KÅSAVEGEN 39

LOKALMEGLEREN
PARTNERS

INNHOLD

04
Velkommen til Kåsavegen 39, årnes.

08
Nøkkelinformasjon/Megler

26
Beliggenhet

37
Plantegning

41
Eiendommen

48
Tekniske dokumenter

KÅSAVEGEN 39, ÅRNES.

En koselig enebolig eller fritidsbolig fra 1954, som er godt vedlikeholdt. Nåværende eier har brukt boligen som fritidsbolig.

Boligen har en etasje + hems og kjeller. Det har blitt utført flere oppgraderinger gjennom årene, blant annet ble kjelleren oppgradert i 2012, med stort bad, badstue, og to ganger.

Boligen har en fin beliggenhet på Årnes med flott utsikt over Norsjø og Nesodden. Det er kort vei til offentlig badestrand og Årnes brygge.

Årnes ligger ca 4 km fra Gvarv sentrum og ca 11 km fra Bø sentrum.

På Gvarv er det blant annet matbutikker, apotek, kafe og legesenter.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entrê/gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Kjeller: Gang, bad, badstue og gang.

I tillegg har boligen en koselig hems med adkomst fra stige.

INNHOLD

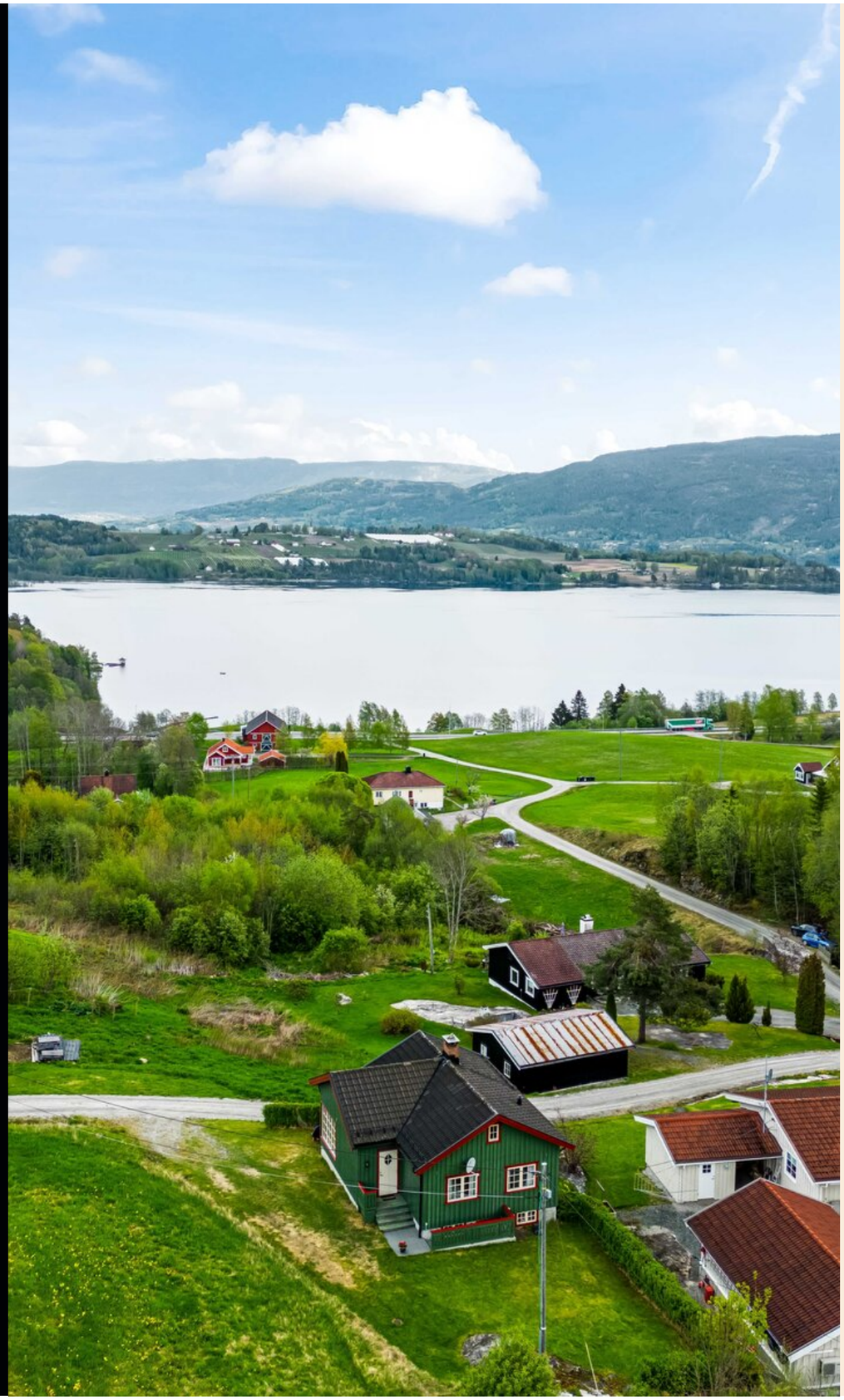
Boligen inneholder:
1. etasje: Entrê/gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Kjeller: Gang, bad, badstue og gang.

I tillegg har boligen et koselig loft/hems med adkomst fra stige.

P-ROM	99 M²
BRA	99 M²

KÅSAVEGEN 39

Prisantydning	**2 450 000**
Omkostninger	**62 592**
Totalpris	**2 512 592**
P-rom	**99 m2**
Bruksareal	**99 m2**
Soverom	**2**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**1954**
Eiet tomt	**598 m2**



Gunhild Nymoen

Eiendomsmegler

93 65 42 84 / gunhild@partners.no

LOKALMEGLEREN PARTNERS

Bøgata 69 3800 Bø

STANDARD

En koselig enebolig eller fritidsbolig fra 1954, som er svært godt vedlikeholdt. Nåværende eier har brukt boligen som fritidsbolig.
Boligen har 1 etasje + loft/hems og kjeller. Det har blitt utført flere oppgraderinger gjennom årene, blant annet ble kjelleren oppgradert i 2012, med stort bad, badstue, kjellerom/stor bod og teknisk rom/bod. Kjeller har varmekabler og fliser i alle rom utenom badstue.
Det er ikke fremvist byggetegninger så det er ukjent hva underetasje er godkjent som.
Endring av s-rom til p-rom krever søknad og godkjenning fra kommunen.
Boligen har en fin beliggenhet på Årnes og flott utsikt over Norsjø og Nesodden. Det er kort vei til offentlig badestrand og Årnes brygge.

Årnes ligger ca 4 km fra Gvarv sentrum og ca 11 km fra Bø sentrum.
På Gvarv er det blant annet matbutikker, apotek, kafe og legesenter.

ENTRÉ

Ved inngangspartiet er det bygget en liten platting og trapp opp til ytterdøren. Her er det også adkomst til kjeller i form av en flislagt trapp. Innenfor ytterdør kommer man inn i en romslig entrê med god plass til lagring av sko og ytterklær. Innebygde garderobeskap gir ekstra lagring. Overflater i entrêen er fliser med varmekabler på gulv og trepanel på vegg og i himling.

STUE

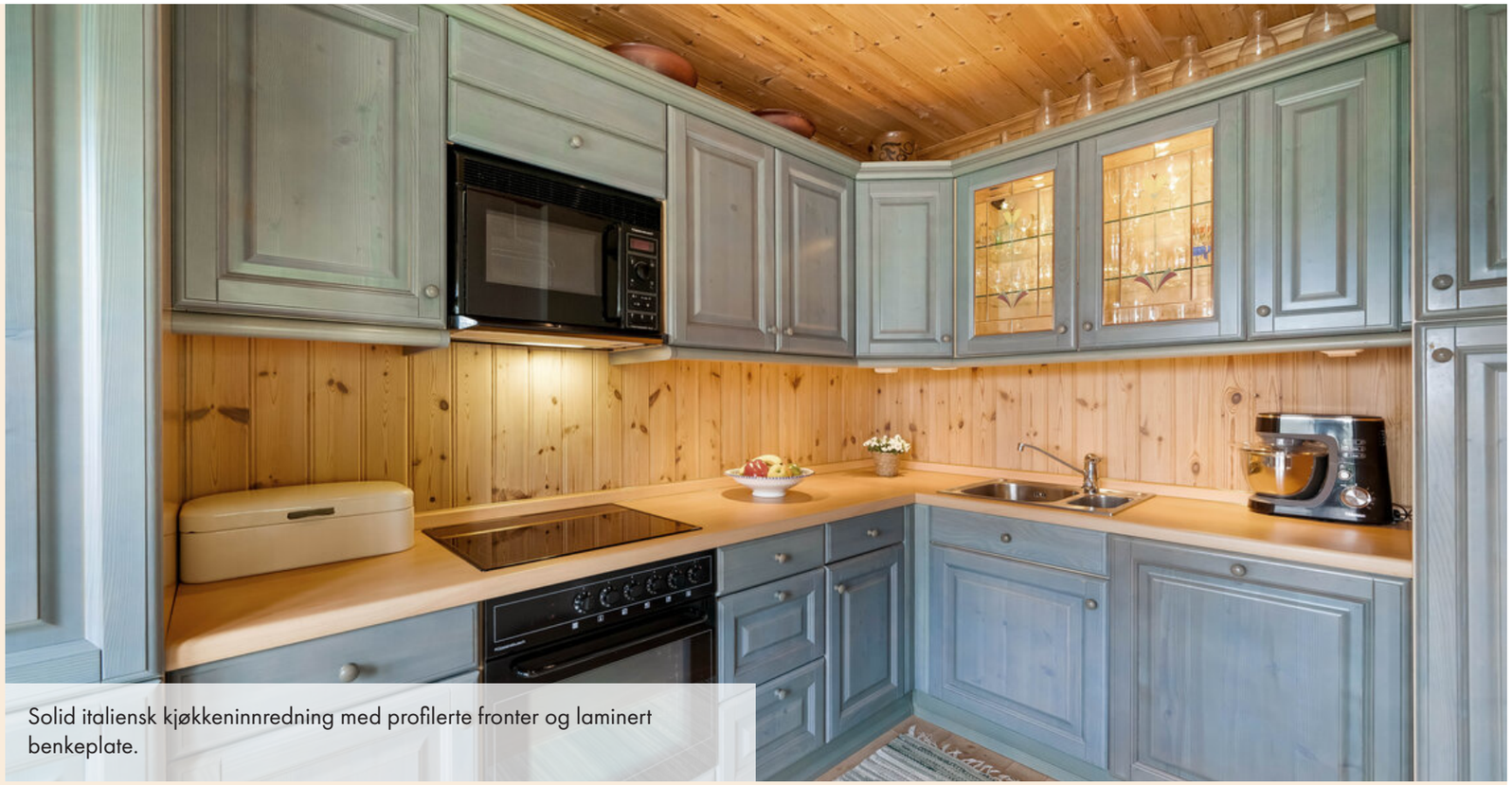
Store vinduer gjør stuen lys og trivelig og gir samtidig en romslig følelse. Vinduene sørger også for å se den flotte utsikten også inne i stuen.
Overflater i stuen er av tre, panel på vegg og i himling og furugulv. Rommet er formet sånn at det er enkelt og få plass til både sofagruppe og spisestue, med et spisebord der hele familien kan være samlet. Fra stuen er det delvis åpent inn til kjøkkenet og adkomst til romslig veranda.
På loftet/hemsen er det innredet til loftstue.

God plass i stuen til spisebord der hele familien kan samles.

Fra stuen er det adkomst til hems og flere overnattingsmuligheter.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en solid italiensk kjøkkeninnredning fra 2004. Den har profilerte fronter og laminert benkeplate. Den er fint brukt og tydelig godt vedlikeholdt. I kjøkkeninnredningen er det integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og kjøleskap med frysedel. Det er også lagt rør i rør i 2004. Overflater på kjøkkenet er furugulv, trepanel på vegg og trepanel i himling med spotter.



Solid italiensk kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

BAD

Baderom er fra 2004 med flislagt gulv og varmekabler og fliser på vegg. I himling er det trepanel med innfelte spotter. Badet er innredet med dusjnisje, innredning med servant og toalett.

Baderom i kjeller er fra 2012 med flislagt gulv med varmekabler, noe trepanel på og noe malt leca på vegg. Panel i himling. Dette rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt innredning med heldekkende servant og toalett. Det er plass og opplegg til vaskemaskin.
Begge bad har rør i rør fra 2004.

I kjeller er det innredet en badstue i 2012, rommet har fliser på gulv og badstuepanel på vegg og i himling. Rommet er innredet med benker i tre og badstu-ovn.

SOVEROM

Boligen har to soverom.
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og gardebobeskap. Det er tre på alle overflater.
Soverom nummer 2 har familiekøye, her er også plass til noe oppbearing for eksempel i form av en kommode.

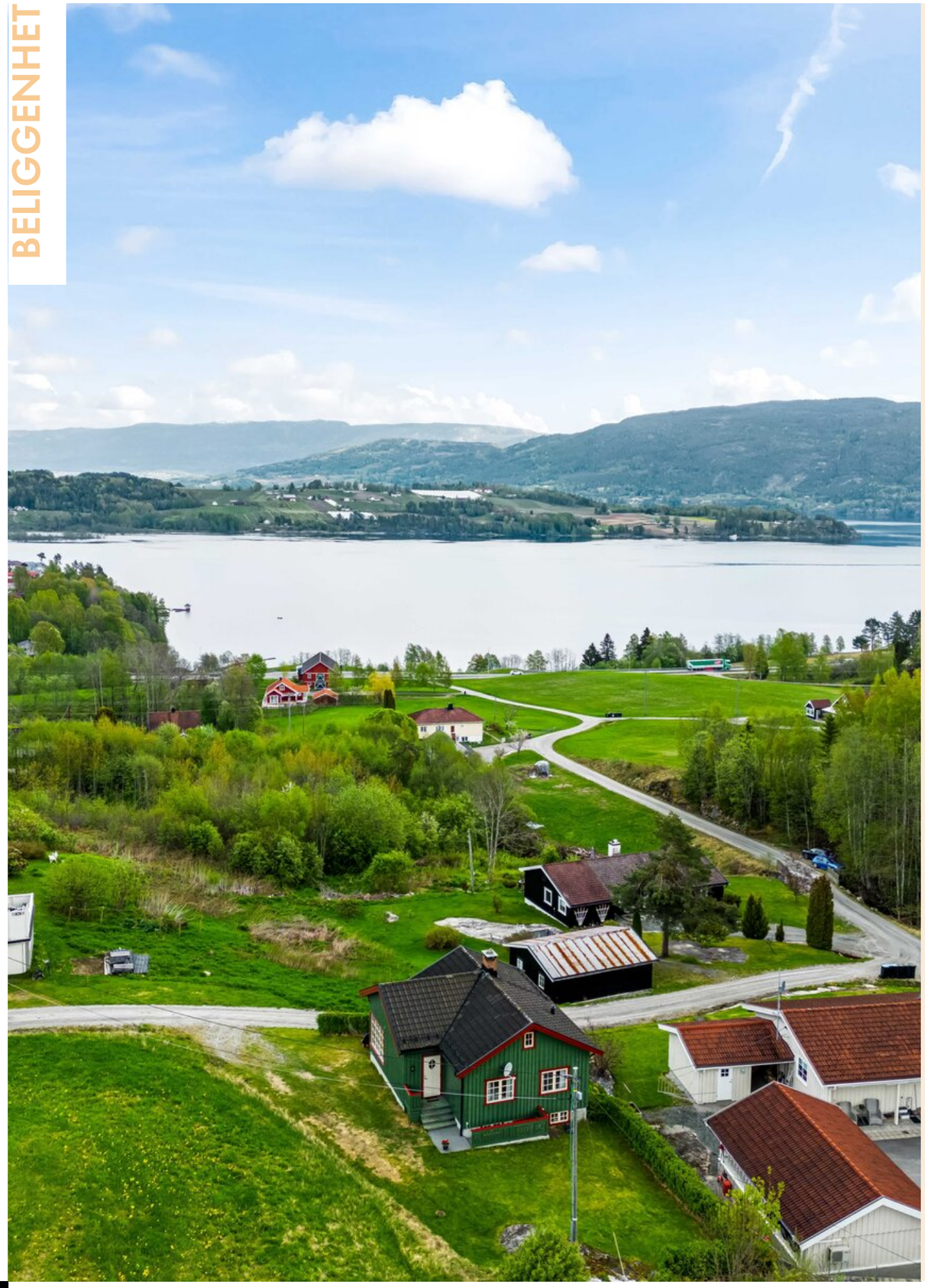
KJELLER

Kjeller er innredet med stort gangrom, dette rommet er flislagt med varmekabler. I tillegg så inneholder kjeller også bad, badstue og en annen gang der varmtvannstank og røropplegg er plassert. Hele kjelleren har varmekabler i gulv utenom badstuen.

Det er ikke fremvist byggetegninger, det er ukjent hva kjeller er godkjent som.

UTEAREAL

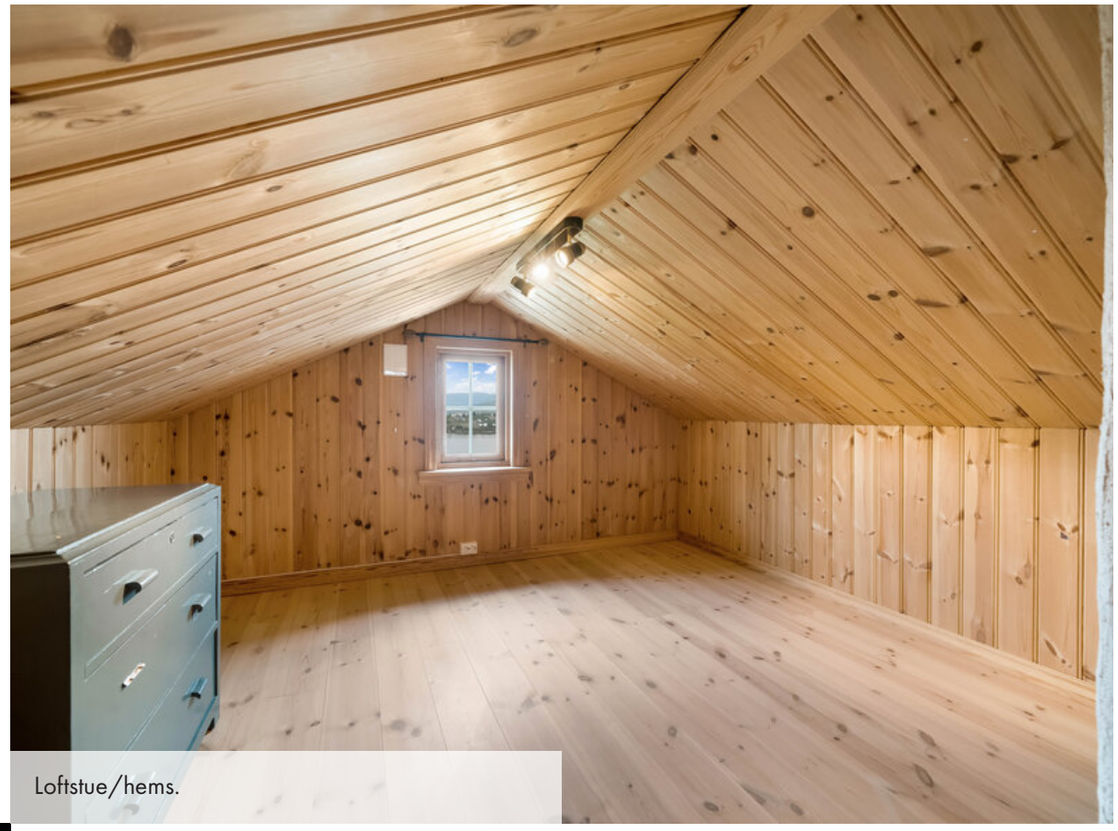
Tomten er opparbeidet med plen og flere hekker. Utenfor stue er det romslig veranda som går over to sider av boligen. Her er det god plass til flere sittesoner og ulike utemøbler.
Fantastisk utsikt herfra utover Norsjø og Nesodden.



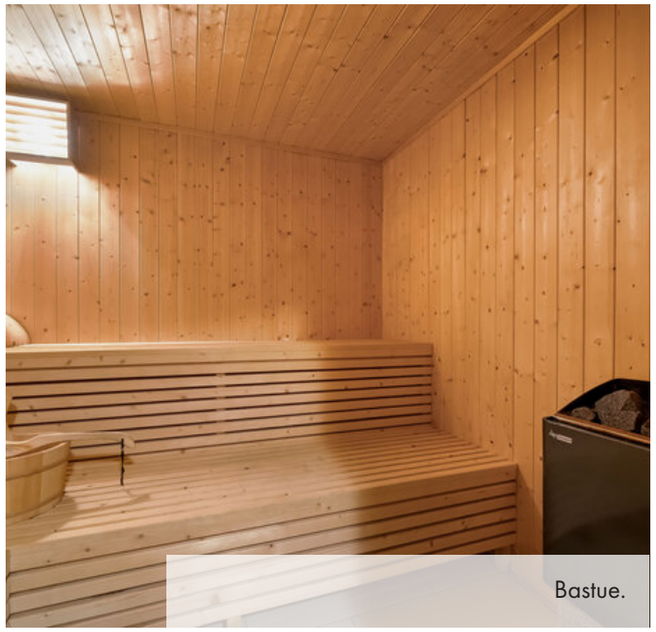
BELIGGENHET

Boligen ligger idyllisk til på Årnes med flott utsikt over Norsjø.
Det er nærhet til offentlig badestrand og Årnes brygge, med gode bade og fiskemuligheter. I nærområdet er det også flere oppmerkede turløyper i skog og fjell.
Gvarv sentrum ligger ca 4 km fra Årnes, og Bø sentrum ligger ca 11 km unna. Denne strekningen vil snart få ferdigstilt gang- og sykkelsti, noe det allerede er fra Gvarv og retning Ulefoss.
På Gvarv er det blant annet matbutikker, apotek, kafe og legesenter. I Bø finner man Bø Sommerland, en flott vannpark med mange ulike aktiviteter for alle aldre.
Samtidig har man Lifjell, som har flere fjelltopper på over 1000 meter og kan friste med alpinanlegg og milevis med langrennsløyper i ulike vanskelighetsgrader. I tillegg ligger Midt Telemark fint til i forhold til kollektivtilbud, flere daglige avganger med buss til Grenlandsområder og Sørtoget fra Bø stasjon som går fra Oslo i øst til Stavanger i vest, med forbindelse Kristiansand.

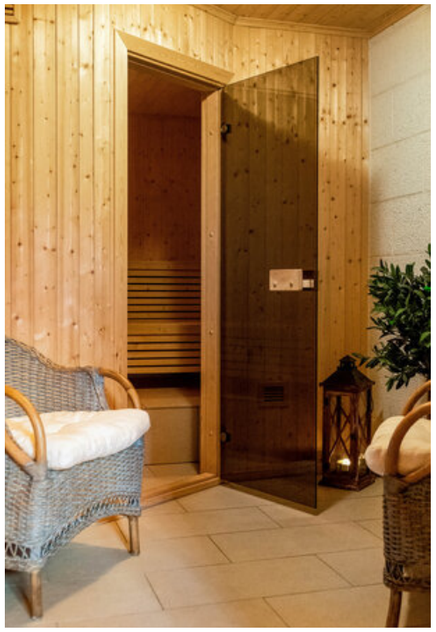
Loftstue/hems er brukt til flere overnattingsplasser.



Loftstue/hems.

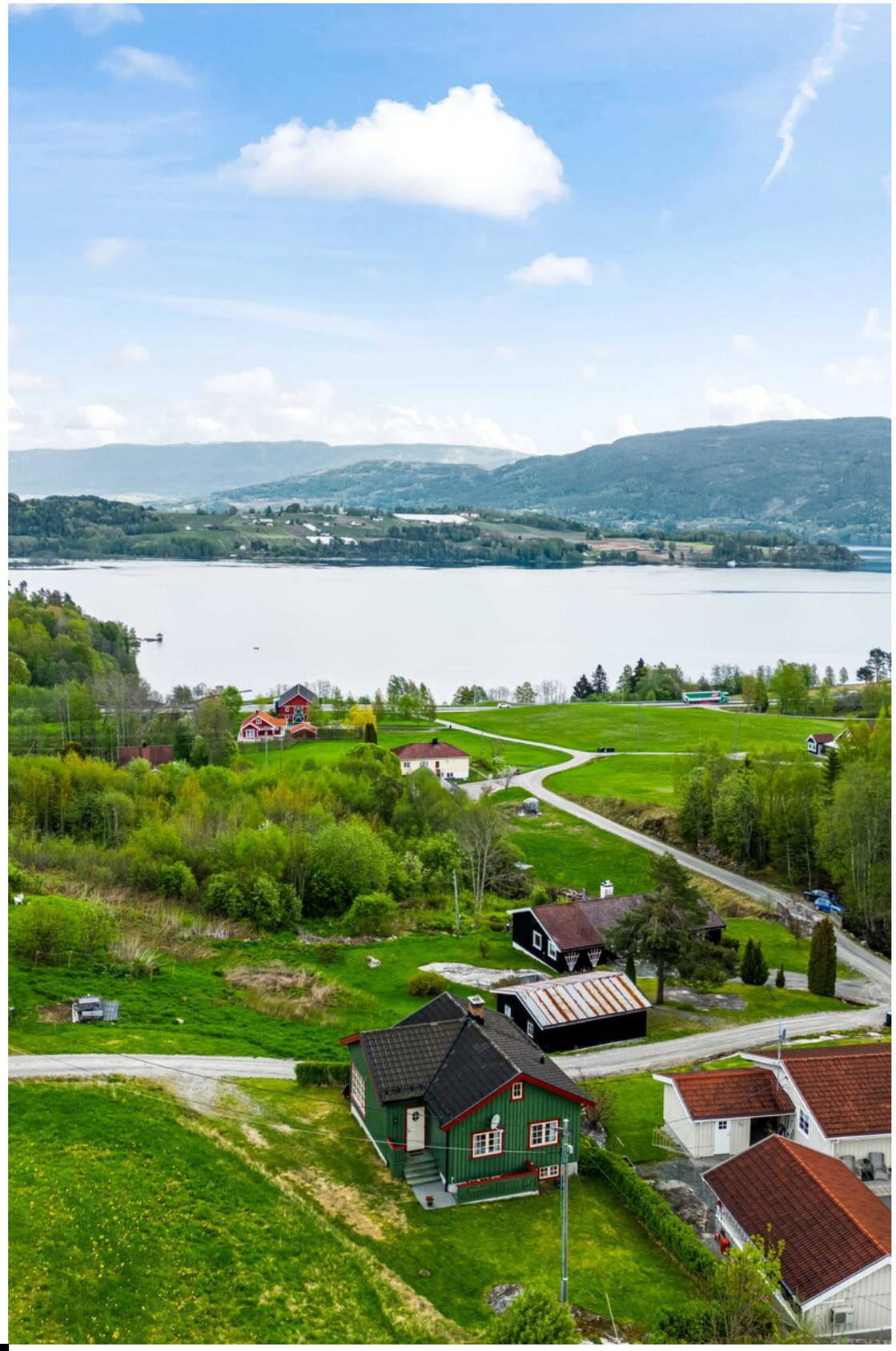


Bastue.



Badet i kjeller er flislagt med varmekabler.
Her er plass og opplegg til vaskemaskin.

Denne utsikten kan bli din.



Kåsavegen 39

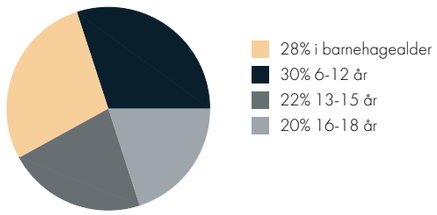
Offentlig transport

Årnes søndre Linje R1, 185	5 min 0.4 km
Bø stasjon Linje F5	13 min 11 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 22 min

Skoler

Gvarv skole (1-10 kl.) 378 elever, 21 klasser	8 min 5.4 km
Nome vgs - avd. Søve 150 elever	13 min 13.3 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	15 min 11.8 km

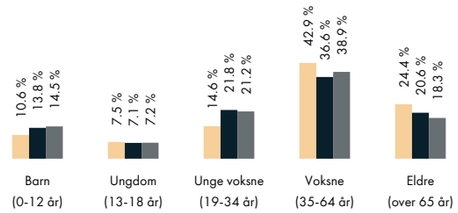
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stranna	255	147
Kommune: Midt-Telemark	10 539	6 138
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gvarv barnehage (0-5 år) 119 barn	8 min 5.4 km
Sandvoll barnehage (1-5 år) 63 barn	14 min 11.9 km
Gullbring barnehage (1-5 år) 61 barn	14 min 11.9 km

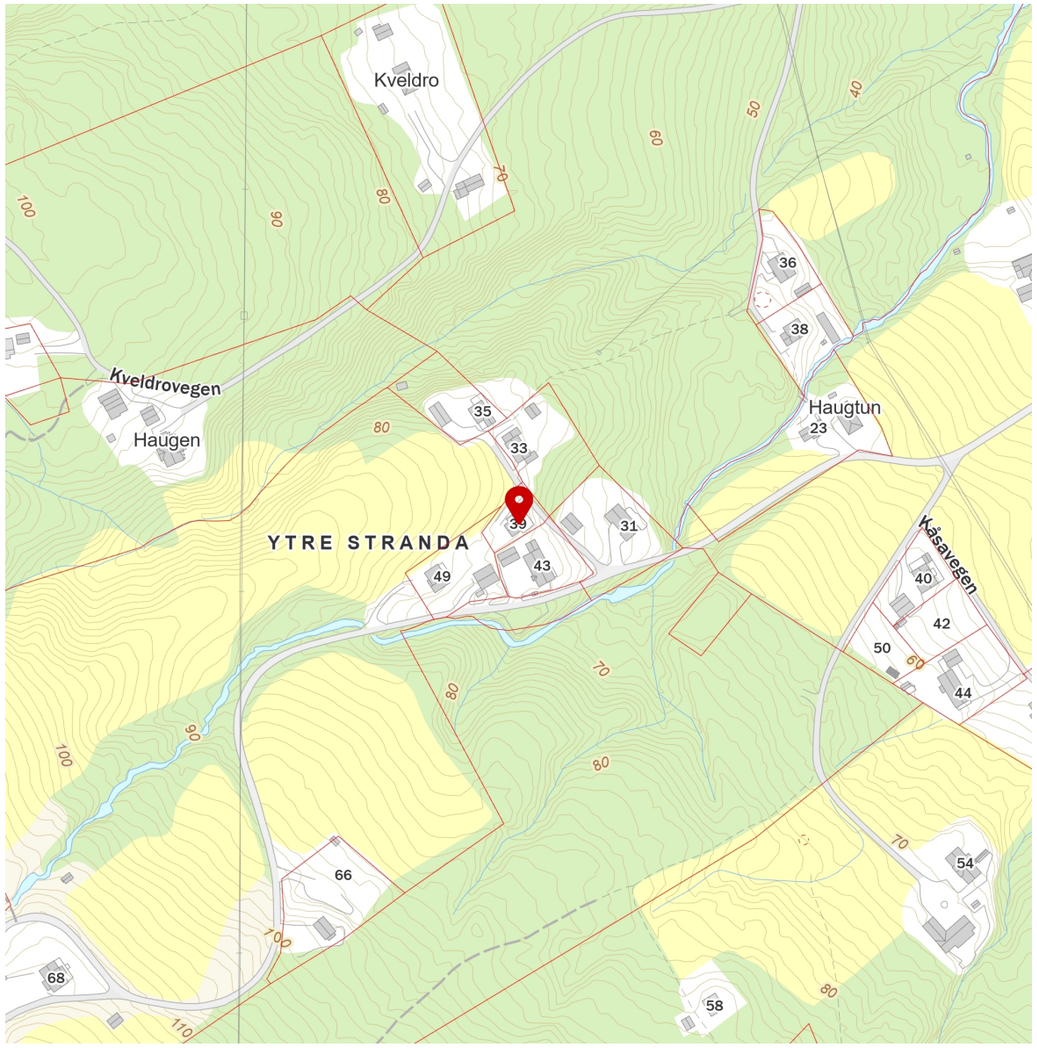
Dagligvare

Kiwi Gvarv PostNord	6 min 4.2 km
Coop Prix Gvarv Post i butikk, PostNord	5 min 4.4 km

Sport

Gvarv gml stadion fotballbane Fotball	6 min 4.3 km
Gvarv stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	7 min 5.4 km
SKY Fitness Ulefoss	11 min
Nr1 Fitness Xpress Bø	13 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 Lokalmegleren & Partners Bø 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

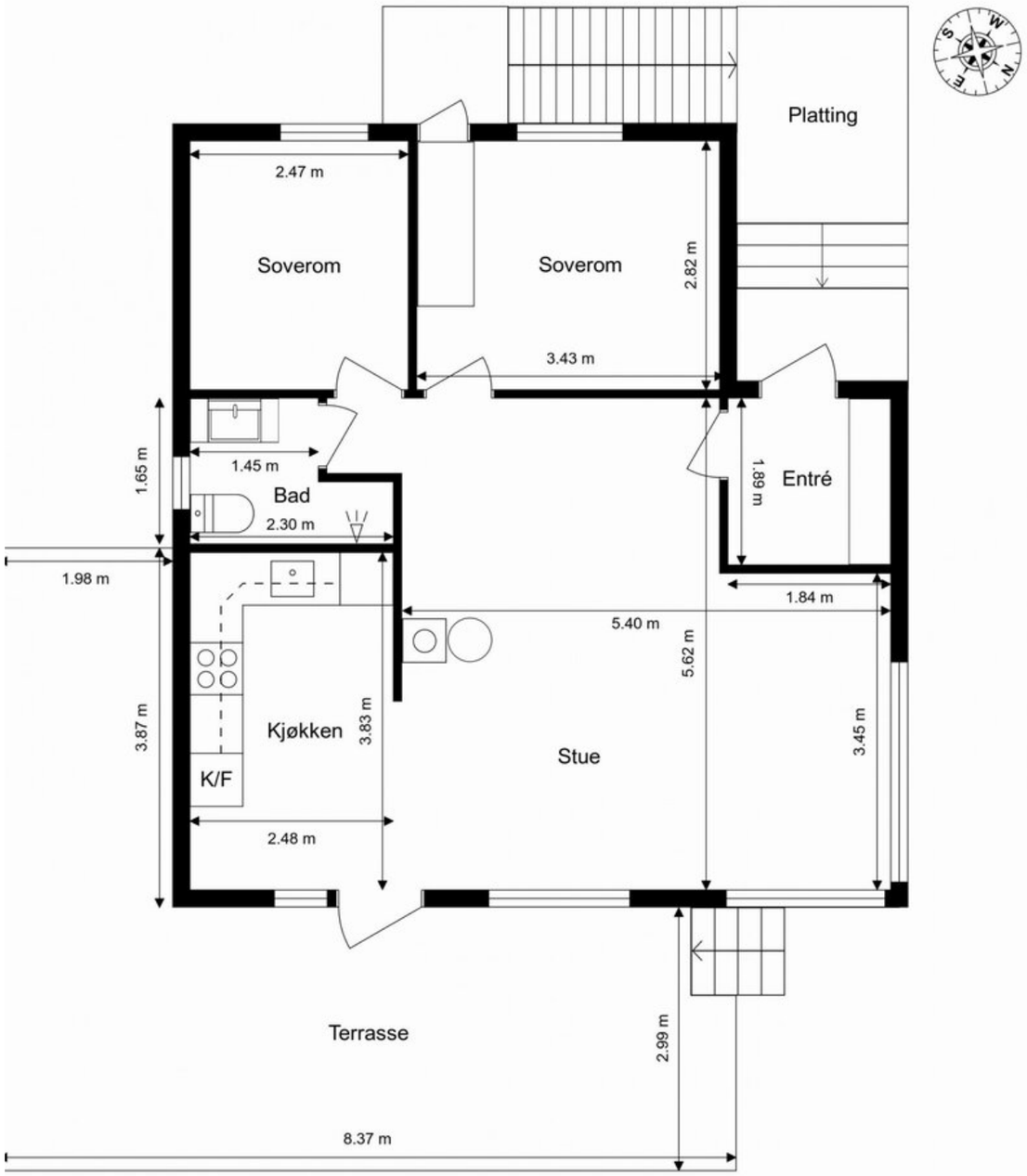


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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

PLANTEGNING

Kåsavegen 39, 3810 Gvarv

Enebolig - 1. etasje



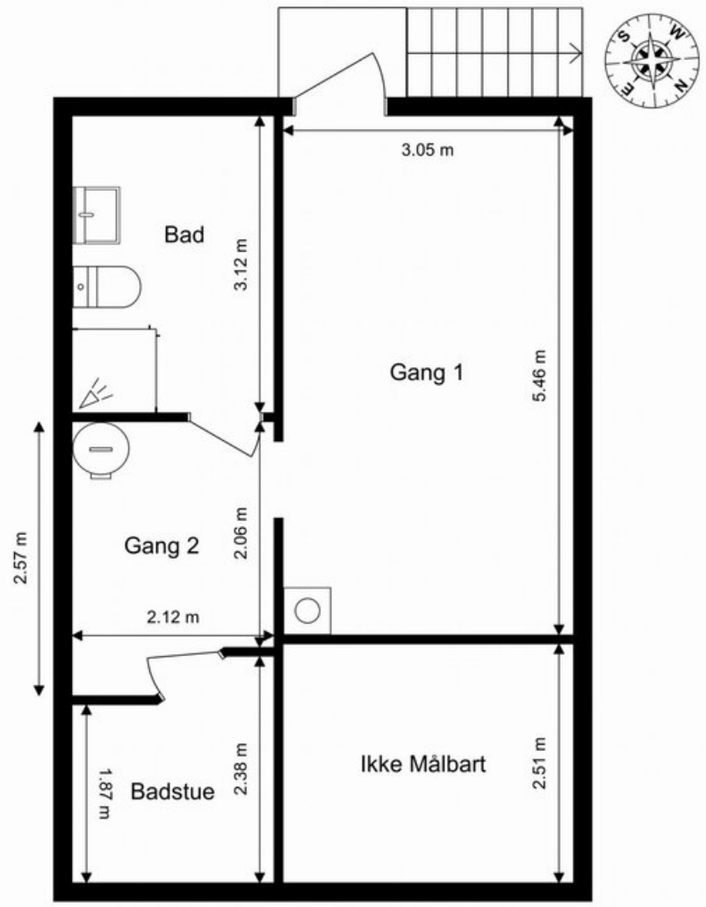
Ordernr. 15029996

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.

Kåsavegen 39, 3810 Gvarv

Enebolig - Kjeller



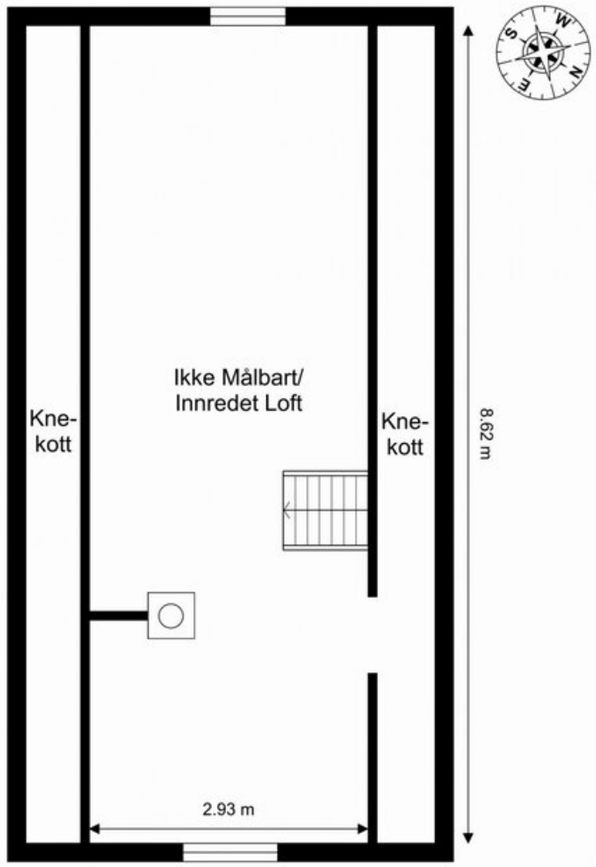
Ordernr. 15029996

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.

Kåsavegen 39, 3810 Gvarv

Enebolig - Loft. (Ikke målbart)



Ordernr. 15029996

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.

EIENDOMMEN

Utstyr
Altibox tv og fiber.

Beregnet totalkostnad
2 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
61 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 450 000,-))
---
62 592,- (Omkostninger totalt)
---
2 512 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader
Kommunale avgifter.
Forsikring.
Strøm.
Ca 1800,- i året til privat veilag.
Utgifter til stikkvei opp til bolig kan variere etter behov.

Forsikring
Boligen er fullverdiforsikret.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3:

-UTVENDIGE TRAPPER:
Helhetsvurdering: Det mangler rekkverk på trapp fra terrasse. Rekkverk må etableres.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

-VÅTROM-BAD I KJELLER:
Overflater vegger: Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis panel i dusjsonen og ned
til gulv. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for
lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.
Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted
målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
Til informasjon:
Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert
som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

-VÅTROM-BAD I 1.ETASJE:
Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det: Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har
ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
Fallforhold (gulv): Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 5 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted
målt til ca. 4 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

-ROM UNDER TERRENG:
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger):
Vegger i badstue er innforet. Disse kan det ikke foretas hulltaking i grunnet diffusjonssperre.
Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Symptomer på utilsiktet fuktighet er ikke
observert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

-INNVENDIGE TRAPPER:
Innvendige trapper: Trappen er nærmest for stige å regne og er for bratt, for grunne trinn ingen rekkverk og for store åpninger.

-TEKNISKE ANLEGG:
Stakeluke: Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke må lokaliseres og tilkomst må etableres.

-RADON:
Radon: Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

-ELEKTRISK ANLEGG:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.
Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap.
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

-YTTERVEGGER:
Fasader ink. kledning: Panel er stedvis råteskadet. Råteskader bør utbedres.

-DØRER OG VINDUER:
Vinduer: Vinduer er av varierende dato og har endel kondens skader i ubehandlet tre
innvendig. enkelte vinduer har behov for overflatebehandling. Det må forventes
høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til
informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor
åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet

-YTTERTAK:
Helhetsvurdering: Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og
eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
TG2 er satt for å belyse
skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

-BALKONGER, TERASSER M.M:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer):
Det er registrert skjevheter i enkelte søyler som bærer terrassen. Årsak til skjevheter
bør undersøkes og skjevheter bør rettes.
Rekkverkshøyden på terrasse er under 1,0 meter.
Avvik fra dagens byggteknisk
forskrift. Tiltak anbefales.

-TERASSER-PLATTING:
Platting: Plattingen har løse og knuste flis. Fliser som er løse/skadet bør skiftes.

-DRENERING:
Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur:
Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Forholdet bør holdes under oppsikt.
Det er høyst usikkert om hele grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller
tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjoner under
bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

-STIKKLEDNINGER OG TANKER:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger):
Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør
med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i
grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for
å belyse risiko.
Septiktank: Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak
anbefales.

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

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når.
Rørleggermesteren Gvarv. Nytt avløp kjeller til septiktank.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
- Nei. Byttet pipe 2004

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

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,
sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tinn energi og Sauheradelektrikeren. Opp nytt anlegg 2004, underetg. 2012

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

- Ja. For de fleste arbeider.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
-Ja.Endret og hems.

Boligens areal
Primærrom: 99 kvm, Bruksareal: 99 kvm

U . etasje/kjeller:
Bruksareal: 36 m².
Primærrom: 36 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Bad, badstue og 2 ganger.

1. etasje:
Bruksareal: 63 m².
Primærrom: 63 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom:Entrê, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Innredet loft og deler av kjeller er ikke målbart på grunn av lav takhøyde.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst
Man følger riksveg 36 fra Bø/Gvarv mot Ulefoss, etter Årnes kafeteria tar man inn til høyre og Kåsavegen, etter ca 300 meter er man fremme ved nummer 39.
Det vil bli skiltet med Lokalmegleren og Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt
Areal: 598 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering
Oppstillingsplass for biler ved inngangen til bolig.

Byggemåte
Boligen har grunnmur i lettklinker, yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledt med stående trekledning
og saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Vinduer i tre med 2-lags glass fra 1998, 2004 og 2012, terrassedør i tre med 2-lags glass fra 1998, ytterdør i tre fra 2004 og kjellerdør i tre fra 2012.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Barnehage / skole i området
Det er barnehage på Gvarv og Hørte, og barne- og ungdomsskule på Gvarv.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Oppvarming
Vedovn.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

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

Kommunale avgifter
Kr. 13 884,80 pr. år
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og slamtømming.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 324 625 pr.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 168 649 pr.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til LNFR areal, Landbruks, natur- og fritidsformål samt reindrift. I kommunens arealplan er området avsatt til boligformål.
For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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

Vei/vann/avløp
Privat vei, offentlig vann og privat septik.

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

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 93 65 42 84 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt

forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

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

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

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

Heftelser
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel
Kåsavegen 39, 3810, Gvarv, Gnr. 196 bnr. 36 i Midt-Telemark kommune

Eier
Ole Asbjørn Rasmussen
Synnøve Tresland

Oppdragsnummer
48-23-0067

Meglers vederlag
Ekstra prospekter 5 stk (Kr.500)
E-signering, grunnbok og tinglyste avtaler (Kr.1 600)
Utlegg kommunale opplysninger (Kr.2 966)
Visninger pr. stk. (Kr.1 500)
Markedspakke (Kr.15 500)
Oppgjør (Kr.6 000)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 450 000,-) (Kr.46 550)
Tilrettelegging (Kr.15 000)
Totalt kr. (Kr 89 323.)

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

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

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

BOLIG

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kåsavegen 39
3810 Gvarv
Gnr./Bnr.: 196/36
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 99 m² (P-rom: 99 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 15.05.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Frode Jeilen
Mobil: 90655545

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.05.2023
Referansenummer	15029996
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-23-0067
Hjemmelshaver/selger	Ole Asbjørn Rasmussen/Synnøve Tresland
Bygningssakkyndig inspektør	Frode Jeilen
Tilstede på befaringen	Ole A. Rasmussen og Synnøve Tresland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	25.05.2023 11.18

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Kåsavegen 39
Postnummer/sted	3810 Gvarv
Kommune	3817 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	196/36
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1954		2004 og 2012

Byggemåte

Enebolig beliggende på Gvarv i Midt-Telemark kommune. Boligen ligger på skrånende tomt opparbeidet med biloppstillingsplass og plenarealer.

Boligen er over 1. etasje med kjeller og loft. Boligen har grunnmur i lettklinker, yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledt med stående trekledning og saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 1998, 2004 og 2012, terrassedør i tre med 2-lags glass fra 1998, ytterdør i tre fra 2004 og kjellerdør i tre fra 2012. 1. etasje i boligen er renovert 2004 med nytt kjøkken og bad, kjeller er innredet og delvis utgravet 2012.

Boligen inneholder:
1. etasje: Entre, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Kjeller: 2 ganger, bad og badstue.
I tillegg er loft innredet med loftstue, men er ikke målbart grunnet lav takhøyde.
Boligen har terrasse på ca. 33 m2 mot øst og syd med adkomst fra kjøkken og platting på ca. 3 m2 mot Nord/vest ved hovedinngang.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden | TG 2 Alder, slitasje, skader mv. | TG 3 Strakstiltak nødvendig | TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad i kjeller		Overflater vegger	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
		Fallforhold (gulv)	7	
Våtrom - Bad 1. etasje		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Stakeluke	10	
Radon		Radon	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
Terrasser / platting på terreng		Platting	13	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	13	Kr 0 - 10 000
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	13	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	
		Septiktank	14	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etasje	63	63	0	Entre, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	
Kjeller	36	36	0	Bad, badstue og 2 ganger.	
SUM	**99**	**99**	**0**		

Kommentarer til areal

Terrasse på ca. 33 m2, platting på ca 3 m2.
Innredet loft og deler av kjeller er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Areal

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

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

De viktigste avvikene fra NS 3940:
Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

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

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

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.
Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.
Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Bad i kjeller

Baderom fra 2012 med flislagt gulv med varmekabel, malt leca og panel på vegg og panel i tak. Det er dusjkabinett, vegghengt innredning med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri, tradisjonelt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har avtrekk via elektrisk styrt vifte. Vannrør er rør i rør fra 2012, avløpsrør og sluk i plast fra 2012.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 66 %, temperatur 19 grader C og duggpunkt 13 grader C.
TG 2	Overflater vegger	Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis panel i dusjsonen og ned til gulv. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Til informasjon: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

Våtrom - Bad 1. etasje

Baderom fra 2004 med flislagt gulv med varmekabel, flislagte vegger og panel med innfelte spotter i tak. Badet har dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, vegghengt innredning med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri og tradisjonelt toalett. Avtrekk via elektrisk styrt vifte. Vannrør er rør i rør fra 2004, avløpsrør i plast fra 2004.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47 %, temperatur 22 grader C og duggpunkt 11 grader C.
TG 2	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 5 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken fra 2004 med furugulv, panel på vegg og panel med innfelte spotter i tak. Kjøkkeninnredning fra 2004 med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum og 1-greps balndebatteri. integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og kjøl/frys. Avtrekk over kokesonen med utkast gjennom yttervegg.
Vannrør er rør i rør fra 2004, avløpsrør i plast fra 2004.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

Gulver har behandlede furugulv og flis med varmekabel, vegger har panel og tak har panel. Profilerte innerdører.
Det er garderobeskap på soverom og i entre. Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og våtrom.

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

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

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen/kjelleren ligger delvis under terreng. Gulvflater med fliser og varmekabel. Veggflater med Malt Leca og panel. Himlingsflater med panel. Profilerte innerdører. Oppgraderinger: Deler av kjelleren er utgravet og innredet 2012. Kjelleren har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og avtrekk fra bad. Det er innstallert avfuktingsanlegg i kjeller som ikke lenger er i bruk grunnet at miljøet ble bra etter innredning i 2012.

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

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

TG 2	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Vegger i badstue er innforet. Disse kan det ikke foretas hulltaking i grunnet diffusjons-sperre. Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Symptomer på utilsiktet fuktighet er ikke observert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Loft - innredet

Loftsetasje innredet i 2004. Gulvflater med furugulv. Veggflater med panel. Himlingsflater/skråtak med panel. Loftet er innredet med ett innredet rom og knekott. Naturlig ventilasjon med ventiler i gavelvegger. Rommet er ikke målbart grunnet alv takhøyde.

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Badstue

Badstue fra 2012 med flis på gulv, vegger og tak kledt med badstupanel, benker i tre og badstu-ovn. Dør i glass.

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

Overflater vegger / himling - Overflater gulv - Vurder konstruksjons-oppbygging

	Vurder konstruksjons-oppbygging	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.
TGIU	Tekniske anlegg	Teknisk anlegg er ikke undersøkt. Dette krever spisskompetanse.

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

Skorsteinen er fra byggeår. Det er en teglsteinspipe som er rehabilitert med nytt røykrør 2005. Det er montert Contura peisovn i stuen.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Loftstrapp for adkomst innredet loft

TG 2	Innvendige trapper	Trappen er nærmest for stige å regne og er for bratt, for grunne trinn inger rekkverk og for store åpninger.

Etasjeskiller - Kjeller 1. etasje og loft.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av tre.
Det er gjort målinger i følgende rom: Gang 1 i kjeller og stue 1. etasje.

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

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Det er ikke funnet avvik i målte rom.

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

Vannrør er rør i rør fra 2004 og 2012 med fordelerskap i kjeller, avløpsrør i plast fra 2004 og 2012. Ca. 200 ltr. VVB fra 2012 plassert i kjeller.
Hovedstoppekran i fordelerskap i kjeller.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2	Stakeluke	Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke må lokaliseres og tilkomst må etableres.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,41 meter takhøyde i stue 1. etasje og 2,20 meter takhøyde i gang 2 kjeller.

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

Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde

	Takhøyde	Deler av kjeller har en takhøyde lavere enn 2.2 meter.

Radon

TG 2	Radon	Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

Elektrisk anlegg

Åpent og skjult elektrisk anlegg fra 2004 og 2012 med automatsikringer i skap i stue 1. etasje.

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2004
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

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

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledt med stående trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
TG 2	Fasader ink. kledning	Panel er stedvis råteskadet. Råteskader bør utbedres.

Dører og vinduer

Vindu i tre med 2-lags glass fra 1998, 2004 og 2012. Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 1998, ytterdør i tre med lysfelt fra 2004, kjellerdør i tre fra 2012.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører	
	Dører	Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
TG 2	Vinduer	Vinduer er av varierende dato og har endel kondens skader i ubehandlet tre innvendig. enkelte vinduer har behov for overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med betongtakstein av ukjent alder. Renner, nedløp, beslag og taksiringsutstyr i lakkert/plastbelagt stål.

TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Østvendt terrasse i tre med dekke i impregnerte terrassebord og rekkverk i tre med adkomst fra kjøkken.
Platting med støpt plate dekket med flis ved hovedinngang.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Det er registrert skjevheter i enkelte søyler som bærer terrassen. Årsak til skjevheter bør undersøkes og skjevheter bør rettes. Rekkverkshøyden på terrasse er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng

TG 2	Platting	Plattingen har løse og knuste flis. Fliser som er løse/skadet bør skiftes

Utvendige trapper

Trapp til kjeller i betong med fliser og trapp fra terrasse til terreng.

TG 3	Helhetsvurdering	Det mangler rekkverk på trapp fra terrasse. Rekkverk må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker fra 2012 da kjeller ble utgravet.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Kunde opplyser at det er drenert rundt deler av grunnmur i 2012.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Alder - Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	
TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Forholdet bør holdes under oppsikt. Det er høyst usikkert om hele grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
TGIU	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Vegger i badstue er innforet. Disse kan det ikke foretas hulltaking i grunnet diffusjons-sperre. Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Symptomer på utilsiktet fuktighet er ikke observert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Stikkledninger og tanker

Vannledning i plast av ukjent alder med kommunal tilknytning. Avløpsledning av ukjent materiale og alder tilknyttet privat septiktank på naboeiendom.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
	Septiktank	Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 25.04.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

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

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1. etg.]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren DIN Telemark AS	Oppdragsnr.	48230067
Adresse	Kåsavegen 39		
Postnr.	3810	Sted	Gvarv
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	199	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 — Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Ole Asbjørn	Etternavn	Rasmussen
Selger 2 Fornavn	Synnøve	Etternavn	Tresland

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Rørleggermesteren Gvarv

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt avløp kjeller til septiktank

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Byttet pipe 2004

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 25.04.2023

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Mus, har muset på nytt

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn Tinn energi og Sauheradelektrikeren

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Opp nytt anlegg 2004, underetg. 2012

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar For de fleste arbeider

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Endret og hems

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 25/04/2023 14:51:24 (EES-versjon: 2)

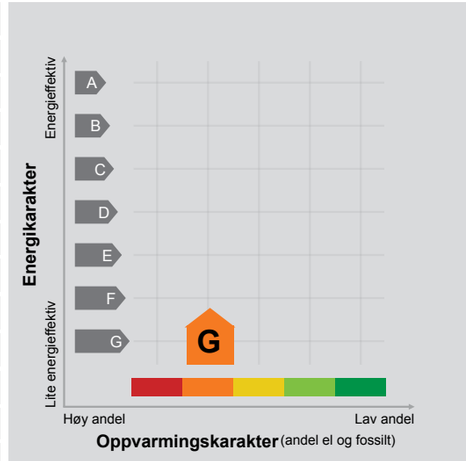
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
25.04.2023

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Kåsavegen 39
Postnummer	3810
Sted	GVARV
Kommunenavn	Midt-Telemark
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165771125
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8ff7ec6e-f1ea-4e8b-ba76-a47e85f4389f
Dato	25.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

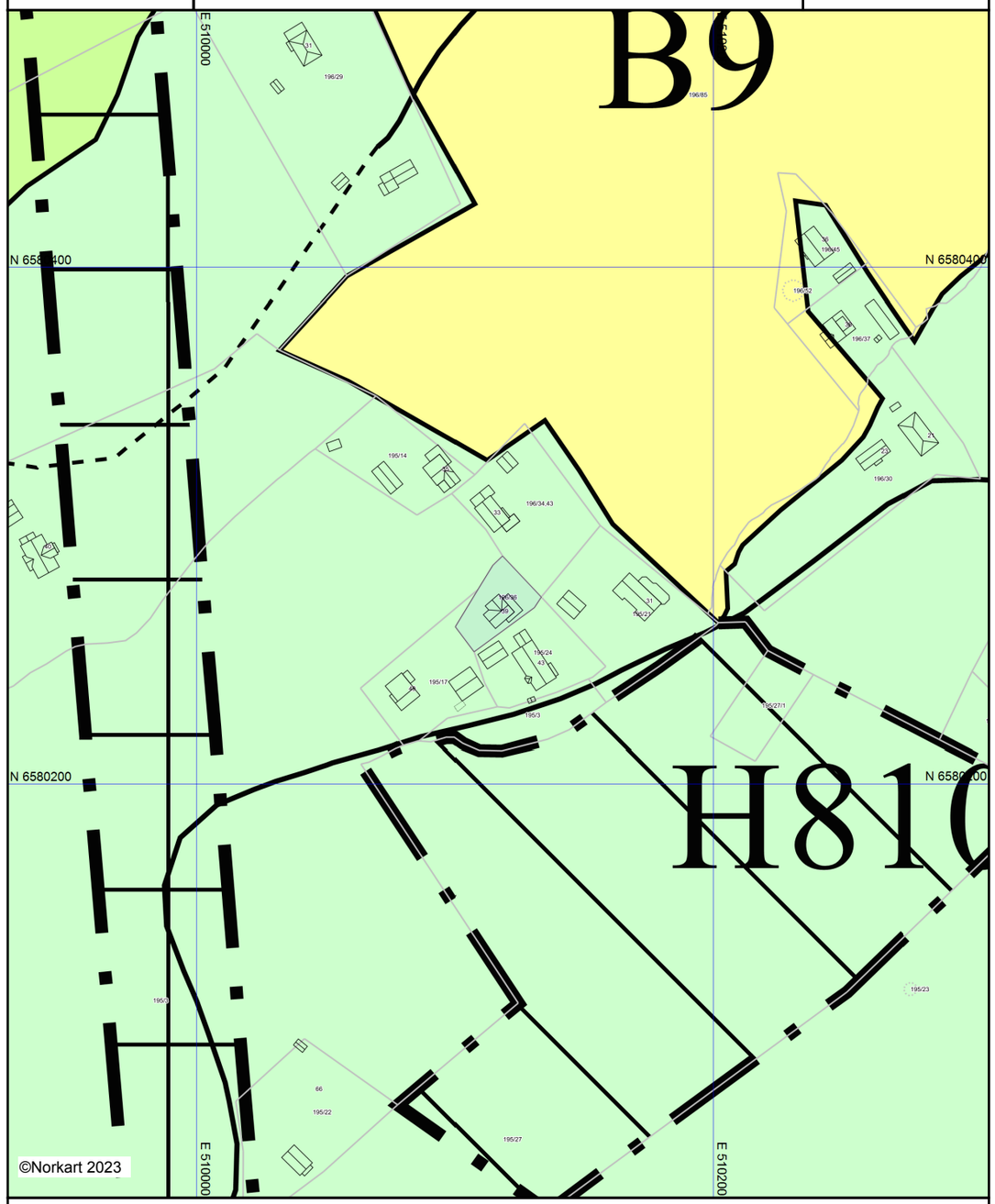
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 196/36
Adresse: Kåsavegen 39
Utskriftsdato: 12.05.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Båndleggingrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

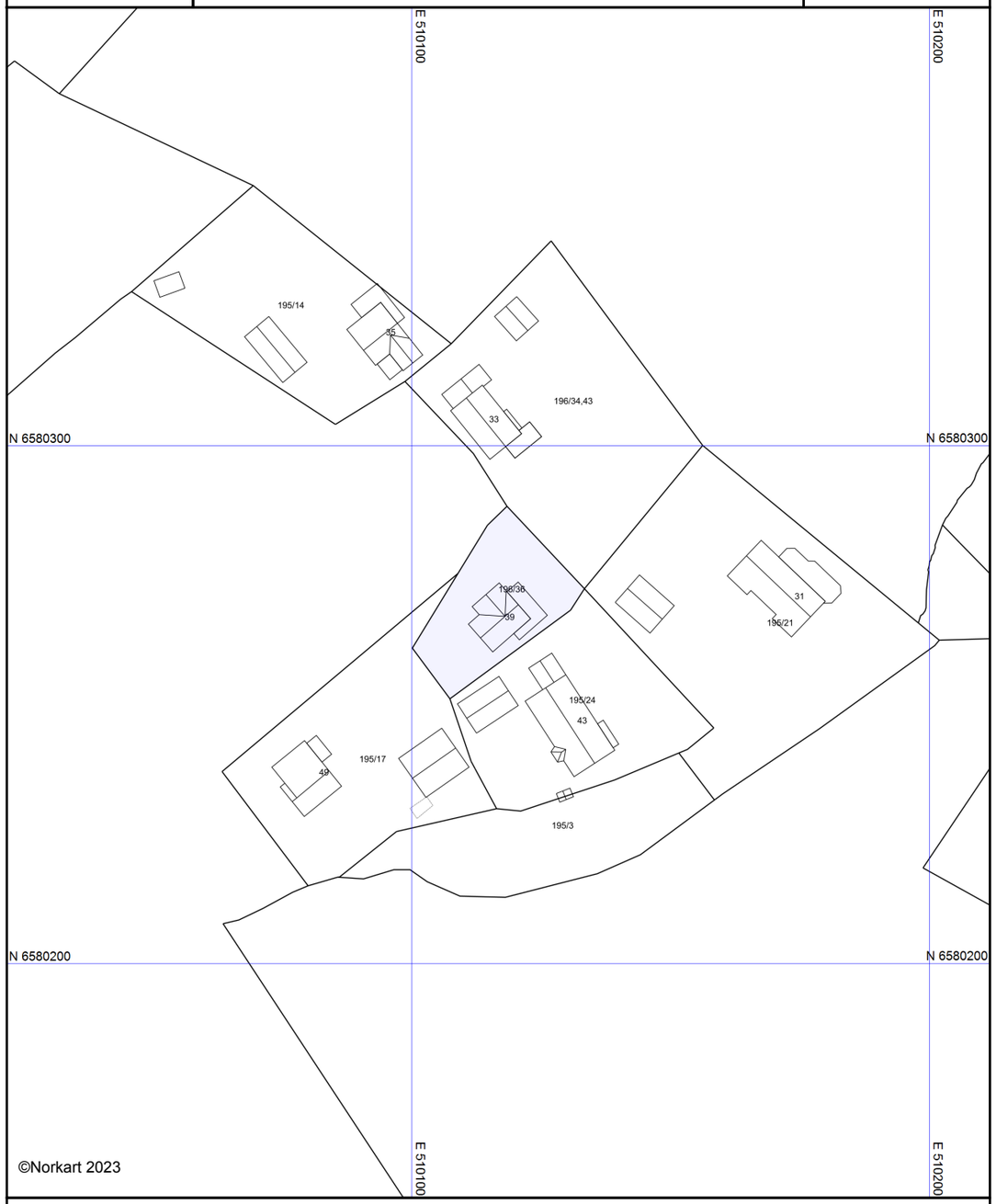
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 196/36
Adresse: Kåsavegen 39
Utskriftsdato: 12.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led
- Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.le
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1.
- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområd
- Landbruksformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperpakken

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

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

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

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

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

Skadedyr
Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne prosessen for deg.

Husforsikring
Vår standard husforsikring sikrer hjemmet ditt ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Verdibevis
Selges eiendommen med verdibevis på bad, tak eller drenering, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av Våtrom, Yttertak og Drenering hvis det er utett. Verdibeviset er gyldig i fire år forutsatt at kunden til enhver tid har boligen forsikret i If

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

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

Priser på Boligkjøperpakken:

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

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

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

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

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:
Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. 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.

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 48230067
Adresse: Kåsavegen 39, 3810 Gvarv
Betegnelse: GNR 196, BNR 36 i Midt-Telemark kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

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

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

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

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

Lokalmegleren & Partners, Bø Tlf: 909 98 702

LOKALMEGLEREN PARTNERS

Salgsoppgaven er opprettet 25.05.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

LOKALMEGLERENPARTNERS.NO