

«Dok. Komplettering Salg Gnr 15 Bnr 391 Skarpsnoveien 17.pdf»:

Omkostninger som tilkommer prisantydning:

- Dokumentavgift til staten 2,5% av prisantydning, tinglysning(er), attest(er), valgfritt trygghetspakke kjøper
- Oppsett kostnader forutsetter blant annet at eiendommen selges til prisantydning, at det ikke er endring i avgifter og at transaksjoner utføres bare en gang.
- Kjøper må utover det ovennevnte, bekoste enhver funksjon på sin bolig og på sin tomt.

Bygging- og ferdigstillelse av bolig og tomt:

Ved bygging av bolig og tomt, må sikkerforhold for omgivelsene være kontinuerlig ivaretatt av kjøper. Likeledes ved ferdigstillelse): når det søkes om kommunal godkjenning.

Ved grenseforhold, må kjøper forholde seg til offentlige lover og forskrifter.

Byggetomt:

- Dagens tomt er en «brukstomt» som selger har benyttet seg. Eksempel:
 - o Man kan treffe på strømkabel i bakken. Strøm er til robot gressklipper, utebod og gapahuk. Strøm til disse funksjoner, gjøres strømløs av selger.
 - o Dreneringsrør fra utebod og på hageområder.
 - o I Skarpsnoveien ligger det typiske installasjoner): kommunale ledninger(VA), fibernett og strømkabler.
- Ellers følgende:
 - o Byggstrøm er ikke fremlagt av selger. Dette må bekoste av kjøper.
 - o Strøm til bygget, nettmelding må sendes fra elektrofirma som kjøper engasjerer og bekoster.
 - o VA er ikke innlagt av selger. Dette må bekoste av kjøper.
 - o Brakkerigg er ikke oppført av selger. Dette må bekoste av selger.
- Andre ting på tomten:
 - o Det er bygninger(lekestue, utebod og gapahuk) av mindre størrelser. Utebod og gapahuk må rives og fjernes av kjøper. For gapahuk: Selger vil «prerive» deler av dette for å frigjøre skille av tomt. Noe av fastmonterte komponenter blir demontert av selger til eget bruk. **Lekestue: Denne avtales det nærmere om.** Gulvforhold for bygningene, er betong og impregnert treverk. Utebod har mark- og randisolering.
 - o Selger forbeholder **seg bruksrett på utebod og gapahuk** frem til oppstart tomtearbeid. Likeledes med eventuell flytting av småplanter/småbusker til selgers eiendom før oppstart tomtearbeid.
 - o Beplantning, trær og «jordhaug» som må fjernes på tomta, gjøres av kjøper.
 - o **Huske: Denne avtales det nærmere om.**
 - o Mot nabo(sør) i grenseskille, ligger det VA ledninger. På innsiden av denne tomten i hjørne SØ, ligger det synlig stengekran vann for «andre naboer» og som ikke kan berøres. Dette er vist på Dok "kommunalt" Gnr 15 Bnr 391 Skarpsnoveien 17 Rev 2024.

Grave- og grunnforhold:

- Graving:
 - o Kjøper må regne med «naturhindringer» som stein, fjell og annet naturlig som kan fremkomme ved graving/andre inngrep på tomten.
 - o Selgers erfaring ved mindre graving: Ca. 200mm prima topp jordlag oppå leire. Tomten er delvis drenert.
- Radon i bakken:
 - o Kartutsnitt fra NGU viser ingen radonforekomster på Nøste. Selger har heller ikke merket noe til slikt i sin bolig. «Kartutsnitt NGU» ligger ved i pdf dokument.

Miljøforhold:

Kjøper må forholde seg til lover og forskrifter tilknyttet miljøforhold ved utgraving av tomt, lagring av materiell og masser, bygging, riving, deponering/fjerning av materialer, grunnmasser og andre ting. Dette bekostes av kjøper.

Forbrukerkjøp:

- Definisjon:
 - o Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
- Avtalevilkår:
 - o Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller at det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§3-2 og §3-7 til 3-8.
 - o Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker(næringsdrivende):

- Definisjon:
 - o Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
- Avtalevilkår:
 - o Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Almene forbehold, ansvar og overskjøting/tinglysning:

- Selger tar forbehold om eventuelle skrivefeil/tallfeil i dokumenter og på tegninger.
 - o Det er viktig at kjøper setter seg inn i alle opplysninger og betingelser. Kjøper anses å kjenne annonsen. Det oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før pris inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler selger at kjøper rådfører seg med egne rådgivere før det legges inn pris.
 - o Kjøper som velger å kjøpe usett, for dette gjelder avhendingsloven §3-10.
 - o Før rammetillatelsen videreføres, anbefaler selger sterkt at BYA og koter gjennomgås/behandles av kjøper/hans fagperson/hans utbygger for å forsikre seg at innhold i foreliggende rammetillatelsen, forblir uendret.

- For foreliggende rammetillatelse med tegningsunderlag, følgende:
 - o Selger har ikke gjort beregninger på bærende konstruksjon
 - o Tomtens grunnforhold eller egenskaper er ikke undersøkt av selger
 - o Energi- og miljøforhold er ikke vurdert av selger
 - o Romfunksjoner er orienterende og må behandles/bearbeides av kjøper
 - o Lysareal er orienterende og må behandles/bearbeides av kjøper
- Kjøper har eieforhold til eieansvar, eiekostnad, driftskostnad og lover og forskrifter til enhver form tilknyttet eiendommen og dens bygningssmasse.
 - o Eksempel: Byggkvalitet og funksjoner tilknyttet oppføring av konstruksjoner.
 - o Eksempel: Kjøper er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe offentlig godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen, før byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøperen.
- Opplysninger i annonsen er gitt etter beste evne av selger. Det er viktig at kjøper(forbruker / ikke forbruker) setter seg inn i alle opplysninger og betingelser. Kjøper anses å kjenne annonsen.
- Kjøper kan ikke rette noe form for krav mot selger med mindre selger har bevist tilbakeholdt opplysninger.
- Ved overskjøting av eiendommen til kjøper): ny hjemmelshaver, følgende:
 - o Tinglyst rettigheter(dagens) følger eiendommens matrikkel.

I tillegg er det utarbeid dokument «Dok. Tinglysning_styrende. Gnr 15 Bnr 391 Skarpsnoveien 17.pdf». Dette dokumentets rettighetshaver tilhører Gnr 15 Bnr 135, kommunenr. 3049 Lier. Forhold tilknyttet dette dokumentet, gjennomgås mellom selger og kjøper før det tinglyses.

Verdi ved skattefastsetting:

- Ligningsverdien tomt 2023 for selger var 1.200.000 kr.

Eiendomsskatt:

- Det er pr. 2024 ikke eiendomsskatt i Lier kommune.

Tilknytningsgebyr VA for 2025 i Lier kommune / privatboliger:

- Vann kr 15 200,- (ekskl. mva.).
- Avløp kr 15 200,- (ekskl. mva.).

Vann-/kloakkavgift etter målt vannforbruk. Priser for 2025:

- Vann pr m³: kr 23,72 (ekskl. mva.)
- Avløp pr m³: kr 42,35 (ekskl. mva.)
- Vann fastledd: kr 1 591,-. (ekskl. mva.)
- Avløp fastledd: kr 1 314,-. (ekskl. mva.)

Renovasjon for 2025 i Lier kommune / privatboliger:

- Priseksempel standardabonnement renovasjon pr. år, kr. 3 944,- (ekskl mva.)

Kostnad strøminnlegg i Lier kommune / privatboliger:

- Dette har selger ikke vurdert da slikt må anmeldes (nettmeldes) av kjøpers elektroentreprenør til everk. Pr. 2024 er det Glitre Energi-Nett.

Overtakelse:

- Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før tomten overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på avtalt konto.

Byggemelding:

- Kjøper er selv ansvarlig for å byggeanmelde bygninger samt å fremskaffe bygningsmyndighetens godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøperen.

Lov om hvitvasking:

- Selger er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

Legitimasjon:

- Kjøper må fremlegge gyldig pass som legitimasjon.

Prisforbehold/pris/visning/omkostninger/andre kostnader/forbehold:

- Prisforbehold: Selger står fritt til å godta eller forkaste pris som tilbys. **Selger står også fritt til å trekke salget tilbake selv om pris samsvarer med prisantydning.** Selger kan vurdere pris fra en som ikke er forbruker.
- Visning: Avtales med selger
- Kjøpekontrakt:
 - o Salg- og kontraktoppsett utføres av megler. Meglers arbeid kan innhente tilleggsinfo for å utarbeide underlag for kontrakt.
 - o **Merk** at megler kan gjøre salgsmessige og juridiske korrigeringer FØR kontrakt skrives.
- Andre årlige driftskostnader (frivillig/lovpålagt):
 - o Bygg/husforsikring
 - o Kabel – tv/internett
 - o Alarm
 - o Kommunale avgifter
 - o Strøm

- Eventuell forbehold av kjøper, må spesifiseres på eget ark(dokument) slik at det fremkommer entydig for selger og megler.