



NORADALSVEGEN 17



LOKALMEGLEREN
PARTNERS

04

Velkommen til Noradalsvegen 17

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

34

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter



NORADALSVEGEN 17

Hytta ligger fredelig til i fint skogsterreng med noe utsikt mot Norsjø. Fine turområder i nærheten, bla til utsiktspunkt som Sulukollen. Kort vei til Norsjø med gode muligheter for bading og båtliv. Hytta har tinglyst rett til vei, vann og båtfeste.

Hytten inneholder:
Entré, toalett, gang, tre soverom, stellerom, kjøkken og stue. I tillegg er det 2 frittstående boder. Den ene er innredet med dusjrom.

Velkommen til visning!

NORADALSVEGEN 17

Prisantydning	890 000
Omkostninger	36 142
Totalpris	926 142
P-rom	55 m2
Bruksareal	55 m2
Soverom	3
Eierform	Selveier
Byggeår	1985
Eiet tomt	2000 m2



Gunhild Nymoen

Eiendomsmegler

93 65 42 84 / gunhild@partners.no

 LOKALMEGLEREN
PARTNERS

Bøgata 69 3800 Bø

STUE

I stuen er det tregulv og malt panel på vegger. I stuen er det satt inn vedovn og det er plass til sofa og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til veranda med adkomst til tomten.





KJØKKEN

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Gulv med gulvbord i heltre. Vegger og himling med trepanel. Kjøkkenet har enkel innredning med slette, malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum med ett-greps blandebatteri. Komfyr, ventilator i overskap. Frittstående kjøleskap.



SOVEROM

I hytten er det 3 soverom der ett er innredet med dobbeltseng og garderobeskap, ett rom med familiekøye og ett rom med køyeseng.



ENTRÉ

Inngangspartiet er overbygget og i vindfang og gangen innenfor er det plass til å henge fra seg yttertøy og sko.





Toalett fra byggeår. Gulv med belegg, vegger og himling med trepanel. Gulvstående snurredo.

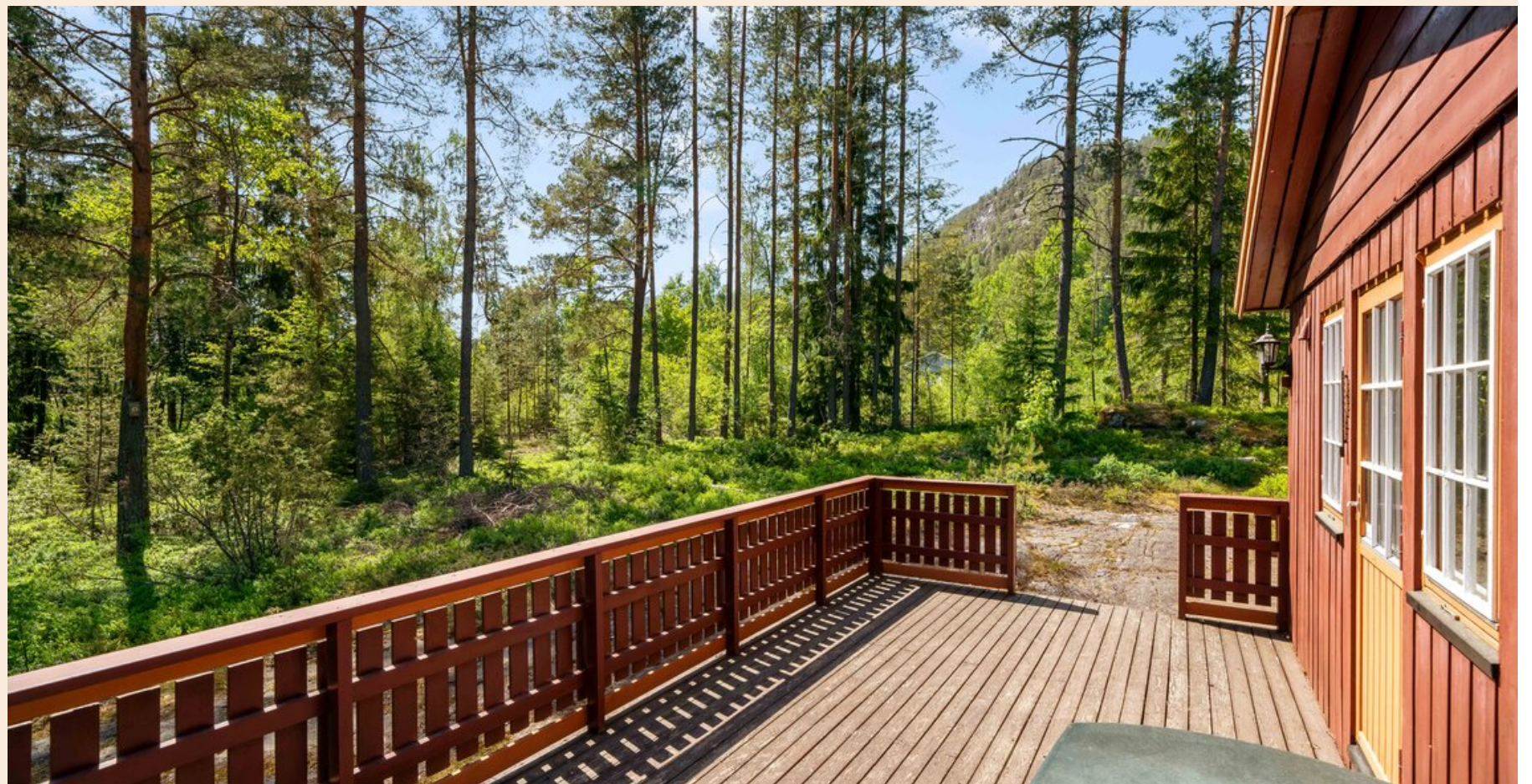


Stellerom med servant som har avløp til grunn.



UTEAREAL

Skrånet naturtomt med naturlig vegetasjon. Hytta har to terrasser, en sydvendt med utgang fra stue på ca 20 m², og en vestvendt på ca 22 m². I tillegg er det ei enkel utesstue på ca 9 m² mot vest.







BELIGGENHET

Hytta ligger fredelig til i fint skogsterreng med noe utsikt mot Norsjø. Fine turområder i nærheten, bla til utsiktspunkt som Sulukollen. Kort vei til Norsjø med gode muligheter for bading og båtliv.





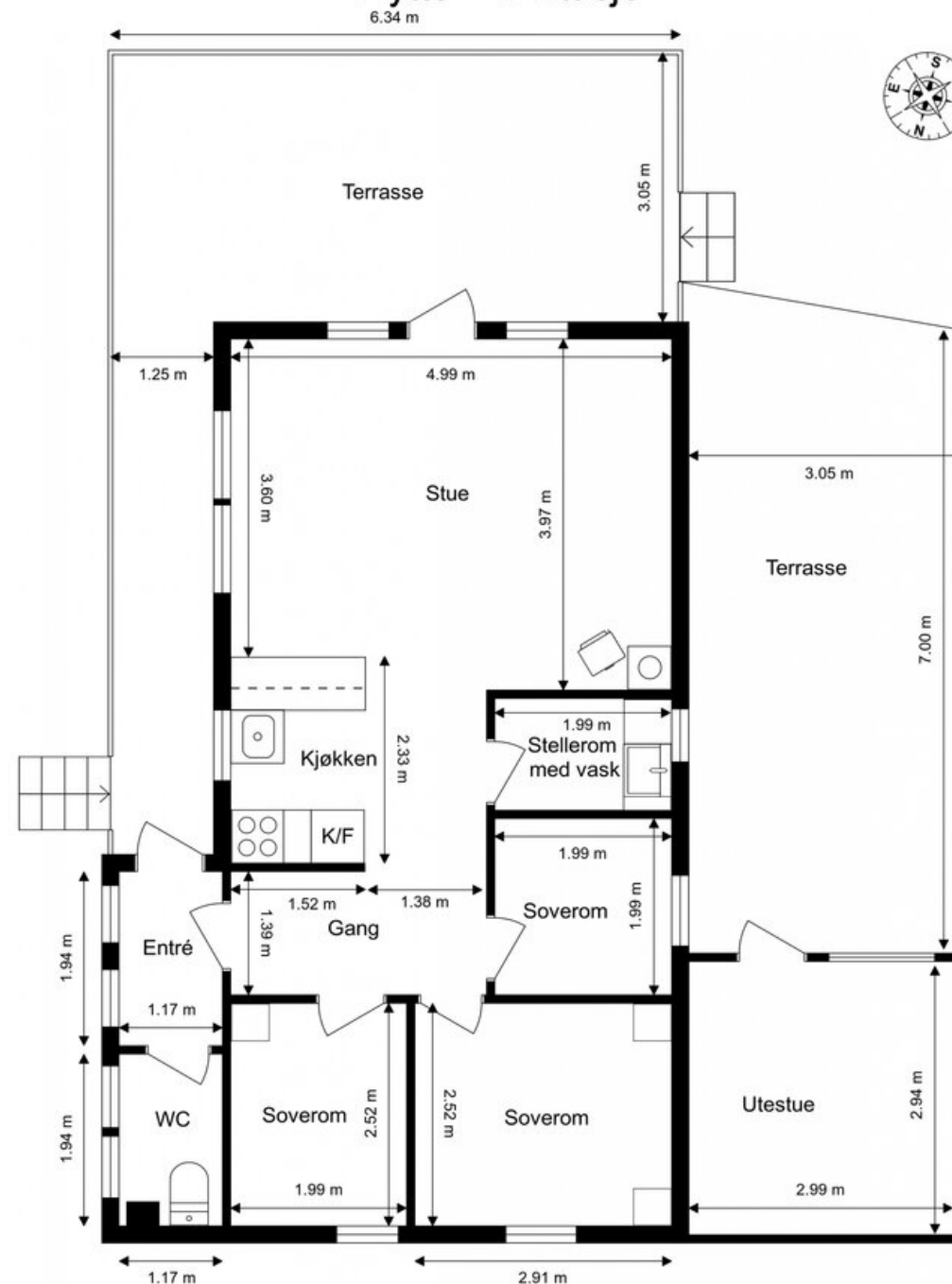
INNHold

Entré, toalett, gang, tre soverom, stellerom, kjøkken og stue. I tillegg er det 2 frittstående boder.



P-ROM 55 M²
BRA 55 M²

Noradalsvegen 17, 3810 Gvarv Hytte - 1. Etasje



Ordernr. 15031363

 Anticimex®

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

Noradalsvegen 17

Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 24 min 🚗
🚉 Bø stasjon Linje F5	11 min 🚗 9.1 km
🚉 Bø stasjon Linje F5	11 min 🚗 9.1 km
🚉 Teksten Linje R1, 185	9 min 🚶 0.7 km
🚉 Aarnes Linje R1, 185	10 min 🚶 0.8 km

Avstand til byer

Notodden	32 min 🚗
Skien	41 min 🚗
Porsgrunn	46 min 🚗
Oslo	2 t 6 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Automobil, Bø i Telemark	8 min 🚗
🚗 Beverøya camping, Bø i Telemark	8 min 🚗

Vintersport

- Alpin
- Lifjell skisenter
 - Kjøretid: 24 min
 - Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

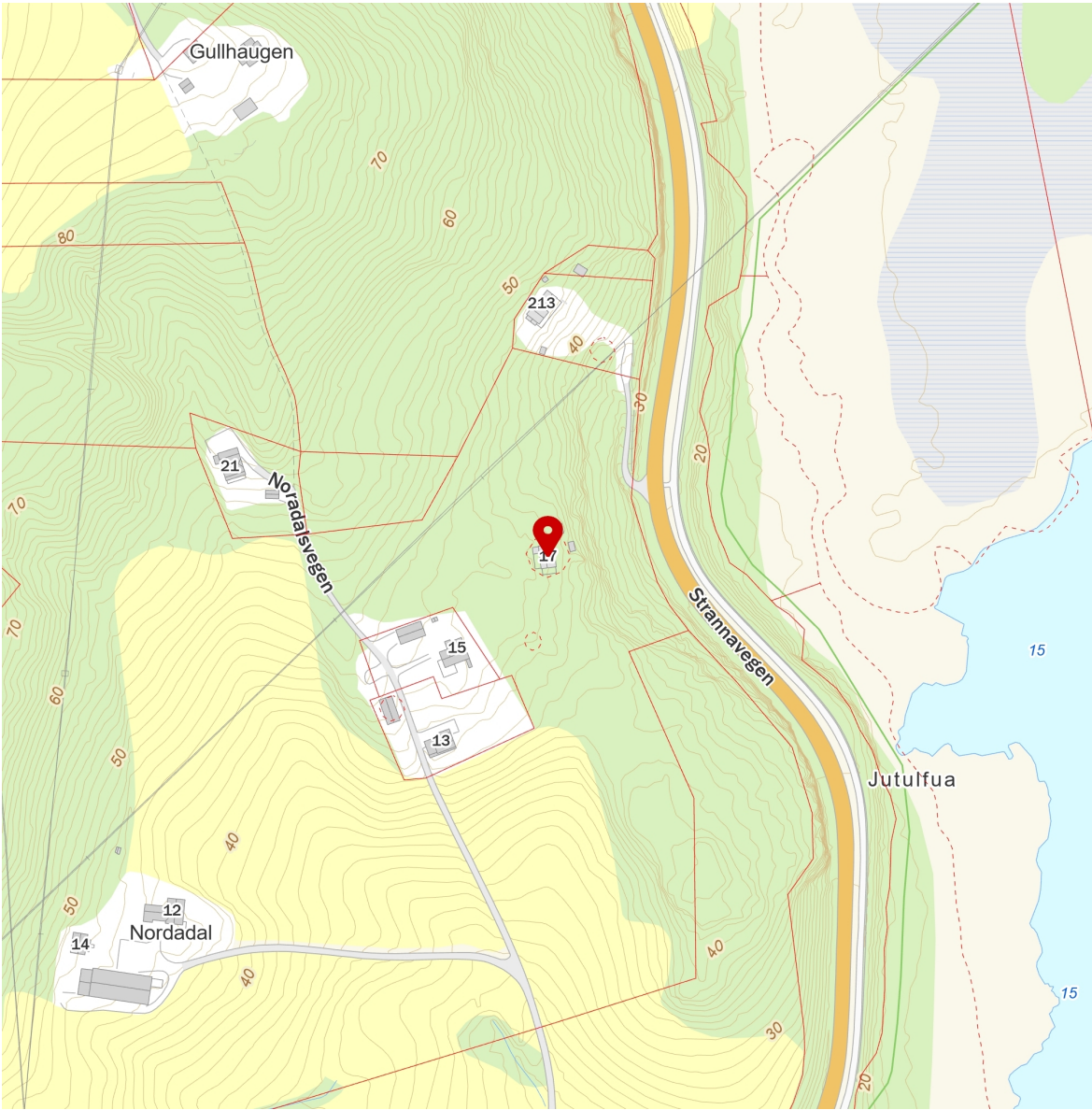
Norsjø Ferieland - bad og vannsport	11 min 🚗
Wakeboardbane på Norsjø Ferieland	11 min 🚗
Gullbringbadet	13 min 🚗
Borja Hest- og Ridesenter	13 min 🚗
Bø Sommerland	15 min 🚗
Høyt & Lavt Bø i Telemark	16 min 🚗
Vrangfoss sluse	19 min 🚗
Buen Performance Horses	18 min 🚗

Sport

⚽ Gvarv gml stadion fotballbane Fotball	4 min 🚗 2.5 km
⚽ Gvarv stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	5 min 🚗 3.5 km
🏊 Nr1 Fitness Xpress Bø	10 min 🚗
🏊 Nr1 Fitness Bø	11 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Gvarv PostNord	3 min 🚗 2.3 km
Coop Prix Gvarv Post i butikk, PostNord	3 min 🚗 2.5 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller 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 situatene 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

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

89 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 890 000,-))

12 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

36 142,- (Omkostninger totalt)

926 142,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Kommunale avgifter, strøm og forsikring.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

TG3

- Terrasse mot vest - Det er observert skjevheter og svikt i konstruksjonen. Fundamenteringen og konstruksjonen er vurdert til å være for dårlig. Dette får også konsekvenser for utestue som er plassert ovenpå terrasse. I tillegg observeres det råteskader på rekkverk, samt at konstruksjonen ligger tett på grunn og vegetasjon. Tiltak må påregnes.

- Trapp ved inngang - Trapp bærer preg av elde og slitasje. Det observeres råde i rekkverk og vanger. Utbedring av trapp må påregnes.

- Fundamenter - Enkelte pilarer under hytta har manglende understøtte og er undergravd, det ser ut til at masser er vasket vekk av vann som har rent under hytta. Bør følges opp, tiltak må påregnes.

TG2

Kjøkken

Overflater gulv - Stedvis hakk og merker i gulvet, samt at det er glipper i skjøter. Det registreres knirk i gulvet. Innredning - Benkeplate i heltre er løs, og har har gått opp i liminga ved vask. Enkelte skaper står løst og innredningen er noe vinglete. Skapdører krever justering.

Toalettrom

Ventilasjon - Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.

Overflater gulv - Gulvbelegg ligger løst og buler opp fra undergulv enkelte steder, samt at belegg stedvis ikke er ført helt ut til fotlist.

Øvrige rom

Overflater gulv - Det registreres hakk og merker i gulvet, forøvrig er det noe knirk, og det observeres gliper i skjøter
Innerdører - Dørbladet til innerdører til toalett og stort soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

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

Ildsteder inne i boligen - Det er knyttet usikkerhet til om brannmursløsningen bak peisoven er i henhold, og god nok funksjon som brannmur. Krever ytterlige undersøkelser.

Etasjeskiller

Skjevhetmåling - Det er merkbare skjevheter i hytta. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 29 mm. Skjevhetene antas å stamme fra sviktene fundamenter under hytta, og utveksling av bjelkelaget ved pipe.

Annet - Bjelkelaget fremstår som mykt å svikter noe ved normal gange. Kan tyde på underdimensjonering. Det var ikke uvanlig med enklere dimensjoner på tidspunktet hytta ble ført opp, og må sees i den sammenheng. Ei stubbloftsplate har falt ned under hytta, isolasjon er synlig. Tiltak anbefales.

Tekniske anlegg, VVS anlegg

Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Det er ikke lagt opp til stikkontak eller fast tilkobling av bereder. Det er idag kun brukt skjøteledning. Tiltak anbefales.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannrør er enkelt lagt opp, og har diverse tilkoblinger og stengekraner under og ved hytte. Det er kun sommer vann.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør i enkel utførelse og liten dimensjon, og er kun ment for å håndtere gråvann.

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

Informasjon: Det har vært utført el-tilsyn datert 04.09.2021. Feil og mangler rettet, sak godkjent og

avsluttet, datert 08.06.2023. Dette er lagt til grunn for den forenklete vurderingen av det elektriske anlegget. Det ble ikke avdekket åpnebare feil eller mangler, likevel er TG2 valgt siden det mangler samsvarserklæringer på utført elktroarbeid. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av byggningsakkyndig uten elektrofaglig bakgrunn, og må sees i den sammenheng.

Fasader ink. kledning
Kledning bærer preg av elde og slitasje med blandt annet sprekkdannelser, da særlig mot sør og vest. Antydning til råte enkelte steder. Tiltak anbefales. Terrasser ligger tett inntil ytterkledning, dette kan redusere levetiden på ytterkledningen. Bør holdes under oppsyn.

Dører og vinduer
Vinduer - Vinduer bærer noe preg av elde og slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn, utvendig vedlikehold anbefales.
Dører - Terrassedør bærer noe preg av elde og slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn, utvendig vedlikehold anbefales.
Informasjon: 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.

Yttertak
Takgjennomføringer - Fotbeslag rundt skorstein og luftehatt har synlige slitasjesymptomer og bærer preg av elde. Selv om det ikke er tegn til fuktskader eller vanninntrengning, er TG2 valgt for å belyse risiko. Krever oppfølging ved jevnlig ettersyn.
Gesimsløsninger - Vindskier bærer preg av elde og slitasje, det observeres blandt annet sprekkdannelser. Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takrenner og takfotbeslag i plast. Bærer preg av elde og slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Terrasse mot sør ved inngang
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker/pilarer) - Bærer preg av elde og slitasje, det observeres stedvis råte i rekkverk. Det observeres avfluss på overflatebehandling av terrassebord og rekkverk. Innfestning til vegg ved svaegang er vurdert til å være mangelfull. Tiltak anbefales.

Drenering
Vann fra yttertak og bortledning - Det anbefales å lede takvann videre bort, for å hindre vann som

renner under hytte.
Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Terreng heller mot hytte, vann renner fritt under deler av hytte. Det anbefales å gjøre tiltak for å hindre at vann renner under hytte, med tanke på problemene enkelte søylefundamenter er utsatt for.

Stikkledninger og tanker
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) - Deler av de utvendige vannledningene er i enkel utførelse, og ikke egnet for langtidsbruk. Det er kun sommervann og hytta blir sporadisk brukt, og må sees i den sammenheng. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn
Informasjon: Gråvann er ført videre ned til terreng på nedsiden av hytte. Det er ikke kjent om det er gitt utslippstillatelse på gråvann. Krever nærmere undersøkelse.

Selgers egenerklæringsskjema
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligens areal
Primærrom: 55 kvm, Bruksareal: 55 kvm

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Alle rom i hytten.
Det er to frittstående boder ved hytta. En på ca 7 m2 og vedbod på ca 6 m2, med tilhørende utbygg på ca 3 m2. I tillegg er det etablert ei utedue på ca 9 m2 på terrasse mot vest.

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.

Tomt
Areal: 2 000 kvm, Eierform: Eiet tomt
Tomta er ikke nøyaktig oppmålt/inntegnet på målebrevskart men angitt på skjøte og skylddeling forretning til å være 2 da.

Parkering
Hytteeier disponerer biloppstillingsplass ved Noradalsvegen 15 etter avtale med grunneier.

Byggemåte
Hytta står på søylefundamenter av lettklinkerblokker mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjon. Vegger av trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med shingel. Vinduer i 2-lags glass fra 1982. Terrassedør i 3-lags glass fra 1982. Profilert inngangsdør fra byggeår.

Ferdigattest / brukstillatelse
Midt-Telemark kommune har ikke bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Hytten selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent bygningens nåværende innredning. Ved en søknad om ferdigattest til kommunen kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsformen fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

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

Kommunale avgifter
Kr. 2 972,52 pr. år
Renovasjon og feiing.

Formuesverdi
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 252 447 pr. 2021

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 fritid.

Gjeldende plan: Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021 -2033 - Id 202001 Delareal 301 m - Arealbruk - LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende Områdenavn - BN7

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

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Hytta har tinglyst rett til vei, vann og båtfeste.

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 3817-194/2

1966/1748-1/32 Bestemmelse om vannrett
24.10.1966
rettighetshaver:Knr:3817 Gnr:194 Bnr:53
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Vei/vann/avløp
Ikke tilkoblet vann og avløp. Ca 100 meter å gå på sti frem til hytta fra privat vei.

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. 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. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Avhendingsloven

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

Finansiering

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

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt 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

Noradalsvegen 17, 3810, Gvarv, Gnr. 194 bnr. 53 i Midt-Telemark kommune

Eier

Terje Kato Dalatun

Oppdragsnummer

48-23-0079

Meglers vederlag

E-signering, grunnbok og tinglyste avtaler (Kr.1 600)

Utlegg kommunale opplysninger (Kr.2 966)

Visninger pr. stk. (Kr.1 500)

Oppgjør (Kr.6 000)

Pantattest selger (Kr.172)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 950 000,-) (Kr.43 000)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Totalt kr. (Kr.70 823)

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.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Noradalsvegen 17
3810 Gvarv
Gnr./Bnr.: 194/53
Midt-Telemark kommune

Areal

Hytte
Bruksareal: 55 m² (P-rom: 55 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 06.06.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

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		Eiendomsopplysninger	
Befaringsdato	06.06.2023	Type objekt	Fritidsbolig
Referansenummer	15031363	Gate/vei adresse	Noradalsvegen 17
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-23-0079	Postnummer/sted	3810 Gvarv
Hjemmelshaver/selger	Terje Kato Dalatun	Kommune	3817 - Midt-Telemark
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen	Gnr./Bnr.:	194/53
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring		
Utvendige snødekte flater	Nei	Tomt	Eiet tomt
Utetemperatur	20 °C		
Rapportdato	09.06.2023 17.34		

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	1983		

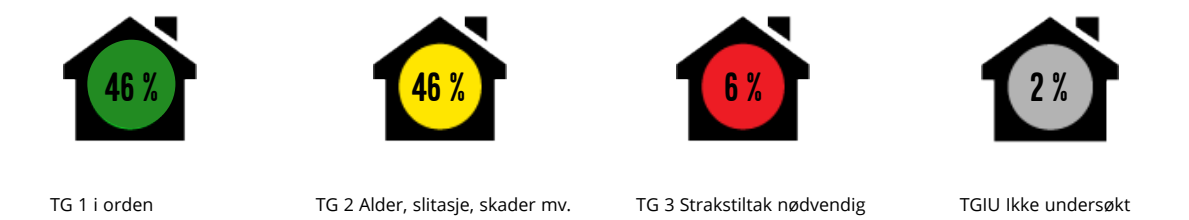
Byggemåte

Hytte beliggende ved Noradalsvegen ved Årnes i Midt-Telemark kommune. Skrånet naturtomt med naturlig vegetasjon. Adkomst via sti fra Noradalsvegen 15, her disponerer hytta biloppstillingsplass, etter muntlig avtale med grunneier. Svalegang på langsida ved inngang. Hytta har to terrasser, en sydvendt med utgang fra stue på ca 20 m2, og en vestvendt på ca 22 m2. I tillegg er det ei enkel utestue på ca 9 m2 mot vest.

Hytta står på søylefundamenter av lettklinkerblokker mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjon. Vegger av trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med shingel. Vinduer i 2-lags glass fra 1982. Terrassedør i 3-lags glass fra 1982. Profilert inngangsdør fra byggeår. Oppvarming ved elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Hytta inneholder:
Entre, toalett, tre soverom, stellerom, kjøkken og stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Rapport

Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall med delvis åpen løsning mot stue.
Gulv med gulvbord i heltre. Vegger og himling med trepanel.
Enkel innredning med slette fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum med ett-greps blandebatteri. Komfyr, ventilator i overskap. Frittstående kjøleskap. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon		
 TG 2	Overflater gulv	Stedvis hakk og merker i gulvet, samt at det er glipper i skjøter. Det registreres knirk i gulvet.	
	Innredning	Benkeplate i heltre er løs, og har har gått opp i liminga ved vask. Enkelte skaper står løst og innredningen er noe vinglete. Skapdører krever justering.	

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalett fra byggeår.
Gulv med belegg, vegger og himling med trepanel.
Gulvstående snurredo

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Sanitærutstyr / innredning		
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.	
	Overflater gulv	Gulvbelegg ligger løst og buler opp fra undergulv enkelte steder, samt at belegg stedvis ikke er ført helt ut til fotlist.	

Øvrige rom

Gulv med gulvbord i tre, belegg på gulv i entre. Vegger og himlinger med trepanel
Profilerte innerdører, garderobeskap på to av soverommene. Enkel "kjøkkenbenk" med nedfelt vaskekum og ett-greps blandebatteri på stellerom.
Naturlig ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)		
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres hakk og merker i gulvet, forøverig er det noe knirk, og det observeres gliper i skjøter	
	Innerdører	Dørbladet til innerdører til toalett og stort soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.	

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

Skorstein fra byggeår, element pipe. Sotluke under hytte. Jøtul peisovn i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Skorsteiner inne i boligen		
 TG 2	Ildsteder inne i boligen	Det er knyttet usikkerhet til om brannmursløsningen bak peisoven er i henhold, og god nok funksjon som brannmur. Krever ytterlige undersøkelser.	

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskille av tre. Stubbloft med asfalt plater.
Det er gjort målinger tilfeldig valgte steder i følgende rom: Kryssmåling av stue.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er merkbare skjevheter i hytta. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 29 mm. Skjevhetene antas å stamme fra sviktene fundamenter under hytta, og utveksling av bjelkelaget ved pipe.	
	Annet	Bjelkelaget fremstår som mykt å svikter noe ved normal gange. Kan tyde på underdimensjonering. Det var ikke uvanlig med enklere dimensjoner på tidspunktet hytta ble ført opp, og må sees i den sammenheng. Ei stubbloftsplate har falt ned under hytta, isolasjon er synlig. Tiltak anbefales.	

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

Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall. Rørene er synlige under hytte. Det er ingen frostsikring av rørene. Det er kun sommervann, med diverse tilkoblinger og stengeventiler under og ved hytte. Vannledninger utenfor hytte ligger synlig i dagen. Nåværende eier får i dag vann fra naboeiendom, dette er en muntlig avtale og må fornyes ved ny eier. VVB plassert i lite rom under hytte, av typen OSO RBS 120 fra 2014. Tank/beholder til toalett er av typen "Snurredassen" produsert i glassfiber av Vera a/s, og er plassert under hytte, må tømmes via luke i tank.

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke lagt opp til stikkontak eller fast tilkobling av berder. Det er idag kun brukt skjøteledning. Tiltak anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør er enkelt lagt opp, og har diverse tilkoblinger og stengekraner under og ved hytte. Det er kun sommer vann.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i enkel utførelse og liten dimmension, og er kun ment for å håndtere gråvann.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i hytta. Det er målt 2,26 meter takhøyde på kjøkken. Stue, entre og toalett har skråhimling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde	
	 Takhøyde	Deler av entre og toalett har en takhøyde lavere enn 2.2 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på toalettrom.

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 bygningsakkyndige 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.

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår med oppgraderinger av sikringskap fra ukjent årstall.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja
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 (lys i kjøleskap fungerer ikke)

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Informasjon: Det har vært utført el-tilsyn datert 04.09.2021 Feil og mangler rettet, sak godkjent og avsluttet, datert 08.06.2023 Dette er lagt til grunn for den forenklede vurderingen av det elektriske anlegget. Det ble ikke avdekket åpnebare feil eller mangler, likevel er TG2 valgt siden det mangler samsvarserklæringer på utført elktroarbeid. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av bygningsakkyndig uten elektrofaglig bakgrunn, og må sees i den sammenheng.
--	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med fasader av stående trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
	 TG 2	Fasader ink. kledning Kledning bærer preg av elde og slitasje med blandt annet sprekkdannelser, da særlig mot sør og vest. Antydning til råde enkelte steder. Tiltak anbefales. Terrasser ligger tett inntil ytterkledning, dette kan redusere levetiden på ytterkledningen. Bør holdes under oppsyn.

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra 1982. Terrassedør i 3-lags glass fra 1982. Profilert inngangsdør fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer noe preg av elde og slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn, utvendig vedlikehold anbefales.
	Dører	Terrassedør bærer noe preg av elde og slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn, utvendig vedlikehold anbefales. Informasjon: 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.

Yttertak

Saltak tekket med shingel, undertak av rupanel.
I følge selger ble det lagt ny shingel på taket i 2017, det var året før nåværende eier kjøpte hytta.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Skorsteiner over tak	
	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Etter opplysninger selger har, ble det lagt nytt takbelegg i 2017. Shingel ble lagt oppå eksisterende takbelegg og øvrige detaljer som pipebeslag, takrenner og vindskier ble ikke byttet.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.
 TG 2	Takgjennomføringer	Fotbeslag rundt skorstein og luftehatt har synlige slitasjesymptomer og bærer breg av elde. Selv om det ikke er tegn til fuktskader eller vanninntrengning, er TG2 valgt for å belyse risiko. Krever oppfølging ved jevnlig ettersyn.
	Gesimsløsninger	Vindskier bærer preg av elde og slitasje, det observeres blandt annet sprekkdannelser.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Takrenner og takfotbeslag i plast. Bærer preg av elde og slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.

Terrasser / platting på terreng - Terrasse mot vest

Vestvendt terrasse på ca 22 m2. Konstruksjon i treverk med terrassebord i tre. I nordenden av terrasse er det bygget utedue på ca 9 m2, enkel konstruksjon av treverk bygget rett på terrasse. Gjennomsiktige takplater i plastmateriale, plexsiglass som fungerer som vinduer og inngangsdør av eldre dato. Levegg mot nord.

 TG 3	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	TG2: Det observeres avlass på overflatebehandling av terrassbord. Det er observert skjevheter og svikt i konstruksjonen. Fundamenteringen og konstruksjonen er vurdert til å være for dårlig. Dette får også konsekvenser for utedue som er plassert ovenpå terrasse. I tillegg observeres det råteskader på rekkverk, samt at konstruksjonen ligger tett på grunn og vegetasjon. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	--	---

Terrasser / platting på terreng - Terrasse mot sør og ved inngang

Sørvendt terrasse på ca 27m2, inkludert svalegang mot øst.
Konstruksjon og rekkverk i tre. Terassebord i tre. Rekkverkshøyde er målt til 91 cm

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fundamenter - Platting	
 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Bærer preg av elde og slitasje, det observeres stedvis råte i rekkverk. Det observeres avlass på overflatebehandling av terrassebord og rekkverk. Innfestning til vegg ved svalegang er vurdert til å være mangelfull. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper - Trapp ved inngang.

Trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.

 TG 3	Helhetsvurdering	Trapp bærer preg av elde og slitasje. Det observeres råte i rekkverk og vanger. Utbedring av trapp må påregnes Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
--	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Søylefundamenter av lettklinkerblokker murt direkte på fjell og grus/steinmasser under hytta. Åpent under hytte. Delvis innkledd med lemmer av liggende terrassebord, det er gliper mellom bord for å opprettholde lufting.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Byggegrunn	
 TG 3	Fundamenter	Enkelte pilarer under hytta har manglende understøtte og er undergravd, det ser ut til at masser er vasket vekk av vann som har rent under hytta. Bør følges opp, tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Drenering

Det er ikke etablert noen form for drenering.

 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Det anbefales å lede takvann videre bort, for å hindre vann som renner under hytte.
	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Terreng heller mot hytte, vann renner fritt under deler av hytte. Det anbefales å gjøre tiltak for å hindre at vann renner under hytte, med tanke på problemene enkelte søylefundamenter er utsatt for.

Stikkledninger og tanker

Vannledninger og avløpsrør i enkel utførelse fra ukjent årstall, lagt åpent under hytte. Vannledninger på utsiden av hytte ligger delvis synlig i dagen.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Deler av de utvendige vannledningene er i enkel utførelse, og ikke egnet for langtidsbruk. Det er kun sommervann og hytta blir sporadisk brukt, og må sees i den sammenheng. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn
		Informasjon: Gråvann er ført videre ned til terreng på nedsiden av hytte. Det er ikke kjent om det er gitt utslippstillatelse på gråvann. Krever nærmere undersøkelser

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 har vært utført el-tilsyn datert 04.09.2021 Feil og mangler rettet, sak godkjent og avsluttet, datert 08.06.2023
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Ikke mottatt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større 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. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekkе. 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 opplekede 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonsskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap på toalett]



Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [VVB]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Rør opplegg under hytte.]



Beskrivelse - [Søylefundamenter på fjell]



Grunnmur, fundamenter - [Under gravde søylefundamenter]



Stikkledninger og tanker - [Snurredassen]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmeier & Partners AS		Oppdragsnr.	48230079
Adresse	Noradalsvegen 17			
Postnr.	3810	Sted	Gvarv	
Er det dødsbo?	Nei ☒ Ja ☐	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	Nei ☒ Ja ☐	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen?	20/8	Hvor lenge har du bodd i leiligheten?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei ☒ Ja ☐
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	EKA FORSIKRING		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	TERJE KATO	Etternavn	DACATUN	
Selger 2 Fornavn		Etternavn		

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☒ Nei ☐ Ja
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
 - Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Side 1 av 4

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildested/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

11. Kjenner du til om det er/har vært uteøtheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 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 ☒ Kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: BD INSTASJON Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: NYTTA ER MYLIG JORET

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja 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, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

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

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

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
☒ Nei ☐ Ja

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

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

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Side 2 av 4

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

29. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Side 3 av 4

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 - seks - måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiene 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 næringsseidendom
- 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).

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

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, 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

Dato: 6/6-2023

Sted: Voss

Torgeir Kato Dalen

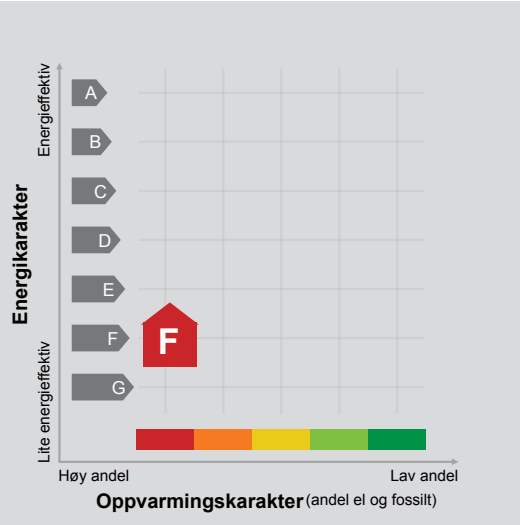
Signatur selger 1

Signatur selger 2



ENERGIATTEST

Adresse	Noradalsvegen 17
Postnummer	3810
Sted	GVARV
Kommunenavn	Midt-Telemark
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165772121
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	52339b2e-e2b9-4c43-8aec-7b2f9204d50c
Dato	14.06.2023



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.

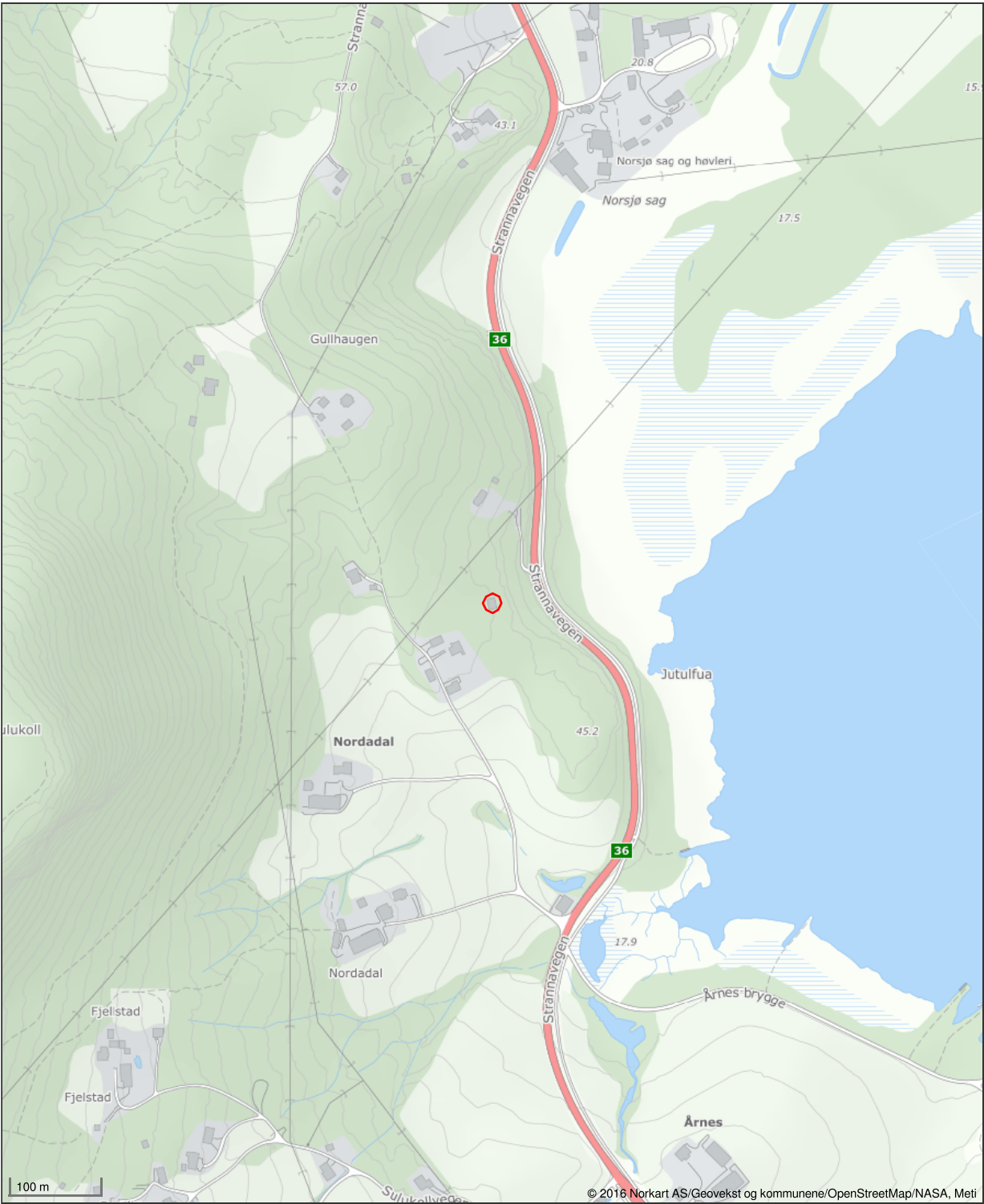
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oversiktskart for eiendom 3817 - 194/53//

Utskriftsdato: 22.05.2023



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Midt-Telemark kommune: Grunneiendom 3817-194/53

NORKART
Utskriftsdato: 22.05.2023 12:50

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GUSTAFBERG	Beregnet areal	300.8
Etablert dato	15.08.1966	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.05.2018	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.1	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	194/53
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	21.12.2016			
Annen forretningstype	21.12.2016			194/2, 194/53
Forretning over eksist. matrikkelenhet	17.02.2010			
Annen forretningstype	17.02.2010			194/2, 194/51, 194/52, 194/53, 194/70
Skylddeling	15.08.1966			194/2, 194/53
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6581666.18	509975.15		Ja	300.8	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DALATUN TERJE KATO F270964*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Filipshaugen 31 5709 VOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Noradalsvegen 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3810 GVARV	Kirkesogn	05140903 Sauherad og Nes
Grunnkrets	403 Stranna	Tettsted	
Valgkrets	2 Gvarv		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165772121		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	16.12.1985

1: Bygning 165772121: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 16.12.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	58,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58,5
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	65
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	16.12.1985	10.01.2006
Endre bygningsdata	09.02.2022	09.02.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Noradalsvegen 17	H0101	194/53	58,5	4	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	58,5	58,5	0	0	0



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 22.05.2023

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3817	Gårdsnr.	194	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Noradalsvegen 17, 3810 GVARV								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Feiing	543,76 kr
Renovasjon	2 428,76 kr
Sum	2 972,52 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

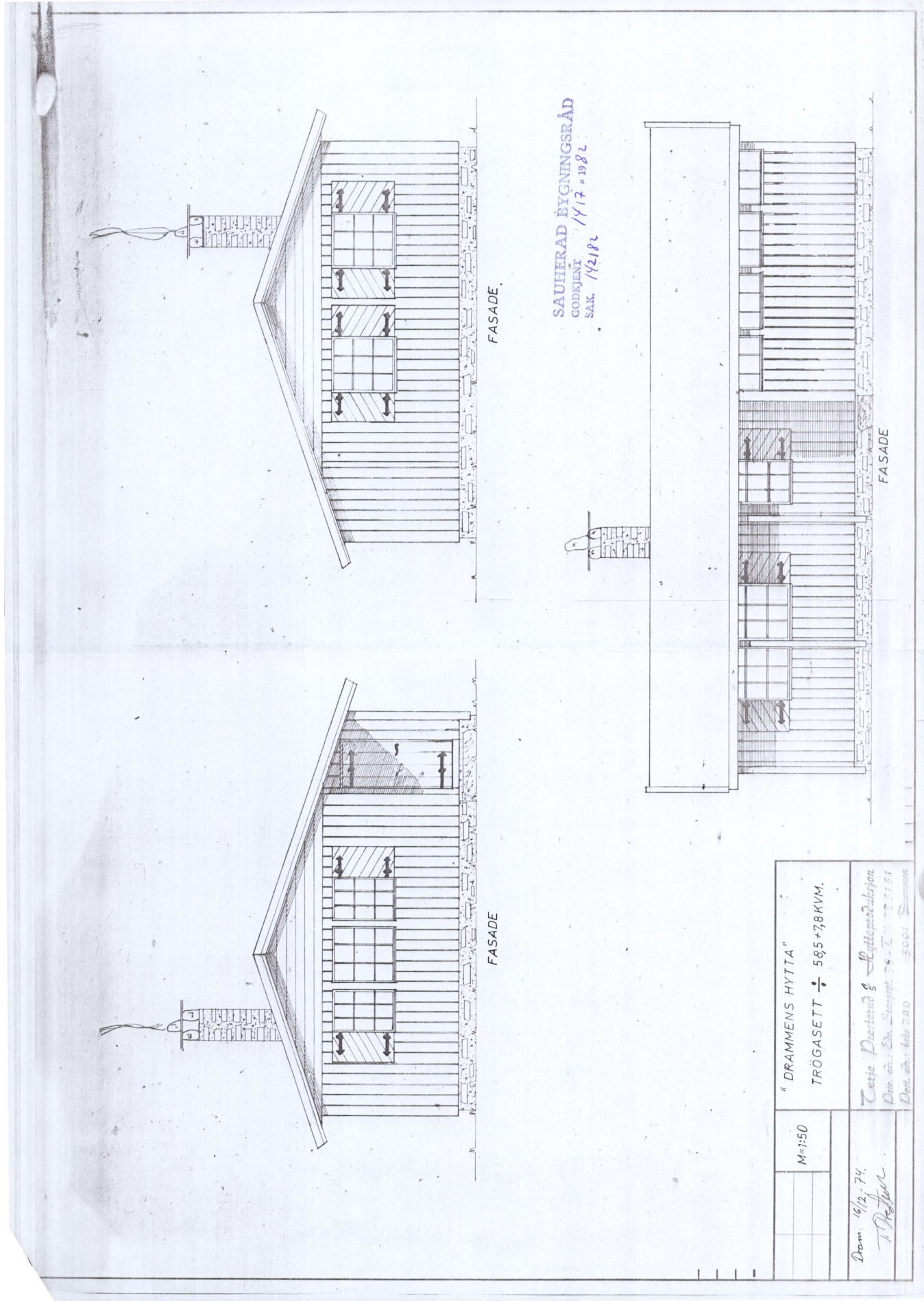
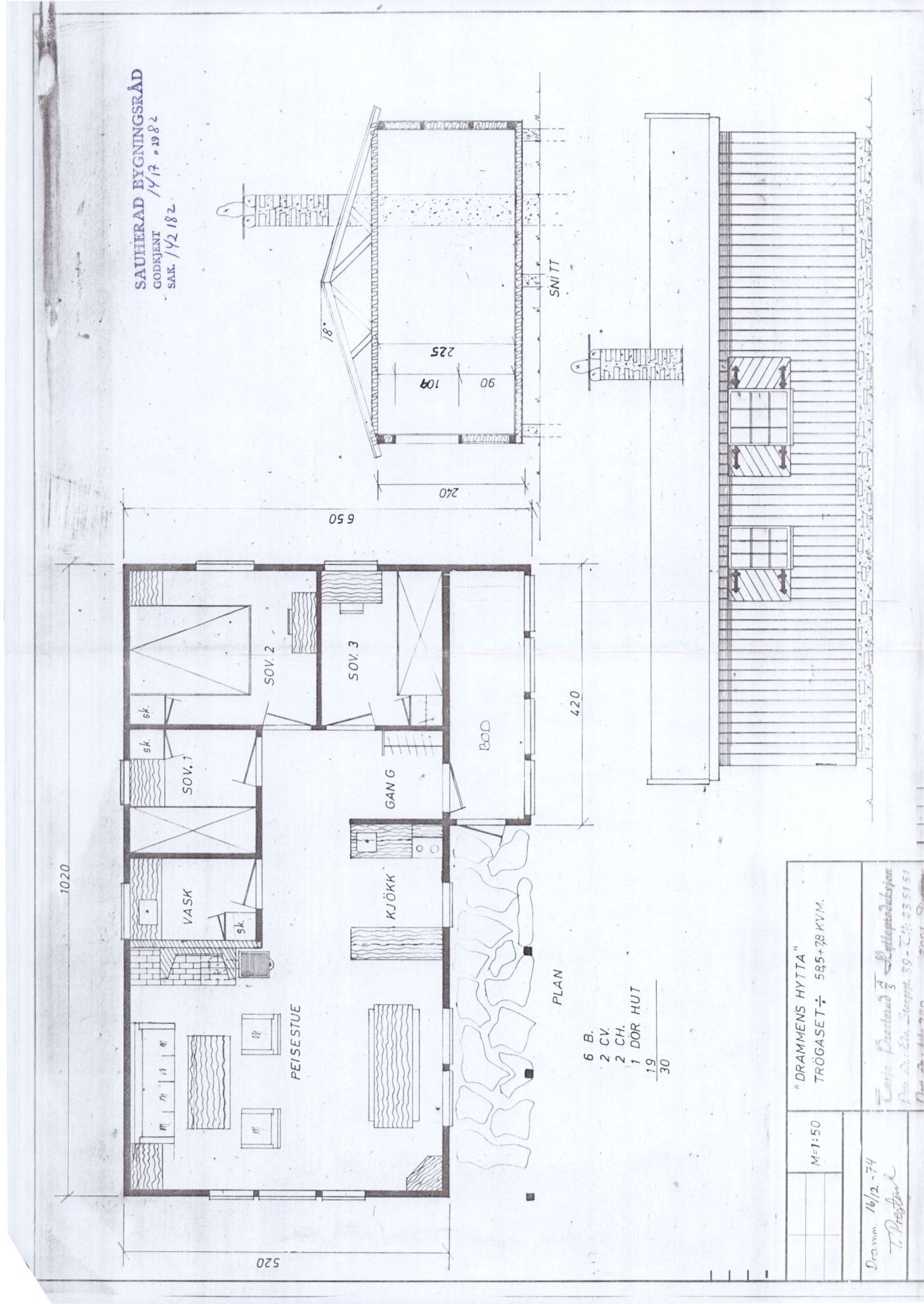
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie og tilsynsavg. fritidsbolig	1 stk.	435,00 kr	1/1	0 %	435,00 kr	108,75 kr
Renovasjon fritidsbolig	1 Abon.	1 943,75 kr	1/1	0 %	1 943,75 kr	485,94 kr
				Sum	2 378,75 kr	594,69 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Dagbok nr. 1256 1966
Nedre Telemark sorenskriverembets 18/66

Skylddelingsforretning

Mun dag, den 27-6 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Norndal
g.-nr. 94 br.-nr. 2 av skyld mark 5.60 i Gaithrad.
kommune. Forretningen er forlangt av Follef G. Norndal.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle.

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Follef G. Norndal.

Av naboer:³⁾ Femta grunser i alle retninger til Follef G. Norndal.
Mennene valte til formann Harald Barnard.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord — dekar, naturlig eng og kulturbeite — dekar, pro-
duktiv skog — dekar, annet areal ca 27 dekar. I alt ca 27 dekar.

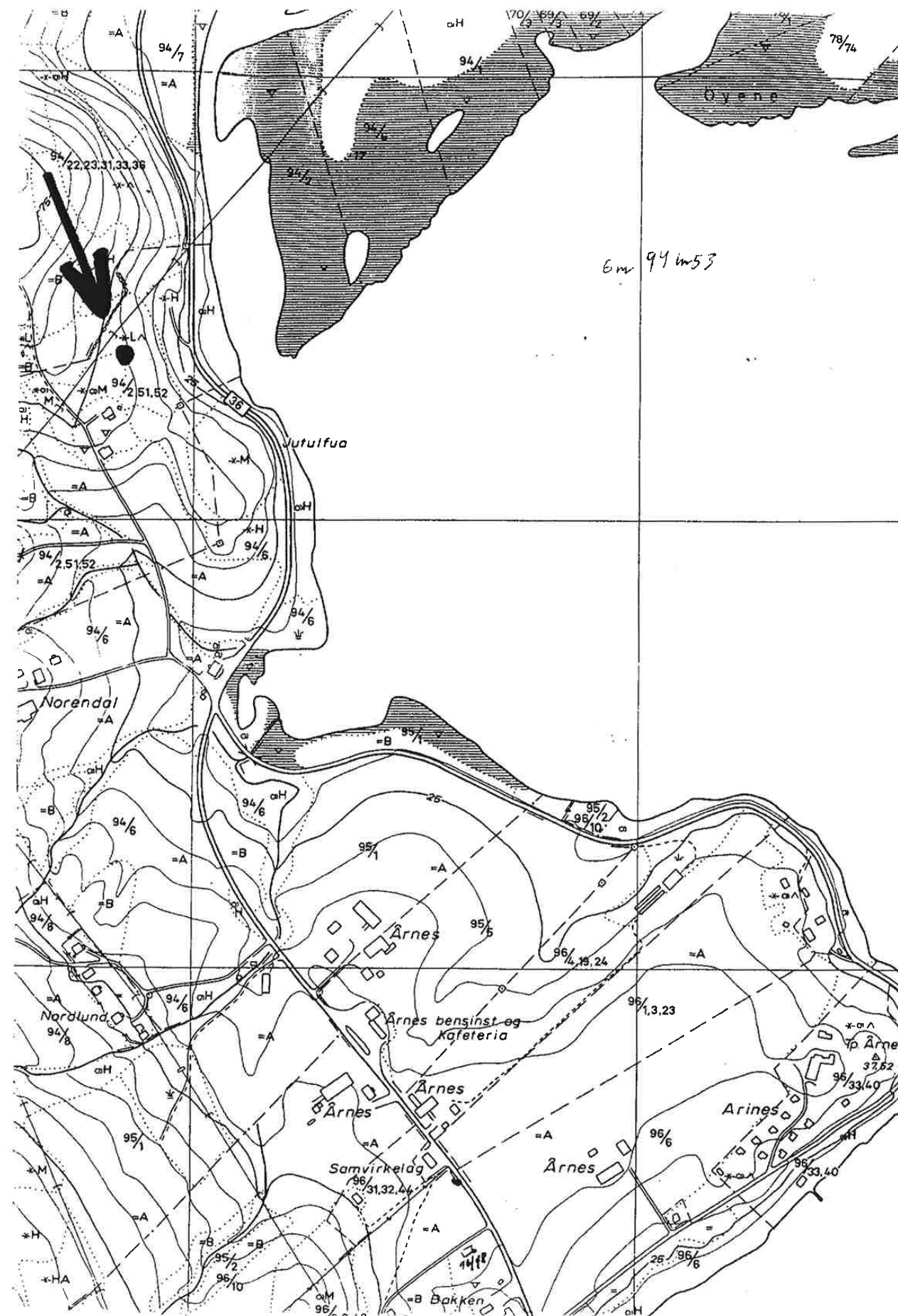
2. Grensebeskrivelse:⁴⁾ Fra midtpunkt delstien i syd østre hjørne, går delstien i syd vest ca 30 m. til midtpunkt delstien. Derfra går delstien i nord vestlig retning ca 67 m. til midtpunkt delstien. Fra denne delstien går delstien i nord østlig retning ca 30 m. til midtpunkt delstien. Fra denne delstien går delstien i syd østlig retning ca 67 m., og ender i den første midtpunkt delstien.

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/1 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.»
den N. N. 19

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ *Ja*

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Ingen

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *0,10*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *5,50*

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord *60* dekar, annet areal *15* dekar. I alt *75* dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ *Gurskafelberg*

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: *Hjølør*

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Tolly G. Kvernadal* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Handtarnes Kristin Tangen Christen Hånes

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til *Sauherad* jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Arealet består for det meste av fjell. En har ikke noe å merke til skyldelingen.

Rikshaugen den *14/7* 19*66*

Olav S. Slaan formann.

Rikst. B. Bergan sekretær.

Går til *Telemark* landbruksksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 421/66.

Samtykke til delinga vart gjeve i møte den 5. august 1966.

Skien, den 10/8-1966.

formann.

TELEMARK LANDBRUKSSKSELKAP

FYLKESLANDBRUKSSTYRET

Etter fullmakt

Halvor Nordbo

fylkeslandbrukssjef.

For tinglysingen kr. 30.-

Ført inn i dagboken ved

SEDRE TELEMARK SORENSKRIVERI

som nr. 1286 den 10/8 1966

Ført inn i grb.

personregisteret

Hefstelser anmerkes mot kr. 5,-

Det anmerkes:

Den fraskilte del har fått g.nr. *94* b.nr. *03*

N.K. Gjensberg

Handtarnes Kristin Tangen Christen Hånes

Skjøte

Undertegnede Tollef E. Norendal

skjøter og overdrar herved til Karl Gustafsson, født 17/1-93 og Erik Gustafsson, født 16/12-17
(Datum og årstall)
min/vår eiendom Norendal, parsell ca. 2 dekar iflg. skylddelingsforretning
g.nr. 94 br.nr. 253 av skyld mk. 5.60 i Sauherad herred ¹⁾
matr.nr. til gate/vei i ¹⁾
for en kjøpesum stor kr. 3.000.- - kroner tretusen 00/00
som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Rett for parsellen til vann, vei og båt feste

Sauherad den 10.10. 1966.

Tollef E. Norendal
(Ustederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Tollef E. Norendal
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Sveinung Norendal Sigrid Norendal
Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsmannen, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den
Utskrift

Til vitterlighet: Nedre Telemark tingretts pantebok
Dokumentet er tinglyst den 24/10-1966 som nr. 1748.

1. Gebyr betalt med kr 169.-
2. Nedre Telemark tingrett, den 28.10. 2004
Ed. Tveit
¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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



Hyttepakken

Alle forsikringene den nye hytta di trenger.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye hytta di. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Hyttforsikring

Hytta di er forsikret mot det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann, mus og rotter. I tillegg får du gode råd og tips om vedlikehold og oppussing av våre eksperter.

Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret. Du får også en unik dekning mot skadedyr.

Priser

Hytte med andelsnummer	8 250 kroner
Hytte med seksjonsnummer	9 250 kroner
Hytte med gnr/bnr	12 550 kroner

“ Jeg overtok en hytte fra 2014 og fant tidlig vesentlig feil. Sammen med Solver fant vi en god løsning og jeg følte at jeg ble godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Fred Tore



Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)

Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontakthinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett>

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
[if.no](https://www.if.no)

Spørsmål om Hyttepakken

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsformidler

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Bruke Boligkjøperforsikringen

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
[Juridisk hjelp](#)

If Kundeombud

[Send klage](#)

Buysure sin klageinstans

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

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!

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, støtemurer, 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.

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.

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte 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: 48230079

Adresse: Noradalsvegen 17, 3810 Gvarv

Betegnelse: GNR 194, BNR 53 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:

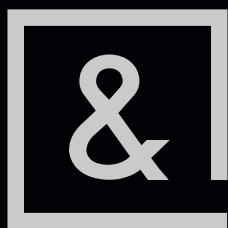
ADR: POSTNR/STED:

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)



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO