

Nordbølia 49

Bø i Telemark – Nordbølia



Prisantydning: kr 5 800 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Sørmegleren v/ Jørgen Thorkildsen ønsker velkommen til Nordbølia 49!



Området
Bø i telemark

Adresse
Nordbølia 49

Prisantydning
kr 5 800 000,-

Omkostninger: **kr 161 470,-**
Totalpris: **kr 5 961 470,-**
Kommunaleavgifter: **kr 14 343,25**
Formuesverdi: **kr 1 170 033,-**

Primærrom: 164 m²
Bruksareal: 170 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2020
Soverom: 4
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 950 m²



Jørgen Eilev Thorkildsen
Eiendomsmegler

97 17 56 64
jt@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS avd. Skien
Cappelens gate 10, 3722 Skien
35 51 01 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

1. Etasje: Entrè, gangsone, bad, trapperom, vaskerom, soverom, stue, spisestue og kjøkken.
2. Etasje: Trapperom, gang, bad, 3 soverom, stue og garderobe.

Dobbelgarasje med avdelt bodrom/hobbyrom.

STANDARD

Moderne og meget pen enebolig med høy standard og kvalitetsmessig materialvalg både utvendig og innvendig. Boligen er delikat innredet og har god planløsning. Innvendig er det moderne farger på overflater og en pen håndverksmessig utførelse i alle rom.

1. Etasje

Hyggelig inngangsparti med plass til utemøbler. Entreèn gir et godt førsteinntrykk av boligen, og har plass til å henge og sette fra seg yttertøy og sko. Videre innover i gangen er det plass til ekstra oppbevaring under trappen. Laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

Stuen er innbydende med plass til sofagruppe og øvrig møblement, samt egen sone for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. De store vindusflatene gir rommet godt med naturlig lysinnslipp, samtidig som rommet føles lyst og luftig. Det er montert peisovn mellom stuen og kjøkkenet, som varmer godt på kalde kvelder og gir en hyggelig atmosfære til rommet. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse og hage. Laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen. Stilren og tidsriktig kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med slette fronter og foliert benkeplate. Det er gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, samt god arbeidsplass. Integrert oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert komfyrvakt. Laminat på gulv, malte overflater på vegger og plater med downlights i himling.

Pent badrom innredet med servant med skuff, vegghengt toalett og dusjhjørne. Innredningen på begg bad er fra Drømmekjøkken, og av samme type som kjøkkeninnredningen. Flis på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger og plater i himling.

Praktisk vaskerom med innredning med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin, samt liten dusjsone. Utgang til hage. Rommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og plater i himling.

Soverommet er innredet med stor skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

2. Etasje

Koselig stue som kan brukes som tv-stue, eller andre bruksområder som hobbyrom, kontor eller barne- og ungdomsavdeling. Den gode takhøyden får rommet til å virke stort og luftig. Laminat på gulv, malte overflater på vegger og malt himling med downlights.

Delikat og romslig badrom innredet med servant med skuffer, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne. Flis på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger og plater i himling.

I denne etasjen er det 3 soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig ønsket møblement, samt tilgang til garderoberom. Utgang til altan. Rommet har teppe på gulv og er malt i en behagelig farge på veggene. De to andre soverommene har plass til seng og øvrig møblement. Det ene rommet er innredet med garderobeskap. Begge rommene har laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 164 kvm.

Bruksareal: 170 kvm.

Sekundærareal: 6 kvm.

Garasje på 44 kvm.

P-rom inneholder:

1. Etasje: Entrè, gangsone, bad, trapperom, vaskerom, soverom, stue, spisestue og kjøkken.
2. Etasje: Trapperom, gang, bad, 3 soverom og stue.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2020 i følge Midt-Telemark kommune.

OPPVARMING

Peisovn, forøvrig elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Oddvard Aarnes den 03.05.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3:

- Tomteforhold > Forstøtningsmur.
- Tomteforhold > Terrengforhold.

Følgende avvik har fått TG2:

- Våtrom > Overflater gulv > Bad/wc.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc.
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc.
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom.
- Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Ja. Litt skeivt i garasje, som er utbedret høsten 2022.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner?

Kontroll i 2022, feil utbedret. Var en stikkontakt som ble byttet og to deksel i sikringsboks inne og ute som ble påsatt.

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

Ja. Nabotomt er solgt og det skal bygges der.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra Bø sentrum følger man RV36 (Bøgata). Følg vegen rett frem og ta etter hver til venstre inn på Nordbøvegen. Følg vegen i ca. 1,2 km og ta av til venstre inn på Nordbøbergja. Følg vegen og ta 3. avkjørsel til venstre inn på Nordbølia. Man vil etter hvert få boligen på høyre hånd.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et nytt boligfelt på Nordbøåsen, ca. 4 km fra Bø sentrum. Eiendommen ligger høyt og fritt, med gode solforhold. I nærområdet finner man flere turmuligheter, med blant annet lysløype med fantastiske turløyper sommer som vinter. Bø sentrum byr på et stort utvalg av butikker og servicetilbud, samt Universitetet i Bø. Om sommeren er det flere bademuligheter i området, mest kjent er fornøylesparken Bø Sommarland.

På vinterstid byr Lifjell på alpinanlegg og milevis med oppkjørte løyper.

TOMT

Areal: 950 kvm, Eierform: Eiet tomt

Pent opparbeidet tomt med plen, gruslagt gårdsplass og solrike uteområder. Tomten ligger i et nordvestlig svakt skrånende terreng.

Det er anlagt en terrengmur for at planet med plenarealer rundt boligen blir forholdsvis plant. På nedsiden av terrengmuren ligger garasjen med gruset areal rundt. Adkomstveg/parkering er gruset med kjøreveg opp til inngangspartiet

Eiendommen er en del av ett realsameier med ideell

andel 1/3. Realsameie har gnr. 54 bnr. 105 og er felles veg for samtlige eiendommer. Kostander for vedlikehold i forbindelse med dette må påregnes.

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje og gårdsplass. Det er montert lader for el-bil i garasjen.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 05.05.2020. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod på tegning i 2 etg. er ikke bygget, arealet er lagt til stuen. Eier Nils Tore Halleråker informerte om at dette er godkjent av kommunen.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan "Endring av områdereguleringsplan for Nordbøåsen, B1-B3 og K2-K3", datert 12.09.2016.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse-nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav og idrettsanlegg-nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 21.06.2021.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat veg i realsameiet.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

2016/1067898-1/200 Erklæring/avtale
Tinglyst: 17.11.2016

Rettighetshaver: MIDT-TELEMARK KOMMUNE

Org.nr: 920297293

Avtale om renovasjonspunkt

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Det er satt opp felles renovasjonspunkter i boligfeltet. Alle grunneierne er ansvarlig for drift/vedlikehold av renovasjonspunktene.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

145 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 800 000,-))

161 470,- (Omkostninger totalt)

5 961 470,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 14 343,25 pr. år

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 1 170 033,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Nordbølia 49, Gnr. 54 Bnr. 102 i Midt-Telemark kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Nils Tore Halleråker

Solveig Nymoen

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 97 17 56 64.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighol

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

82-23-0063

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås

før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside

www.sormegleren.no/82-23-0063. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Jørgen Eilev Thorkildsen, tlf. 97 17 56 64

VEDERLAG

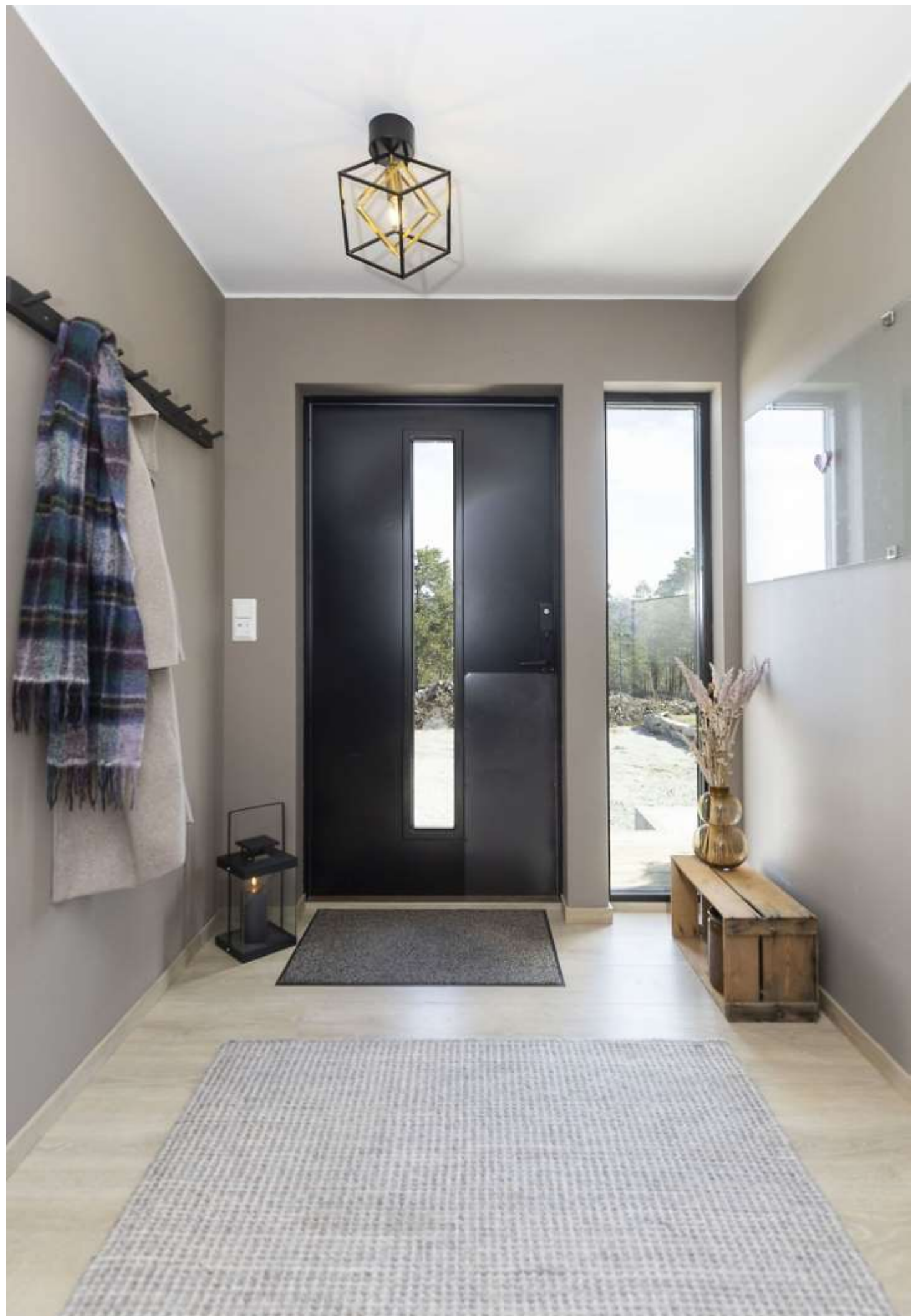
Oppdragsgiver har inngått følgende avtale med Sørmeqleren Telemark AS: Provisjon 1,1%, Tilretteleggingshonorar kr 13 000,-, samt Markedspakke kr 16 000,-

SØRMEGLEREN TELEMAR AS ORG. NR.

918 067 116

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 01.09.2023























1 etasje



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

2 etasje



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

Nordbølia 49

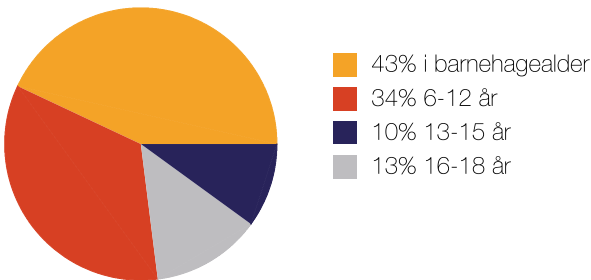
Offentlig transport

🚶 Nordbøbergja kryss Linje 116	5 min 🚶 0.5 km
🚶 Bø stasjon Linje F5	7 min 🚶 4 km
🚶 Bø stasjon Buss, tog	7 min 🚶 3.9 km

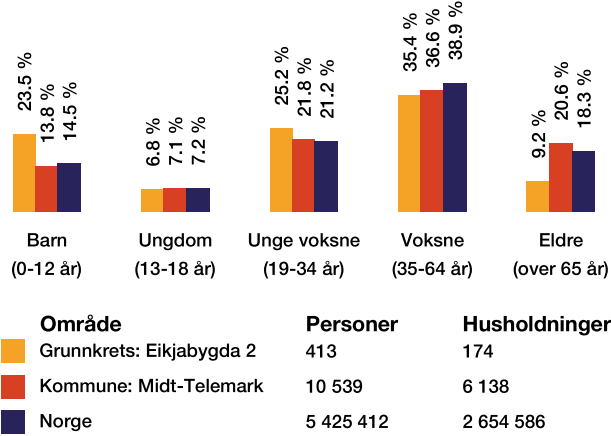
Skoler

Bø skule (1-7 kl.) 428 elever, 21 klasser	7 min 🚶 4.2 km
Folkestad skule (1-7 kl.) 124 elever, 7 klasser	9 min 🚶 5.9 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 252 elever, 11 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	6 min 🚶 3.5 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	24 min 🚶 17.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

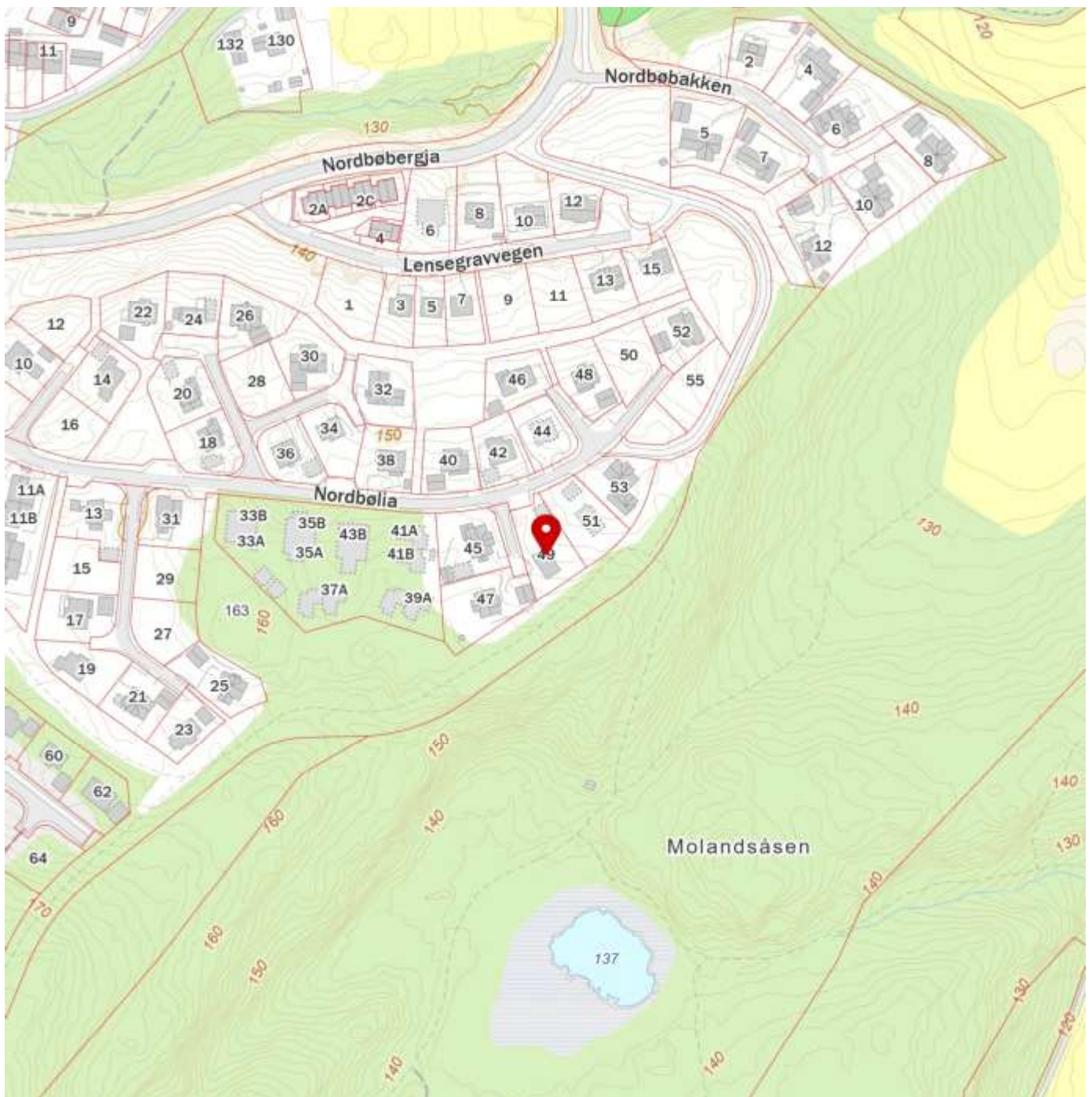
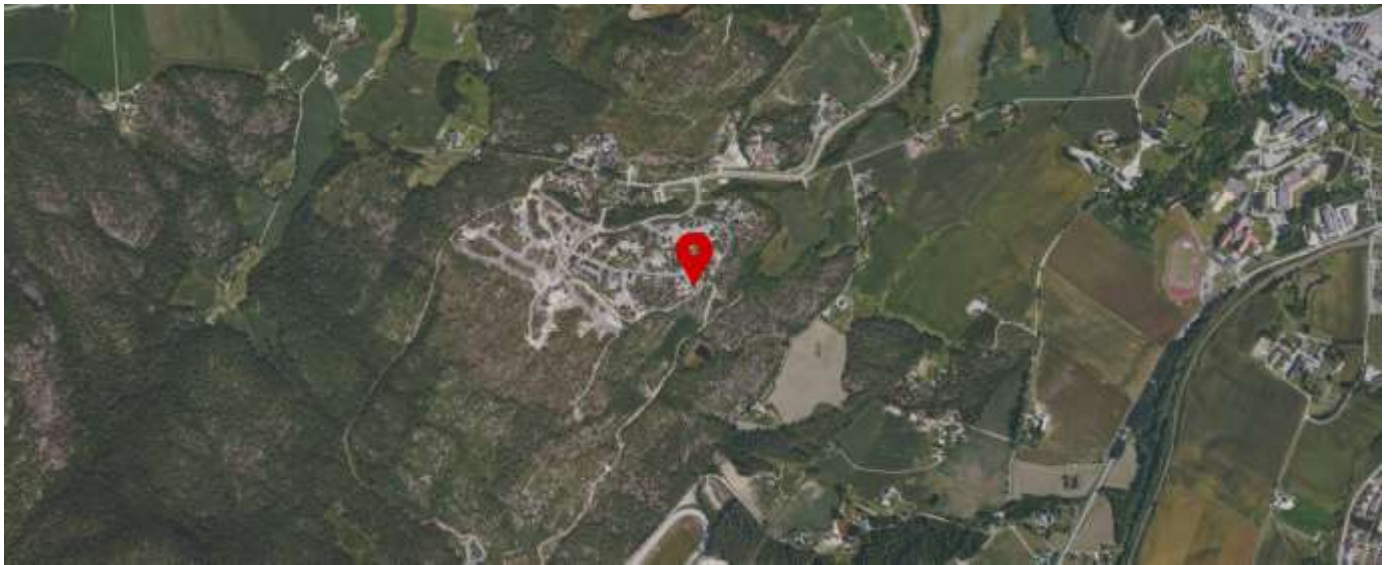
Bøhamna barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 🚶 2.5 km
Gullbring barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 🚶 3.4 km
Sandvoll barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 🚶 4.5 km

Dagligvare

Spar Bø	4 min 🚶
Rema 1000 Skogen	5 min 🚶

Sport

🏐 Nordbøåsen flerbruksflate Sandvolleyball	6 min 🚶 0.5 km
🏐 Bø ungdomsskule ballbinge Ballspill	5 min 🚶 3 km
🏊 Gullbring Trening	6 min 🚶
🏊 Nr1 Fitness Xpress Bø	6 min 🚶



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

Tilstandsrapport

📍 Nordbølia 49, 3803 BØ I TELEMARK

📖 MIDT-TELEMARK kommune

gnr. 54, bnr. 102

Areal (BRA): Garasje 44 m², Enebolig 170 m²



Befaringsdato: 24.04.2023

Rapportdato: 03.05.2023

Oppdragsnr.: 20124-1044

Referansenummer: EZ1493

Autorisert foretak: Aarnes Eigedom AS

Vår ref: 2677



Gyldig rapport
03.05.2023

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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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 opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Aarnes Bygg og Takst v/Oddvard Aarnes har i en årrekke arbeidet med taksering av eiendommer i Telemark innenfor følgende fagområder :

- Landbruk
- Næring
- Bolig
- Skjønn

Oddvard Aarnes har mesterbrev innenfor bygg/tømrer området.



Rapportansvarlig



Oddvard Aarnes
Uavhengig Takstingeniør
post@byggogtakst.no
907 84 247



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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovlighet (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 straktiltak 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 Rapportsammendrag 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 tjenesteyter.

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

Boligen er oppgitt til byggeår 2020 som vil si tilnærmet ny bolig, der TEK 17 er kravene.

Bygningen er oppført med ringmur og plate på mark, for øvrig med isolert bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel.

Boligen har 2 etasjer med et bad/wc i hver etasje og vaskerom i 1 etg., et soverom i 1 etg. og 3 i 2 etg.

Taket har saltaksform og er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Det var ingen adkomst til loftet.

Vinduer og dører har 3 lag isolerglass.

Balansert ventilasjon med anlegg fra Systemair, (rotorveksler med varmegjenvinner)

Det ble registrert fall inn mot ringmuren Boligen er oppgitt til byggeår 2020 som vil si tilnærmet ny bolig, der TEK 17 er kravene.

Terrengmur mangler sikring mot fall.

På eiendommen er det i tillegg oppført en dobbel garasje med avdelt bod/hobbyrom.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrum betongtakstein

Takrenner/nedløp i plastbelagt stål.

Nedløpene er tilkoblet avløp.

Yttervegger er ført opp i bindingsverk.

Type kledning :

- stående trekledning på 3 av fasadene.
- 8 mm plate på nordre fasade (gavlside).

Vinduer er med 3 lag isolerglass uten luftespalte.

Takvinduer :

- 4 stk på vestre takflate
- 1 stk på østre takflate (over trapperommet)

Ytterdør hovedinngang : Glatt mørk dør med glassfelt isolerglass

Verandadør : ut fra vaskerommet med 3 lag isolerglass

Verandadør : ut fra stue, stor skyvedør med 3 lag isolerglass

2 etg.

Verandadør med 3 lag isolerglass

Altan bygget på søndre side (gavlvegg), båret på stolper til fundamentspunkter i grunnen.

Rekkverkshøyde : 1.05m

INNENDIG

[Gå til side](#)

1 etg.

Gulver : laminat på gulv i stue, kjøkken og

soverom, fliser i bad, belegg i vaskerom

vegger : malt plate, våtromsplater i bad og vaskerom

Himling : malt plate

2 etg.

Gulver : laminat på gulvene, fliser i bad

vegger : malte plater, våtromsplater i bad

Himling : malt plate

Det ble registrert litt skrapeskader på overflate (utforing vindu) i stue 2etg.

Boligen har etasjeskille av bjelkelag i tre mellom 1 og 2 etg.

1 etg. Plate på mark

Stålpipen med 1 ildsted tilsluttet

Pipen og ildstedet er iflg eiere montert av fagfolk

Plane dører med tunge dørblad og med pakning i anslaget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/WC 1 ETG.

Badet har flis på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen. veggmontert wc.

Dusjvegger.

Veggmontert liten innredning med toppmontert servant.

BAD/WC 2 ETG.

Badet har flis på gulv m/varmekabler, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen. veggmontert wc.

Dusjvegger i glass 1m x 1m

Badekar.

Veggmontert innredning med toppmontert servant.

Vaskerom

Vaskerommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen.

Dusjsone.

Innredning med nedfelt vaskekum i stål.

Opplegg for vaskemaskin.

På motsatt side av rommet er det tekniske installasjoner :

- varmtvannsbereder
- sentralstøvsuger
- rør i rør skap
- ventilasjonsskap (balansert ventilasjon).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeleverandør : Drømmekjøkken
Gulv : laminat, vegger: malt plate, himling :
malte plater med spotlightbelysning
Kjøkkeninnredning :
- fronter : laminat, skap : folierte, benkeplate :
foliert
- platetopp med sentrert avtrekk i platen,
stekeovn
Integrert :
- oppvaskmaskin
- kjøll/frys

Komfyrvakt : montert i himling over platetopp.
Avtrekk gjennom kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert inn balansert ventilasjonsanlegg.
Typebetegnelse : Systemair med roterende
varmegjenvinning.

Det er lagt opp med tilluft til oppholdsrom (stue,
soverom etc) og avtrekk fra rom som bad/wc og
kjøkken.

Luften balanseres via luftespalter mellom dørblad
og terskel til de forskjellige rom i boligen.

Luftfilteret ble byttet samme dag som befaring.

300 l varmtvannsbereder OSO, står plassert i
vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke sett noen detaljer på hvordan
dreneringen er utført, men i tilfeller med plate
på mark med drenerende masser er det
nødvendigvis ikke lagt ned egne drenerør.

Det er anlagt en stor (lang) natursteinsmur som
skille mellom plenarealer på oversiden og gruset
veg på nedsiden.

Muren har en høyde på rundt 1.4m i det høyeste
området.

Tomten har ligger i et nordvestlig svakt skrående
terreng.

Vann og avløp er tilkoblet offentlig nett.

Vannledninger i plast.

Avløpsrør i plast.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	44	0	44
Sum	44	0	44
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	81	81	0
Etasje	89	83	6
Sum	170	164	6

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

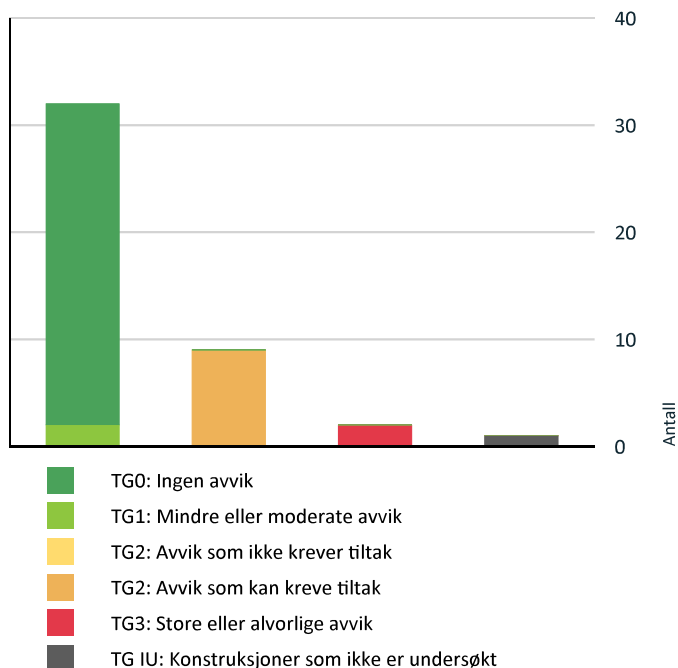
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

[Gå til side](#)

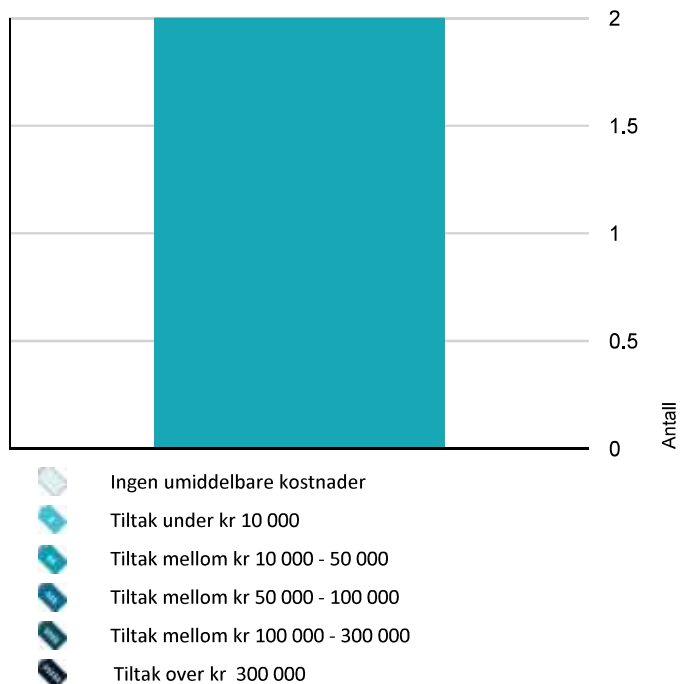
Sammendrag av boligens tilstand

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 eiendomsmarkedet.

Selger plikter å lese gjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om åpenbare feil oppdages, det gjelder også om eiendomsmegler benyttes. Før rapporten endelig tas i bruk er det viktig at eventuelle forhold som er uteglemt blir gjort kjent for undertegnede om det vurderes å kunne ha betydning for kjøper.

Kjøper må lese rapporten grundig

Fuktsøk og målinger er utført med Protimeter MMS 2

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Krav til terrengmurer :

- høyde over 3 m skal ha rekkverk
- høyde under 3 m kan ha annen sikring enn rekkverk.

Det er krav til sikring mot fall fra muren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Det er fall inn mot grunnmur stedvis rundt. Når det er fall inn mot ringmur så utløses TG 3 automatisk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forholdet gjelder lekkasjevann generelt for resten av rommet :
- det ble registrert litt fall inn mot dørterskel ca. 3 mm i sone samt et lite motfall

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er bygget av Bø Maling AS med sine fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Vegghengt wc montert, det ble ikke registrert drenshull i nedre del av den flislagte innkassingen.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad /WC [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er utført av fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Et dusjarmatur er montert nært en foliert benkeplate samt nærhet til vindu og dør med belistning.
Disse overflater nær dusjsonen er ikke fuktbestandige materialer.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er bygget av Bø Maling AS med sine fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avtrekket fungerer iflg. eiere helt fint.
TG 2 utløses av programmet grunnet løsning med kullfilter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det finnes egen kursliste inne i skapet, men selve rørkursene er ikke fysisk merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ved befaring ikke registrert muligheter for staking av anlegget via en stakeluke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2020

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Tilnærmet ny bolig

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 0

Taket er tekket med dobbeltkrum betongtakstein

Nedløp og beslag

1 TG 0

Takrenner/nedløp i plastbelagt stål.
Nedløpene er tilkoblet avløp.

Veggkonstruksjon

1 TG 0

Yttervegger er ført opp i bindingsverk.
Type kledning :
- stående trekledning på 3 av fasadene.
- 8 mm plate på nordre fasade (gavlside).

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 1U

Selve konstruksjonen er ikke sett ved befaring, det er ingen luker eller andre muligheter for å se denne uten å åpne konstruksjoner.

Avkrysning under baserer seg på observasjoner fra 2 etg. og under forutsetning at tekniske løsninger er utført ihht til prosjekteringen der løsningen oppfyller kravene i gjeldende byggeforskrifter.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

1 TG 0

Vinduer er med 3 lag isolerglass uten luftespalte.

Takvinduer :

- 4 stk på vestre takflate
- 1 stk på østre takflate (over trapperommet)

Dører

1 TG 0

Ytterdør hovedinngang : Glatt mørk dør med glassfelt isolerglass

Verandadør : ut fra vaskerommet med 3 lag isolerglass

Verandadør : ut fra stue, stor skyvedør med 3 lag isolerglass
2 etg.

Verandadør med 3 lag isolerglass

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 0

Altan bygget på søndre side (gavlvegg), båret på stolper til fundamentspunkter i grunnen.

Rekkverkshøyde : 1.05m



Altan på søndre side av bygget

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

1 etg.
Gulver : laminat på gulv i stue, kjøkken og soverom, fliser i bad, belegg i vaskerom
vegger : malt plate, våtromsplater i bad og vaskerom
Himling : malt plate
2 etg.
Gulver : laminat på gulvene, fliser i bad
vegger : malte plater, våtromsplater i bad
Himling : malt plate

Det ble registrert litt skrapeskader på overflate (utforing vindu) i stue 2etg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0

Boligen har etasjeskille av bjelkelag i tre mellom 1 og 2 etg.
1 etg. Plate på mark

Radon

TG 0

Bygget er oppført et TEK 17 med krav til radonsperre og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres om radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³.

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetgrad iflg. kart over radon i Norge.

Det foreligger ferdigattest som skal være en bekreftelse på at kravene i TEK 17 er ivaretatt.

TG 0 er gitt på bakgrunn av at det foreligger ferdigattest.

Pipe og ildsted

TG 0

Stålpipes med 1 ildsted tilsluttet
Pipen og ildstedet er iflg eiere montert av fagfolk



Ildsted tilsluttet stålpipen

Innvendige trapper

TG 0

Trapp fra 1 til 2 etg. : tretrapp med repos.
Trappeløpsbredde : 100 cm. åpning mellom trinn 9,5cm.
Rekkverkshøyde : 90 cm. åpninger i rekkverk: 9 cm.
Trappen har håndløper i trappeløpet.



Trapp mellom 1 og 2 etg. med repos

Innvendige dører

TG 0

Plane dører med tunge dørblad og med pakning i anslaget.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/WC

Generell

BAD/WC 1 ETG.

Badet har flis på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen.

veggmontert wc.

Dusjvegger.

Veggmontert liten innredning med toppmontert servant.



veggmontert baderomsinnredning i bad 1 etg.



dusjvegger, veggmontert wc

Overflater vegger og himling

Vegger : våtromplater

Himling : malt plate

Overflater Gulv

Fliser på gulv

Det er 2 benevnelser som vurderes med hensyn til fallforholdene :

1. bruksvann i dusjsjonen
2. lekkasjevann generelt for resten av rommet.

Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forholdet gjelder lekkasjevann generelt for resten av rommet :

- det ble registrert litt fall inn mot dørterskel ca. 3 mm i sone samt et lite motfall

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket da det er flislagt oppkant rundt hele frem til døråpning.

Det anbefales å fuge / tette mellom underkant dørlist og flis.

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, smøremembran, membranmansjett sees korrekt plassert under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er bygget av Bø Maling AS med sine fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sjekk med utførende firma (Bø Maling AS) hvilken dokumentasjon som eventuelt foreligger.

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt innredning med toppmontert heldekkende servant.

Veggmontert wc.

Avskjermet dusjsone med glassvegger 87cm + 87cm utv.målt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Vegghengt wc montert, det ble ikke registrert drenshull i nedre del av den flislagte innkassingen.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Det anbefales kontakt med rørlegger for etablering av et drenshull, evt få montert en føler/sensor forriglet slik at vannet stenges av ved lekkasje.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra rommet, tilluft via luftespalte under dørblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det ble tatt ut et rundt hull på 73mm i vegg mot bad/wc for kontroll av fuktforhold.

Det ble ikke registrert fukt.

Det er montert et blindlokk over hullet, en har nå en enkel løsning for senere å følge med på fuktforholdene i vegg mot den veggmontert WC.



hulltaking tatt på motsatt side av veggmontert wc. Ingen negative utslag

ETASJE > BAD /WC

Generell

BAD/WC 2 ETG.

Badet har flis på gulv m/varmekabler, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen.

veggmontert wc.

Dusjvegger i glass 1m x 1m

Badekar.

Veggmontert innredning med toppmontert servant.



Bad 2 etg. med vegghengt WC, dusjvegger og badekar



Vegghengt baderomsinnredning

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger : våtromplater.

Himling : malt plate.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 0

Gulvet er flislagt med ca. 60mm flislagt oppkant på vegg og 17mm ved dørterskel.
Dusjsonen er nedsenket med 14mm fall innvendig. Min krav er 1:100.
Dusjsonen er på dette badet 1m så kravet vil være min 10mm. Krav oppfylt.

Fallforholdene vurderes etter TEK 17

Det er 2 benevnelser som vurderes med hensyn til fallforholdene :

1. bruksvann i dusjsonen
2. lekkasjevann generelt for resten av rommet.

Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk, smøremembran, membranmansjett sees korrekt plassert under klemringen i sluket

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er utført av fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sjekk med utførende firma hvilken dokumentasjon som eventuelt foreligger

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Vegghengt foliert innredning med toppmontert servant og speil over.

WC : veggmontert

dusj sone : avskjermet med 1 fast glassvegg og en glassdør 1m x 1m
badekar

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra rommet, tilluft via luftespalte under dørbblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det ble tatt ut et rundt hull på 73mm i vegg mot dusjsonen for kontroll av fuktforhold direkte mot utsatt område.

Det ble ikke registrert fukt.

Det er montert et blindlokk over hullet, en har nå en enkel løsning for senere å følge med på fuktforholdene i vegg mot dusjsonen.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen.

Dusjsone.

Innredning med nedfelt vaskekum i stål.

Opplegg for vaskemaskin.

På motsatt side av rommet er det tekniske installasjoner :

- varmtvannsbereder
- sentralstøvsuger
- rør i rør skap
- ventilasjonsskap (balansert ventilasjon).



Innredning med nedfelt vaskekum i stål



Vaskerommet har direkte adkomst ut

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger : våtromsplater
Himling : malt plate

Det er montert et dusjarmatur ved siden av innredningen med nærhet til denne samt vindu og dør i samme området.

Det ble påbegynt hulltaking i vegg mot bad/wc. (6mm senterbor) som ble tettet med Tech 7, da det isteden ble valgt å ta hullet fra naborommet (gangside). Punktet som ble tettet med Tech 7 ligger ikke i vaskerommets våtsone. Om det senere ønskes å ha enda et kontrollpunkt mot naborommet kan hulltakingen fullføres.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Et dusjarmatur er montert nært en foliert benkeplate samt nærhet til vindu og dør med belistning.
- Disse overflater nær dusjsone er ikke fuktbestandige materialer.

Tiltak

- Andre tiltak:

Dusjen er, slik den er montert i rommet, ikke tenkt for normal dusjing men trolig for vask/dusj av kjæledyr, barn, annet.

Dusjing må utføres med forsiktighet.

Det anbefales imidlertid å foreta lokal beskyttelse mot nevnte områder, særlig innredningen.

Overflater Gulv

TG 0

Det er 2 benevnelser som vurderes med hensyn til fallforholdene :

1. bruksvann i dusjsone
2. lekkasjevann generelt for resten av rommet.

Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Belegget har oppkant på vegg.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Membran/tettesjikt er vinylbelegget.

Sluk er i plast

Vinylbelegget er korrekt plassert under klemringen til sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er bygget av Bø Maling AS med sine fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sjekk med utførende firma (Bø Maling AS) hvilken dokumentasjon som eventuelt foreligger.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Innredning med nedfelt vaskekum i stål.

Dusjarmatur i hjørne.

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra rommet, tiluft via luftespalte under dørbord.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det ble tatt ut et rundt hull på 73mm i vegg mot våtsone for kontroll av fuktforhold direkte mot utsatt område.

Det ble ikke registrert fukt.

Det er montert et blindlokk over hullet, en har nå en enkel løsning for senere å følge med på fuktforholdene i vegg mot vaskerommet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeleverandør : Drømmekjøkken

Gulv : laminat, vegger: malt plate, himling : malte plater med spotlightbelysning

Kjøkkeninnredning :

- fronter : laminat, skap : folierte, benkeplate : foliert
- platetopp med sentrert avtrekk i platen, stekeovn

Integrert :

- oppvaskmaskin
- kjøl/frys

Komfyrvakt : montert i himling over platetopp.



Kjøkkeninnredning



kjøkkeinnredning

Avtrekk

Avtrekk gjennom kullfilte

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avtrekket fungerer iflg. eiere helt fint.

TG 2 utløses av programmet grunnet løsning med kullfilter.

Ingen tiltak nødvendig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrørene i boligen er lagt opp som et "Rør i rør" anlegg.

Hovedvannledningen er i plast og med tilgjengelig stoppekran, stoppekranen må merkes.

Vanntrykk : moderat.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det finnes egen kursliste inne i skapet, men selve rørkursene er ikke fysisk merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merke rørkursene direkte på hvert rør.

Avløpsrør

Avløpsrørene er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ved befaring ikke registrert muligheter for staking av anlegget via en stakeluke.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om det er mulighet for etablering av stakeluke anbefales det.

Ventilasjon

Det er montert inn balansert ventilasjonsanlegg.

Typebetegnelse : Systemair med roterende varmegjenvinning.

Det er lagt opp med tilluft til oppholdsrom (stue, soverom etc) og avtrekk fra rom som bad/wc og kjøkken.

Luften balanseres via luftespalter mellom dørblad og terskel til de forskjellige rom i boligen.

Luftfilteret ble byttet samme dag som befaring.

Varmtvannstank

300 l varmtvannsbereder OSO, står plassert i vaskerom.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 0

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 forenklede 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.

Alder : fra byggeåret
Sikringer : automatsikringer, 15A kurser
Anlegg : skjult anlegg
Hovedsikring : 40 A
Sikringsskapet står plassert i vaskerom
El-billader er innmontert i garasje

Info fra eier (egenerklæringen)

Det var kontroll av anlegget i 2022, feil utbedret. Var en stikkontakt som ble byttet og to deksel i sikringsboks inne og ute som ble påsatt.

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)?

Ja

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert røykvarslere i flere rom i hver etasje
Brannslukkeapparatet står i vaskerommet

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?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Info fra eier :

Grunnen består av oppfylte masser (pukk) på fjellgrunn

Drenering

TG 0

Det er ikke sett noen detaljer på hvordan dreneringen er utført, men i tilfeller med plate på mark med drenerende masser er det nødvendigvis ikke lagt ned egne drenerør.

Grunnmur og fundamenter

TG 0

Ringmurselementer.

Det er lite å se til disse, men ut fra befaringen ble det ikke registrert noen avvik på det som var mulig å se.

Forstøtningsmurer

TG 3

Det er anlagt en stor (lang) natursteinsmur som skille mellom plenarealer på oversiden og gruset veg på nedsiden.
Muren har en høyde på rundt 1.4m i det høyeste området.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Krav til terrengmurer :

- høyde over 3 m skal ha rekkverk
- høyde under 3 m kan ha annen sikring enn rekkverk.

Det er krav til sikring mot fall fra muren.

Tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk eller annen type sikring langs muren må arrangeres for å tilfredsstille kravene i TEK 17.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 3

Tomten har ligger i et nordvestlig svakt skrående terreng.
Det er anlagt en terrengmur for terrassering slik at planet med plenarealer rundt boligen blir forholdsvis plant.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Det er fall inn mot grunnmur stedvis rundt.

Når det er fall inn mot ringmur så utløses TG 3 automatisk.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det skal etableres fall fra ringmur, det anbefales 2 % fall 3 m ut fra grunnmuren, dvs. 2cm pr. m. total 6cm på 3m der det er mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger



Vann og avløp er tilkoblet offentlig nett.

Vannledninger i plast.

Avløpsrør i plast.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje, lager/hobby

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Byggeår : 2021

Dobbel garasje med avdelt bodrom/hobbyrom som er isolert og med isolerglass, el-panelovn til vegg.

Fundamentering : ringmur og støpt plate på mark

Gulv : støpt plate på mark

Konstruksjon : bindingsverk, uisolert i garasjedelen, isolerte i bod/hobbyrom, utvendig kledd med stående trekledning

Tak : taket har saltaksform, fabrikkfremstilte W takstoler, platet undertak, tekket med takstein takrenner.

Loft : loftstrapp montert, platet midtsone for lettere lagring

Port, dører : 2 alu leddporter med el-åpner, en persondør til bod/hobbyrom

strøm : innlagt

Tilstand :

- betonggulvet ser greit ut, men har vært forsøkt reparert grunnet litt feil helning

Nils Tore Halleråker informerte om at dette vil bli rettet opp før salg

- ytterkledningen er bra, men litt svertesopp sees

Helhetsvurdering

TG 1

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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	44	0	44		Garasje , Lagerrom/hobby
Sum	44	0	44		

Kommentar

Eget lager/hobbyrom (isolert) med nto. romareal på 11,25m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Avvik byggetegninger :
Dør og vindu har byttet plass i søndre fasade.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	81	81	0	Entré , Gangsone, Bad /WC, Trapperom , Vaskerom , Soverom , Stue , Spisestue , Kjøkken	
Etasje	89	83	6	Trapperom , Gang , Bad/wc, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue	Garderobe
Sum	170	164	6		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er krysset av nei for håndverkstjenester siste 5 år, da det her tenkes på arbeider som utføres etter at boligen er ferdigstilt. Det gjelder f.eks. div reparasjonsarbeider, tilbygg, modernisering, el-installasjoner etc.

Bod på tegning i 2 etg. er ikke bygget arealet er lagt til stuen.

Eier Nils Tore Halleråker informerte om at dette er godkjent av kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2023	Oddvard Aarnes	Takstingeniør
	Nils Tore Halleråker	Kunde
	Solveig Nymoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3817 MIDT-TELEMARK	54	102		0	950 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbølia 49

Hjemmelshaver

Halleråker Nils Tore, Nymoen Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nordbøåsen byggefelt ca. 3 km fra Bø sentrum

Adkomstvei

Det er asfaltert offentlig adkomstveg frem til eiendommen

Tilknytning vann

Offentlig tilkoblet

Tilknytning avløp

Offentlig tilkoblet

Regulering

Reguleringsplan :

Planidentifikasjon : 02_41_2016

Planstatus : Endelig vedtatt arealplan

Plannavn : Nordbøåsen boligområde

Planbestemmelse : Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato : 15.06.2015

Lovreferanse : PBL 2008

Om tomten

Tomten ligger i et nordvestlig svakt skrånende terreng.

Det er anlagt en terrengmur for terrassering slik at planet med plenarealer rundt boligen blir forholdsvis plant.

På nedsiden av terrengmuren ligger garasjen med gruset areal rundt.

Adkomstveg/parkering er gruset med kjøreveg opp til inngangspartiet, gruset toppdekke.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken sett på skjerm.

Ingen forhold av betydning for denne rapport

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

680 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Meglerpakken inneholder normalt bl.a. tegninger, reg.plan, kommunal informasjon, ferdigattest / midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått	0	Nei
Elektrisk Samsvarserklæring		sett på skjerm, gjelder nyinnstallasjon av nytt bygg	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse 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 tilstandsanalyse 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 Rapportsammendrag 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 bruker 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 befaringstidspunktet. 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 av 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 tilstandsanalyse 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon 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 nedsliting 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 bygningssakkyndiges 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/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/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/EZ1493>

KLAGEORDNING 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Skien	
Oppdragsnr.	
82230063	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Tore Halleråker	Solveig Nymoen

Gateadresse	
Nordbølia 49	
Poststed	Postnr
Bø i telemark	3803

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

V/ Ola Nymoen

Arbeid utført av

Fargerike Bø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt skeivt i garasje, som er utbedret høsten 2022

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

V/ Emil Delic

Arbeid utført av

Bø Innstallasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll i 2022, feil utbedret. Var en stikkontakt som ble byttet og to deksel i sikringsboks inne og ute som ble påsatt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En lader i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

V/snekker

Arbeid utført av

TVB Bolig

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabotomt er solgt og det skal bygges der.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Regner med dette ble gjort ved tomteutvikling

21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

Vet ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Tore Halleråker	92b52388b981a3b4d2ae14 081d296a714bb21e55	19.04.2023 11:36:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Nymoen	7fb5beff58cd7ce98a88af4f 613fd05ace25aab8	20.04.2023 15:39:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 82230063

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☐ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☐ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennar og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

...forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted/dato

Selgers signatur

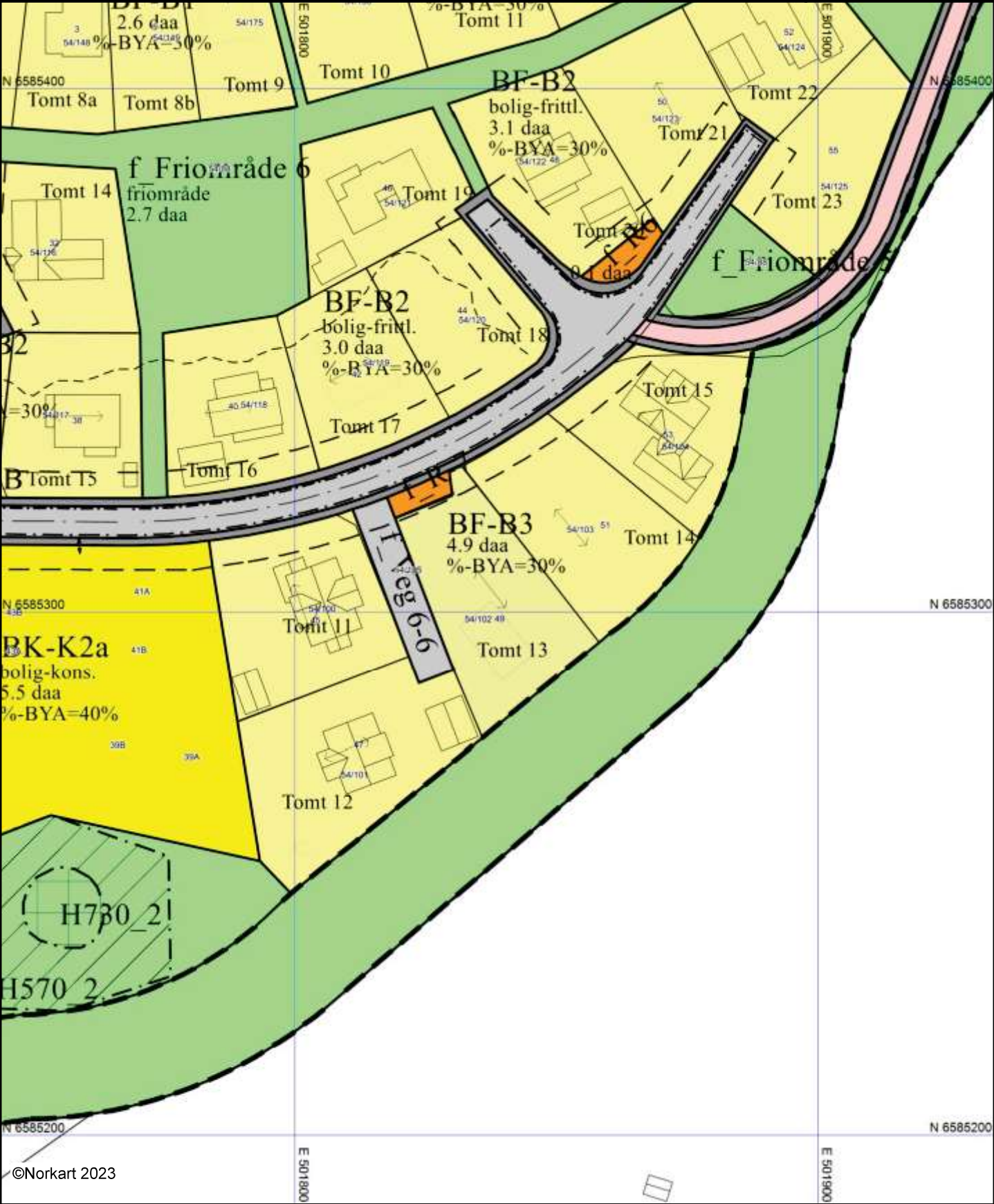
Selgers signatur



UTM-32

Eiendom: 54/102
Adresse: Nordbølia 49
Utskriftsdato: 19.04.2023
Målestokk: 1:1000

Midt-Telemark kommune



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Barnehage
	Skiløype
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Parsellhage
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformtak
	Kollektivholdeplass
	Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområder

	Landbruksformål
	Skogbruk
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndleggingsone

Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 §12-6)

	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggsmåte
	Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anleggsmåte
	Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur

	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert mønneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Kommuneplankart

Eiendom: 54/102
Adresse: Nordbølia 49
Utskriftsdato: 19.04.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse -
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Eiendomskart for eiendom 3817 - 54/102//



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			950,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6585304,52	Øst	501835,84
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype				Lengde	Radius
1	6585275,88	501835,88	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)				14,18	
2	6585294,2	501858,14	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)				28,83	
3	6585327,69	501831,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				42,51	
4	6585326,93	501829,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)				2,46	
5	6585322,08	501830,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				4,88	
6	6585317,74	501819,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				11,79	
7	6585288,91	501830,28	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)				30,89	



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kristin Sivertsen

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 06 85

Mob.: 979 94 296

kristin.sivertsen@sor.no



Mona Johansen

Avdelingsleder

Tlf.: 38 17 05 15

Mob.: 971 82 724

mona.johansen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 100

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Nordbølia 49, 3803 Bø i telemark

Gnr. 54 Bnr. 102 i Midt-Telemark kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren Telemark AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren Telemark AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

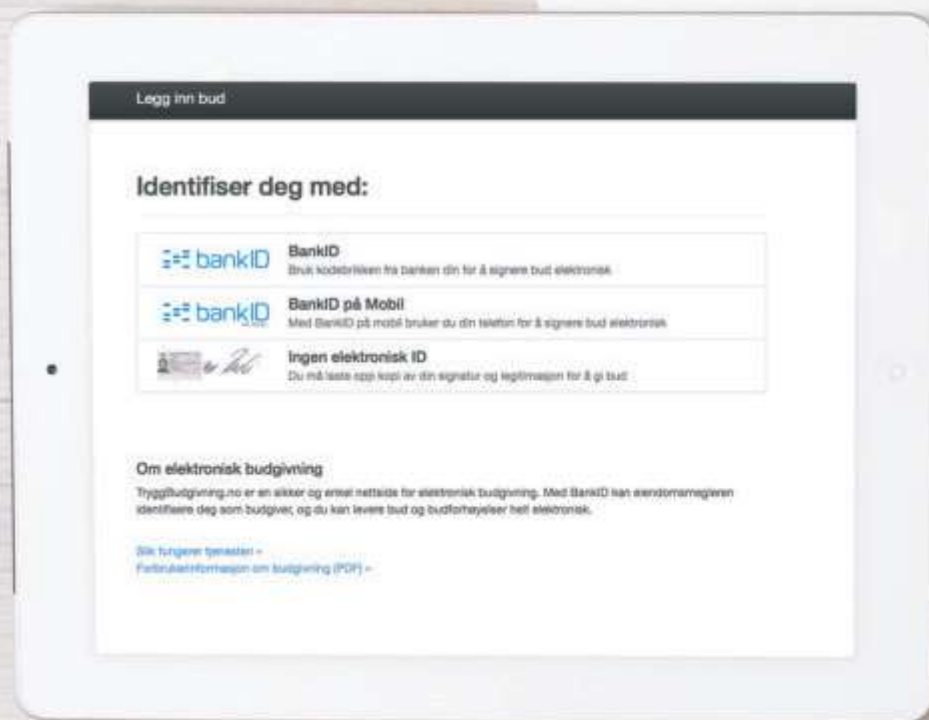
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JØRGEN EILEV THORKILDSEN | Eiendomsmegler | **97 17 56 64** |
jt@sormegleren.no | **SKIEN** | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00