



BERGSBYGDAVEGEN 312

04

Velkommen til Bergsbygdavegen 312

06

Nøkkelinformasjon/Megler

10

Beliggenhet

45

Plantegning

48

Eiendommen

55

Tekniske dokumenter



BERGSBYGDAVEGEN 312

Hytta ligger fint og solrikt til i Bergsbygda med flott utsikt til vakre Eidangerfjorden. Høyt og fritt på en kolle med fin sjøutsikt. Ny flott terrasse med rekkverk. Hytta er oppført i 1946 med enkelte oppgraderinger.

Flott sommerhytte med bilvei frem til hytta.

BERGSBYGDAVEGEN 312

Prisantydning	1 950 000
Omkostninger	60 019
Totalpris	2 010 019
Fellesutgifter	500 pr. år.
P-rom	44 m2
Bruksareal	44 m2
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1946
Eiet tomt	290 m2



Jørn Eik-Nilsen

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

90 63 86 96 / eiknilsen@partners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Telemark

Storgata 112 3921 Porsgrunn

STANDARD

Hytta har nettopp fått en flott "facelift" og fremstår som pent oppusset og med blant annet en stor veranda rundt store deler av hytta. Dette er en super sommerhytte med flott utsikt over Eidangerfjorden. Hytta er lys og trivelig med god takhøyde i stue og kjøkken. Utgang til romslig og solrik terrasse. Pen og praktisk kjøkkeninnredning med god lagringsplass. Eget toalettrom med forbrenningstolett samt utedo. Praktisk soverom med god plass til dobbeltseng. Spisestue som enkelt kan brukes som soverom. Det er satt opp utevask og lagt tak over en liten del av terrassen inntil hyttevegg.





BELIGGENHET

Hytta ligger fint og solrikt til i Bergsbygda med kort veg til E-18 og Moheim. Høyt og fritt på en kolle med flott utsikt til Eidangerfjorden. Det er kort vei til flotte badeplasser som Røra med kiosk og kafè og Olavsberget. Brevik Seilforening har også et flott klubbhus med sandstrand og brygger i nærområdet.

Det er kjørevei helt frem til hytta som ligger i et rolig område med gode tur- og bademuligheter.



Sjarmerende hytte med flott utsikt til Eidangerfjorden!



























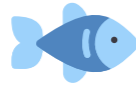




Bergsbygdavegen 312

Avstand til sjø

98 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	41 min	🚗
🚆 Porsgrunn stasjon Linje R11x, RE11, R55	13 min 7.8 km	🚗
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, R55	13 min 7.8 km	🚗
🚆 Moheim Linje 459	7 min 4.2 km	🚗
🚆 Prestalleen Linje M2, M2N	8 min 4.8 km	🚗

Avstand til byer

Porsgrunn	14 min	🚗
Skien	23 min	🚗
Sandefjord	39 min	🚗
Oslo	2 t 2 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Bergsbygda Skole	16 min	🚗
🔌 Porsgrunn Supercharger	8 min	🚗

Havner i området

- Brevik Marina
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

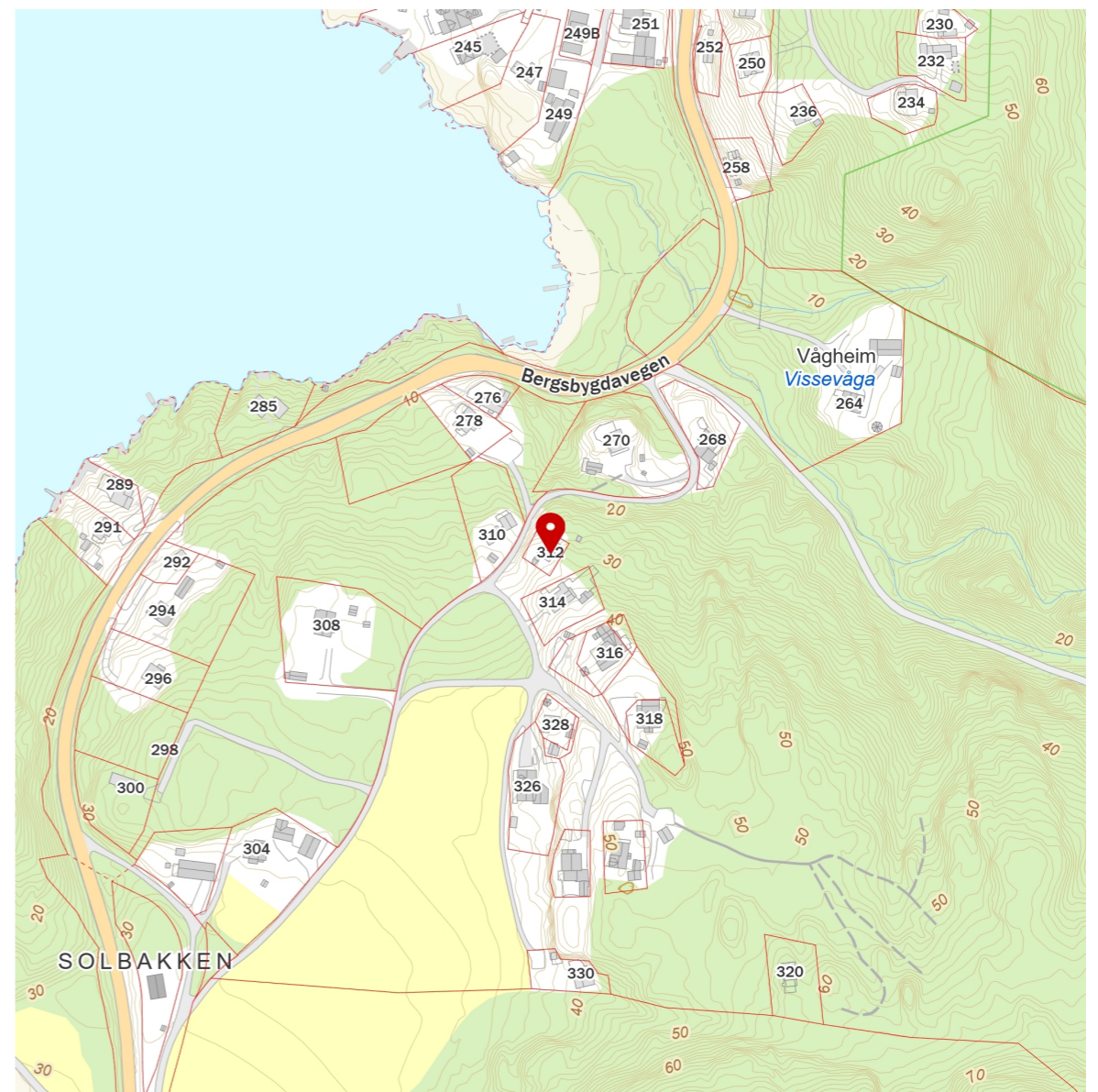
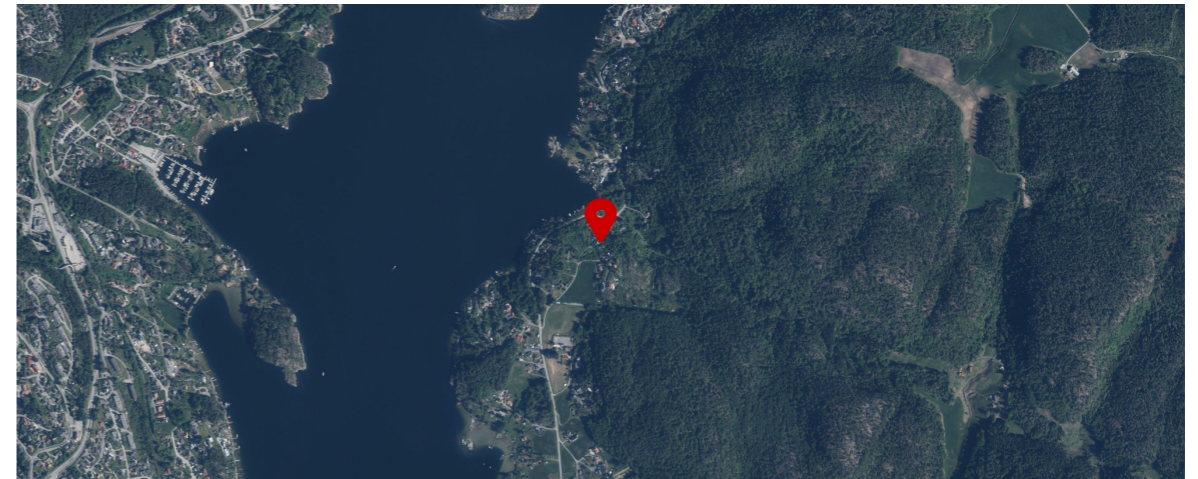
Røra badeplass	13 min	🚶
Olavsberget badeplass	6 min	🚗
Brønnstadbukta badeplass	6 min	🚗
Vallermyrene Rideanlegg	10 min	🚗
Filmsenteret Charlie	14 min	🚗
Down Town Bowling	14 min	🚗
Heistad badeplass	15 min	🚗
Paradisbukta badeplass	10.1 km	

Sport

🏫 Bergsbygda skole Aktivitetshall, ballspill	17 min	🚶	1.4 km
🏟 Herregårdsstranda fotballbane Fotball	7 min	🚗	4 km
🏋 SKY Fitness Porsgrunn	12 min	🚗	
🏋 Actic - Porsgrunnhallen	12 min	🚗	

Dagligvare

Meny Telemarksporten PostNord, søndagsåpent	7 min	🚗	4.2 km
Rema 1000 Vallermyrene Post i butikk	10 min	🚗	6.7 km



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

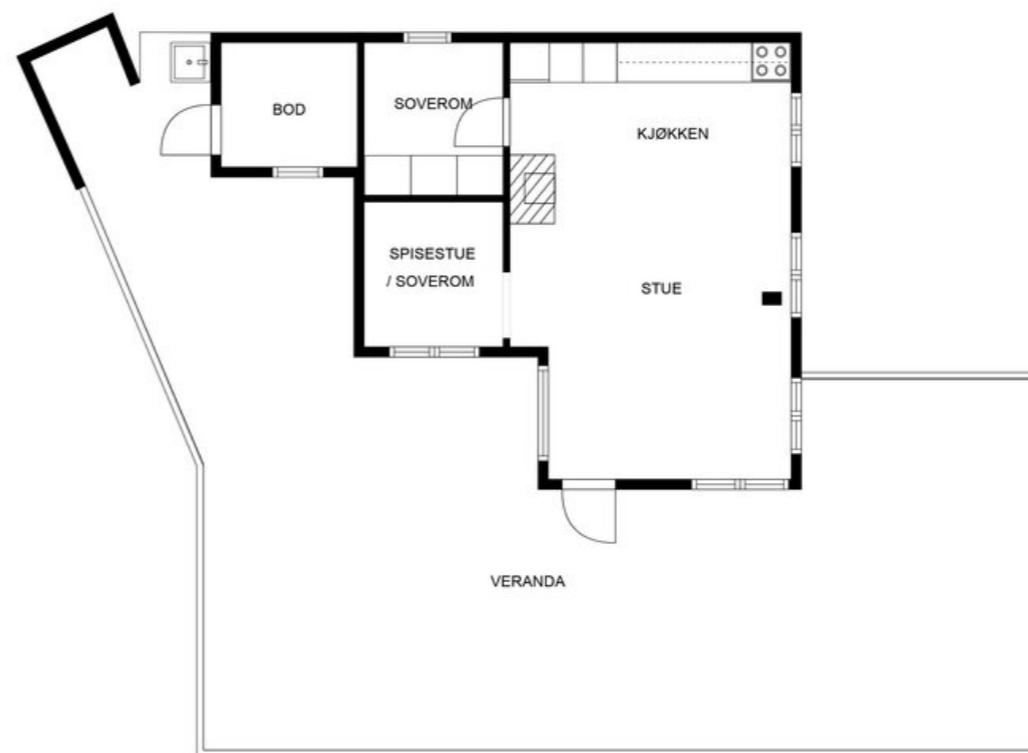
INNHOOLD

Hytta inneholder: Stue og kjøkken i åpen løsning, spisestue som enkelt kan benyttes som soverom, ett soverom og toalettrom.

I tillegg er det utedo.



P-ROM	44 M²
BRA	44 M²



PLANTEGNING

Selger/megler tar ikke ansvar for eventuelle avvik på rom, innredning eller møblement

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

48 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum:

1 950 000,-))

9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

60 019,50 (Omkostninger totalt)-----
2 010 019,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

500 pr. år. Veiavgift

Løpende kostnader

Kommunale avgifter

Forsikring

Fremtind

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt

tilstandsgrader 2 og 3:

TG3: Vinduer fra byggeår.

1. Vannbrett uten beslag, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen.

2. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

3. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG3: Veranda: Pilarer og fundamentering med svak fagmessig utførelse.

TG3: Innvendig, Etasjeskille/gulv mot grunn

1. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv.

TG3: Pipe og ildsted:

1. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.

2. Pipebeslag over tak med rust og skader. Beslag

rundt pipe holder ikke tett og det er åpninger mellom takstein og beslag.

TG3: Kryp kjeller: Grunnet fallende terreng mot grunnmur, vil det være tilfang av overvann mot grunnmur og inn under hytte. Det er kryprom uten tilkomst under hytte. Ved bruk av stelleskopkamera ble det registrert symptomer på høy relativ luftfuktighet i kryprom over tid som blant annet forringelse i trevirke og muggdannelse. Fuktverdien som ble målt under befaringsdagen er av en slik verdi at vedvarende fuktbelastning vil medføre skader i trevirke. Årsak er fall på terreng og svikt i drenering.

TG3: Stue/kjøkken: Ingen ventilering over komfyr.

TG3: Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer og 2 kurser. 32 Amp overspenningsvern. Eier har montert stikkontakter og varmemefolie. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegg.

TG3: Røykvarsler og brannslukkingsapparat montert i hytte. Lovpålagt røykvarsler og brannslukkingsapparat skal følge hytte ved salg. Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

TG3: Drenering: Grunnet fallende terreng mot hytte, vil det være tilfang av overvann mot grunnmur og kryp kjeller.

Overvann og takvann bør, så langt det lar seg gjøre, lede bort fra hytte. Løsmasser under hytte magasinerer fuktighet og dette har medført fuktighet i stubbeloft og bjelker under hytte.

TG2: Taktekking:

1. Takstein har brekkasjer på 2-3 stein.

2. To-trinns tetting mangler i overgang hovedbygg og toalettrom. Regnvann vil kunne renne inn i bygg.

3. Takstein og papp har generell slitasje i overflate som følge av brukstid. Stein med slitt overflate har relativt høy vannoppsugingsevne noe som øker faren for sprekker/skader ved frostspreng.

TG2: Nedløp og beslag:

1. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

2. Takrenne på baksida mangler kum med nedløp.

TG2: Veggkonstruksjon:

1. Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte.

2. Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet.

3. Erfaringsmessig vil skjulte vegger ha høy skadefrekvens, skader forekomme ofte rundt vinduer/dører og knutepunkt. Det målt høy fuktighet i bunnsvill og synlig råte.

4. Kledning er ikke musetett.

TG2: Takkonstruksjon/loft:

1. Konstruksjonen har svanker, eldre fuktmerker og skjevheter pga. alder og oppbygging.
2. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det ingen tegn til aktive lekkasjer. Ved utvendig besiktigelse registreres det lufteventil i gavel men ikke i takflate. Lufthing av konstruksjonen vurderes å være manglende som følge av datidens byggemetode. Påregnelig med snøsmelting på takflate.
3. Datidens isolasjonsmengde vil medføre varmetap i boligen.
4. Det er montert downlights i tak som kan medføre fare for kondens.
TG2: Vinduer fra 2017: Vannbrett uten beslag, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen.
TG2: Utvendig dører: Dørlåsrunder er løs.
TG2: Innvendig overflater: Listverk fremstår med svak fagmessig utførelse. Skade på laminatgulv foran kjøkken.
TG2: Radon: Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
TG2: Innvendig dører: Dørlås til soverom er feilmontert.
TG2: Grunnmur og fundamenter: Grunnmur har sprekkdannelse. Toalettbygg med svak understøttelse som ikke er telesikker.
TG2: Terrengforhold: Terreng faller inn mot hytte. Det foreligger tilstandsrapport iforbindelse med salget og det henvises til denne for detaljert teknisk vurdering

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:
Punkt 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
Kommentar Litt maur om sommeren. Ingen mus siste året.
Punkt 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. Utvidelse av terrasse.
Punkt 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. Varmematte i ytterste del av stue. Lagt opp til 2 utekontakter.
Punkt 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ingen ferdigattest.
Punkt 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
Tilstandsvurdering.

Boligens areal

Primærrom: 44 kvm, Bruksareal: 44 kvm
Primærrom: 44 m². Primærrom: Stue/kjøkken, soverom 1 og spisestue som enkelt kan brukes som soverom og toalettrom.
Lagerbygg er oppført på annen manns eiendom og er dermed ikke videre omtalt.
Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Eiendommen har tilkomst via privat vei.

Tomt

Areal: 290 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Parkering ved hytten, ikke tinglyst. Det må gjøres egen avtale med grunneier for fremtidig parkering.

Byggemåte

Enkel hytte med grunnmur av betong og søyler. Tak med betongstein og papp, tilbygg med stålplater. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål og plast. Yttervegg består av bindingsverk. Vinduer med enkle glass på soverom, stue og toalett fra byggeår. Vinduer med isolerglass med pvc ramme og karm fra 2017. Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 1996 og 2020. Ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra 1996. Veranda er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse pga. eiendommens alder. Dette er vanlig på eiendommer av eldre dato i følge kommunen.

Oppvarming

Åpen peis i stue og elektrisk oppvarming.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 3 540 pr. år
Kommunale avgifter inkluderer, renovasjon, feiing, branntilsyn og eiendomsskatt.

Formuesverdi

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).

Bevaringsverdig

Nei

Regulering

Det foreligger ingen godkjent reguleringsplan på eiendommen. Det er kommuneplanen som gjelder, formål: boligbebyggelse-nåværende.
Pågående planarbeid: Igangsatt reguleringsplan. For ytterligere informasjon, ta kontakt med planavdelingen.
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (13.6.2019)
Strandlinje sjø Kommuneplan (13.6.2019)
Turvegtrasè - Framtidig Kommuneplan (13.6.2019)

Konsesjon / odel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en

matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Vei/vann/avløp

Felles privat avkjørsel med flere eiendommer. Det er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp. Kostnader vedrørende rettigheter til adkomst og veivedlikehold må avklares med grunneier. Det er satt opp en utedo bak hytten på naboens tomt, denne må flyttes dersom det ikke blir inngått en egen avtale med nabo. Dette vil være kjøpers kostnad og risiko. Konferer megler.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

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

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklærings skjema 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: 90 63 86 96 . 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

uset kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Avhendingsloven

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

Finansiering

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

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om

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:

- avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- 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

Bergsbygdavegen 312, 3949, Porsgrunn, Gnr. 39 bnr. 227 i Porsgrunn kommune

Eier

Kai Eigil Svanemyr
Thorild Simonsen Svanemyr

Oppdragsnummer

90-23-0039

Meglernes vederlag

Visninger pr. stk. (Kr.2 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 850 000,-) (Kr.50 000)
Tilrettelegging (Kr.9 900)
Markedspakke (Kr.14 900)
Oppgjør (Kr.6 950)

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 Meglerhuset & Partners

Telemark 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

📍 Bergsbygdavegen 312, 3949 PORSGRUNN

🏠 PORSGRUNN kommune

gnr. 39, bnr. 227



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å oppføre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn. Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- *Landbruk. *Skjønn
- *Næring. *Skade.
- *Bolig



Areal (BRA): Fritidsbolig 44 m²



Befaringsdato: 09.05.2023 Rapportdato: 23.05.2023 Oppdragsnr.: 20349-1333 Referansenummer: CV4914

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS Sertifisert Takstingeniør: Are Bjørkheim



Gyldig rapport
23.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Are Bjørkheim
Uavhengig Takstingeniør
are@takstforum-telemark.no
918 58 552



Oppdragsnr.: 20349-1333

Befaringsdato: 09.05.2023

Side: 2 av 21

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyper.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidseiendommen beliggende i Bergsbygda.
Hytte oppført i 1946 med enkelte oppgraderinger.
Hytte med vestvendt utsikt til sjø.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	44	44	0
Sum	44	44	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

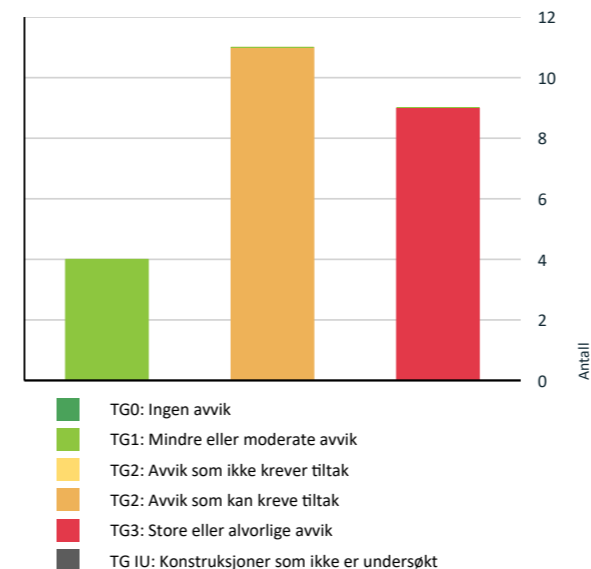
Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Er det oppført tilbygg eller utført bruksendringer som ikke er omsøkt må det omsøkes og eventuelt tilbakeføres til opprinnelig godkjent areal. Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt. I 2016 ble det enklere å bruksendring loft og kjeller i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig takhøyde være 2 m og rømningsvindu i rom.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Lagerbygg er oppført på annen manns eiendom og er dermed ikke videre omtalt.

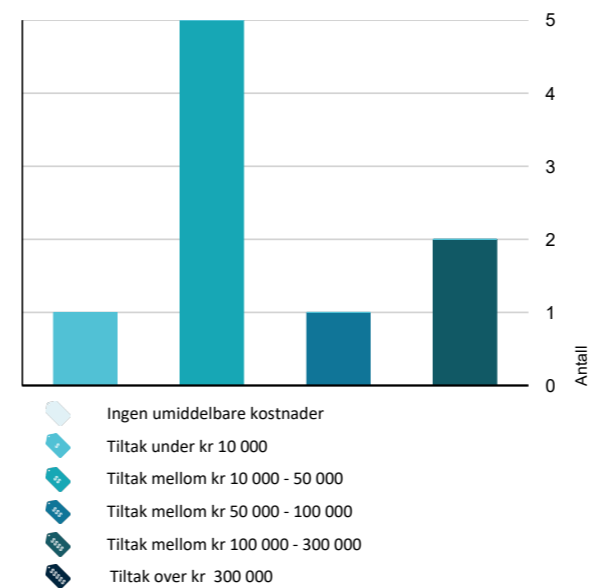
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendoms markedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendoms megler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne

Sammendrag av boligens tilstand

rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier/kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer fra byggeår [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vannbrett uten beslag, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pilarer og fundamentering med svak fagmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Pipebeslag over tak med rust og skader. Beslag rundt pipe holder ikke tett og det er åpninger mellom takstein og beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnet fallende terreng mot grunnmur, vil det være tilfang av overvann mot grunnmur og inn under hytte. Det er kryprom uten tilkomst under hytte. Ved bruk av stelleskopkamera ble det registrert symptomer på høy relativ luftfuktighet i kryprom over tid som blant annet forringelse i trevirke og muggdannelse. Fuktverdien som ble målt under befaringsdagen er av en slik verdi at vedvarende fuktbelastning vil medføre skader i trevirke. Årsak er fall på terreng og svikt i drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen ventilering over komfyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 2 kurser. 32 Amp overspenningsvern. Eier har montert stikkontakter og varmemefolie. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

Røykvarsler og brannslukningsapparat montert i hytte. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge hytte ved salg. Brann tekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnet fallende terreng mot hytte, vil det være tilfang av overvann mot grunnmur og krypkjeller. Overvann og takvann bør, så langt det lar seg gjøre, lede bort fra hytte. Løsmasser under hytte magasinerer fuktighet og dette har medført fuktighet i stubbeloft og bjelker under hytte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Takstein har brekkasjer på 2-3 stein.
- To-trinns tetting mangler i overgang hovedbygg og toalettrom. Regnvann vil kunne renne inn i bygg.
- Takstein og papp har generell slitasje i overflate som følge av brukstid. Stein med slitt overflate har relativt høy vannoppsugingsevne noe som øker faren for sprekker/skader ved frostspreng.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenne på bakside mangler kum med nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte.
- Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet.
- Erfaringsmessig vil skjulte vegger ha høy skadefrekvens, skader forekomme ofte rundt vinduer/dører og knutepunkt. Det målt høy fuktighet i bunnsvill og synlig råte.
- Kledning er ikke musetett.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Konstruksjonen har svanker, eldre fuktmerker og skjevheter pga. alder og oppbygging.
- Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampspørre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det ingen tegn til aktive lekkasjer. Ved utvendig besiktigelse registreres det lufteventil i gavel men ikke i takflate. Lufting av konstruksjonen vurderes å være manglende som følge av datidens byggemetode. Påregnelig med snøsmelting på takflate.
- Datidens isolasjonsmengde vil medføre varmetap i boligen.
- Det er montert downlights i tak som kan medføre fare for kondens.

Utvendig > Vinduer fra 2017 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannbrett uten beslag, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørlåsvrider er løs.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Listverk fremstår med svak fagmessig utførelse.
- Skade på laminatgulv foran kjøkken.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørlås til soverom er feilmontert.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Toalettbygg med svak understøttelse som ikke er telesikker.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terreng faller inn mot hytte.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Opplysning fra tidligere salg.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Enkel standard på bygget utifra alder og byggemetode.

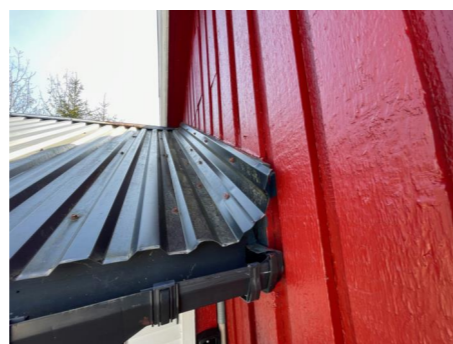
Vedlikehold
Bygget bærer preg av stedvis vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

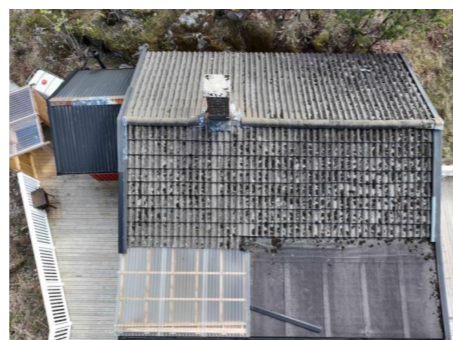
Taktekking

TG 2

Tak med betongstein og papp, tilbygg med stålplater.
Undertak av takbord med papp, sløyfer, lekter og stein.
Vindskibord og pannebord i malt utførelse.
Tak er inspisert fra tak.



To trinns tetting mangler



Oversikt over taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Takstein har brekkasjer på 2-3 stein.
- 2. To-trinns tetting mangler i overgang hovedbygg og toalettrom. Regnvann vil kunne renne inn i bygg.
- 2. Takstein og papp har generell slitasje i overflate som følge av brukstid. Stein med slitt overflate har relativt høy vannoppsugingsevne noe som øker faren for sprekker/skader ved frostspreng.

Tiltak

- Tiltak:

Taktekking har igjen moderat brukstid og det vil være påregnelig med utbedring av taktekking.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål og plast.
Nedløp ført til terreng.
Snøfanger og stigetrinn for feier er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 2. Takrenne på bakside mangler kum med nedløp.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør utbedre beslag og renner som mangler.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegg består av bindingsverk (Stendere med isolasjon eller luft i hulrom) som er kledd med stående kledning. Eier har skiftet en del kledningsbord og malt. Innvendig flater med mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte.
- 2. Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet.
- 3. Erfaringsmessig vil skjulte vegger ha høy skadefrekvens, skader forekomme ofte rundt vinduer/dører og knutepunkt. Det målt høy fuktighet i bunnsvill og synlig råte.
- 4. Kledning er ikke musetett.

Tiltak

- Tiltak:

Yttervegg som krever oppgradering dersom man ønsker dagens krav til isolering, lufting og tetthet.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med bæring på yttervegg og innervegg.
Lukket konstruksjon med taksperrer og mønebjelke.
Tak er ikke isolert og ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Konstruksjonen har svanker, eldre fuktmerker og skjevheter pga. alder og oppbygging.
- 2. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det ingen tegn til aktive lekkasjer. Ved utvendig besiktigelse registreres det luftventil i gavel men ikke i takflate. Lufting av konstruksjonen vurderes å være manglende som følge av datidens byggemetode. Påregnelig med snøsmelting på takflate.
- 3. Datidens isolasjonsmengde vil medføre varmetap i boligen.
- 4. Det er montert downlights i tak som kan medføre fare for kondens.

Tiltak

- Tiltak:

Gammelt tak som krever ombygging dersom man ønsker dagens krav til isolering, lufting og tetthet. Innhent dokumentasjon, om mulig. Grunnet svanker og skjevheter og datidens dimensjonerende snølast må det påregnes måking av takflater ved snømengder mer enn ca 50 cm.

Vinduer fra byggeår

TG 3

Vinduer med enkle glass på soverom, stue og toalett fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Vannbrett uten beslag, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen.
- 2. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- 3. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer fra 2017

TG 2

Vinduer med isolerglass med pvc ramme og karm fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vannbrett uten beslag, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak:

Vannbrett uten beslag, krever hyppig vedlikehold.

Tilstandsrapport

Vinduer fra 1996 og 2020 TG 1

Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 1996 og 2020.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører TG 2

Ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra 1996.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørlåsvrider er løs.

Tiltak

- Tiltak:
- Dørlås bør skiftes.

Veranda TG 3

Veranda er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager. Veranda oppført med impregneret bjelkelag påmontert spaltegulv og rekkverk. Rekkverkshøyde målt til 100 cm.



Skjevheter i pilarer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pilarer og fundamentering med svak fagmessig utførelse.

Tiltak

- Tiltak:
- Ny eier må regne med utskiftinger, forsterkninger og oppretting av pilarer, bjelker og fundamenter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNSENDIG

Overflater TG 2

OVERFLATER PÅ INNSENDIG TAK.
Beskrivelse: Malte plater og mdf-panel.

OVERFLATER PÅ INNSENDIG GULV.
Beskrivelse: Vegg til vegg teppe og laminat.

OVERFLATER PÅ INNSENDIG VEGG.
Beskrivelse: Mdf-panel.



Skade på laminat

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
1. Listverk fremstår med svak fagmessig utførelse.
 2. Skade på laminatgulv foran kjøkken.

Tiltak

- Tiltak:
- Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

1. etasje
Etasjeskillere i antatt tradisjonelt trebjelkelag med bærende gulvbord. Ved enkle målinger ble det målt 42 mm høydeforskjell i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
1. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 2. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv.

Tiltak

- Tiltak:
1. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 2. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv før montering av nytt gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Radon TG 2

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Ifølge Radonaktsomhetskart fra Ngu ligger eiendommen i et område med lav til moderat aktsomhet.

Vurdering av avvik:

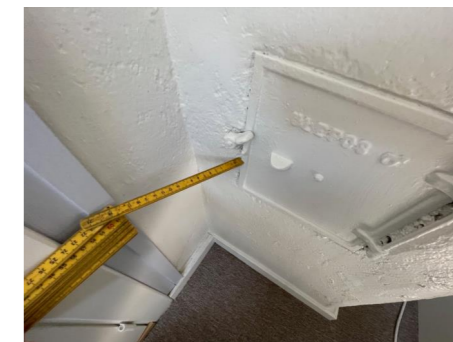
- Det er avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Tiltak:
- Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Pipe og ildsted TG 3

Teglsteinspipe murt over tak.
Innvendig pipe murt med åpen peis i stue.
Sotluke på soverom.



Feieluke mangler avstand.



Pipe må beslås med pipehatt og nye beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
1. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
 2. Pipebeslag over tak med rust og skader. Beslag rundt pipe holder ikke tett og det er åpninger mellom takstein og beslag.

Tiltak

- Tiltak:
- Ny eier må foreta tiltak for å lukke avviket. Pipe bør beslås med takhatt for å motvirke fuktopptrekk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 3

Det er kryprom under sovehyttrom. Kryprom med fritt eksponerte grunn med lufterventiler i grunnmur. Kryprom har ikke tilkomst.



Mugg som følge av fuktighet i krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet fallende terreng mot grunnmur, vil det være tilfang av overvann mot grunnmur og inn under hytte. Det er kryprom uten tilkomst under hytte. Ved bruk av stelleskopkamera ble det registrert symptomer på høy relativ luftfuktighet i kryprom over tid som blant annet forringelse i trevirke og muggdannelse. Fuktverdien som ble målt under befaringsdagen er av en slik verdi at vedvarende fuktbelastning vil medføre skader i trevirke. Årsak er fall på terreng og svikt i drenering.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør opparbeide inspeksjonmulighet til krypkjeller, dette for å kunne inspiseres tilstand under hytte.

Det anbefales å montere en krypgrunns-avfukter for å utbedre fuktigheten i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige dører

TG 2

Innerdører med malt dørbord med terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørlås til soverom er feilmontert.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må snu låsesylinder.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Mdf-panel på vegg over underskap. Opplegg og plass til kjøleskap og komfyr. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.



Avtrekk

TG 3

Ingen ventilering over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilering over komfyr.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må etablere avtrekk over komfyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom med furugulv og mdf-panel på vegg og panel i tak. Av utstyr finnes Sinderella tørertoalett med ventilering i yttervegg. Rommet er naturlig ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

TG 1

Hytten er naturlig ventilert med ventiler i vinduskarm. Ventilasjon av hytten er vurdert ut fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

Elektrisk anlegg

TG 3

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 2 kurser.

32 Amp overspenningsvern.

Eier har montert stikkontakter og varmemefolie.

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Samsvarserklæring foreligger ikke.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser om at deler av anlegg er ført opp som egeninnsats.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Deler av anlegg er ikke utført av fagfolk og anlegg mangler dokumentasjon. Det anbefales alltid elektrisk kontroll på anlegg som ikke innehar dokumentasjon eller innhenting av dokumentasjon fra utførende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarsler og brannslukningsapparat montert i hytte. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge hytte ved salg. Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat fra 1996.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut i fra tomtens beskaffenhet er boligen direkte fundamentert på løsmasser.

Drenering

TG 3

Ingen synlig drenering mot ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet fallende terreng mot hytte, vil det være tilfang av overvann mot grunnmur og krypkjeller. Overvann og takvann bør, så langt det lar seg gjøre, lede bort fra hytte. Løsmasser under hytte magasinerer fuktighet og dette har medført fuktighet i stubbeloft og bjelker under hytte.

Tiltak

- Tiltak:

Det henvises til "tiltak" beskrevet under "kryprom".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Ringmur av betong.

Toalettrom er satt på tørrstabet stein og blokker.



Fundamenter under hytte

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
2. Toalettbygg med svak understøttelse som ikke er telesikker.

Tiltak

• Tiltak:

Hytte med setninger grunnet manglende telesikring og svak fundamentering av piler og ringmur. Piler og øvrig konstruksjon vil bevege seg i takt med årstiden. Det bør påregnes oppretting av hytte og utbedring av fundamenter, spesielt gjeldende er dette i området toalettrom hvor det er tydelig skjevheter i fundamente.

Terrengforhold

TG 2

Terreng rundt hytte av fjell i dagen og løsmasser

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terreng faller inn mot hytte.

Tiltak

• Tiltak:

Terrengfall bør ses i sammenheng med fuktighet under hytte. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

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

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

Arealer

Fritidsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	44	44	0	Toalettrom , Stue/kjøkken , Soverom	
Sum	44	44	0		

Kommentar

Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.
Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.
Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesakskontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Er det oppført tilbygg eller utført bruksendringer som ikke er omsøkt må det omsøkes og eventuelt tilbakeføres til opprinnelig godkjent areal.
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt. I 2016 ble det enklere å bruksendring loft og kjeller i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig takhøyde være 2 m og rømningsvindu i rom.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Lagerbygg er oppført på annen manns eiendom og er dermed ikke videre omtalt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Eier har montert 2 stykk vindu i 2020.
Eier har montert stikkontakt på yttervegg.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Vindu på soverom tilfredstiller ikke kravet gitt til rømningsvindu.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2023	Are Bjørkheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3806 PORSGRUNN	39	227		0	290.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergsbygdavegen 312

Hjemmelshaver

Svanemyr Kai Eigil, Svanemyr Thorild Simonsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen beliggende i Bergsbygda.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et LNFR-området i kommune's kommuneplan og er avsatt til fritidsbolig.

Om tomten

Tomten er å anse som naturtomt med veranda.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet, det er derfor ikke kjent om grunnboken måtte inneholde opplysninger om forhold ved eiendommen som kunne ha betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 830 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Kommunale opplysninger	10.05.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV4914>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Telemark AS	Oppdragsnr.	90230039		
Adresse	Bergsbygdavegen 312				
Postnr.	3949	Sted	Porsgrunn		
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?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalnr			
Selger 1 Fornavn	Kai Eigil	Etternavn	Svanemyr		
Selger 2 Fornavn	Thorild Simonsen	Etternavn	Svanemyr		

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 Vet ikke 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 Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar Litt maur om sommeren. Ingen mus siste året.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utvidelse av terrasse

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Varmematte i ytterste del av stue. Lagt opp til 2 utekontakter.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar En del egeninnsats ved skifte av kledning, vinduer, isolasjon

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

Nei Ja Vet ikke

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar Ingen ferdigattest

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar Tilstandsvurdering

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. 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 egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

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



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

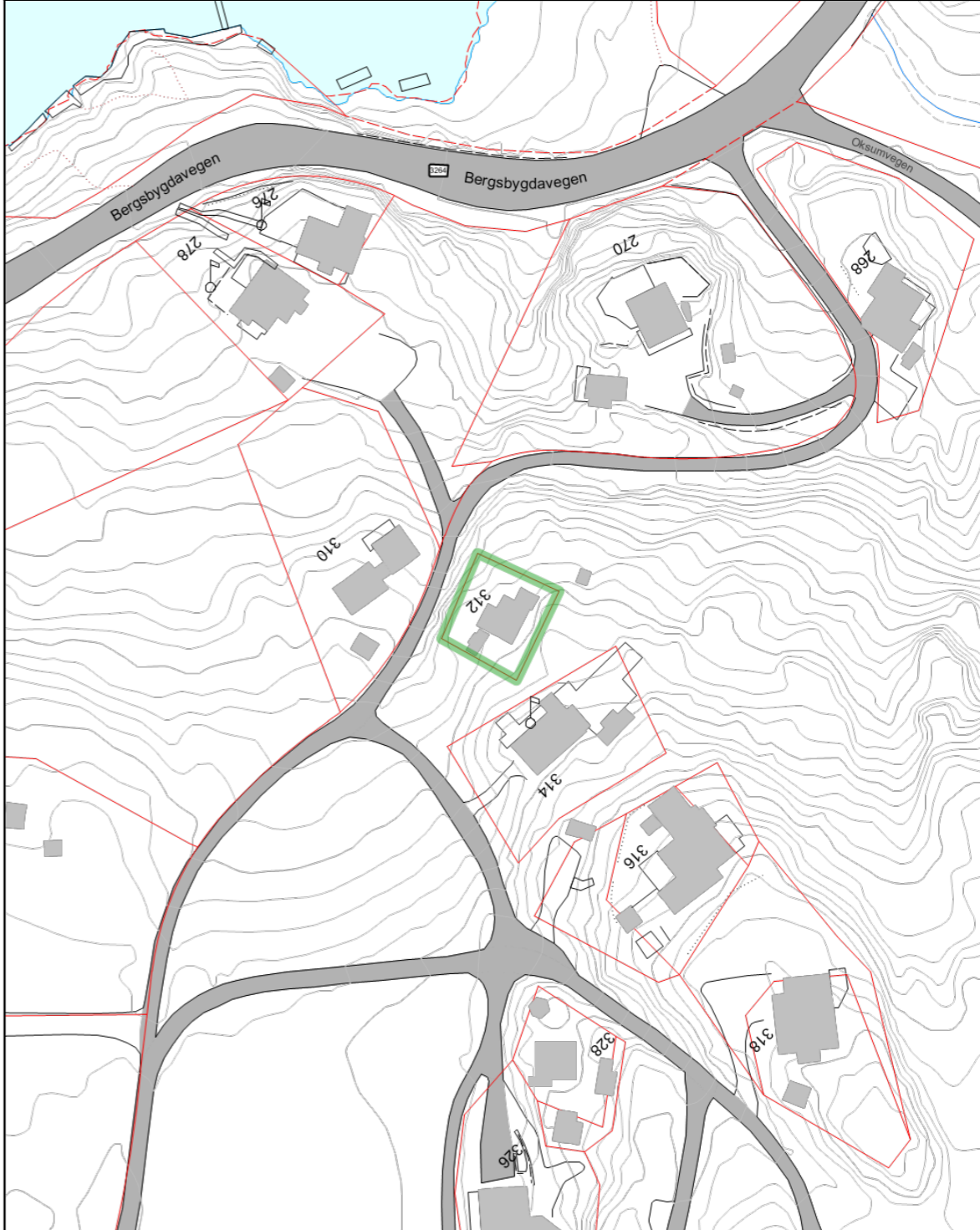
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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: 09/05/2023 11:42:34 (EES-versjon: 2)

 Porsgrunn kommune	Vann og avløp				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 227	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Bergsbygdavegen 312 3949 PORSGRUNN				
Annen info:						



Tegnforklaring

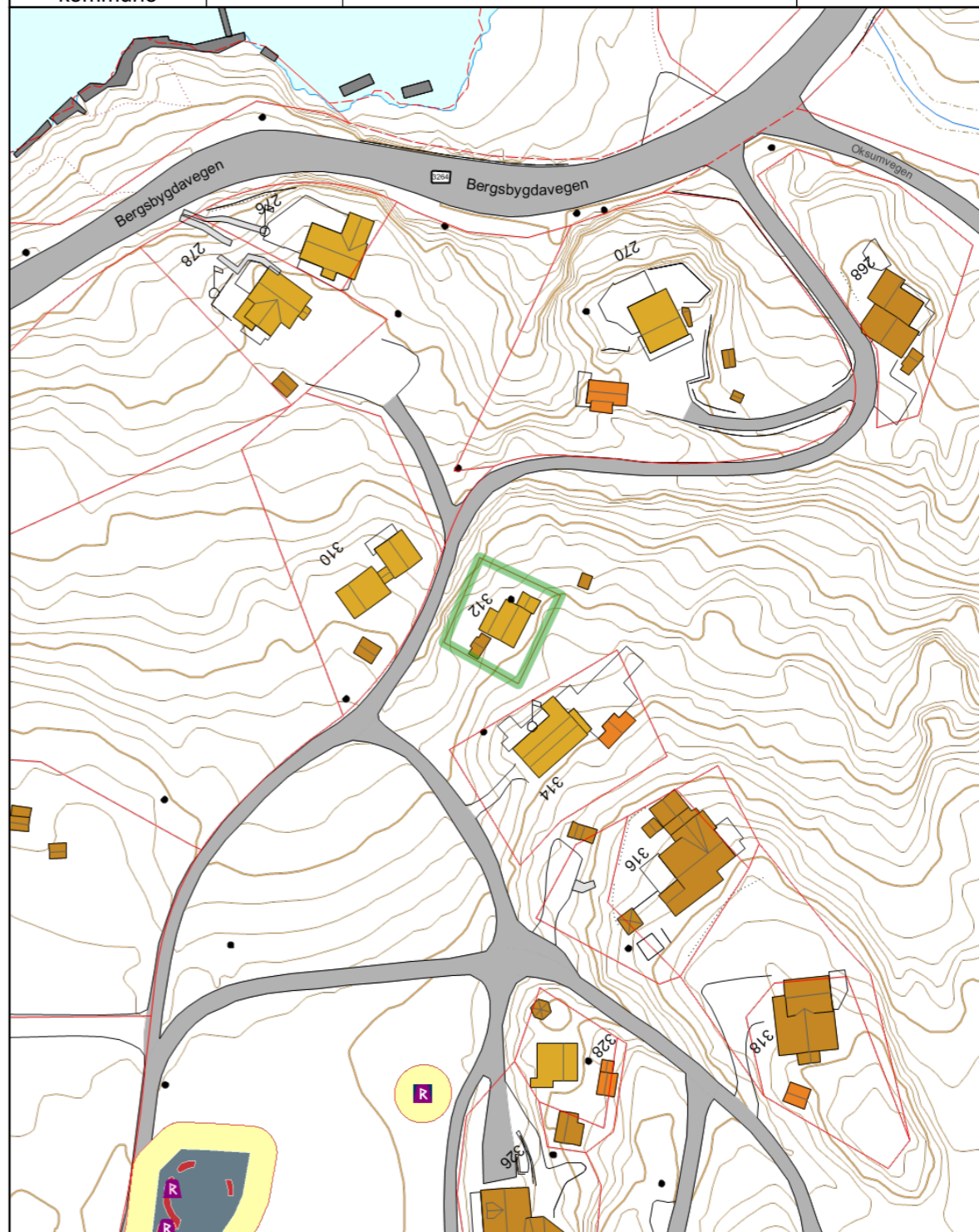
	Loddrett mur		Annet gjerde		Fiktiv avgrensning for anlegg
	Flaggstang		Flytebryggekant		Frittstående trappekant
	Kaibrygge kant		Frittstående mur		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Målt grenselinje		Usikker grenselinje
	Høydekurve Porsgrunn		Forsenkningskurve Porsgrunn		Høydekurve 5m Porsgrunn
	Elv/bekk enstreks		Hekk		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Veranda		Sti
	Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning		Annet vegareal avgrensning
	Veg		Kystkontur		Kystkontur tekniske anlegg
	Elv og bekk		Hav		
	Fylkesveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Skogsbilveg gatenavn.

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Situasjonskart

<p>Porsgrunn kommune</p>	Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0	<p>Målestokk 1:1000</p>
	Adresse:	Bergsbygdavegen 312 3949 PORSGRUNN				
	Annen info:					



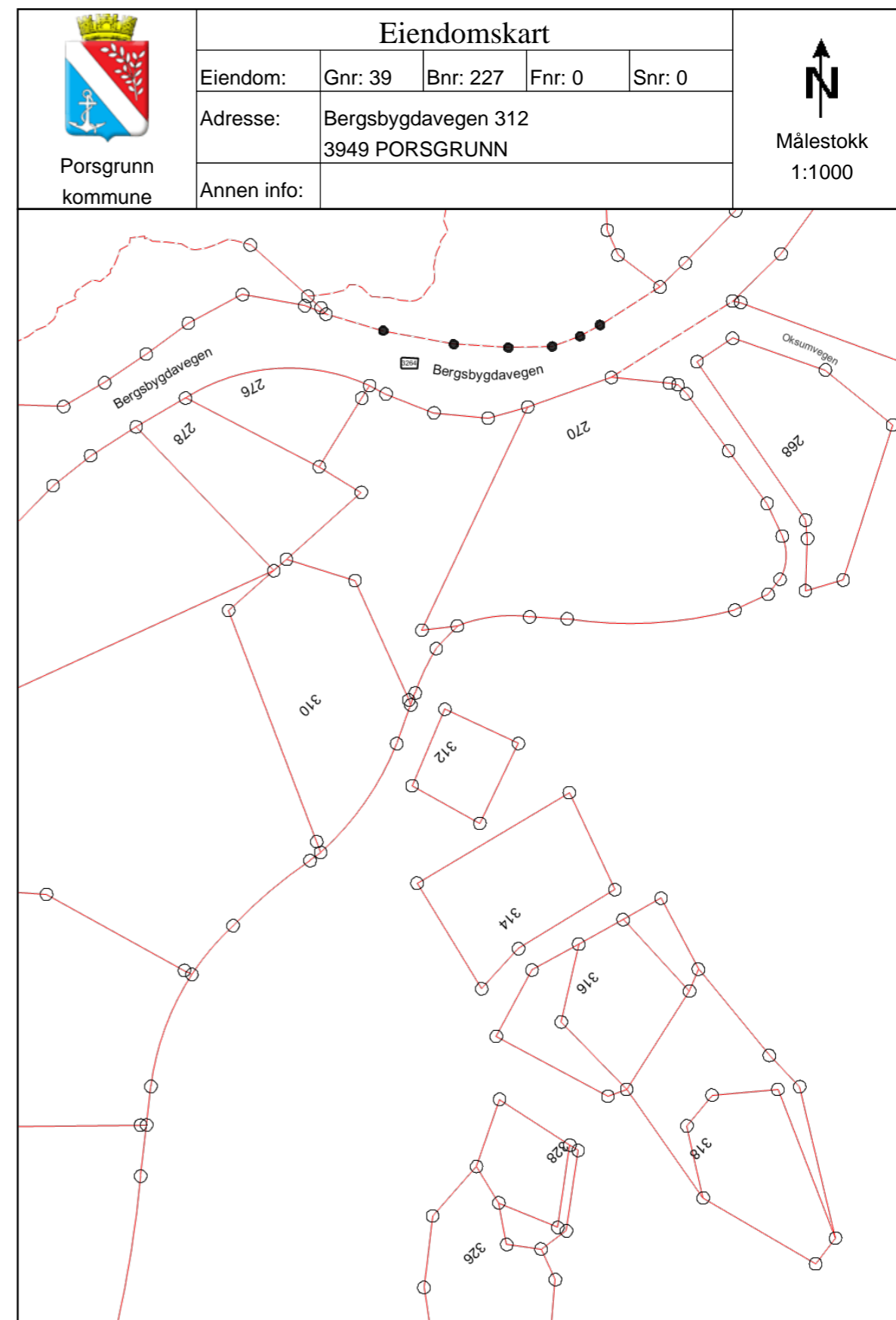
Tegnforklaring

	Lokalitetsikon		Enekltninneikon		Fredet lokalitet
	Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet		Naturreservat		Loddrett mur
	Annet gjerde		Fiktiv avgrensning for anlegg		Flaggstang
	Flytebryggekant		Frittstående trappekant		Kaibrygge kant
	Frittstående mur		Målt grenselinje		Usikker grenselinje
	Elv/bekk enstreks		Hekk		Mast
	Gatyls (belysningspunkt)		Flytebryggekant		Annet gjerde
	Kai- og bryggekant		Frittstående mur		Loddrett mur
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Sti		Flytebrygge		Frittstående trapp
	Kai og brygge		Udefinerte bygg		Bolig
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Vegdekkekant
	Vegkant annet vegareal avgrensning		Annet vegareal avgrensning		Veg
	Kystkontur		Kystkontur tekniske anlegg		Forseningskurve
	Høydekurve		Høydekurve 5m		Elv og bekk
	Hav		Eiendomsteig		Fylkesveg boks
	Fylkesveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Skogsbilveg gatenavn.

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepesledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Tegnforklaring

	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Målt grenselinje
	Usikker grenselinje		Eiendomsteig		Fylkesvegboкс
	Fylkesveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Skogsbilveg gatenavn.

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overleplsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overleplsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overleplsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risiko klasse 5
	Risiko klasse 4
	Risiko klasse 3
	Risiko klasse 2
	Risiko klasse 1



Porsgrunn kommune

Eiendomsinformasjon

MATTRIKKELENHET		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
Kommune		39	227	0	0	Grunneiendom		Ja	290,2	290,2	1-Målebrev	
Etablert dato		Har aktive festegrunner										
29.04.2005		Nei										
ER		Er seksjonert										
29.04.2005		Nei										
FORRETNINGER		Nord: 6550978.5 Øst: 541177 System: EPSG:32632										
FORRETNINGSTYPEN		Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring					
Omnummerering		01.01.2020	01.01.2020			39/227	0					
Kart- og delingsforretning		29.04.2005		P 97/58	Mottaker	39/227	290,2					
					Avgiver	39/13	-290,2					
BYGNINGER		Nord: 6550978.5 Øst: 541177 System: EPSG:32632										
BYGNINGSNUMMER		Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt					
164125467		Fritidsbygg(hyftersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	44	44					
ADRESSER		Nord: 6550978,5000713 Øst: 541176,99999814 System: EPSG:32632										
Gatenavn		Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kreiser					
Bergsbygdavegen		312			Nord: 6550981 Øst: 541186 System: EPSG:32632			Grunnkrets 208-BERGSBYGDA Postnummerområde 3949-PORSGRUNN Valgkrets 5-BERGSBYGDA Kirkesokn 05100703-Eidanger SKOLEKRETS 14-TVETEN				
KOMMUNAL TILLEGGSEDEL		Nord: 6550978,5000713 Øst: 541176,99999814 System: EPSG:32632										
Bruk av grunn		Referanser	Kommentarer									
F-Fritidseiendom		J-Journalnummer: 151/04 P-Målebrevsprotokoll: 97/58										
TEIGER		Nord: 6550978,5000713 Øst: 541176,99999814 System: EPSG:32632										
Areal		Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter							
290,2			Ja	Nei	Nei							

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



PORSGRUNN KOMMUNE
Serviceavdelingen

Dato: 04.08.20
Referanse:
Saksbehandler: DG

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune		
Gnr. 39	Bnr. 227	Adresse: Bergsbygdavegen 312

Ferdigattest

Det foreligger ingen ferdigattest for eiendommen



Porsgrunn kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune Gnr Bnr Fnr Snr
3806 - Porsgrunn kommune 39 227 0 0

BYGNING

Bygningstype Bygningsnr Tilbyggnr Status Næringsgruppe Areal bolig Areal bebygg Areal annet Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol 164125467 0 Tatt i bruk Annet som ikke er næring 0 0 44 44

Representasjonspunkt Heis Godkjentdato Igangsettingstillatelse Tatt i bruk

Nord: 6550981 Øst: 541186 System: EPSG:32632 Nei 0

Bygningstatushistorikk Dato

TB-Tatt i bruk 28.02.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	39	227	0	0

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	44	44

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

04.08.2020 11:42:29 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 1



PORSGRUNN KOMMUNE
Serviceavdelingen

Dato: 04.08.20
Referanse:
Saksbehandler: DG

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 39 Bnr: 227 Adresse: Bergsbygdavegen 312

Atkomst

Eiendommen har atkomst til:

Riksveg Fylkesveg Kommunal veg

Atkomst til offentlig veg skjer ved:

Direkte avkjørsel Felles avkjørsel med flere eiendommer

Merknader:



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 eiegdom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Hyttepakken



Hva inneholder hyttepakken?

Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen 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 hytten 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.

Hytteforsikring

Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. 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 450 kroner.

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 Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

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

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoepforsikring@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!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll 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, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

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

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

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 motatt.
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: 90230039

Adresse: Bergsbygdavegen 312, 3949 Porsgrunn

Betegnelse: GNR 39, BNR 227 i Porsgrunn 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:

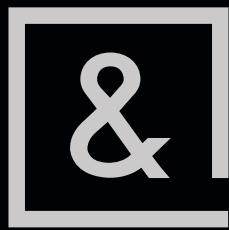
E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--



PARTNERS.NO