 700 000,-))
---
55 842,- (Omkostninger totalt)
---
1 755 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT
Utført av : Marius Vedvik / Vedvik Taksering AS

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING
Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 3261 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 4 083 pr. år
Helårs hytterenovasjon

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi: kr. 338 534,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING/SAMEIE
Medlemskap i velforeningsavgift til Mattiaskleiva Velforening på kr 500,- pr år.
Fiskekort kr 300,- pr år. (bestilles via velforeningen) - kortet gjelder pr hytte.

KONSESJON/ODEL
Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 700 000,-) (Kr.56 250)
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Kommunale opplysninger (Kr.3 700)
Markedspakke inkl dronefoto (Kr.21 400))
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd. til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER
Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

BUDGIVNING
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING
Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER
Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Rettigheter på 3805-70/2
Rettigheter i eiendomsrett:
2006/6617-3/30BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
29.08.2006
Rettighetshaver:Knr:3805 Gnr:70 Bnr:74
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/ servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAGSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

EIENDOM
2005

NOTATER

EIENDOM
2005

DOKUMENTER

TOMT NR. 18

HØYDE OVER HAVET

434 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Skien stasjon Linje RE11, R55	33 min 25.5 km
Skien stasjon Linje R11x, RE11, R55	34 min 25.8 km
Thyge Linje 214	18 min 10 km
Siljan bibliotek Linje P7	18 min 11.8 km

AVSTAND TIL BYER

Skien	37 min
Porsgrunn	46 min
Sandefjord	57 min
Oslo	1 t 45 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

YX Siljan	19 min
Steinsholt Marked , Steinholt	20 min

VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 132 m
- 210 km preparert løype innenfor 15 km

AKTIVITETER

Høyt & Lavt Vestfold	20 min
Auen Urtegård	34 min
Laksefiske ved Brufoss	33 min
Telemark Lekeland	37 min
Kino1 Skien	38 min
Follaug Gård	38 min

SPORT

Siljan ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	19 min 12 km
Steinsholt Fotball	21 min 11.3 km
Kick Treningssenter Svarstad	30 min
Family Sports Club Sprek Fritid	36 min

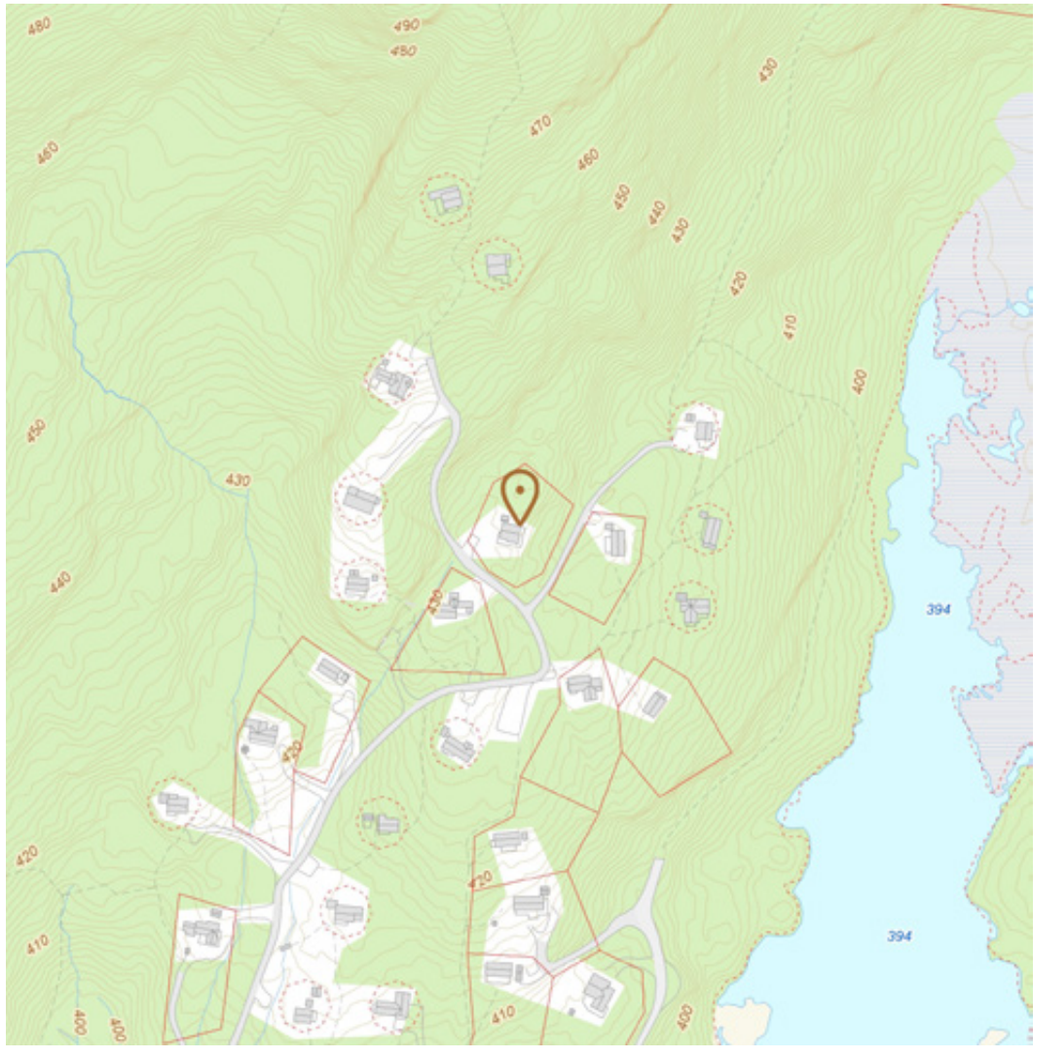
DAGLIGVARE

Rema 1000 Siljan	19 min
Spar Siljan Post i butikk, PostNord	20 min 12.7 km

VARER/TJENESTER

Lietorvet	35 min
Apotek 1 Bien (Lietorvet)	35 min
Skien Vinmonopol	35 min

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



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

Tilstandsrapport

Mattiaskilen 18, 3277 STEINSHOLT
LARVIK kommune
gnr. 70, bnr. 74

Areal (BRA): Fritidsbolig 54 m², Bod 5 m²

Befaringsdato: 19.05.2023 **Rapportdato:** 23.05.2023 **Oppdragsnr.:** 20315-1371 **Referansenummer:** YI1631

Autorisert foretak: Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

Gyldig rapport
23.05.2023
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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på http://www.vedvik-taksering.no

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

VEDVIK TAKSERING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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).

Mattiaskilen 18, 3277 STEINSHOLT
Gnr 70 - Bnr 74
3805 LARVIK

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2
TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

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

Eiendommen omfatter en fritidsbolig fra 1972 som er pusset opp og tilbygget i 2015/2016.

Bygningen holder normalt god hyttestandard, men det er ikke er lagt inn vann eller avløp. Av denne grunn er toalettrommet ikke vurdert som et våtrom, selv om det er montert dusjkabinett. Rommet fungerer etter hensikt slik det brukes i dag.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen har taktekking av asfaltshingel og fasader med trepanel. Vinduer og ytterdører er av tre med 2-lags glass.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Fliser og laminat.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, platetopp og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom som inneholder innredning med servant, dusjkabinett og snurredo (med tank under bygget). Rommet er hverken bygget eller vurdert som et våtrom, da hytta ikke har innlagt vann. Det er fliser på gulv og ellers panelte overflater. Det er elektriske varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i yttervegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør fra kjøkken og bad med plastrør som leder vann til terreng under bygget.

Delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entrè.

OPPVARMING:
- Elektriske varmekabler i entrè og toaletrom.
- Panelovn ved kjøkken.
- Vedfyring i stuen.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	54	54	0
Sum	**54**	**54**	**0**

Bod

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	5	0	5
Sum	**5**	**0**	**5**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

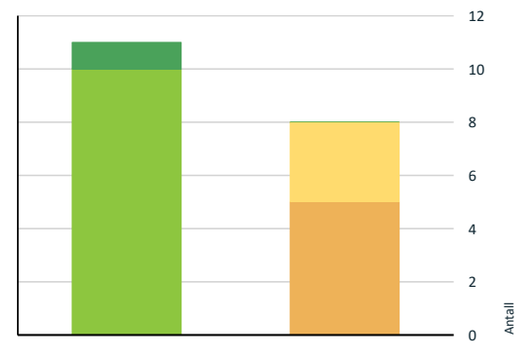
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at boden ikke er godkjent, og at det ikke er tillatt med frittstående boder i området.

Sammendrag av boligens tilstand

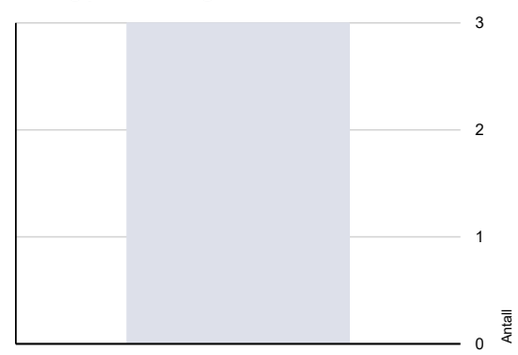
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningen er av eldre dato, og selv om det er utført renovering/ombygging i senere tid, må det påregnes bygningsdeler og konstruksjoner av varierende alder og helt tilbake til opprinnelig byggeår. Det skal nevnes at det tradisjonelt er benyttet stor grad av egeninnsats på fritidsboliger, med derav risiko for skjulte skader, konstruksjonsfeil osv. som ikke kan avdekkes ved takstmannens befaring. Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl.annet at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2. Eventuelle tillegsbygninger er ikke vurdert - kun beskrevet og oppmålt. Da dette er en fritidsbolig følges ikke NS3600 når det gjelder vurdering av rekkverk, utstyr på tak, radon og våtrom.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er fuget i overgang mellom utvendige lister og vannbrettbeslag. Her skal det være luftespalte på 5-10mm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk mot nord, men provisorisk sikret med 2 plank.

Trapp mangler rekkverk. Rekkverket på terrassen er 90cm, men dagens krav er 100cm.

Det er påvist noe mindre skjevheter i rekkverk.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

I entrè er det påvist bom i fliser og enkelte løse fuger.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entrè.

El-anlegget er utført av eier som er elektromontør. Det foreligger ikke sluttkontroll/samsvarserklæring. Udnertegnede har ikke gjort en full gjennomgang av anlegget, da det allerede er gjennomført en EL-kontroll av Alt Installasjon AS. Ved el-kontrollen er det funnet 5 avvik med TG2, og det anbefales derfor å sette seg inn i denne rapporten.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist enkelte beslag med flassende overflate.

Pipen er bunntekket over tak, og det er erfaringsmessig en risiko for utettheter som kan medføre lekkasjer. Pipen bør derfor jevnlig kontrolleres over tak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utførelse med åpent kryperom kan gjøre etasjeskiller utsatt for fukt og skadedyr, men det er ikke observert tegn til dette på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1972

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Mindre tilbygg mot syd og øst.

UTVENDIG

Taktekking TG 2

Taket er tekket med pappshingel. Tekkingen på tilbygg er fra 2015, mens resten er av eldre dato.

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

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

Nedløp og beslag TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte beslag med flassende overflate.

Pipen er bunntekket over tak, og det er erfaringsmessig en risiko for utettheter som kan medføre lekkasjer. Pipen bør derfor jevnlig kontrolleres over tak.

Tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av beslag.

Veggkonstruksjon TG 1

Yttervegger i trekonstruksjon som er kledd med liggende trepanel.

Takkonstruksjon/Loft TG 1

Takkonstruksjon av plassbygede takstoler i tre med undertak av rupanel. Det er kaldtloft med ventiler i gavlvegger. Luftespalter i raft med fluenetting som er montert utvendig.

Vinduer TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuget i overgang mellom utvendige lister og vannbrettbeslag. Her skal det være luftespalte på 5-10mm.

Tiltak
• Tiltak:

Fuge må fjernes og det å sørges for luftspalte mellom list og vannbrettbeslag.

Dører TG 1

Inngangsdør i tre og terrassedør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Terrasse på ca 55m2 oppført i trekonstruksjoner med fundamentering til fjell. Trapp ned til terreng av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk mot nord, men provisorisk sikret med 2 plank.

Trapp mangler rekkverk. Rekkverket på terrassen er 90cm, men dagens krav er 100cm.

Det er påvist noe mindre skjevheter i rekkverk.

Tiltak
• Tiltak:

Montere rekkverk mot nord, og generelt vedlikehold. For å tilfredsstille dagens krav til rekkverk må dette etableres på trappen. Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden til 100cm på terrassen.

INNVENDIG

Overflater TG 2

Gulv: Fliser og laminat.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I entrè er det påvist bom i fliser og enkelte løse fuger.

Tiltak
• Tiltak:

Fliser må legges på nytt.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell på gulvene inntil +-25mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utførelse med åpent kryperom kan gjøre etasjeskiller utsatt for fukt og skadedyr, men det er ikke observert tegn til dette på befaringsdagen.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

TG 1

Bygningen har en pusset elementpipe og lukket vedovn.

Innvendige dører

TG 1

Malte tredører med profilert overflate.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, platetopp og platetopp.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom som inneholder innredning med servant, dusjkabinett og snurredo (med tank under bygget). Rommet er hverken bygget eller vurdert som et våtrom, da hytta ikke har innlagt vann. Det er fliser på gulv og ellers panelte overflater. Det er elektriske varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser.

Tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av fliser med bom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør fra kjøkken og bad med plastrør som leder vann til terreng under bygget.

Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Mattiaskilen 18, 3277 STEINSHOLT
Gnr 70 - Bnr 74
3805 LARVIK

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entrè.

El-anlegget er utført av eier som er elektromontør. Det foreligger ikke sluttkontroll/samsvarserklæring. Udnertegnede har ikke gjort en full gjennomgang av anlegget, da det allerede er gjennomført en EL-kontroll av Alt Installasjon AS. Ved el-kontrollen er det funnet 5 avvik med TG2, og det anbefales derfor å sette seg inn i denne rapporten.

1. 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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2016
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?

   Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Branntekniske forhold

TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygget er fundamentert til fjell med med pilarer av betong, lettklinkeblokker og tresøyler med galvaniserte søylesko.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Tidligere salgsoppgave

Standard
Frittstående bod oppført i tre over støpte pilarer på fjell. Fsader med trepanel og taktekking av asfaltshingel.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	54	54	0	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Toalettrom	
Sum	54	54	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	5	0	5		Bod
Sum	5	0	5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Eier opplyser at boden ikke er godkjent, og at det ikke er tillatt med frittstående boder i området.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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
19.5.2023	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Roy Jessesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3805 LARVIK	70	74	0	0	2040.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
0

Hjemmelshaver
Jessesen Roy, Jessesen Yvonne Stang

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2023		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Mattiaskilen 18, 3277 STEINSHOLT
Gnr 70 - Bnr 74
3805 LARVIK

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/YI1631

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Z Eiendom AS

Oppdragsnr.
2230181

Selger 1 navn
Roy Jessesen

Selger 2 navn
Yvonne Stang Jessesen

Gateadresse
Breivann

Poststed
Steinsholt

Postnr
3277

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År: 2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 8
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Framtind
Polise/avtalenr.: 14061458

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er en flis på bad som har løsnet.

Document reference: 2230181

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Det er ikke innlagt vann på hytta, og derfor ikke regnet som våtrom. Det er plastrør ut fra avløp på kjøkkenvask, vask og dusj på bad som føres ut på underside hytte.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Takstmann sin gjennomgang av hytta viser noe skjevhet i gulv. Det er en flis som har løsnet på bad og en flis som har løsnet i yttergang.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Råte ved overtakelse i 2015. Rehabilitert og bygget om hytten i 2016. Tidligere eier hadde hatt stokkmaurangrep. Vi har ikke hatt noe maur, men vi bruker forebyggende spray mot maur utvendig på hyttas pilarer og innvendig. Mus høsten 2020. Gjort tiltak og tetting med musenetting og musekost. Ikke hatt mus siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Elektrisk anlegg oppgradert i 2016 av eier (fagbrev som energimontør og energitekniker)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Alt-installasjon har foretatt Boligkontroll NEK 405-2 for salg av bolig 19.05.2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Eier har rehabilitert og bygget ut hytta. Godkjent som selvbygger av Lardal Kommune i 2015

Document reference: 2230181

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak, terrasse, fasade utført av eier. Godkjent byggesøknad fra Lardal Kommune som selvbygger i 2015.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er bygget frittstående bod på eiendommen. I området er det ikke tillatt med frittstående bod/anneks. Den må kobles til hytta for å få den godkjent.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger skade- og tilstandsrapport fra Tømrermester Henning Berntsen og Protector om råteskader og bygningsmessige feil og mangler fra 2015

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke tillatt med motoriserte båter eller annet på Breivann, Langevann og Svartvann. Èn båtplass til hytta. Mattiaskilen Veillag sørger for brøyting og vedlikehold av vei fra bommen inn til området. Hyttas parkeringsplass inkludert i brøyting. Medlemsavgift og regning for brøyting. Velforening med medlemskontigent. Dugnad i området og på badeplass. Fiskekort fås gjennom velforeningen. Medlemsavgift.

Document reference: 2230181

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230181

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Jessesen	4b2202d118c798840dbb77 dcbb3de7aae7cf74d8	23.05.2023 10:45:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yvonne Stang Jessesen	8323eb7542dacc337d5772 4700a5bf11f9a93162	23.05.2023 10:43:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230181

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Lardal kommune
Avdeling for miljø - teknikk - næring

Saksbehandler:	Hans - Petter Wallin
Direkte telefon:	33155215
Vår ref.:	17/1155
Arkiv:	GBNR-70/74
Deres ref.:	
Dato:	28.02.2017

Yvonne/Roy Jesessen
Tømmerholtåsen 47
3140 NØTTERØY

Søknad om ferdigattest Gnr.70 Bnr. 74 Mattiaskiklen

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 15/308		JournalpostID 17/1155	
Eiendom/byggested Mattiaskilen			
Bygningsnummer			
Gnr GBNR-70/74	Bnr 74	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse til tiltak er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato 28.07.2015		Delegert saksnr: 040/15
Dokumentasjon for ferdigattest			**datert**
	Anmodning om ferdigattest		23.02.2017
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter:Rehabilitering og tilbygg			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest.			
Merknader: Intet etter befaring			

Med hilsen

Hans - Petter Wallin
Byggesaksbehandler

Utskriftsdato: 09.05.2023

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3805	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	205372222	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	163962292	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.08.2019	Tilsyn	06.08.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 205372222

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

TINGLYST
29 AUG. 2006
LARVIK TINGRETT
DAGBOKNR.: 6617

1. Eiendommen(e)[a)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0728	Lardal	70	74			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig jht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og undertegnet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 105.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave(helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[d)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[e)]	Navn	Ideell andel
	Mille-Marie Treschow	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[e)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Jorunn Barland	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 6617 Tinglyst: 29.08.2006 Emb. 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nærmere bestemmelser om adkomst i kjøpekontrakten pkt. 4.2 (vedl 1), jf. også erklæring tinglyst hhv. 13.01.06 (dagb 371 Larvik tingrett) og 17.01.06 (dagb 1053 Skien og Porsgr. tingrett).
Kjøper har rett til å parkere på gbnr. 70/2, langs veien, som vist med gult på vedlegg 2. Parkeringsretten er ikke eksklusiv. Kjøper har rett til å benytte eksisterende sti over gbnr. 70/2, fra veien til eiendommen, merket blått på vedlegg 2. Rett til å benytte vannpumper, jf. vedl. 2, merket med rødt kryss. Rett til båtfeste og båtopplagsplass, jf kjøpekontrakten pkt. 4.1. Eiend. skal benyttes til ferie/fritidsformål, jf. kjøpekontrakten pkt. 4.3.

Dato	Utstederens underskrift

SignForm 09/2005

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon[h)]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.[i)]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
21.03.06.	Larvik

Utsteders underskrift[j)]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Mille-Marie Treschow	Mille-Marie Treschow

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[j)] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Adv Paal Thoresen
Adresse: Pb 2053, 3255 Larvik	

Paal E. Thoresen
Advokat M.N.A.
Larvik

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

KJØPEKONTRAKT

Mellom undertegnede

Fritzøe Skoger Mille-Marie Treschow (heretter benevnt Selger)

og

Jorunn Barland personnr.
(heretter benevnt Kjøper)

er det inngått slik avtale:

1. **Bakgrunn**

Selger er eier av gnr. 70, bnr. 2, i Lardal kommune.

På nevnte eiendom har Kjøper til nå hatt avtale med Selger om punktfeste (tomt nr. 18, festenr. 51) til feriested. Kjøper ønsker å erverve tomt samme sted.

2. **Salg av eiertomt**

Partene er enige om at Selger overdrar til Kjøper en parsell av eiendommen gnr. 70, bnr. 2 i Lardal kommune. Tomten vil bli søkt fradelt, oppmålt og etablert som eiertomt med eget gårds- og bruksnummer. Selger begjærer fradeling av parsellen. Selger forbeholder seg retten til å forestå fradeling i henhold til en plan for samlet fradeling av tomter i Mattiaskilen.

3. **Nærmere om tomten og dens avgrensning**

Partene er enige om at parsellen som overdras i utgangspunktet skal ha et areal som angitt på vedlagte kartskisse, utarbeidet på bakgrunn av felles befaring. Skissen angir grensene for det areal som skal søkes fradelt og overdratt. Kjøpsobjektet betegnes i det følgende "eiendommen".

Kjøper er kjent med at eiendommens endelige areal og utforming vil avhenge av kommunens behandling av delingssøknaden. Dersom kommunen ikke tillater fradelt et areal tilsvarende arealet nevnt over, medfører dette ikke at det foreligger en mangel, med mindre arealavviket må anses vesentlig. Ved vesentlig arealavvik skal begge parter ha rett til å heve avtalen.

4. **Andre rettigheter og begrensninger**

4.1
Eieren har videre rett til vederlagsfritt båtfeste og båtopplagsplass for én båt på gbnr 70/2, på de arealer som er tilrettelagt for dette innen hyttefeltet, og godkjent av Lardal kommune 08.07.94. Bruken er underlagt de bestemmelser som er fastlagt av Mattiaskilen Vel.

4.2
Kjøperen har etter Selgers nærmere anvisning rett til å benytte eksisterende fellesanlegg, så som veier og parkeringsplasser, på lik linje med tomteeiere og festere for øvrig i området.

Kjøperen må akseptere at etablerte stier som fungerer som adkomst til andre hytter i området, fortsatt uhindret skal kunne benyttes av andre, selv om disse stier går over Kjøperens eiendom.

Eiendommen gis rett til adkomst over Selgers eiendom fra offentlig vei og frem til parsellen. Det forutsettes at adkomst foregår langs i dag eksisterende veitrasé (Breivannsveien), og at den utøves innenfor rammen av de bestemmelser eieren har fastsatt for bruk av veien. Således kan eieren bl.a. fastsette bruksrestriksjoner i teleløsningsperioden mm. Skader Kjøperen påfører veien ved uforsvarlig bruk eller bruk i strid med bruksbestemmelsene, plikter Kjøperen å bekoste utbedringen av.

Kjøper må betale en forholdsmessig andel av kostnadene ved vedlikehold og brøyting av veien. Under enhver omstendighet kan eieren av parsellen avkreves en minsteavgift for bruk av og for sin andel av vedlikeholdet av veien. Denne minsteavgiften fastsettes til et beløp tilsvarende det beløp som til enhver tid gjelder som avgift for trafikk på Breivannsveien (Sandåbommen), p.t. ca. kr. 500,- pr.år.

Breivannsveien vedlikeholdes og brøytes av Selger, som også besørger kostnadsfritt for Kjøper vinterbrøyting og sandstrøing av veien fra snuplass før bom og frem til snuplass ved hyttefeltet. I teleløsningsperioder og i førefallsperioder må Kjøperen påregne at veien er i dårlig stand. Dersom Kjøper påfører veien særskilt skade, for eksempel ved kjøring i teleløsningsperioden, er han selv ansvarlig for utbedring. All trafikk foregår for Kjøpers eget ansvar og risiko.

Parkering av kjøretøy, både på parkeringsplassen utenfor bommen og inne i hyttefeltet, skal være kostnadsfri for Kjøperen. Adkomst fra bilparkering til hyttetomt finner sted over eksisterende sti.

Adkomstretten gir ikke Kjøperen rett til bruk av det private veisystemet som for øvrig er etablert i området. Dersom eksisterende adkomstvei til hytta skulle opphøre å eksistere, kan imidlertid Kjøperen, på samme vilkår som nevnt over, i nødvendig utstrekning benytte eventuelle andre veier over Selgers eiendom for adkomst til eiendommen.

Kjøper gis for øvrig ingen rettigheter på Selgers eiendom.

4.3
Eiendommen skal benyttes til ferie-/fritidsformål. Kjøper er kjent med "Vedtekter for regulert hyttefelt ved Mattiaskilen i Lardal kommune", datert 19.04.72, og plikter å innrette seg etter disse. På eiendommen, eller med utgangspunkt i denne, er det ikke tillatt med kennelvirksomhet, hundeoppdrett, hestehold, trening av hunder e.l., eller å drive virksomhet på kommersielt grunnlag.

4.4
Selger dekker kostnadene ved vedlikehold av 2 eksisterende vannpumper etablert på området.

4.5
Selger har ansvar for oppresking av eksisterende bekkeløp gjennom området, også der hvor bekkeløpet går over fradelte hyttetomter. Detter gjelder imidlertid bare dersom behovet for oppresking skyldes aktivitet, derunder hogst, hos Selger.

5. **Heftelser**

Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser.

6. **Kjøpesum - Omkostninger. Overtagelse. Skjøte**

Kjøpesummen for eiendommen er avtalt til kr. 105.000,-. Kjøpesummen betales så snart delingstillatelse foreligger, og skjøte kan utstedes og tinglyses. Skjøte utstedes straks kjøpesummen er betalt. Kjøper overtar eiendomsretten til eiendommen så snart skjøte er utstedt.

I tillegg til kjøpesummen betaler Kjøperen de kostnader som er forbundet med overdragelsen, så som kostnader ved tinglysning av skjøte. Selgeren dekker kun kostnader relatert til fradeling av eiendommen. Kjøperen må selv besørge tinglysning av skjøtet.

Alle innbetalinger til Selgeren skjer til konto 7143.06.41640, med mindre annet opplyses av Selgeren. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrente, p.t. 8,75 % p.a.

Inntil kjøpesummen er betalt, plikter kjøperen å betale gjeldende festeavgift. Kjøperen gis imidlertid rett til å overta bruken av eiendommen før skjøte kan utstedes, mot at kjøpesummen innbetales til Selgeren. Renter som påløper, tilfaller Selgeren.

Risikoen for eiendommen går over på Kjøperen når denne har overtatt bruken av denne.

7. **Annet**

Nærværende avtale bortfaller i sin helhet dersom offentlige myndigheter ikke gir tillatelse til fradeling av eiendommen, eller dersom det ikke gis konsesjon for overdragelsen, så langt dette måtte være nødvendig. Eventuelle (del)innbetalinger av avtalt kjøpesum for eiendommen skal da refunderes Kjøperen uten ugrunnet opphold. Øvrige kostnader, så som eventuelle kostnader ved konsesjonssøknad, refunderes ikke.

Dersom nærværende avtale faller bort, løper tidligere etablert festeforhold videre.

Ved overdragelse av eiendommen i henhold til nærværende avtale, bortfaller festeforholdet mellom partene. Festenummer 51 slettes som heftelse på eiendommen gbnr. 70/2.

Nærværende avtale i 2 – to - eksemplarer, ett til Kjøper og ett til Selger.

Larvik, 28.07. 2005

Selger:

Mille-Marie Treschow

Mille-Marie Treschow

Åmot, den 20.07. 2005

Kjøper:

Jorunn Barland

Jorunn Barland

Vedlegg 2 til skjøte

ADKOMST MM FOR EIENDOMMEN GNR. 70, BNR. 74 I LARDAL KOMMUNE

Gnr. 70, bnr. 74 i Lardal kommune har rett til parkering på gbnr. 70/2 og rett til gangadkomst over gbnr. 70/2 fra parkering frem til gbnr. 70/74.

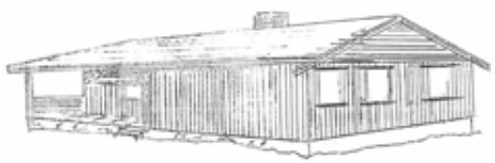
Retten til parkering gjelder innenfor rammen av vedtektene for Mattiaskilen hyttefelt, og er ikke-eksklusiv. Grunneier har intet ansvar for at det er noen plass for parkering tilgjengelig til enhver tid.

Parkeringsretten er avgrenset til området avmerket med gult på kartet på baksiden av denne erklæringen. Aktuell trase for gangadkomst er vist blått på samme kart.

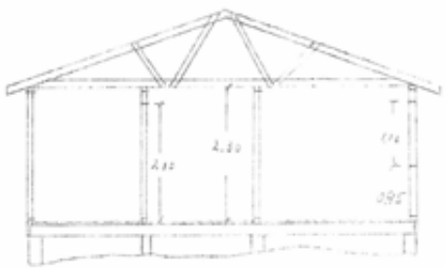
Eier av gbnr. 70/74 har rett til å benytte 2 vannpumper, merket med rødt kryss på baksiden av denne erklæringen. Bruksretten er ikke eksklusiv. Eier av gbnr. 70/2 er ansvarlig for å dekke kostnader ved vedlikehold av vannpumpene.

Larvik, den 21.03.06.

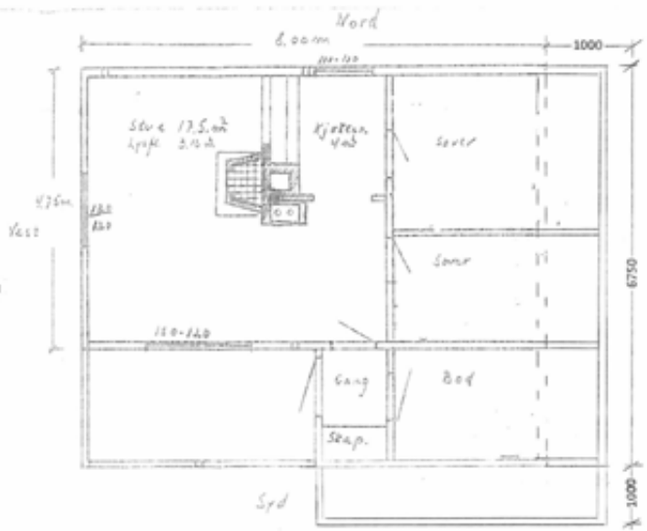
Hjemmelshaver	*fødselsnr (11 siffer)*	*eier av*
Mille-Marie Treschow		
Mille-Marie Treschow		Gnr/bnr 70/2 i Lardal kommune



Perspektiv



Snitt



Grunnflate 49,5 m²

Sportshytte for Einar Hagtvedt
adr. Ringveien 49, 3200 Sandefjord
Byggested:
Treiten skog. g.nr. 70, b.nr. 2,
i Lardal kommune
Byggeplan. reg.nr. 67-5-3, Tomtenr. 16.

16396292

Utskriftsdato: 09.05.2023

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3805	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Renovasjon	3 810,00 kr
Sum	**3 810,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Hytterenovasjon helårs	1 stk	4 083,75 kr	1/1	0 %	4 083,75 kr	2 041,88 kr
				Sum	**4 083,75 kr**	**2 041,88 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.05.2023

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3805	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:									

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Fritidsbolig	godkjent 1972	43 m^2	0	☒
tilbygg og rehabilitering	2017	ikke oppgitt m^2		☒
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer	det foreligger ikke dokumentasjon på at bod/uthus er omsøkt eller godkjent i vårt arkiv			

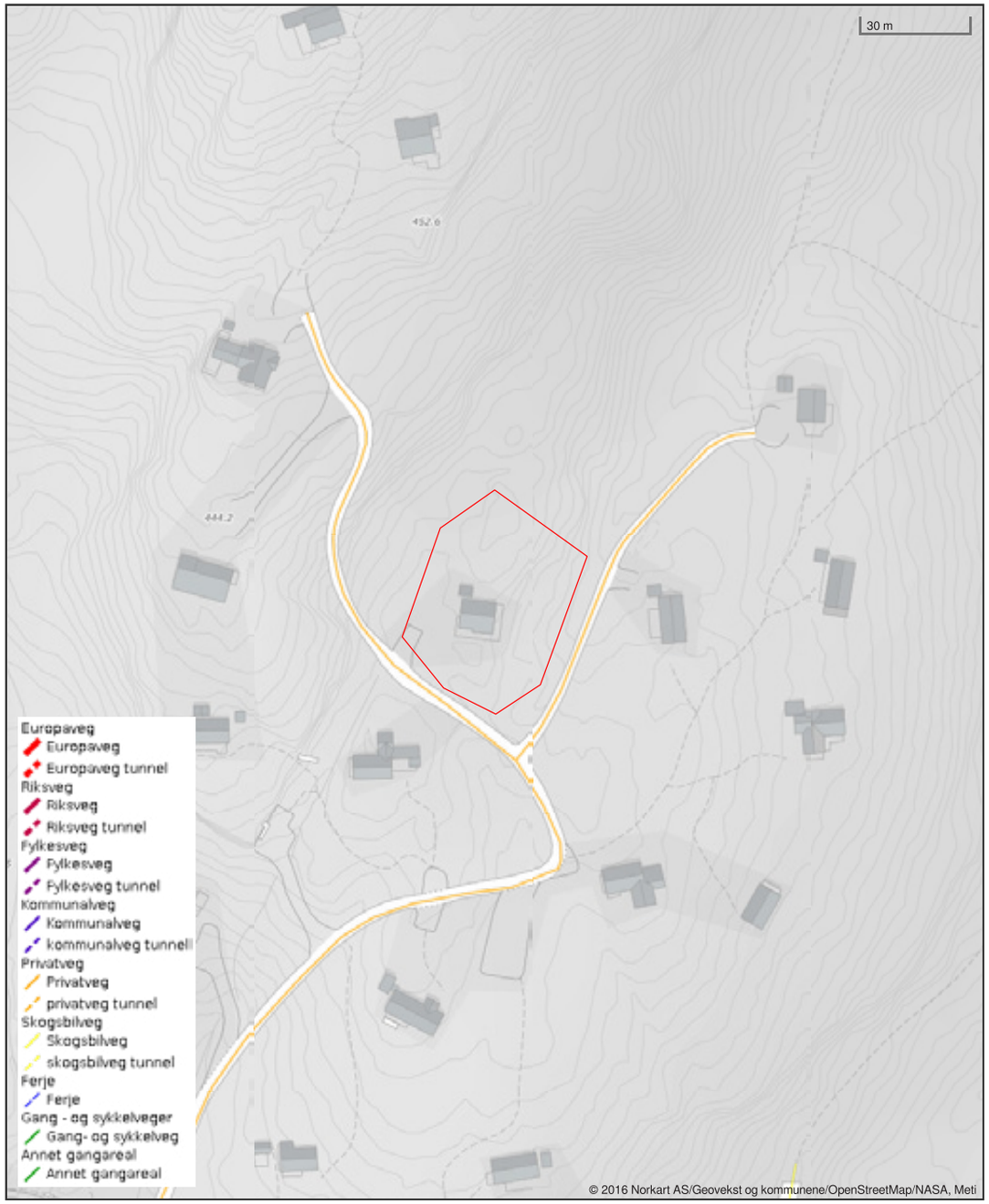
Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.05.2023

Vegstatuskart for eiendom 3805 - 70/74//



EIENDOM
2005

NOTATER

EIENDOM
2005

NOTATER

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. Kjøpere 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 kjøpere kan ha mindre forventinger 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!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte “spotlights”, oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Mattiaskilen 18, 3277 Steinsholt Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:
Dato: _____ Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:
Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

_____

_____

EVENTUELLE FORBEHOLD:

_____

_____

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

_____

_____

_____

_____

_____

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____
Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6.Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

63

Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53
Epost larsole@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy

Org.nr: 988 024 082

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71