



NEDRE BORGVIN 23



LOKALMEGLEREN
PARTNERS

04

Velkommen til Nedre Borgvin 23

06

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

37

Plantegning

42

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter



NEDRE BORGVIN 23

Halvpart av 2-mannsbolig øverst i Breisås, med spennende planløsning som går over 5 nivåer.

1. nivå: vf, hall, 2 soverom med integrert skyvedørgarderobe. Bod, gang med vedovn, bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant, belegg på gulv med varmekabler, pusset opp i 2009, garderoberom innenfor badet.

2. nivå: 3 kjellerrom/boder.

3. nivå: Stort kjøkken, grovkjøkken/vaskerom med utgang til hagen og terrasse, stue (med trapp opp til hems/bibliotek) Utgang til veranda mot øst fra kjøkken, hvitevarer medfølger (helt ny oppvaskmaskin), dampovn er muligens defekt.

4. nivå: Kontor, soverom og bad. Pusset opp i 2009, dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med skuffer. Panelovn. Plassbygde skap og pult på soverom/kontor.

5. nivå: Tv-stue og dagseng, skap i kneloft. Bibliotek (hems i stua). Carport med delvis overbygget takterrasse.



NEDRE BORGVIN 23

Prisantydning	3 425 000
Omkostninger	102 017
Totalpris	3 527 017
P-rom	163 m2
Bruksareal	205 m2
Soverom	3 + kontor
Bad	2
Eierform	Selveier
Byggeår	1987
Eiet tomt	615 m2



Aud Elin Lio

Eiendomsmegler MNEF

99 50 54 81 / aud.elin.lio@partners.no

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Bøgata 69 3800 Bø

ENTRÉ

Inngangen er i 1. etasje og inneholder både vindfang, hall, gang med vedovn, 2 soverom, bad, garderoberom og en bod.



STUE

I stua er det store vinduer, som slipper inn masse dagslys og gir vakker utsikt til Lifjell. Her er det god plass til spisebord i tillegg til en hyggelig sofakrok med peis.

Løftstue og hems innredet i år 2001. Gulvflater med heltre gulvbord. Veggflater med panel og tapet. Himlingsflater/skråtak med folierte takplater. Garderobeskap i knevegg.

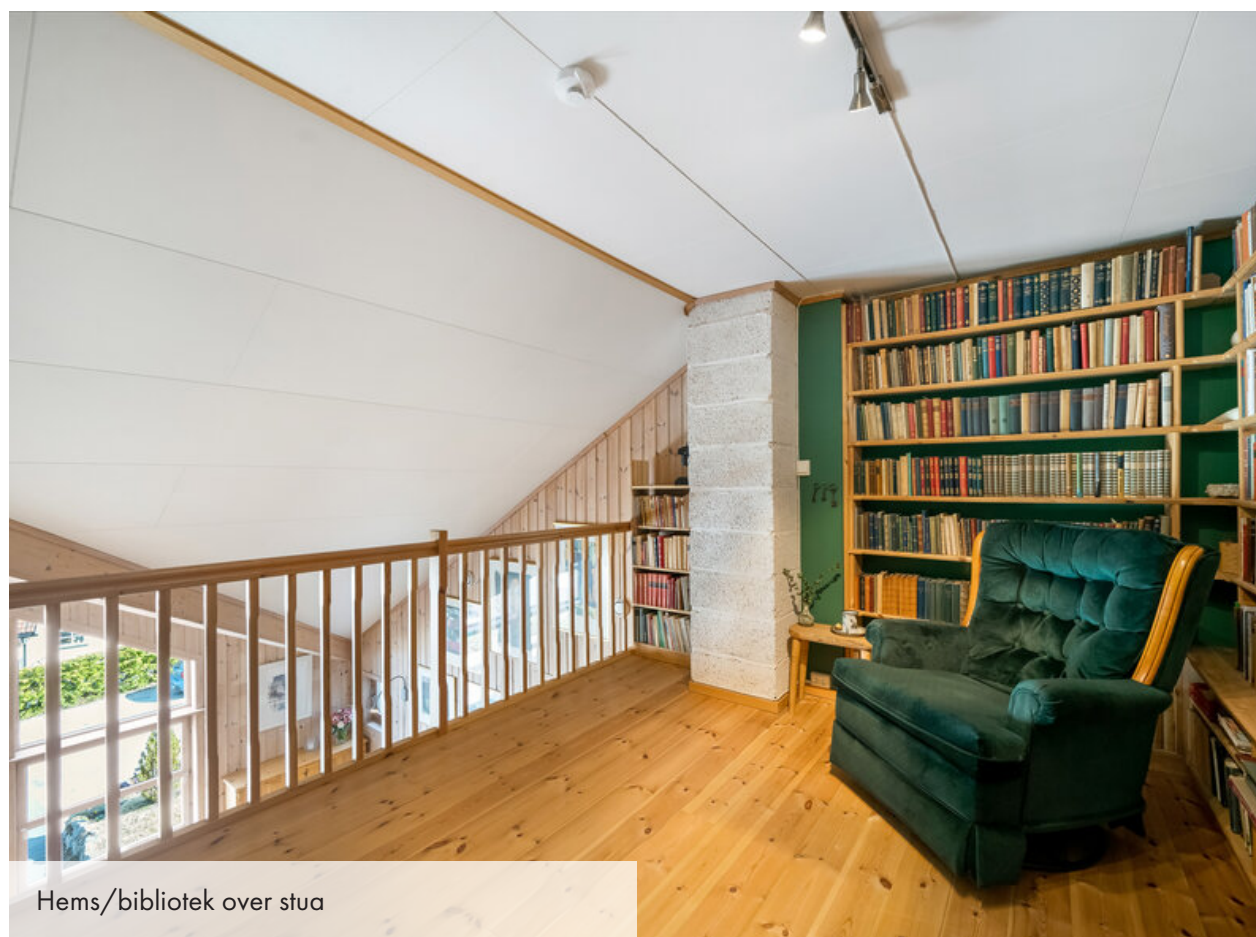


Stue i 2. etasje har en vakker peisovn i naturstein





Spisestue



Hems/bibliotek over stua



TV-stuen har knekott og en liten dagseng, integrert i rommet.

KJØKKEN

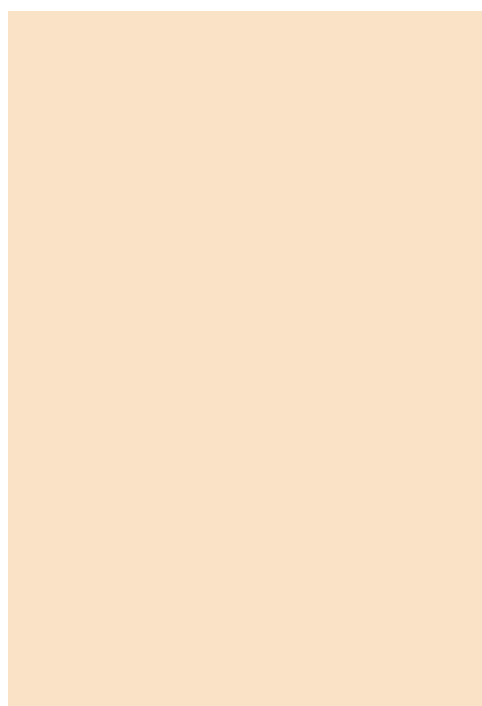
Kjøkkenet er romslig og godt utrustet med en solid og innholdsrik kjøkkeninnredning med god skaplass. Integrerte hvitevarer medfølger (oppvaskmaskinen er ny i desember 2022). God plass til et kjøkkenbord. Her er utgang til en romslig veranda mot nord/øst. Grovkjøkken/vaskerom har samme innredning og har utgang til hagen og en usjenert terrasse mot øst.



Kjøkkenet er stort og praktisk med god skaplass.



Fra kjøkkenet er det dør ut til en koselig veranda, med morgensol og kveldssol.



BAD

Begge badene er oppgradert i 2009. Innredning og inventar ble skiftet ut. Det er blant annet veggopphengt toalett på begge badene (NB: på bad oppe må spyleanordningen repares) og dusjhjørne med glassvegger.



Bad i 1. etasje har egen garderobe innenfor (tiltenkt badstue) og er pusset opp i 2009. Veggopphengt toalett, dusjhjørne og nedsenket servant med skuffinnredning.



Bad i 2. etasje har veggghengt toalett, dusjhjørne og servant. Dette badet er også oppgradert i 2009.

HAGE

Pent opparbeidet hage, med fargerike blomsterbed og prydbusker. I hagen er det et Victoria plommetre, kirsebærtre og massevis av markjordbær. Terrasse over carport er delvis overbygget og har en utepeis.



Private sommerbilder

2 SOVEROM 1. ETG

Svale og gode soverom om sommeren, begge med store og solide garderobeskap.



SOVEROM 3

Soverom 3 ligger i 2. etasje og har plassbygget (garderobe)skap og hyller.



Gang i 2. etasje med trapp opp til TV-stue, som er innredet i ettertid av eierne.

KONTOR

Kontor i 2. etasje var opprinnelig et soverom, men er nå benyttet som kontor, med fastmontert innredning/skap/hyller.





*Det er flott utsikt til
Lifell, kort vei til
turområdet i Breisås, rolig
beliggenhet innerst i en
blindvei*





BELIGGENHET

Boligen ligger barnevennlig til innerst i en blindvei, med tursti til Breisås og Åstjønn rett utenfor døra. Flott utsikt til Lifjell. Solrik beliggenhet.



Nedre Borgvin 23

Nabolaget Breisås-Borgja - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Borgja terrasse	3 min	🚶
Linje 116	0.3 km	
Bø stasjon	19 min	🚶
Linje F5	1.7 km	

Skoler

Bø skule (1-7 kl.)	6 min	🚶
428 elever, 21 klasser	2.7 km	
Folkestad skule (1-7 kl.)	10 min	🚶
124 elever, 7 klasser	5.4 km	
Bø ungdomsskule (8-10 kl.)	7 min	🚶
252 elever, 11 klasser	3.1 km	
Bø videregående skule	7 min	🚶
450 elever, 20 klasser	3 km	
Nome vgs - avd. Lunde	21 min	🚶
350 elever, 29 klasser	17.1 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

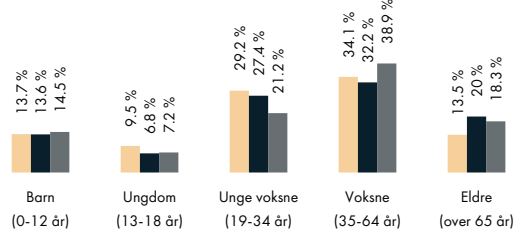


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breisås-Borgja	831	605
Bø	4 313	2 899
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maurtuva barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
71 barn	0.8 km	
Gullbring barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
61 barn	2.6 km	
Bøhamna barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
71 barn	2.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Bø	19 min	🚶
Meny Bø	5 min	🚶

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100


 Gateparkering

Lett 92/100



 Trafikk

Lite trafikk 90/100



Sport

- 



Kåsinjordet balløkke
Ballspill

9 min 
0.8 km
- 


Gullbring stadion
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

6 min 
2.6 km
- 

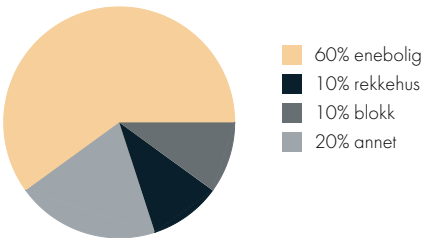
Nr1 Fitness Xpress Bø

6 min 
- 

Gullbring Trening

6 min 

Boligmasse

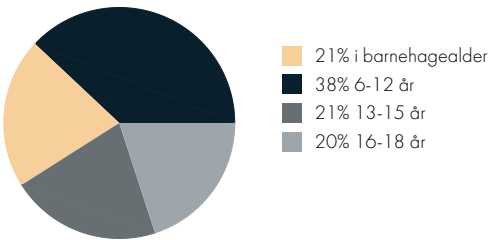


Varer/Tjenester

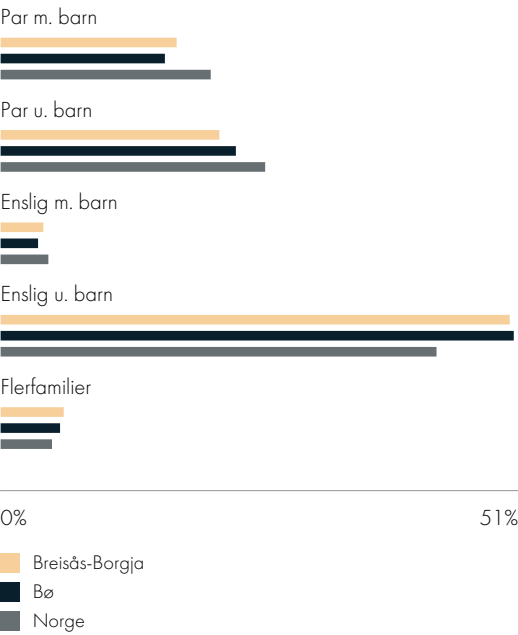
-  Bøsenderet
- 5 min 

-  Vitusapotek Bø
- 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

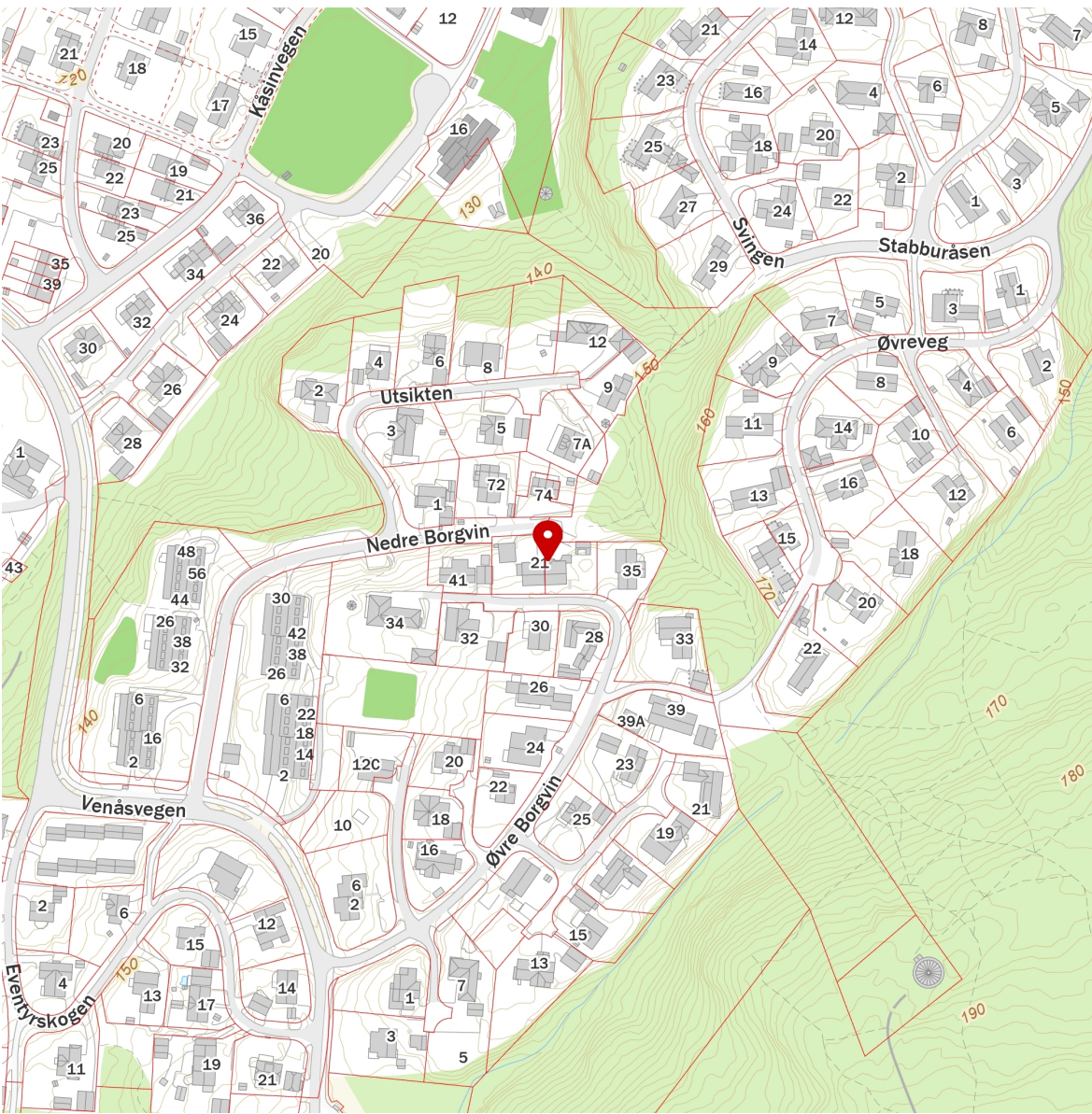
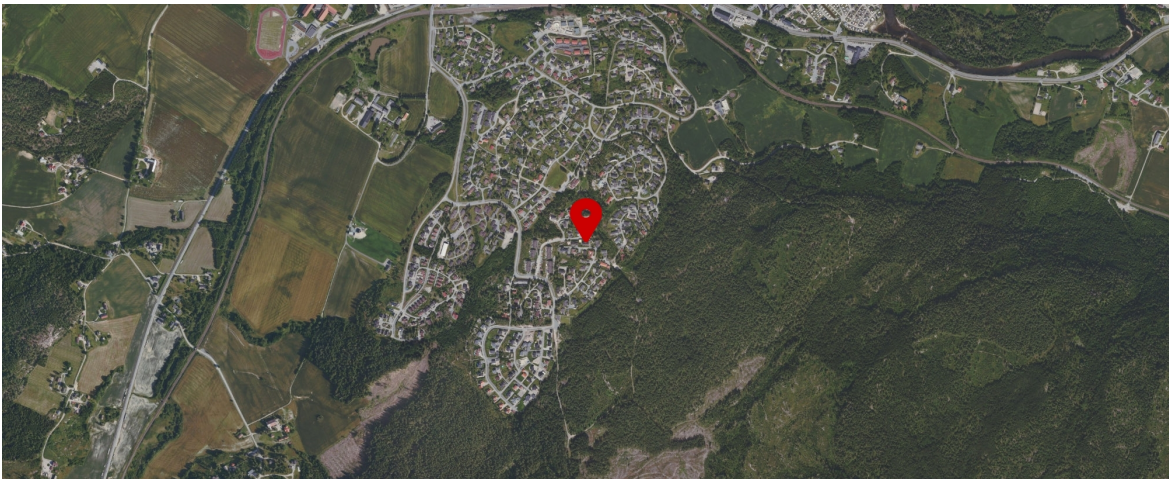


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separeert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

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



PLANTEGNING

AREAL

INNHold

Boligen inneholder 3 soverom, et kontor, 2 bad, stue med hems (bibliotek), kjøkken, grovkjøkken/vaskerom, flere boder, og TV-stue.

P-ROM 163 M²
BRA 205 M²



Nedre Borgvin 23, 3801 Bø i telemark

Leilighet i tomannsbolig - 1.etasje

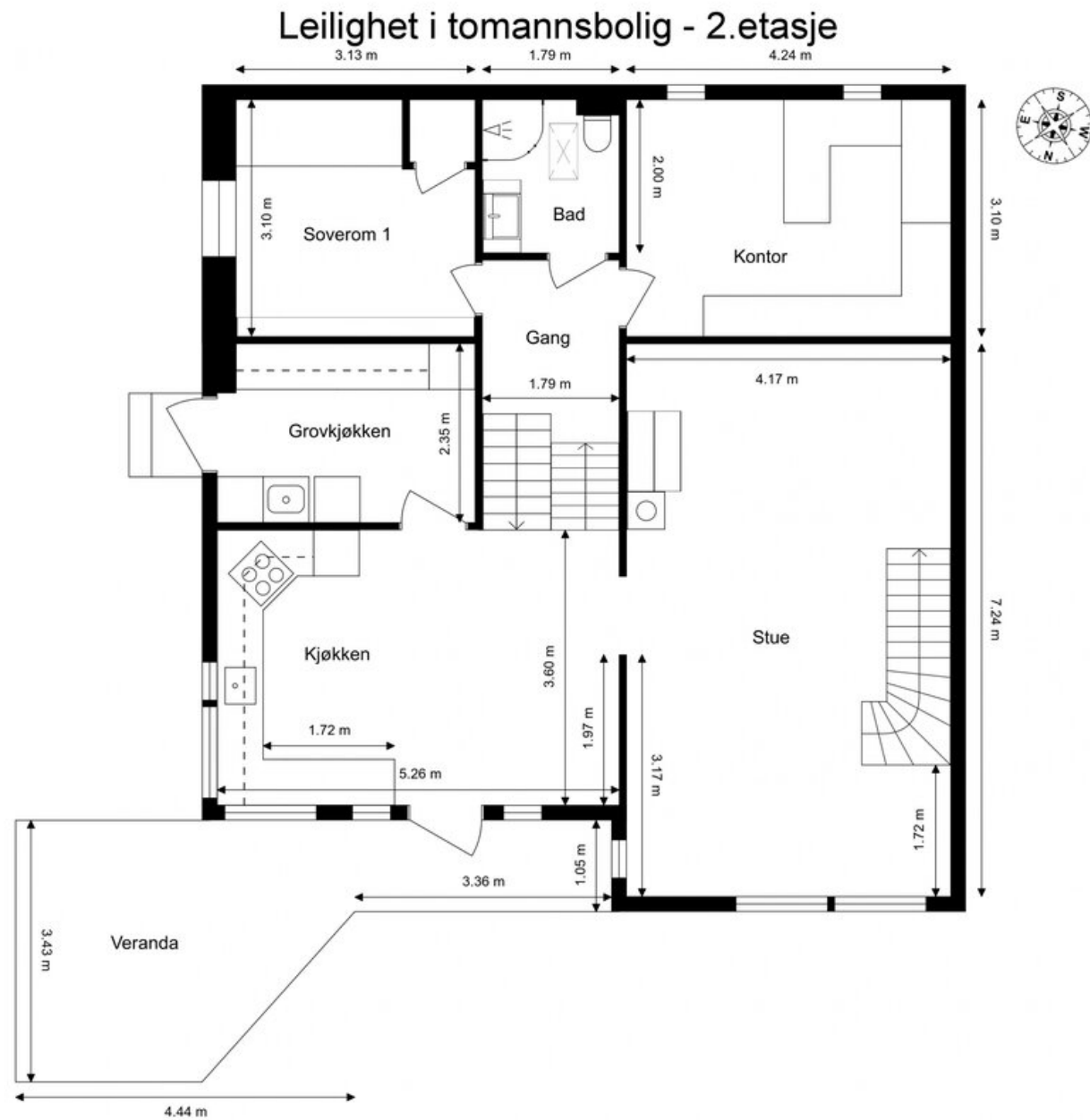


Ordernr. 15029524

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.

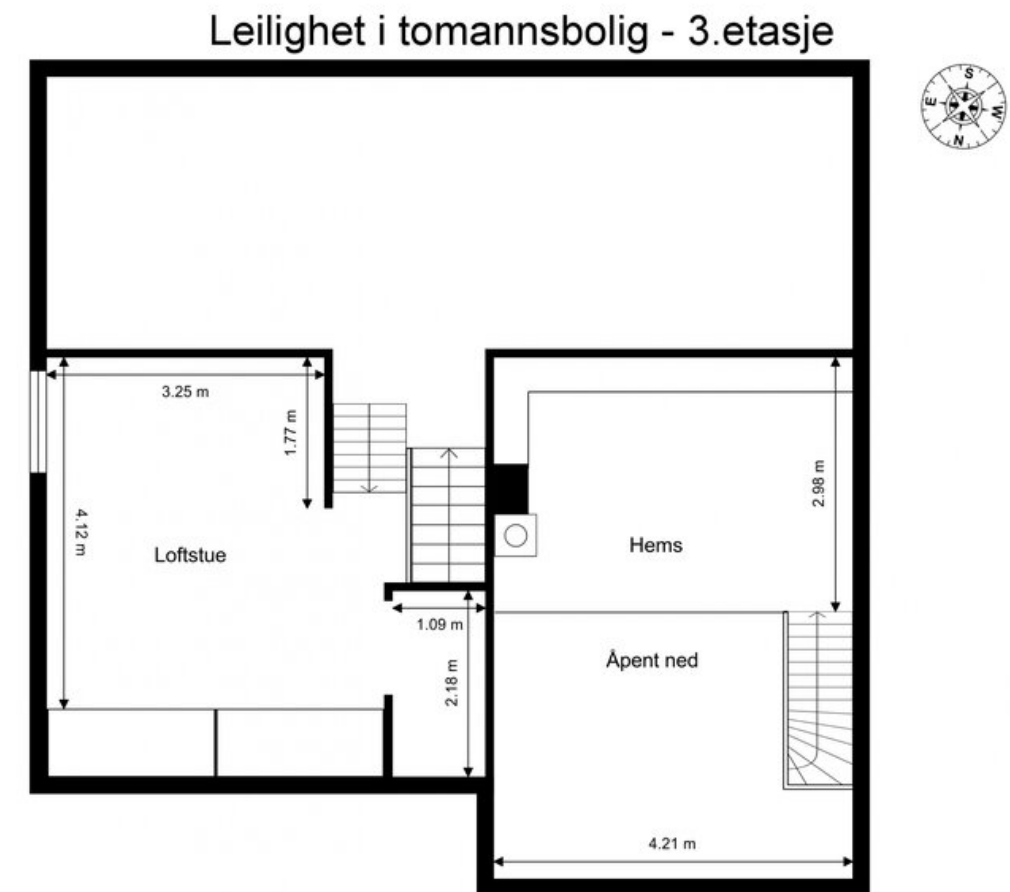
Nedre Borgvin 23, 3801 Bø i telemark



 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.

Nedre Borgvin 23, 3801 Bø i telemark



 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.

EIENDOMMEN

Utstyr

Altibox
Varmepumpe fra 2018

Beregnet totalkostnad

3 425 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
85 625,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 425 000,-))
15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

102 017,- (Omkostninger totalt)

3 527 017,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Kommunale avgifter, strøm, forsikring.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenummer: 7741448

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3:

- Ildsteder / skorsteiner innvendig. For liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale i henhold til brannkrav i 1.etasje.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Bad - 1. etasje: Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det. Avløpsrør.
- Bad - 2. etasje: Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det. Membran, tettesjikt og overgang til sluk.
- Kjøkken: Innredning.
- Øvrige rom: Overflater gulv.
- Rom under terreng: Overflater vegger og gulv, konstruksjoner.
- Loft - vinnredet / råloft: Helhetsvurdering.
- Innvendige trapper
- Tekniske anlegg, VVS-anlegg: Ventilasjon, varmtvannsbereder

- Radon
- Elektrisk anlegg: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
- Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon: Fasader og kledning
- Dører/vinduer
- Yttertak
- Utvendige trapper
- Grunnmur, drenering og forstøtningsmurer

Selgers egenerklæringsskjema

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

- Bad: Oppussing 2009. Nye varmekabler bad nede, nye gulv- og vegg-belegg, nye baderomsinnredninger.
- Drenering: Drenert foran huset pga tett rør i 2017. Ikke problem etter dette.
- Vanninnsig i kjeller ved sydøstre hjørne for et par år siden. Drenert i 2021, ikke merket vann inn siden.
- Sprekker/skjevheter: Sprekk foran mellom leilighetene. Skjevt gulv i hallen.
- Har hatt mus i kjeller, kun et par stk. av og til om høsten. Ingen registrert siste år. Har hatt sølvkre på badet nede.
- Car-port-taket er utett.
- Carport/terrasse: Egeninnstats.
- 2009: Vedlikehold og reparasjon av varmegjenvinningsanlegg (viften bør skiftes). Nytt sikringsskap.
- Samsvarserklæring: Fra 2017. Notat i sikringsboksen.
- Kontroll av El-anlegg: Ktr av el-anlegget. Utført av kraftselskapet.
- Carport bygget noen cm for nær nabotomt. Tillatelse til bruk dokumentert (Eckbo).
- Bygget hems over stue og innredet loft i 2001.
- Tilleggskommentar: Ved drenering foran huset måtte en støttestolpe fjernes midlertidig. Dette resulterte i en sprekk i gulvet i hjørnet av stua.

Boligens areal

Primærrom: 163 kvm, Bruksareal: 205 kvm

1 . etasje/kjeller:
Bruksareal: 85 m².
Primærrom: 43 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entre, hall, to soverom og bad.

2. etasje:
Bruksareal: 94 m².
Primærrom: 94 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom: Gang, kjøkken, grovkjøkken, stue, soverom, kontor og bad

3. etasje:
Bruksareal: 26 m².
Primærrom: 26 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Loftstue og hems.

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.

Arealbekreftelse

Deler av loftstue er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak.

Adkomst

Kjør over Borgjabrua til Breisås, følg Bordvegen opp første bakken, ta av til venstre på Venåsvegen, følg denne til du kan ta av til venstre inn på Nedre Borgvin. Helt innerst finner du boligen på høyre side.

Tomt

Areal: 615 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Carport og parkering på innkjørselen.

Frittstående carport på ca. 11 m². Carport er av mur- og trekonstruksjon. Gulvflate av betong. Yttervegger med utvendig stående trekledning og lettklinkerblokker. Yttertak med saltaksform belagt med shingel. 2.etasje på carport har en bod og en uteplass belagt med fliser. Carport har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser og er ikke medtatt i tilstandsrapporten.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein. Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra byggeår. Vinduer og balkongdører med karm/rammer av tre med tre-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe. Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinnig og naturlig ventilasjon via luker i vegger i boder og spalter i

enkelte vinduer.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 17.02.1987. Følger vedlagt.

Barnehage / skole i området

Bø skule (1-7 kl.) 6 min
428 elever, 21 klasser 2.7 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 7 min
252 elever, 11 klasser 3.1 km
Bø vidaregåande skule 7 min
450 elever, 20 klasser 3 km
Nome vgs - avd. Lunde 21 min
350 elever, 29 klasser 17.1 km

Oppvarming

Vedovn i gangen nede og peisovn i stuen. Varmepumpe.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

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

Kommunale avgifter

Kr. 22 178,63 pr. år
Vann, avløp, renovasjon, feiing, eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 063 061 pr. 2021
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 827 020 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 bolig. For ytterligere

opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

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

Vei/vann/avløp

Kommunalt vei/vann/avløp.
Det er felles vanninntak for begge boligene, men separate stoppekraner.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer på kjøkken/grovkjøkken medfølger i handelen. Frys/kjøl og frys i bod 2, vaskemaskin medfølger ikke. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Lysekrone kjøkken medfølger ikke.
Trådkurver i boder og skap medfølger ikke.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

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

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 99 50 54 81 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Avhendingsloven

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

Finansiering

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

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

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

Adresse og matrikkel

Nedre Borgvin 23, 3801, Bø i telemark, Gnr. 51 bnr. 290 i Midt-Telemark kommune

Eier

Heidi Eileen Vege
Ulf Bruno Vege

Oppdragsnummer

48-23-0058

Meglervederlag

Utlegg kommunale opplysninger (Kr.2 966)
E-signering, grunnbok og tinglyste avtaler (Kr.1 600)
Markedspakke (Kr.17 500)
Oppgjør (Kr.6 000)
Pantattest selger (Kr.172)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 800 000,-) (Kr.68 400)
Tilrettelegging (Kr.15 000)
Totalt kr. (Kr.112 223)

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

Nedre Borgvin 23
3801 Bø i telemark
Gnr./Bnr.: 51/290
Midt-Telemark kommune

Areal

Leilighet i tomannsbolig
Bruksareal: 205 m² (P-rom: 163 m²/S-rom: 42 m²)

Befaring

Befaringsdato: 27.04.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781


Signatur inspektør: Bent Gunnerud
Mobil: 92824940

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 håndverktjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



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

i Informasjon



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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.04.2023
Referansennummer	15029524
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-23-0058
Hjemmelshaver/selger	Heidi Eileen Vege/Ulf Bruno Vege
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Heidi og Ulf Vege
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	02.05.2023 11.37

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Nedre Borgvin 23
Postnummer/sted	3801 Bø i telemark
Kommune	3817 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	51/290
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet i tomannsbolig	1987		

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Bø i Midt-Telemark kommune. Skrånende naturtomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein. Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra byggeår. Vinduer og balkongdører med karm/rammer av tre med tre-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe. Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinnig og naturlig ventilasjon via luker i vegger i boder og spalter i enkelte vinduer.

Leilighet over tre etasjer på 5 plan inneholder følgende:

- 1.etasje med entre, hall, to soverom, bad og fem boder.
- 2.etasje med gang, soverom, kontor, grovkjøkken, kjøkken og stue. Utgang fra kjøkken til nordvendt veranda på ca. 18 m2. Utgang fra grovkjøkken til uteområder.
- 3.etasje med hems og loftstue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - 1.etasje		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	7	
		Avløpsrør (ink. sluk)	7	
		Annet	7	
Bad - 2.etasje		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Innredning	8	
Øvrige rom - 2.etasje		Overflater gulv	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1.etasje		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	
		Annet	10	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	12	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Radon		Radon	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	13	
		Dører og vinduer	14	
		Takvinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	14	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Forstøtningsmur		Forstøtningsmur	15	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet i tomannsbolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1.etasje	85	43	42	Entre, hall, to soverom og bad.	Fem boder.
2.etasje	94	94	0	Gang, kjøkken, grovkjøkken, stue, soverom, kontor og bad.	
3.etasje	26	26	0	Løftstue og hems.	
SUM	205	163	42		

Kommentarer til areal

Deler av løftstue er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak.

Frittstående carport på ca. 11 m2. Carport er av mur- og trekonstruksjon. Gulvflate av betong. Yttervegger med utvendig stående trekledning og lettlinkerblokker. Yttertak med saltaksform belagt med shingel. 2.etasje på carport har en bod og en uteplass belagt med fliser. Carport har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser og er ikke medtatt i denne rapporten.

Ferdigattest fremlagt, datert 17.02.1987.

Areal

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

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

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

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

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

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

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

Rapport

Bad - 1.etasje

Bad fra byggeår. Selger opplyser at det er oppgradert med varmekabler, belegg på gulv og vegg og ny innredning i 2009. Gulv med belegg og varme. Vegger med belegg. Himling med folierte takplater. Vegghengt servantskap. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med skyvedør. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Skap på vegg over toalett. Avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra 2009. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert plassert i skap.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

i

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 69,1 %, temperatur 13,2 grader C og duggpunkt 7,7 grader C.

i

Fallforhold (gulv)

Lokalfall er mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjvegger er fall vurdert som tilstrekkelig med tanke på lekkasjesikring. Forutsetter fortsatt bruk av dusjvegger. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulvbelegg og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 70 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Avløpsrør (ink. sluk)





Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Annet

Selger opplyser at det er registrert sølvkre på badet. Limfeller er satt ut. Se forøvrig selgers egenerklæringskjema.

Bad - 2.etasje

Selger opplyser at bad er fra 2009. Gulv og vegger med belegg. Himling med folierte takplater og takvindu. Vegghengt servantskap. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med skyvedør. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Avtrekksventil plassert i tak. Panelovn på vegg. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra 2009.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 21,7 %, temperatur 16,9 grader C og duggpunkt -5,0 grader C.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall er mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjvegger er fall vurdert som tilstrekkelig med tanke på lekkasjesikring. Forutsetter fortsatt bruk av dusjvegger. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulvbelegg og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 70 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon ved en eventuell lekkasje. Tettedetaljer bør fornyes.


Kjøkken

Kjøkkeninnredning opplyses å være fra 2009 og oppvaskmaskin fra 2023. Profilerte fronter. Benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap med frysedel i høyskap og oppvaskmaskin i benk. Nedfelt platetopp. Innebygd ventilator. Vannrør av kobber og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår og 2009. Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Veggflater med tapet. Himlingsflater med folierte takplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon	
 TG 2	Innredning	Innredning har stedvise slitasjer i overflater. Glipe i benkeplate ved platetopp. Forsegling av glipe anbefales.



Kjøkken - Grovkjøkken

Kjøkkeninnredning opplyses å være fra 2009. Profilerte fronter. Benkeplater av heltre. Nedfelt utslagsvask med ett-greps blandebatteri. Tapet mellom kjøkkenbenk og overskap. Fliser på vegg bak utslagsvask. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Opplegg til vaskemaskin. Integrert stekeovn og dampovn i høyskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår og 2009. Varmtvannsbereder i høyskap. Avtrekksventil i tak. Gulvflater belagt med belegg. Veggflater med malt tapet. Himlingsflater med folierte takplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	



Øvrige rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Veggflater med panel. Himlingsflater med folierte takplater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og plassbygd skap/bokhyller på kontor.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
 TG 2	Overflater gulv	Sprekker og delaminering av parkett i stue. Utbedring anbefales.


Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1.etasje

1. etasje ligger delvis under terreng. Gulvflater med betong, belegg, tre-stavs parkett og fliser. Veggflater med lettklinkerblokker, panel og tapet. Himlingsflater med panel . Slette og profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og bod 3.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner	
	TG 2	Overflater vegger	Synlige kalk-/saltutslag på vegger i boder som indikerer utilsiktet fuktighet. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Se også under punkt "Drenering". Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Overflater gulv	Knirk i gulv i hall. Stedvise sprekker i betonggulv. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Ut i fra alder på drenering, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Det observeres plast i utforet vegg. Dette er å anse som en konstruksjonsfeil. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 65,0 %, temperatur 9,1 grader C og duggpunkt 3,0 grader C.
		Annet	Stedvise overflater er ikke undersøkt grunnet inventar. TG2 settes for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.


Loft - innredet - 3.etasje

Lofstue og hems innredet i år 2001. Gulvflater med heltre gulvbord. Veggflater med panel og tapet. Himlingsflater/skråtak med folierte takplater. Garderobeskap i knevegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
---	------	--	--



Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med lav takhøyde med adkomst via luke i loftstue.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Loftet er inspisert fra loftsluke. Risiko for skjulte feil/mangler. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	------	------------------	---


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

Skorsteinen er fra byggeår og er en elementpipe. Ildsted etablert i stue og gang 1. etasje.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen	
	TG 3	Skorsteiner inne i boligen	For liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale i henhold til brannkrav i 1.etasje. Kravet er minimum 30 cm avstand til brennbart materiale. Eventuelt ubrennbart materiale må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Rette trapper i trekonstruksjon med rekkverk av stående trespiler. 90 grader svingtrapp til hems i trekonstruksjon med rekkverk av stående trespiler.

	TG 2	Innvendige trapper	Trappens bruksflater har stedvise slitasjer. Overflater bør fornyes. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. Det er for stor lysåpning mellom trinn, målt 15 cm. Kravet er maks 10 cm. Åpninger i rekkverket på mer enn 10 cm, målt til 12 cm. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.
---	------	--------------------	--




Etasjeskiller - 1.etasje, 2.etasje og 3.etasje.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av tre. Det er gjort målinger i følgende rom:
1. etasje: Hall og soverom.
2. etasje: Stue og kjøkken.
3. etasje: Loftstue

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
		Skjevhetmåling	Ingen merknader i rommene som er målt.



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

Vannrør i kobber og rør-i-rør system og avløpsrør i plast er i hovedsak fra byggeår og 2009.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad 1. etasje.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod 1.
Stakeluke er plassert i bod 2.
Varmtvannsbereder av type Oso Super S200, 200 liter fra 2009 er plassert i grovkjøkken.
Varmepumpe av merke Daikin fra 2018 er plassert på vegg i trapp.
Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning plassert på kaldtloft.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	Ifølge huseier er det foretatt service på varmpumpe per 2022. Drenering fra varmpumpe er ikke ført ut av huset. Bøtte må benyttes for å samle opp kondensvann.
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsanlegg på loft er ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet på befaringstidspunktet. Selger opplyser at varmeveksler på ventilasjonsanlegg er defekt og må byttes.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom og har ikke automatisk vannstopppventil. Vannstopppventil anbefales etablert.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
1. etasje: 2,38 meter på soverom 4 og 2,36 meter på bad.
2. etasje: 2,36 meter på kjøkken. Stue har stedvis skråtak fra 1,91 meter til 4,20 meter.
3. etasje: 2,16 meter på hems og 2,13 meter i loftstue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde	
	Takhøyde	3.etasje og deler av stue har en takhøyde lavere enn 2.2 meter.

Radon

 TG 2	Radon	Det er foretatt måling av radon, men det foreligger ingen dokumentasjon. Ny radonmåling anbefales jf. Direktoratet for Strålevern og Atomsikkerhet.
--	-------	---


Elektrisk anlegg

Årstall på det elektriske anlegget er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod 2.

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

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. Nytt sikringsskap omkring 2009.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med plugg i stikkontakt. Fare for varmgang. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Det er ikke gjennomført vedlikehold på den delen av det elektriske anlegget som er fra byggeår, og det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.



Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller	


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Konstruksjon	
 TG 2	Fasader ink. kledning	Kledning bærer preg av alder og slitasje og er stedvis malingslitt. Overflater bør fornyes.


Dører og vinduer

Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra byggeår. Vinduer og balkongdører med karmer/rammer av tre med tre-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Takvinduer	Takvinduet har slitasjer. Glasset er punktert og må byttes. Informasjon: Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. 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

Yttertaktekking er fra byggeår.
Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen bærer preg av elde/slitasje. Det registreres stedvis knekt stein i gradrenne. Snøfangerutstyr bør etableres over veranda. Tiltak og oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.
---	------------------	---


Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken til nordvendt veranda på ca. 18 m2. Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er målt til 94 cm.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	
--	--	--

Utvendige trapper

Trapper i naturstein og trekonstruksjoner.

 TG 2	Helhetsvurdering	Trappene har slitasjer. Stedvise sprekker i trapp av naturstein. Tiltak anbefales.
--	------------------	--


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur mellom leiligheter mot gårds plass. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering er i hovedsak fra byggeåret. Delvis utbedret/byttet i 2017 og 2021.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det hefter en usikkerhet om takvann er ledet i eget lukket avløpsystem og at det fungerer tilfredstillende. Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult. Deler av drenering er vurdert å være fra bygningens opprinnelige byggeår. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Alder samt symptomer på utilsiktet fuktighet tilsier at forventet gjenværende brukstid er kort. Se også under punkt "Rom under terreng - Overflater vegger og Konstruksjoner". Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men på bakgrunn av at det observeres kalk-/saltutslag i boder bør det påregnes utbedringer/utskiftninger.
--	------------------	---


Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i naturstein.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Løse stein og skjevheter er påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	-------------------	---

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning vurderes å være fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	
--	---	--

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende varmepumpe, datert 31.12.2018. Fremlagt faktura vedrørende montering av vannmåler, datert 06.02.2020.
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	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt rapport på fyringsanlegg, datert 13.02.2018.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 23.04.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte 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 lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og 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

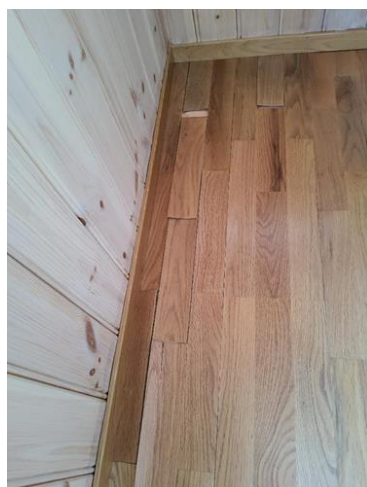
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

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, inneklima, 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.



Overflater gulv - [Delaminering/sprekker i parkett]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 2.etasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap med kursfortegnelse]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør system]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 1.etasje]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren DIN Telemark AS	Oppdragsnr.	48230058
Adresse	Nedre Borgvin 23		
Postnr.	3801	Sted	Bø i telemark
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1987	Hvor lenge har du bodd i boligen?	36 år 2 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	7741448
Selger 1 Fornavn	Heidi Eileen	Ettermavn	Vege
Selger 2 Fornavn	Ulf Bruno	Ettermavn	Vege

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Bø Maling A/S og Haugestøl VVS AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppussing 2009. Nye varmekabler bad nede, nye gulv- og vegg-belegg, nye baderomsinnredninger
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
☐ Nei ☒ Ja
 Firmanavn Bø Maling
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utført 2009.
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Faktura
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Drenert foran huset pga tett rør i 2017. Ikke problem etter dette.
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vanninnsig i kjeller ved sydøstre hjørne for et par år siden. Drenert i 2021, ikke merket vann inn siden.
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja 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 Sprekk foran mellom leilighetene. Skjevt gulv i hallen.

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 f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har hatt mus i kjeller, kun et par stk. av og til om høsten. Ingen registrert siste år. Har hatt sølvkre på badet nede.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Car-port-taket er utett.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Byggm Håvard Aabø

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Støpe gulv: Ulf Vege og Kjell Stundal, reisverk og tak: Håvard Aabø, støping og flislegging av terrassegulv oppe: Ulf Vege,

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Ener-Produkt AS Fabrikken, Elektroluss

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2009: Vedlikehold og reparasjon av varmegjenvinningsanlegg. Nytt sikringsskap

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fra 2017. Notat i sikringsboksen.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ktr av el-anlegget. Utført av kraftselskapet?

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, tømrerarbeid 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 Carport bygget noen cm for nær nabotomt. Tillatelse til bruk dokumentert (Eckbo).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Bygget hems over stue og innredet loft i 2001

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ca 20 år siden.

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 Jfr pkt 18

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Ved drenering foran huset måtte en støtte stolpe fjernes midlertidig. Dette resulterte i en sprekk i gulvet i hjørnet av stua.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Utskriftsdato: 17.04.2023

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 23/04/2023 16:13:15 (EES-versjon: 2)

Eiendomskart for eiendom 3817 - 51/290//

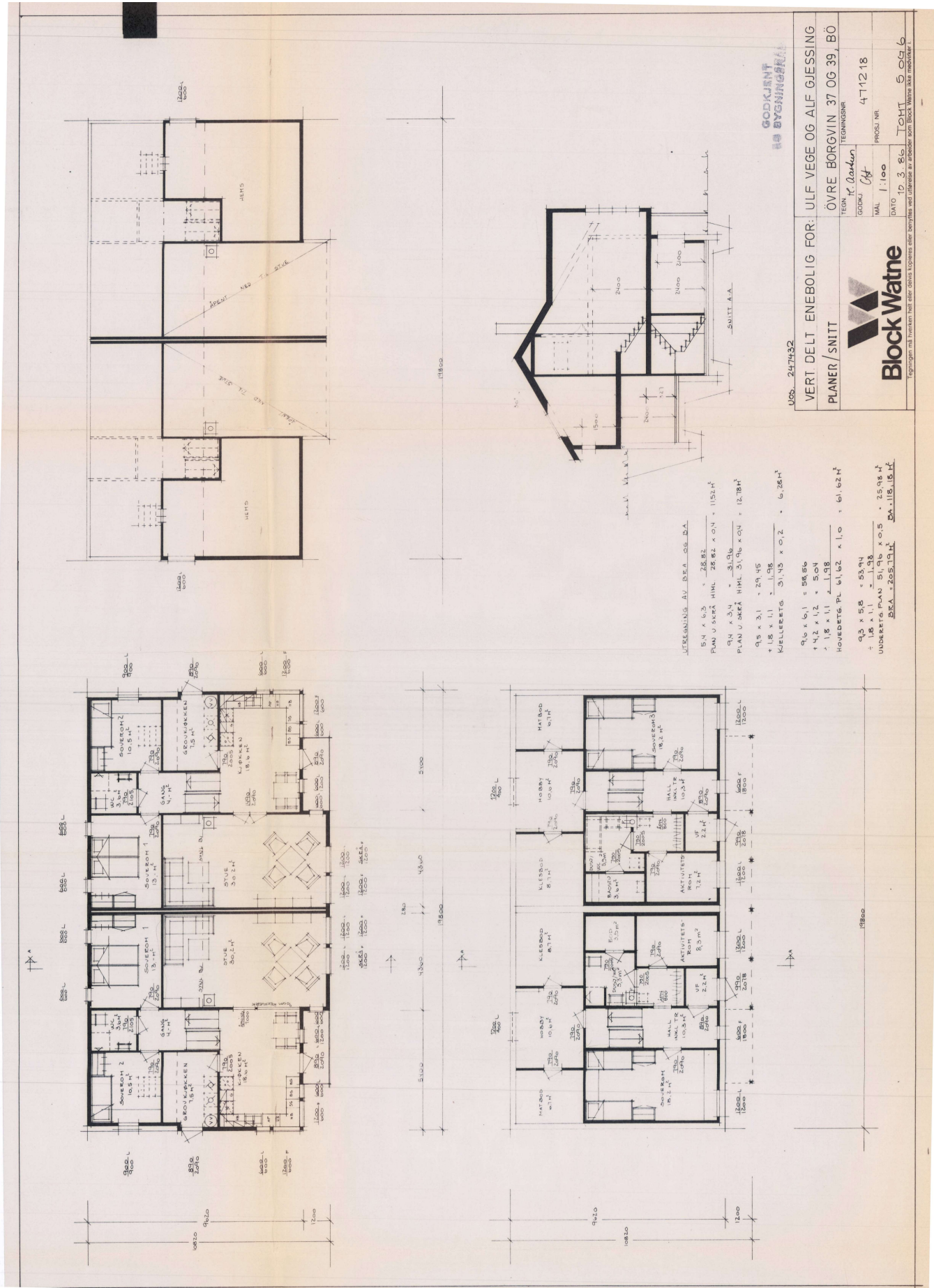


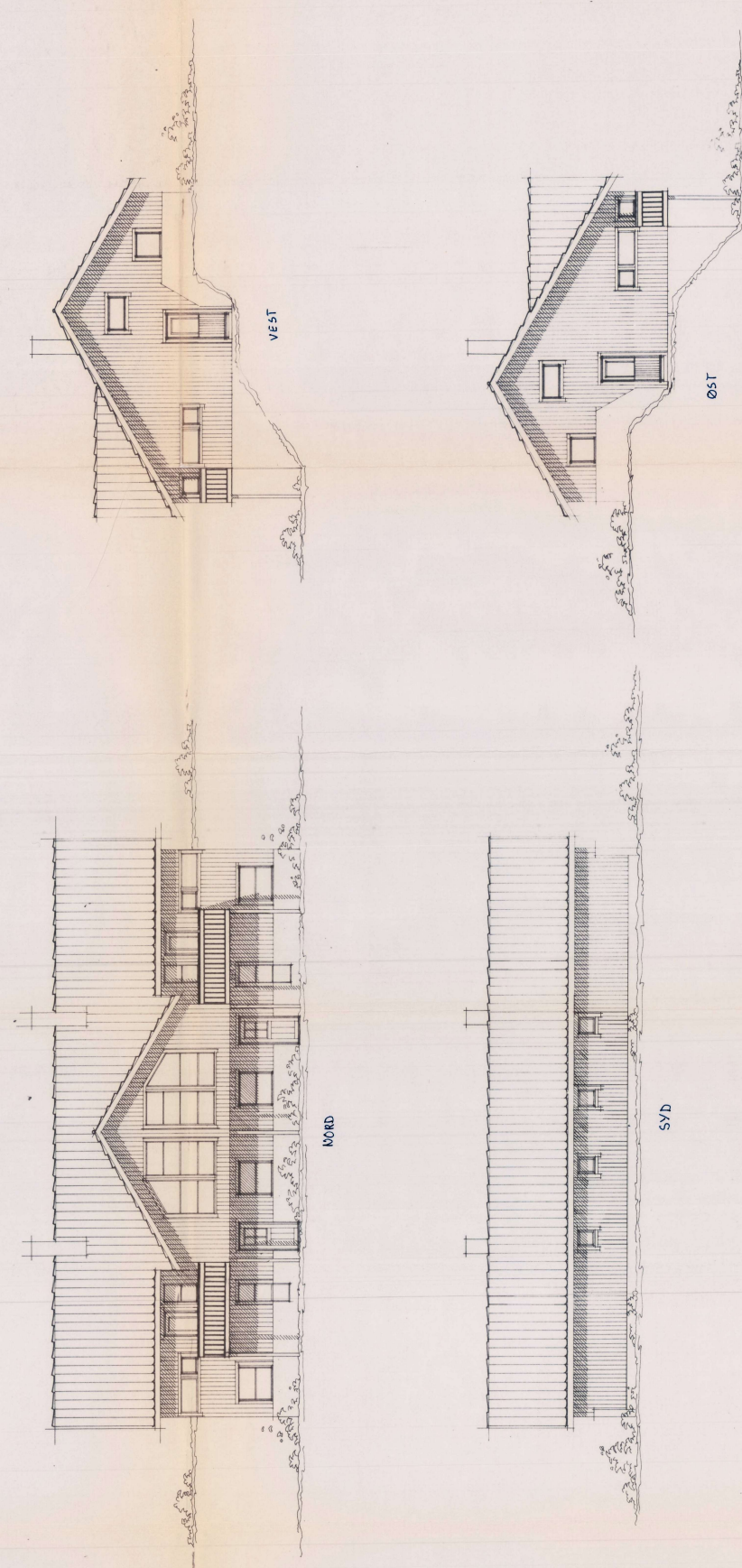
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Eiendomsgrense - middels nøyaktig	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Eiendomsgrense - nøyaktig	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊞ Grensepunkt - rør
..... Eiendomsgrense - svært nøyaktig	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
..... Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	
..... Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		614,60 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6584864,5	Øst	504353,4
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6584854,18	504365,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,22		25,77	
2	6584854,2	504361,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,00			
3	6584852,29	504340,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,70			
4	6584876,8	504338,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,64			
5	6584879,3	504363,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,99			





Uts. 2474/32

GODKJENT
BØ BYGNINGSRÅD

VERT DELT ENEBOLIG FOR:
FASADER

ULF VEGE OG ALF GJESSING
ØVRE BORGVIN 37 OG 39, BØ

TEGN
GODKJ
MÅL
DATO

1:100

471219

1:100

1986

PROSJEKT NR

471219

Block Watne

Bygningen må overvåkes tett eller annen sikring eller beredelse ved oppstart av arbeidet som Block Watne ikke medfører!

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Øvre Borgvin 37		51/290		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bustadhus	3/486	30/4-86	f.sak 26/86
Byggherre		Adresse		Tlf.
Ulf Bruno Vege		3810 Gvarv		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Olav Gravir, G.Block Watne A/S		Porsgrunnsvn. 190, 3900 Porsgrunn		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruks-
endring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

1. Påkopling takvassnedløp.

2. Veranda/trapp utanfor vaskerom.

3. Montering av røykvarsler.

Sted og dato

Bø

17.02.2987

Stempel

BØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Edvin Dyrreid

Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre

☐ Anmelder

☒ Ansvarshavende

☐ Byggeløyvemyndighet

☐



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

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

Boligkjøperforsikring

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

Flytteforsikring

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

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

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

Dobbel boligforsikring

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

Når gjelder forsikringen?

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

Egenandel

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

Priser på Boligkjøperpakken:

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

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

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

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

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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



Bransjeforening 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: 48230058

Adresse: Nedre Borgvin 23, 3801 Bø i telemark

Betegnelse: GNR 51, BNR 290 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:

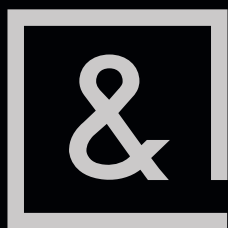
ADR: POSTNR/STED:

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