

Bjønntjønn 245

Nissedal – Gautefall



Prisantydning: **kr 2 945 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Området
Gautefall

Adresse
Bjønntjønn 245

Prisantydning
kr 2 945 000,-

Omkostninger: **kr 90 090,-**
Totalpris: **kr 3 035 090,-**
Kommunaleavgifter: **kr 15 812,-**

Primærrom: 65 m²
Bruksareal: 73 m²

Boligtype: Hytte
Byggeår: 2022
Soverom: 3
Rom: 4
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 844 m²



Fredrik Christoffersen
Eiendomsmegler MNEF

41 69 33 52
fc@sormegleren.no

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



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

Entré/gang, 3 soverom, bad, stue/kjøkke, bod/teknisk med wc og utvendig bod.

STANDARD

Meget pen, moderne og arealeffektiv hytte. Overflater i en nydelig fargekombinasjon som virkelig treffer godt. Det er 1-stav parkett og flis på gulv. Vegger og himling har lekker beiset panel.

Hytta har en åpen stue og kjøkkenløsning. Kjøkkenet er utstyrt med innredning fra Sørlandskjøkken med lyse profilerte fronter i MDF. Benkeplate i laminat med nedfelt induksjonstopp. Det er integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Frittstående kjø/frys medfølger også.

Bad med fliser på gulv med varmekabel og sokkelflis. Det er beiset panel på vegger og fliser i dusjsone. Badet er utstyrt med dusjnisje, vegghengt wc og servantinnredning med skuffer.

Vaskerommet/teknisk rom er også utstyrt med et ekstra toalett og servantinnredning i tillegg til opplegg for vaskemaskin og annet teknisk utstyr.

Det er 3 gode soverom i hytta. Soverom 1 har dobbeltseng med praktisk lagringsplass under senga. Soverom 2 har dobbeltseng med praktisk lagringsplass under senga. Soverom 3 har køyeseng

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 65 kvm, Bruksareal: 73 kvm Sekundærrom: 8kvm.

Bra. 73m²

P-rom inkl. Entré/gang, 3 soverom, bad og stue/kjøkken.

S-rom inkl. bod/teknisk med wc og utvendig bod.

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

2022 i følge Nissedal kommune.

OPPVARMING

Mitsubishi Kaiteki varmepumpe i stue, vedovn i stue og varmekabler i gang og bad.

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 Bjørnar Krogh den 08.09.23, 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 eller TG2:

TG 2:

- Vinduer og ytterdører: Det bør vurderes å montere utvendige beslag på vannbrett for å hindre inntrenging av vann og forlenge levetiden til vinduskarmer og trekonstruksjoner i yttervegg.

- Yttertak: Det er ikke montert takstige for feiing og kontroll av skorstein over tak. Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere trinn for feiing og kontroll av pipe. Trinn må monteres etter forskrift.

- Bad: Overflater - Gulv:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av avvik fra krav i TEK17 om at våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, som er hele gulvet, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Anbefalt tiltak:

Gulvet har totalt ca.20mm fall fra topp flis til slukrist, det er ikke

oppkant ved terskel eller nedsenket dusjsone. Badet vil fungere med

dagens bruk, men på grunn av påviste forhold vil det ved en eventuell

lekkasje(rørbrudd) fra f. Eks servant eller toalett være

mulig at vann kan renne ut av rommet ved dørterskel.

Overflater - Vegger

Det er dør og uegnede materialer(panel) i våtsonen (innenfor 1 m). Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på materialer er stabil i sonen utenfor dusjnise. Dusjvegg begrenser vannsøl til innenfor dusjsone. Utførelsen av membran bak list er ukjent. Det vil være en fordel om lister og foringer er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis.

Anbefalt tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på vegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bad og dusj i hytter har begrenset bruk i forhold til bad i f. eks enebolig, løsningen med panel og dør i våtsone vil normalt fungere uten ytterligere tiltak.

Sanitærutstyr: Vegghengt toalett har ikke spalte i overgang gulv/vegg under toalettskål for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Anbefalt tiltak:

Det antas at skjult sisterner har annen løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Dokumentasjon på dette bør fremskaffes for å få TG 0-1.

- Innvendige overflater: Flis med bom kan erfaringsmessig løsne fra underlaget over tid. Det bør gjøres en vurdering på demontering og festing av flis med bom.

- Bod/teknisk med wc: Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Rommet har kun naturlig ventilasjon gjennom spalte under dørblad.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må det etableres mekanisk vifte med tilluft i rommet.

Naturlig ventilerings gir tilstandsgrad 2.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av standardens krav til mekanisk avtrekk på rom med toalett.

Vegghengt toalett har ikke spalte i overgang gulv/vegg under toalettskål for

synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Anbefalt tiltak:

Det antas at skjult sisterner har annen løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Dokumentasjon på dette bør fremskaffes for å få TG 0-1.

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

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Se vedlagt kart. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Veletablert hyttefelt (Bjønntjønn Hyttefelt) i Nissedal med nærhet til Gautefall ski- og alpintanlegg. Nyoppført hytte i 2022 med en god beliggenhet, vakker utsikt over naturlandskap og gode og veletablerte turområder hele året for store og små.

Det er kort vei til et veletablert løypenett rett på utsiden av hytta, og ca 5 min i bil til Gautefall Alpinsenter. Gautefall alpinsenter er et eldorado for både barn og voksne med mange nedfarter i tillegg til akebakker og terrengpark.

Sommerstid er det en rekke aktiviteter både på Bjønntjønn med flotte badevann, og ellers på heia med flotte turområder, og ikke minst fiskemuligheter (krever fiskekort). Det er ca 5 km til Treungen med matbutikker, Treungenfestivalen og mye mer.

TOMT

Areal: 844 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

På egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 21.12.2022.
Ferdigattesten gjelder fritidsbustad. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Uteboden er etablert i ettertid og ikke søkt om/godkjent hos kommunen og avviker fra byggetegningene.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritidsformål, tilhører reguleringsplan Bjønntjønn, datert 25.10.11. 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

Privat vei. Offentlig vann og avløp. Det er vannmåler på eiendommen.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

2022/356495-3/200 Erklæring/avtale
31.03.2022 21:00
Rettighetshaver:BJØNNTJØNN VEGLAG
Org.nr: 923429212
Bestemmelse om drift og vedlikehold av tekniske anlegg

2022/356495-4/200 Erklæring/avtale
31.03.2022 21:00
Bestemmelse om snøbrøyting og vedlikehold

2022/356495-5/200 Erklæring/avtale
31.03.2022 21:00
Bestemmelse om utleie

2022/356495-6/200 Bestemmelse om bebyggelse
31.03.2022 21:00

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.

Rettigheter som følger eiendommen:

2022/356495-2/200 Erklæring/avtale
31.03.2022 21:00
rettighetshaver:Knr:3822 Gnr:38 Bnr:566
Bestemmelse om fellesareal
Bestemmelse om avgift

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter C

ODEL

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 945 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
73 620,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 945 000,-))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

90 090,- (Omkostninger totalt)

3 035 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 15 812 pr. år
Dette gjelder renovasjon, vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Det er vannmåler.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Man betaler årlig avgift på kr. 3000,- som gir disposisjonsrett til fellesarealer i området. Denne indeksreguleres hvert 10. år.
Det betales også årlig avgift for drift og vedlikehold av de tekniske anleggene i området som drifter brøyting og vedlikehold av veger/strømkabel.

FORMUESVERDI

Hytta er nyoppført i 2022 og formuesverdien er derfor ikke mulig å finne hos skatteetaten.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Bjønntjønn 245, Gnr. 38 Bnr. 566 i Nissedal kommune.

BOLIGTYPE

Hytte

EIERFORM

Selveier

SELGER

Christopher Hvam-jacobsen

Cecilie Hvam-jacobsen

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

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 tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Ved kjøp av boligkjøpforsikring, kontakt megler.

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 41 69 33 52.

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 avvike 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 mislighold.

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. Sørmeegleren 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

82-23-0169

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 Sørmeeglerens hjemmeside www.sormeegleren.no/82-23-0169. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Fredrik Christoffersen, tlf. 41 69 33 52

VEDERLAG

Oppdragsgiver har inngått følgende avtale med
Sørmegleren Telemark AS: Provisjon 1,7%, markedspakke
kr. 16.000,- og tilretteleggingshonorar kr. 12.000

SØRMEGLEREN TELEMAR AS ORG. NR.

918 067 116

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 02.11.2023



Nyoppført hytte i 2022 med god planløsning



God biloppstillingsplass



Fredrik Christoffersen presenterer: Bjønntjønn 245!



Hytta har nydelig og vedlikeholdsfri kledning og torv på tak



Vakkert landskap i nærheten av eiendommen



Fine fellesområder



Velkommen inn!



Stue



Stue



Kjøkken fra Sørlandskjøkken



Særdeles koselig stue



Pent bad med dusjnise, vegghengt wc og servantinnredning



Pent bad med dusjnise, vegghengt wc og servantinnredning



Dusjnisje





Soverom 1 med dobbeltseng som har lagringsplass under



Soverom 1 med dobbeltseng som har lagringsplass under



Soverom 2 med dobbeltseng som har lagringsplass under



Soverom 3 har køyeseng



Vaskerom har også ekstra toalett og servant i tillegg til opplegg for vaskemaskin

Fant ikke bildet

Tilstandsrapport - NS 3600

Bjønntjønn 245, 3855 TREUNGEN

3855 Treungen

Gnr: 38 Bnr: 566



Bygningssakkyndig
Bjørnar Krogh

Opprettet: 04.09.2023
Utskrift: 15.09.2023



Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105
Adresse: Gydas gate 11
3732 Skien
E-post: bjornar@skuitakst.no
Telefon: 90653609



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereider
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningskyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningskyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2**Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
 - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
Det er behov for tiltak; eller
 - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
 - Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (straktiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU**Ikke undersøkt**

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Bygningssakkyndig - Bjørnar Krogh

Bygningsansvarlig

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.



Godkjenningsmerker / logoer



NITO

Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsrapporten er basert på en gjennomgang av bygningens standard, beskaffenhet, beliggenhet, og gir en generell vurdering, ut fra en gjennomgang og eiers opplysninger om boligen.

Forutsetninger

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler fagforbundet Nito Takst har fastsatt for medlemmene.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befarings-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør. Dersom rapport, eldre enn 12 mnd. år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud eller lignende eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent av bygningsmyndighetene ved innredning-tidspunkt.

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.

I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler.

I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til leve-tidstabell. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering.

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger. Det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til stede ved befaringen. Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Ved arealberegning er "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014" lagt til grunn. Arealene er målt med lasermåler Hilti PD30.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter V1-D1, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besikttet og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av boligen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander ikke ble flyttet på. NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
38 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Grunnmur og fundamenter
Drenering
Yttervegg
Vinduer og ytterdører
Takkonstruksjon
Yttertak
Renner, nedløp og beslag
Bad
Innvendige overflater
Kjøkken
Etasjeskiller og gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Radon

Geologiske forhold

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Elektrisk anlegg

Branntekniske forhold

Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG 1
2 stk

Renner, nedløp og beslag

Loft (innredet og uinnredet)

TG 2
8 stk

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Utstyr på tak

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Grunnmur og fundamenter

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Christopher Hvam-Jacobsen

Rekvirert dato: 04.09.2023

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Bjørnar Krogh

Besiktigelsesdato: 06.09.2023

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3822	38	566

Adresse: Bjønntjønn 245, 3855 TREUNGEN, 3855 Treungen

Kommune: Nissedal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Christopher Hvam-Jacobsen
Cecilie Hvam-Jacobsen

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	844
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår

2022

Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	73	65	8

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Entre/gang, 3 soverom, bad og stue/kjøkken.	Bod/teknisk rom/wc-rom og utvendig bod.

Kommentarer til arealopplysninger

Bod med utvendig tilkomst er tatt med i boligens BRA, og er regnet som S-rom.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Skrånet naturtomt med naturlig beplantning, og synlige løsmasser omkring grunnmuren.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Tomten har naturlig beplantning og gruset innkjørsel, terrenget er relativt flatt inn mot grunnmur.

Byggegrunnen vil være komprimerte steinmasser.

Det er ingen symptom på svikt på befaringsdagen.

TG 0

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Utvendige stikkledninger er ikke videre vurdert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Oppført av prefabrikkerte isolerte ringmurselementer med armering.

Vurdering / Avvik

TG IU

Byggegrunn

Byggegrunnen vil være komprimerte steinmasser.

Fundamenter

Fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert.

TG 0

Grunnmur

Oppført av prefabrikkerte isolerte ringmurselementer med armering støpt og isolert plate på mark.

Det er ikke observert symptomer på svikt på befaringsdagen.

Bilder



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Naturlig drenering i løsmasser rundt boligen.

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Konstruksjonen av isolerte ringmurselementer, støpt dekke over isolasjon og fuktsperre på grunn har begrenset mulighet for fuktopptak.

Det ble ikke registrert tegn til fuktmerker, kalk eller saltutslag ved befaringen.

Bilder



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, antatt isolert etter byggetidens krav og utvendig panelt med stående kledning.

Vurdering / Avvik

TG 0

Konstruksjon

Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

TG 0

Kledning

Synlig luftespalte med montert musesperre. Ingen observerte avvik utover at endeved på panel bør være overflatebehandlet.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer og dører av tre med 2 - lags isolerglass, fra 2022.

Enkle utgangsdører i tre med glassfelt til inngang og bod.

Enkel terrassedør med 2 - lags isolerglass.

Vurdering / Avvik

TG 0

Vinduer og ytterdører

Fungerer med dagens tilstand.

TG 2

Omramming utvendig er uten beslag på vannbrett. Det er fare for vanngjennomtrekning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderes å montere utvendige beslag på vannbrett for å hindre inntrenging av vann og forlenge levetiden til vinduskarmer og trekonstruksjoner i yttervegg.

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltak av prefabrikkerte selvbærende takstoler, med sponplater som undertak.

Vurdering / Avvik

TG 0

Takkonstruksjon

Lufting av konstruksjonen er ikke påvist, men utifra tilstand er det ikke noen tegn til at ikke konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon.

Bilder



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekking med torv, undertak av duk eller lignende.
Solide vindskier i tre og torvkroker.

Vurdering / Avvik

TG 0

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Jevnlig påfylling av torv på møne må jevnlig kontrolleres og etterfylles.

TG 2

Utstyr på tak

Taket er 27 grader og er tekket med torv, det er ikke krav til snøfangere. Det er ikke montert takstige for feiing og kontroll av skorstein over tak.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere trinn for feiing og kontroll av pipe. Trinn må monteres etter forskrift.

TG 0

Skorsteiner over tak

Stålpipen er helbeslått over tak.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har plastbelagte ståltakrenner og nedløp, nedløp er avsluttet over terreng.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Det bør monteres utkast på nedløp for å lede takvann noe vekk fra grunnmur.

TG 0

Beslag

Beslag av plastbelagt stål. Fungerer med dagens tilstand.

Bilder



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeåret i 2022. Flis på gulv med varmekabler og sokkelflis. Panel på vegger med flis i dusjsone. Panel i himling. Åpen dusj med montert glassvegg, servant med helstøpt plate på innredning og veggmontert toalett med skjult systerne. Rommet er tilfredsstillende ventilert med avtrekk i yttervegg og tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av avvik fra krav i TEK17 om at våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, som er hele gulvet, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Anbefalt tiltak:

Gulvet har totalt ca. 20mm fall fra topp flis til slukrist, det er ikke oppkant ved terskel eller nedsenket dusjsone. Badet vil fungere med dagens bruk, men på grunn av påviste forhold vil det ved en eventuell lekkasje(rørbrudd) fra f. Eks servant eller toalett være mulig at vann kan renne ut av rommet ved dørterskel.

TG 2**Overflater - Vegger**

Det er dør og uegnede materialer(panel) i våtsonen (innenfor 1 m). Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på materialer er stabil i sonen utenfor dusjnise. Dusjvegg begrenser vannsøl til innenfor dusjsone. Utførelsen av membran bak list er ukjent. Det vil være en fordel om lister og foringer er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis.

Anbefalt tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på vegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bad og dusj i hytter har begrenset bruk i forhold til bad i f. eks enebolig, løsningen med panel og dør i våtsone vil normalt fungere uten ytterligere tiltak.

TG 0**Overflater - Himling**

Beiset panel i himling, fungerer med dagens tilstand.

TG 0**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Våtrommet har plastsluk med slukmansjett observert under klemring. Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Gulvet har mindre fall enn referansenivået, avviket er nærmere beskrevet i punktet: overflater-gulv.

TG 0**Avløp og vannrør**

Avløpsrør av plast og trykkvannsrør av messing ser ut til å fungere med dagens tilstand.

TG 0**Ventilasjon**

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg og tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr og innredning har ikke skader eller avvik og fungerer med dagens tilstand.

Vegghengt toalett har ikke spalte i overgang gulv/vegg under toalettsskål for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Anbefalt tiltak:

Det antas at skjult sisterner har annen løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Dokumentasjon på dette bør fremskaffes for å få TG 0-1.

TG 0**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Rommet har mekanisk vifte i yttervegg, det er ikke påvist åpenbare symptom på punktering av eventuelt tettesjikt på vegg.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det er foretatt boring i delevegg mot bad og påvist 8,5% fukt i bunnsvill. Dette regnes som tørt i dette tilfellet.

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver er hovedsakelig av en stavs parkett, det er flislagt i entre med varmekabel.
Vegger har overflater av beiset panel.
Himlinger er av beiset panel.

Vurdering / Avvik

TG 0

Pene overflater uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

TG 2

Det er observert bom(flis uten tilstrekkelig vedheft/lim) i entre.

Anbefalt tiltak:

Flis med bom kan erfaringsmessig løsne fra underlaget over tid. Det bør gjøres en vurdering på demontering og festing av flis med bom.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av malte profilerte MDF- fronter, og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt koketopp og enkel oppvaskkum i kompositt med et greps batteri. Det er integrert oppvaskmaskin og komfyr. Frittstående kjølfrysenskap.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Overflater på gulv med parkett/tregulv

TG 0

Overflater - Vegger

Veggflater med overflatebehandlet panel.

TG 0

Overflater - Himling

Beiset panel i himling.

TG 0

Avløp og vannrør

Det er plast i avløp og trykkvannrør i messing. I servantskapet er det montert waterguard med føler bak sokkel.

TG 0**Avtrekk**

Ventilator med stålhette over kokesone.

Komfyrvakt er plassert på vegg over kokesone.

Bilder**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Originalt betongdekke på grunn, fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser etter byggetidens standard.

Vurdering / Avvik**TG 0****Gulv på grunn**

Det er ved enkel nivellering i etasjen påvist på ca. 5mm over 2m i det store soverommet, over hele rommet er det målt ca. 10mm i nivåforskjeller. I stuen er det målt ca. 4mm over 2m og ca. 10mm over hele rommet i nivåforskjell.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Pipe av isolerte stålrørselementer, peisovnen er i stuen og det er etablert en glassplate på gulvet foran ovn.

Tilluftskanal bak ovnen.

Vurdering / Avvik**TG 0****Ildsteder**

I stuen er det montert en vedovn, det er ikke observert mangler i henhold til forskrift.

TG 0**Skorsteiner inne i huset**

Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Det er ikke påvist avvik med skorsteinen.

Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Uinnredet kaldtloft uten bordgolv, og adkomst fra luke med nedfellbar stige.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Funksjonen med lufting av takkonstruksjonen er ikke avdekket på befaringsdagen, det er ikke påvist fukt/kondensproblematikk.

Ingen tegn på at konstruksjonen ikke fungerer som tiltenkt.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på funksjonen av ventileringen av tak.

Bilder



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold er stue, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rommene har tilstrekkelig rømningsvei.

Dagslysflate

Rommene har tilstrekkelig dagslysflate

Takhøyde

Rommene har tilstrekkelig romhøyde.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygget er oppført etter krav om radonforebyggende tiltak ble innført og antas å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering / Avvik**TG 0****Radon**

Det antas at bygget er tilfredsstillende utført med radonsperre etter forskrift. Det er ikke fremvist dokumentasjon av utført radonsperre. Ferdigattest er fremvist og denne legges til grunn for at utførende entreprenør har fulgt gjeldende forskrift om radonforebyggende tiltak.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Eiendommen ligger i noe skrånet og til dels flatt terreng, det er naturlig beplantning og med gruset innkjørsel.

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

Eiendommen ligger ikke i et ras/skredfarlig område iht. kommuneplan.

TG 0**Flomfare**

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område iht. kommuneplan.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Rommet er på opprinnelig tegning en bod med varmtvannstank. Det er montert inn opplegg for vaskemaskin, rommet tilfredstiller ikke krav til våtrom. Det er ikke tilstrekkelig fallforhold. Det bør vurderes å montere waterguard med føler på gulv i forbindelse med vanninnstallasjoner.

Bod/teknisk rom med montert vegghengt toalett med skjult sisterner, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin, bereder, vannfordelersskap og sikringsskap.

Rommet har flislagt gulv med varmekabel og sokkelflis. Vegger og himling med beiset panel.

Vurdering / Avvik**TG 0****Overflater - Gulv**

Flislagte overflater med ca. 10 mm fall til sluk på gulvflate.

TG 0**Overflater - Vegger**

Panel på vegger, fungerer med dagens tilstand.

TG 0**Overflater - Himling**

Panel i himling, fungerer med dagens tilstand.

TG 2**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Rommet har kun naturlig ventilasjon gjennom spalte under dørblad.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må det etableres mekanisk vifte med tilluft i rommet.

Naturlig ventilerer gir tilstandsgrad 2.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av standardens krav til mekanisk avtrekk på rom med toalett.

TG 2

Vegghengt toalett har ikke spalte i overgang gulv/vegg under toalettskål for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Anbefalt tiltak:

Det antas at skjult sisterne har annen løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Dokumentasjon på dette bør fremskaffes for å få TG 0-1.

Bilder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelingsskap. Det er plast i avløpssystemet.

Vurdering / Avvik**TG 0****Vannrør (stoppekran)**

Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelerskap på vaskerom/teknisk rom. Det er hovedstoppekrane på hovedvannledningen og stoppekraner for varm og kaldt vann inne i vannfordelerskapet.

Ved enkle tester og visuelle observasjoner er rør i rør system vurdert i god stand.

TG 0**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

De fleste avløpsrør er skjult men det er observert plast i avløp til påkoblet utstyr. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking antas å kunne utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Luftehatter på taket indikerer at avløpssystemet er luftet over tak. Ved enkle tester utført på befaringsdagen er avløpsanlegget vurdert til å fungere med dagens tilstand.

TG 0**Varmtvannsbereder**

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2022 på bod/teknisk rom med fast tilkobling til el-nettet. Fungerer med dagens tilstand.

TG 0**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Varmepumpe er montert i stue. Varmepumpen er montert i 2022 og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av dette.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Anlegget er nyetablert i 2022, anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2022	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring fra installering i 2022 er fremvist og ligger tilgjengelig i boligmappa.no.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2022	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Det er uisolerte ledninger i utvendig bod, ledningene er ikke strøførende.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

El-anlegget er fra 2022 og er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som velfungerende.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere i etasjen.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat tilgjengelig.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:

"Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest av takstmann.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i hovedsak stemmer med dagens bruk. Det er montert inn toalett og opplegg for vaskemaskin i bod.

Det er etablert utvendig bod, denne er ikke ferdigstilt.

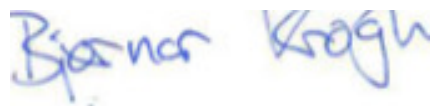
Det er fremvist ferdigattest datert 21.12.2022.

Signatur

Signatur

Skien - 15.09.2023

Sted - Dato



BJØRNAR KROGH

Egenerklæring

Bjønntjønn 245, 3855 Treungen

04 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjønntjønn 245

Postadresse

Bjønntjønn 245

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Tilsammen 2-3 uker siden desember 2022, har jeg og familien brukt hytta. Utover dette har ingen andre brukt den.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Hvam-Jacobsen, Christopher

Medselger

Hvam-Jacobsen, Cecilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92873586

Egenerklæringsskjema

Name
Hvam-jacobsen, Cecilie

Date
2023-09-04

Identification

 Hvam-jacobsen, Cecilie

Name
Hvam-Jacobsen, Christopher

Date
2023-09-04

Identification

 Hvam-Jacobsen,
Christopher



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hvam-jacobsen, Cecilie
Hvam-Jacobsen, Christopher

04/09-2023
14:31:55
04/09-2023
14:10:19

BANKID
BANKID



Nissedal kommune

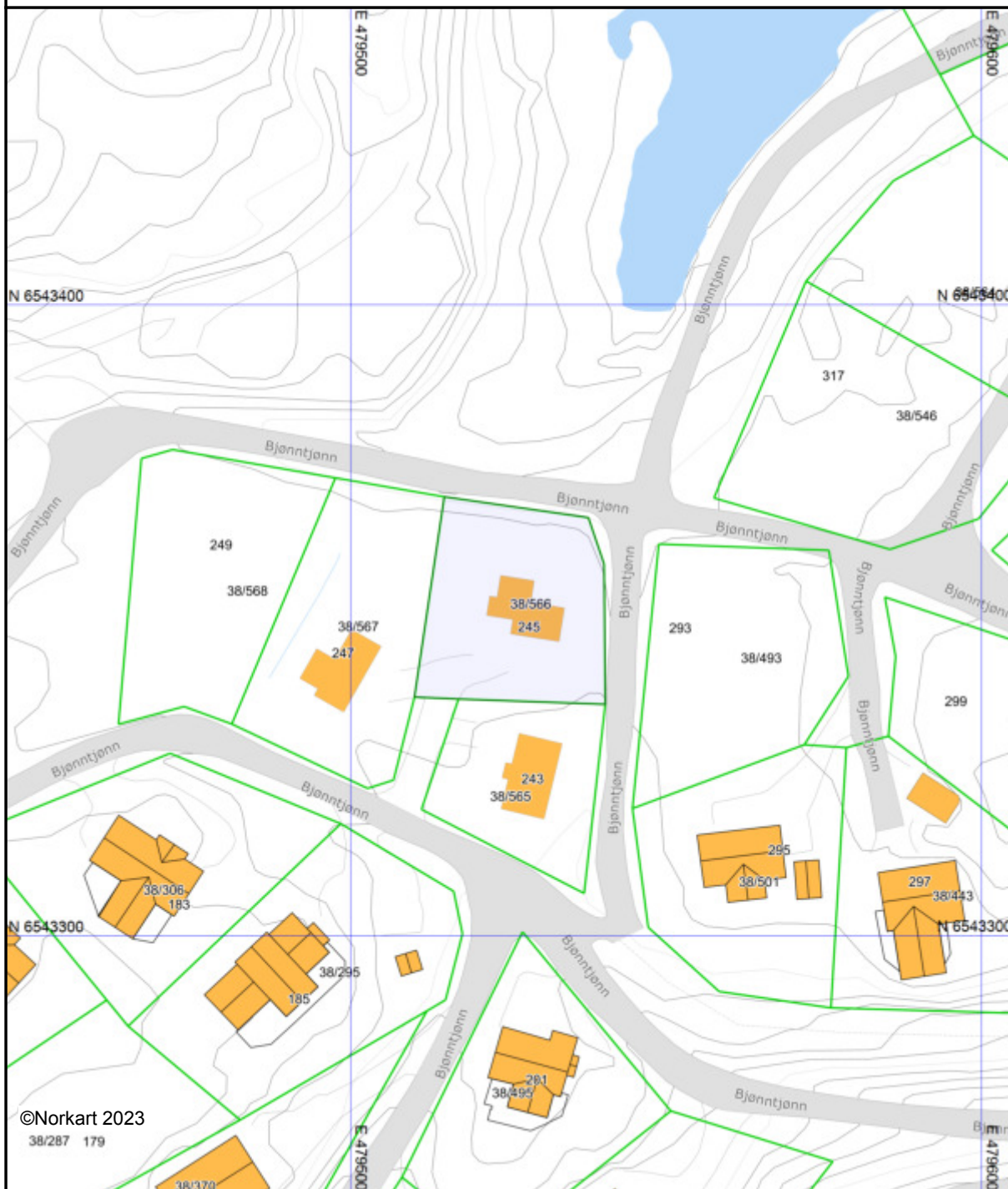
Grunnkart

Eiendom: 38/566
Adresse: Bjønntjønn 245
Dato: 03.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Nissedal kommune

Ledningskart

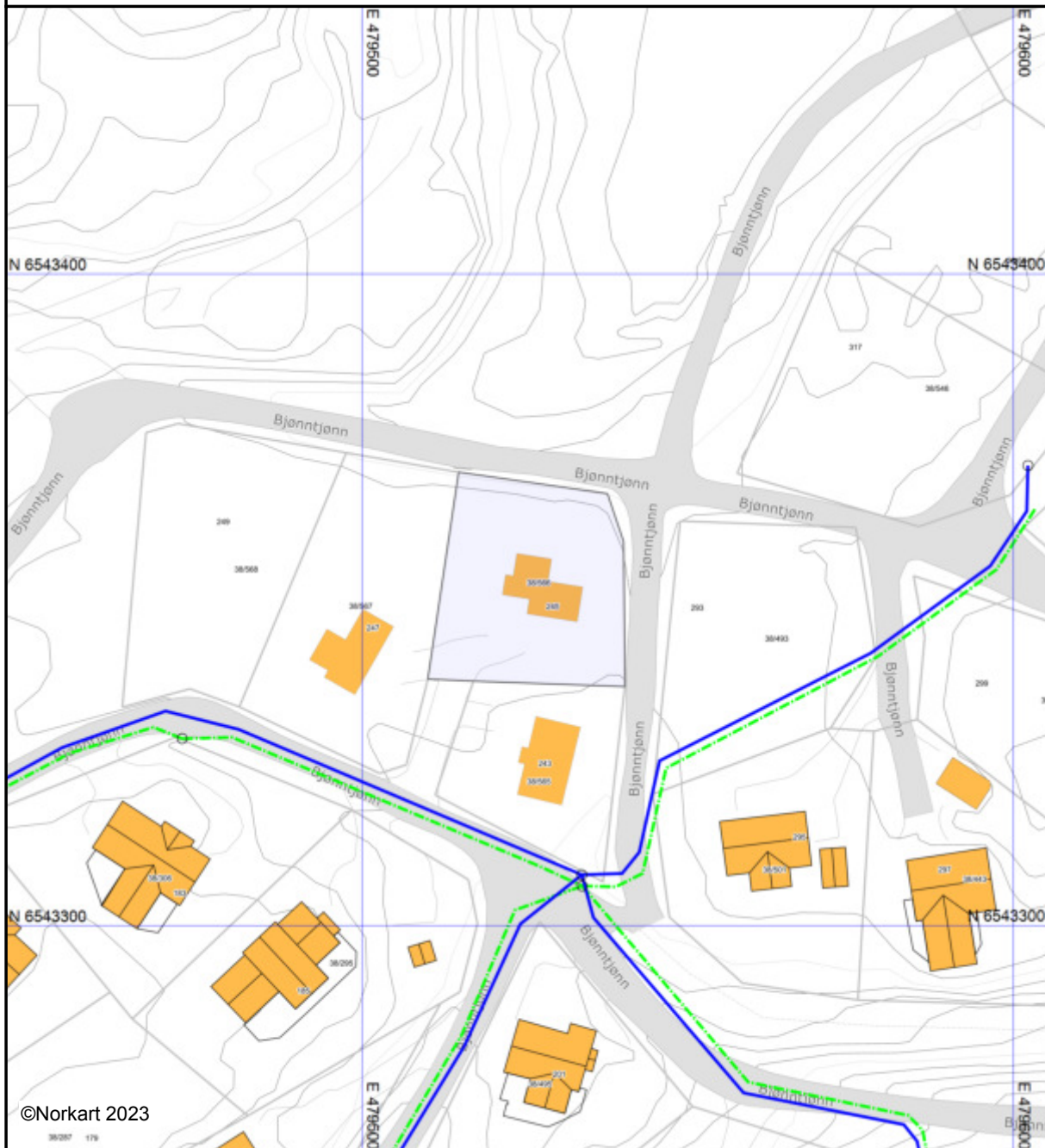
Eiendom: 38/566
Adresse: Bjønntjønn 245
Dato: 03.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



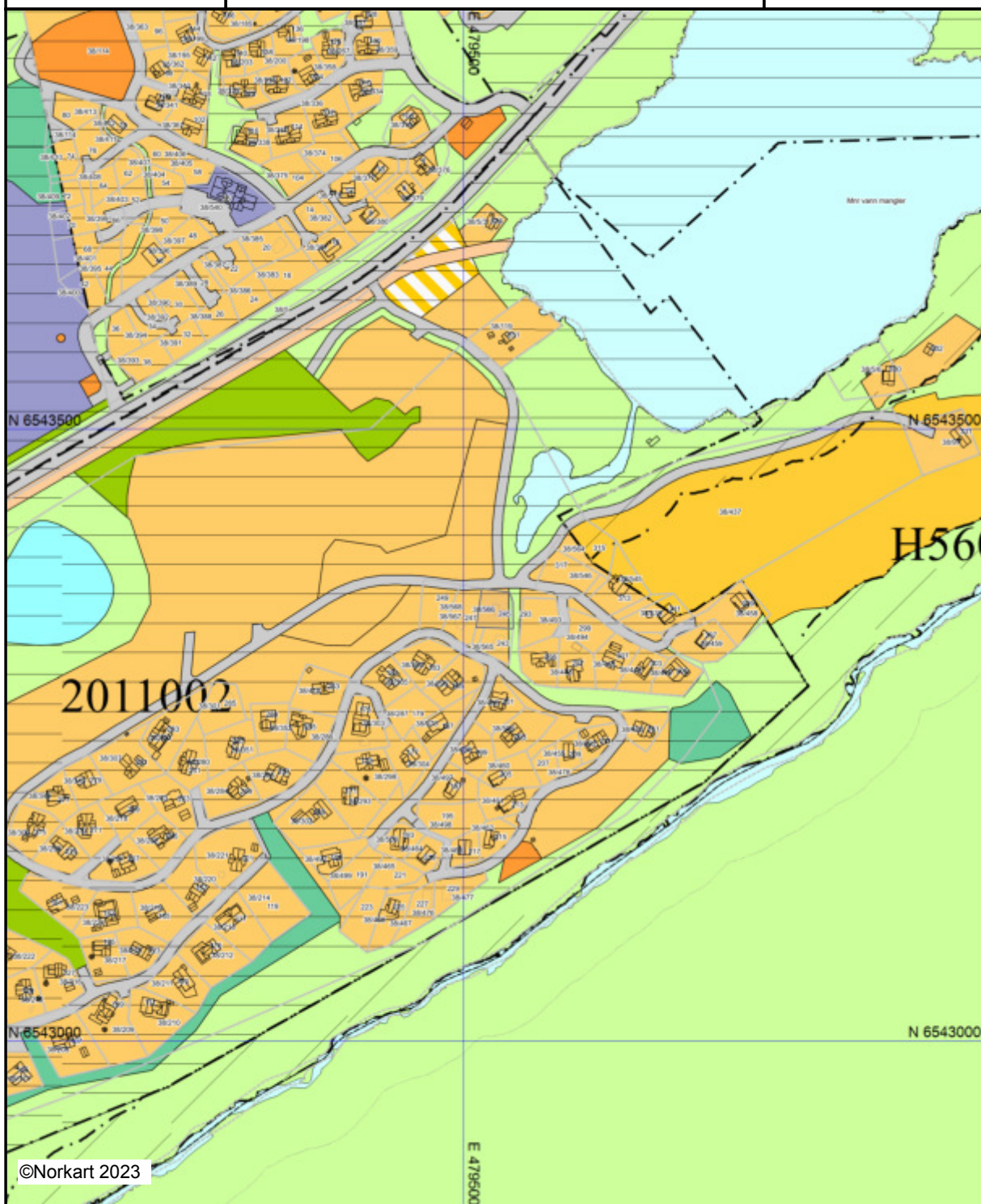
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/566
Adresse: Bjønntjønn 245
Utskriftsdato: 03.09.2023
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Trase for teknisk infrastruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  Landbruks-, natur- og friluftsfri formål samt reir
-  LNFR-areal - noverande
-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmjø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Støysonegrense
-  Støysonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Detaljeringgrense
-  Forbodsgrense vassdrag
-  Forbodsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planen si avgrensning
-  Planens avgrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealføremål
-  Grense for arealføremål
-  Kommune(del)plan - påskrift



Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/566
Adresse: Bjønntjønn 245
Utskriftsdato: 03.09.2023
Målestokk: 1:1000



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

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Område for forretninger
	Område for fritidsbuseiendom
	Beverting
	Anna byggeområde
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Kjørevei
	Anna veggrunn
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Skiløype
	Anna friområde
<i>Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)</i>	
	Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstasjon)
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Friskitsone ved veg
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Felles grøntanlegg
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)</i>	
	Fritidsbuseiendom - frittliggjende
	Fritidsbuseiendom - blokk
	Skianlegg
	Vassforsyningsanlegg
	Avløpsanlegg
	Uteopphaldsareal
	Kombinert bygge- og anleggsformål
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	
	Veg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - grøntareal
	Andre teknisk infrastrukturbaséar
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområde</i>	
	Friluftsområde
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</i>	
	Sikringsone - Frisikt
	Bandlegging etter andre lover
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL 1985</i>	
	Sikringssonengrense
	Bandleggingsgrense noverande
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiendom
	Bygningar som inngår i planen
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Friskitslinje

	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengarfelt
	Bru
	Tunnel
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift breidde
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Bjønntjønn 245

Høyde over havet

419 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 51 min	🚗
🚗 Bjønntjenn	7 min	🚶
Linje 131, 602	0.6 km	

Avstand til byer

Kragerø	1 t 11 min	🚗
Porsgrunn	1 t 22 min	🚗
Skien	1 t 24 min	🚗
Arendal	1 t 29 min	🚗
Oslo	3 t 10 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Skagerak Energi Gautefall Skisenter	7 min	🚗
🚗 Treungen Supercharger	9 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 14 m



Aktiviteter

Gautefall Feriesenter	12 min	🚶
Lego lekeplass	7 min	🚗
Aktivitetsleir på Gautefall	8 min	🚗
Gautefall Alpinsenter - Akebakke	8 min	🚗
Pipo Indoor Playground	11 min	🚗

Sport

⚽ Treungen sentralidrettsanlegg	10 min	🚗
Fotball, friidrett	9.3 km	
⚽ Stasjonsområdet aktivitetsområde	11 min	🚗
Ballspill	9.3 km	

Dagligvare

Coop Prix Treungen	9 min	🚗
PostNord	8.8 km	
Spar Treungen	10 min	🚗
Post i butikk	9 km	



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



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!



Britt Ytterbø

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 07 89
Mob.: 481 62 073
britt.ytterbo@sor.no



Bjørn Andersen

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 08 74
Mob.: 915 82 592
bjorn.andersen@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 kontraktsgenering 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:

Bjønntjønn 245, 3855 Treungen

Gnr. 38 Bnr. 566 i Nissedal 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

Signatur

Dato/sted

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.

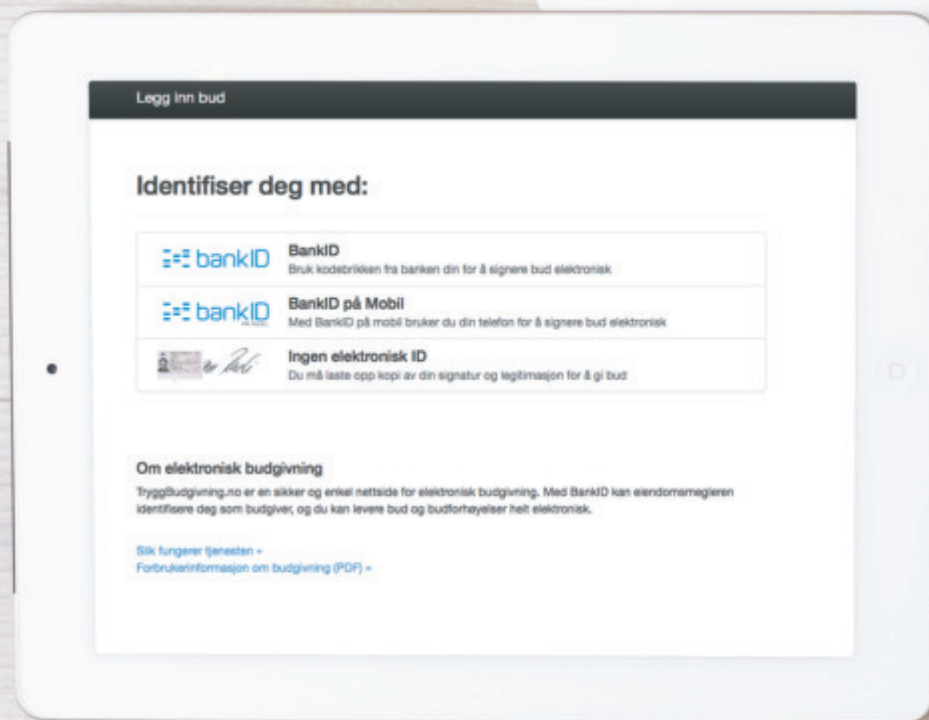
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

FREDRIK CHRISTOFFERSEN | Eiendomsmegler MNEF | **41 69 33 52** |
fc@sormegleren.no | **SKIEN** | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00