aktiv.
Tar deg videre

Engenevegen 46, 3804 BØ I TELEMARK

Koselig hytte med flott utsikt i naturskjønne omgivelser med gode solforhold!

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Eiendomsmegler

Vilde Juvet Steinmoen

Mobil 411 81 331
E-post vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinfomasjon

Prisant.:	Kr 1 280 000,-
Omkostn.:	Kr 49 042,-
Total ink omk.:	Kr 1 329 042,-
Selger:	Nils Børven Elisabeth Børven
Boligtype:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1963
BRA/P-rom:	53/53 m²
Soverom:	2
Antall rom:	1
Gnr./bnr.	12/3
Oppdragsnr.:	1308230025

Koselig hytte med flott utsikt i naturskjønne omgivelser med gode solforhold!

Koselig hytte i naturskjønne omgivelser med solrik beliggenhet. Hytta har i nyere tid fått flere oppgraderinger med blant annet bilvei helt frem, varmepumpe og vann. Lys og trivelig fritidsbolig som er godt vedlikeholdt. Flott utsikt utover Bø, mot Seljord og nærområdene. Området har flotte turområder på sommeren med turstier, bærplukking og fiske. På vinteren er Grønskjær Skisenter og Lifjell Alpinsenter en kort kjøretur unna!

Inneholder vindfang, stue/soverom, stue/kjøkken, bad og 2 soverom. På eiendommen finner du også vedskjul og utedo.

Velkommen på visning i Engenevegen 46!

Innhold

Velkommen 4
Bilder 6
Plantegninger 16
Om eiendommen 23
Boligsalgsrapport 31
Egenerklæring 51
Energiattest 56
Forbrukerinformasjon 81
Budskjema 82

INCINOLET
INCINOLET

Toilet

Toilet

Plantegning

1. etasje

Engenevegen 46

aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

3D tegning

Engenevegen 46

aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal
P-rom: 53 m²
BRA: 53 m²

Arealbeskrivelse
Fritidsboligen
Bruksareal
1. etasje: 53 kvm Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Primærrom
1. etasje: 53 kvm

Bod/anneks
Sekundærrom
1. etasje: 6 kvm Bod.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
535.5 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten er lett skrånet med gode solforhold og kjørevei helt frem.

Beliggenhet
Hytta har en flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser uten innsyn. Fra hytta er det en fin utsikt utover Bø og mot Seljord og de omkringliggende områdene. Roheimheia har fine turområder både om sommeren og vinteren. Kort vei til Grønkjær Skisenter som er tilrettelagt for alle aldere med oppkjørte skiløyper og Lifjell skisenter med alpinbakker. Området rundt hytta har flere merkede turløyper om sommeren, mulighet for fiske og bærplukking.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidsboliger og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig
Audun Vesterdal

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Hytten er satt opp på pilarer. Over pilarer er hytten satt opp i tømmerlaft som utvendig er behandlet med Tjæralin. Tre-vinduer med isolerglass fra perioden 2001-2006. Ytterdør fra 2005. Taket er tekket med taksteinsplater av plastbelagt stål. Pipe i tegl.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Innvendig gulv. etg skille: Over sin halverte brukstid.
Yttervegg: Yttervegg tømre er over halvert brukstid.
Våtrom bad: Ikke tilstrekkelig fall til slukk og ikke riktig materialer i våtsone.
Boder og anneks/utedo: Over halvert brukstid og stedvis større bruksmerker.

Forhold som har fått TG3:
Innvendig gulv. etg skille: Etasjeskille under gulv mot bakke og stedvis underdimmensjonerte trebjelker/ punkbelastning.
Tak utvendig: Mangler snøstoppper og takrenner har noe motfall.
Fundamentering ringmur: Over halvert brukstid, punkt fundamentering er ikke frostsikker og påler står ikke på fjell hele veien.
Veranda: Over halvert brukstid, ikke frostsikker fundamentering og for lavt rekkverk.

Innhold
Hytta inneholder:
- Vindfang.
- Stue/soverom.
- Stue/kjøkken.
- Bad.
- 2 soverom.

Vedskjul og utedo.

Standard
Koselig hytte i naturskjønne omgivelser ved Roheim på Reshjemheia. Hytta har i nyere tid fått flere oppgraderinger med blant annet bilvei helt frem, varmepumpe og vann.

Kjøkkeninnredning er plassert i allrom, og har profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og tilhørende armatur. Kjøkken ventilator med avtrekk ut. Det er også montert komfyr og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Badet er innredet med forbrenningstoalett, urinal, dusj og vask. Det er belegg på gulv og panel på vegg.

Hytta har to soverom som er innredet med dobbeltseng og køye. Det er også mulighet til på bruke "stue" som soverom 3 ved behov.

Veranda som er sør/vest-vendt med plass til spisegruppe. Det er også oppført bod og utebod på eiendommen.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Rensket og opparbeidet helårsvei.
Grøft til renseanlegg/urinal.
Innredet teknisk bod til pumpehus.
Varmepumpe.
3-fas elanlegg inn til hytta + nytt sikringsskap.
Innredet nytt bad med toalett, urinal, vask og dusjkabinett.
Installert kjøkken i allrommet og komfyrvakt.
Beiset hytta og uteboden.

Alt er gjort mellom 2018-2023.

Modernisert/Påkostet år
2018-2023

TV/Internett/Bredbånd
ICE-internett kr. 299,- pr mnd 25GB eller ferdig opplegg med tuner og parabol (Allente) må kjøpe abonnement om ønskelig.

Parkering
Parkering på egen tomt. Alternativ parkering med gangsti via trapp opp til hytta, se kart bak i prospekt.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
90028178

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming
Vedovn, varmepumpe og elektrisk.

Info strømforbruk
Selger har regnet forbruket fra Mai 2022 - April 2023. KWH er 3169 som gir en kostand på ca. 1 100,- pr mnd.

Energikarakter
G

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 2 488

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, eiendomsskatt og feie- og

tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi sekundær
Kr 138 380

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
I tillegg til kommunale avgifter vil det komme kostnad til strøm og innboforsikring.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 12, bruksnummer 3 i Midt-Telemark kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3817/12/3:
19.08.1998 - Dokumentnr: 2059 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3817 Gnr:12 Bnr:1

16.02.1998 - Dokumentnr: 444 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3817 Gnr:12 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1812824 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0821 Gnr:12 Bnr:3

19.08.1998 - Dokumentnr: 2059 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3817 Gnr:12 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på eiendommen.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Vei, vann og avløp
Vei er privat.

Vann er innlagt i hytta. Det er privat borrehull med forbrenningstoalett og urinal. Det er nytt gråvannsanlegg og boret ny vannkilde rett ved hytta.

Regulerings og arealplaner
Hytta ligger i LNF område (landbruk, natur og friluftsliv), det er arealdelen til kommuneplanen som styrer bruken. Hytta er merket av som fritidsbolig i kommunens plankart.
Kartet viser en gangsti over tomten.

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

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 280 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
32 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 280 000,00))

49 042,- (Omkostninger totalt)

1 329 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 49 042

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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.
Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig
Vilde Juvet Steinmoen
Eiendomsmegler
vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no
Tlf: 411 81 331

Ansvarlig megler
Vilde Juvet Steinmoen
Eiendomsmegler
vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no
Tlf: 411 81 331

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark,
Stasjonsvegen 33
3800 Bø
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato
19.05.2023

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 3000,- og visninger kr 2500, -. Alle beløp er inkl. mva.

Tilstandsrapport

Engenevegen 46. Bø I Telemark
Midt Telemark Kommune.
Gnr.12, Bnr.3,

Areal (BRA) Fritidsbolig med bod: 59 m²

Befaringsdato: 30.04.2023 Rapportdato: 07.05.2023 Oppdragsnr.: 1414230064

RAPPORTANSVARLIG:
Sør-Øst taksering A/S, 3800 Bø i Telemark
E-post: sor-ost@taksering.org / Mobil: 90749270 /
Org Nr 99871316

Skann QR kode for kontroll av gyldigheten til rapporten

SØR-ØST TAKSERING AS

Dette trenger du vite om Tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes av 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.

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 en 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

Engenevegen 46, Bø i Telemark
Midt Telemark Kommune.
Gnr. 12, Bnr. 3,

Sør-øst taksering A/S
Haugvegen 17
3800 Bø

Dette trenger du 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

Byggningsakyndige ser for eksempel ikke på (med mindre det er beskrevet i rapporten)

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand, 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.
- Planløsning, bygningens innredning, løsere slik som hvitevarer, utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg, bygningens estetikk.
- 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 vite om Tilstandsrapporten

Tilstand

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer TG 0, i tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer TG 1, normal slitasje.
Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse

Tilstandsgrad 2: Middelskraftige symptomer TG 2. 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: Kraftige symptomer TG 3 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 (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt TG IU eller 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.

For bygningsdeler som er gitt tilstands- grad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.

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

Engenevegen 46, Bø i Telemark
Midt Telemark Kommune.
Gnr. 12, Bnr. 3,

Sør-øst taksering A/S
Haugvegen 17
3800 Bø

Beskrivelse av eiendommen

Type:
Fritidsbolig (hytte).

Byggeår er noe ukjent pga dette er ei tømre som er tatt ned i Flatdal en stad og satt opp igjen, men det tekniske vi har å gå ut ifra er ca 1910.

Registreing av grunn	1998
Byggeår av laft	1910
Laft tatt ned og satt opp i engenevegen 46	1963
Renoverings år	2018 - 2023

Kjøkken:
Innredning med hvite fronter
Benkeplate i laminat med nedfelt vask og tilhørende armatur.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyr og oppvaskmaskin.

Oppstillingsplass:
Det er oppstillingsplass til bil rett utenfor hytta.

Ildsted/oppvarming:
Vedovn plassert i stue.
Og en vedovn i gang.
Det er varmeovner drevet av strøm rundt om i boligen med lokal termostat-regulering.
Det er også en varmepumpe i stue.

DB/støymålinger:
Det er ikke foretatt akustikk/DB/støymålinger i bolig eller utenfor bolig.

Universell utforming:
Det er ikke foretatt evaluering av universell utforming av boligen.

Grunnforhold:
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser eller geologiske undersøkelser

Termografering:
Det er ikke foretatt termografering.

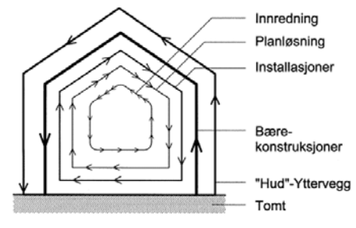
Tekniske installasjoner:
El-sikringskap står ved inngangsdøra.
Varmtvannstank står på bad.
Teknisk rom under hytta i hjørnet, hvor en slår på strømmen til varmekabel vann, her er hovedstengekran.
Trykktank til borevann står også i dette rommet. Indikator for gråvannsanlegg er også i dette rommet.

Bad:
Bad regnes som våtrom.
Bad har tre på gulv og på vegger.
Badet har innredning med forbrennings do, dusj og vask.

Lovlighet:
Midlertidig bruksattest og ferdig attest finnes ikke i kommunens arkiver på bolig.
På vann og avløp finnes det ferdigattest.
Det foreligger ikke oppdaterte tegninger i kommunens arkiv.

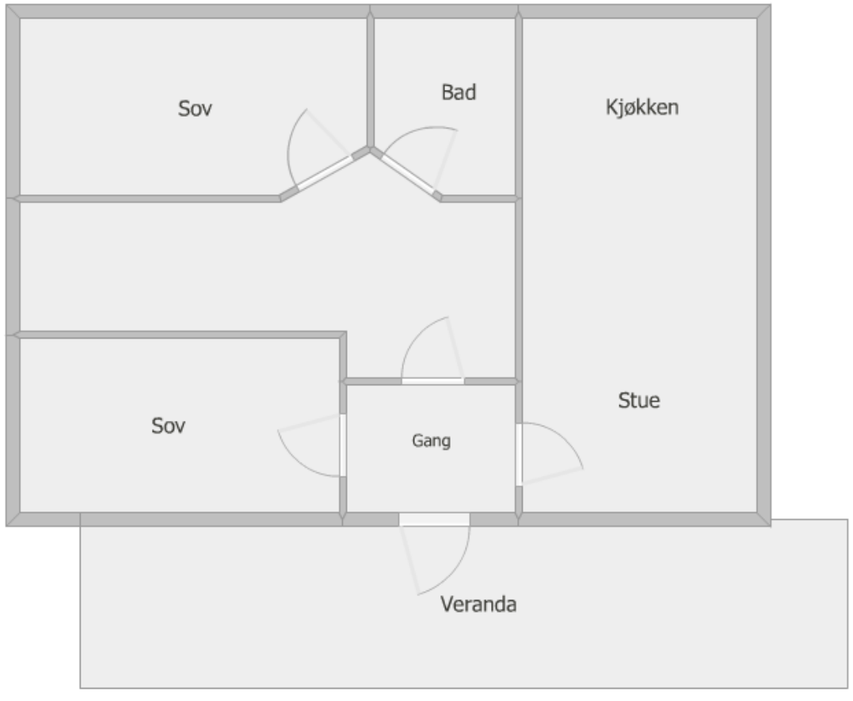
Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger.
Geografisk radon område er fra moderat til lav.

VA:
Vann er innlagt i denne boligen. Det er privat borehull. Det er forbrenningstoalett og et urinal.
Det er lagd ny gråvannsanlegg og boret nytt vann kilde rett ved hytta.
Det er ikke foretatt vann prøver/analyse av vannet.
Inn til bolig er det PE 32mm /(plastrør)
Rør ut av boligen er det 75mm pvc.



Beskrivelse av eiendommen

Rominndeling:
Tegningen er kun for å visualisere hvordan rom er i forhold til hverandre. Det er ikke målsatt tegning.



Engenevegen 46, Bø i Telemark
Midt Telemark Kommune.
Gnr. 12, Bnr. 3,

Sør-øst taksering A/S
Haugvegen 17
3800 Bø

Beskrivelse av eiendommen

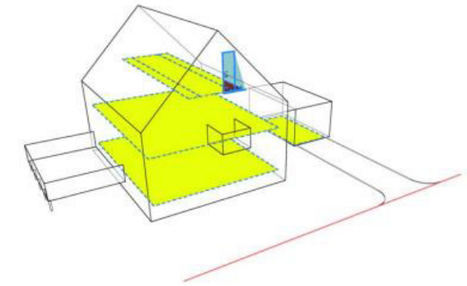
Bruksareal BRA M²					
Etasje	Total	P-Rom	S-Rom	Primærareal (P-Rom)	Sekundærareal (S-Rom)
Fritidsboligen/Hytta	53	53	0	Sov, Sov, Bad, Stue, Kjøkken, Gang,	
Bod/anneks	6	0	6		Bod
Sum	59	53	6		

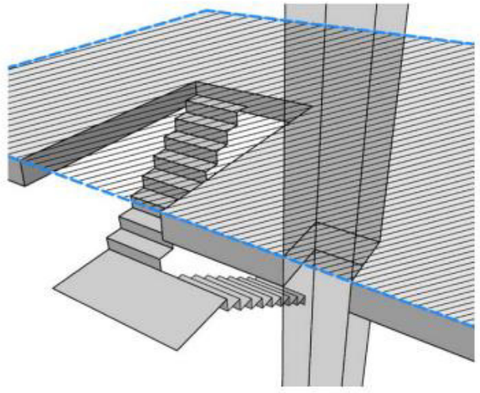
Info rundt P-rom og S-rom:
Dersom høyder fra gulv til tak er mindre enn 190cm da vill arealet ikke være med i Bruksareal.

sekundærrom (P-ROM og S-ROM)
Fordelingen av P-ROM / S-ROM og BRA er basert på retningslinjene takstbransjens retningslinjer for arealmåling og NS3600 og NS3940. Alle m² er avrundet til nærmeste hele kvm uten desimal.

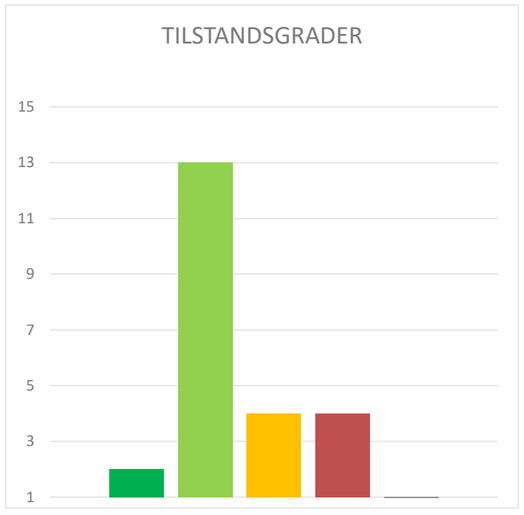
Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakyndiges valg.



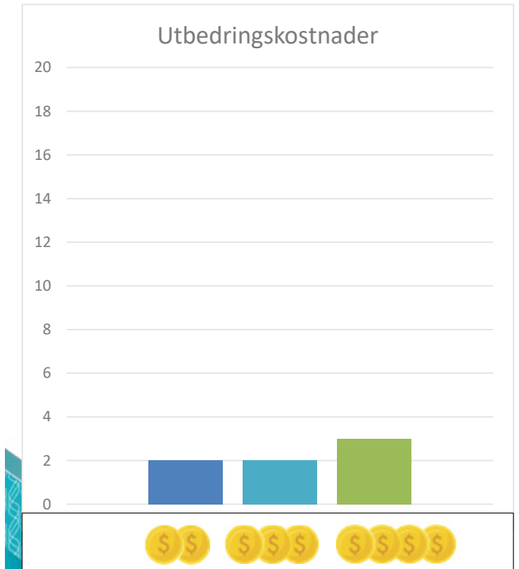


SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND



Her er oversikt over antall tilstandsgrader og hvor mange boligen har.

TG 2	TG 3	TG U
Gulv: Yttervegg: Bad: Bod/anneks:	etg skille: Tak utvendig: Fundament: Veranda:	



Her er det ca sjablongmessige kostnader vist i søylen, for å få TG2 eller TG3 tilbake i stand som TG1 eller bedre. Vedlikeholds kostnader er ikke tatt med.

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 300000

Engenevegen 46, Bø i Telemark.
Midt Telemark Kommune.
Gnr. 12, Bnr. 3.

Sør-øst taksering A/S
Haugvegen 17
3800 Bø

Tilstandsrapport

Dører: TG 1

Vurdering:

- Utgangsdør og innvendige dører er fra renoveringsår.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp noe for å komme dypere ned i materie.
- Her blir dører sett på som en helhet, dette fordi dører er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering er alle dører som er fra byggeår gitt TG1.

Vinduer: TG 1

Vurdering:

- Vinduer er fra renoveringsår.
- Befaring er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å komme dypere ned i materie.
- Her blir vindu sett på som en helhet, dette fordi vindu er med på å danne klimaskall i boligen.
- Noen vinduer er trange og lokke/åpne, men dette er trolig en justeringsmulighet.
- Etter en samlet vurdering av vindu fra byggeår er tilstand satt til TG1.

Vegger innvendig I bolig: TG 1

Vurdering:

- Vegger innvendig i bolig er fra renoveringsår.
- Det er malt panel overflate på vegger i bolig.
- Det er stedvis ca 1,2% skjevheter i vegg.
- Ukjent isolasjon mellom utvendig tømre og innvendig panel.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp noe for å komme dypere ned i materie.
- Vindu og dør se egen vurdering/tiltak/avvik.
- Her blir vegger sett på som en helhet, dette fordi vegger er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering av innvendige vegger som er fra byggeår er tilstand satt til TG1.

Tilstandsrapport

Gang:

TG 1

Vurdering:

- Gang er fra renoveringsår. Gulv av tre og vegger av tre.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering av gang, er tilstand satt til TG1.

Innvendige gulv, etg skille:

TG 3 TG 2

Vurdering:

- Innvendige gulv er fra nyere enn byggeår, men ukjent år.
- Etg skille er fra byggeår. Etg skille er av tre bjelker.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Det er stedvis ca 1,5% skjevheter/svanker på gulv.
- Knirk kan forekomme.
- Stedvis lavere enn 220cm takhøyde i boligen.
- Gulvene sees på som en helhet da gulv er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering av gulv er tilstand satt til TG2.
- Etter en samlet vurdering av etg skille, er tilstand satt til TG3.

Avvik:

- Det gis TG3 pga etg skille under gulv mot bakken og stedvis underdimmensjonerte trebjelker/punktbelastning,(beregningene er kun av erfaring) ikke beregninger.
- Stedvis tørr råte og fuktighet i etg skille fra under etg til første etg.
- Det er lavere enn stedvis lavere enn 220cm
- Det gis TG2 pga gulv har gått over sin halverte brukstid og punkt under.
- Anslått kostnad for utbedring (gulv/etg skille) er kr 100 000,- til 300 000,-.
- Disse avvikene må utbedres for å få TG tilbake til TG1 eller bedre.

Engenevegen 46, Bø i Telemark.
Midt Telemark Kommune.
Gnr. 12, Bnr. 3.

Sør-øst taksering A/S
Haugvegen 17
3800 Bø

Tilstandsrapport

Kjøkken:

TG 1

Vurdering:

- Kjøkkenet er fra renoveringsår.
- Kjøkkenet har hvite fronter og kjøkkenbenk av laminat.
- Befaring er utført visuelt, og det er utført stikkontroll med fuktmåler.
- Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å komme dypere ned i materie.
- Avtrekksviftevifte over komfyr for å få vekk mat kondens.
- Etter en samlet vurdering av kjøkken, er tilstand satt til TG1

Tak innvendig:

TG 1

Vurdering:

- Innvendig tak er nyere enn byggeår, men ukjent år.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Her blir tak sett på som en helhet. Dette da tak er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering av tak innvendig er tilstand satt til TG1.

El anlegg:

TG 0

Vurdering:

- El-anlegget er fra renoveringsår.
- Byggsakkyndig har ingen bakgrunn eller kompetanse innen elektro. Det sees følgelig etter helt enkle ting som at alle sikringer er hele og ikke løser ut og samsvarserklæring er til stede.
- Det er foretatt en enkel synfaring på el-skap og trukket kabler, støpsler og koblingsbokser.
- Ikke funnet noe deformasjon, svimerker eller annet som tyder på skader på el-anlegg på synfaring.
- Alle kurser i el-skap samstemte med skjema som ligger i el-skap, undertegnet av autorisert el selskap.
- Samsvarserklæring ligger i skap og el-kontroll er utført.
- Etter en samlet vurdering av el-anlegg, er tilstand satt til TG0.

Tilstandsrapport

Tak utvendig: TG 3

Vurdering:

- Utvendig tak er renovert, men ukjent år.
- Det er takplater av glatt metall på tak med svarte beslag med tilhørende takrenne nedløp.
- Befaringen er utført visuelt gående fra bakken.
- Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Her blir tak sett på som en helhet. Dette da tak er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering av tak utvendig, er tilstand satt til TG3.

Avvik:

- Det gis TG3 pga tak mangler snøstopper.
- Takrenne har noe motfall.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.
- Disse avvikene må utbedres for å få TG tilbake til TG1 eller bedre.

Ventilasjon: TG 1

Vurdering:

- Det er kjøkkenavsug over komfyr som tar vekk kondens ved matlaging på komfyr.
- Det er stedvis naturlig ventilasjon med luker i vegg.
- Det er mulig å åpne vinduer som en ekstra lufting i boligen.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering av ventilasjon, er tilstand satt til TG1.

Engenevegen 46, Bø i Telemark.
Midt Telemark Kommune.
Gnr. 12, Bnr. 3.

Sør-øst taksering A/S
Haugvegen 17
3800 Bø

Tilstandsrapport

Skadedyr: TG 1

Vurdering:

- Det er under befaringen sett etter tegn på mugg/sopp/skadedyr med mer inne i bolig. Det ble ikke registrert noe av dette ved visuell befaring.
- Dersom det skal kontrolleres videre i forhold til skadedyr, mugg, sopp med mere, anbefales det at eier tar kontakt med skadedyrfirma for å få utført en vurdering/kartlegging av eventuelle skadedyr med mere.
- Etter en samlet vurdering av skadedyr, er tilstand satt til TG1.

Brann: TG 1

Vurdering:

- Under befaring av eventuelle brannstiger, rømningsveier, brannslukkere og røyk-/brannvarslere med mere, blitt kontrollert.
- Det ble funnet avvik på befaringstidspunktet.
- Etter en samlet vurdering av brann sikkerhet, er tilstand satt til TG1.

Tiltak/Konsekvens:

- Kontroller utstyr jevnlig for å sjekke at alt fungerer til enhver tid.

Tilstandsrapport

Yttervegg: TG 2

Vurdering:

- Yttervegg er fra byggeår.
- Yttervegg er av stående liggende tømmer.
- Yttervegg påført tjeralin.
- Befaringen er utført visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler.
- Etter en samlet vurdering av yttervegg, er tilstand satt til TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga yttervegg tømre har gått over sin halverte brukstid.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 100 000,- til 300 000,-.
- Disse avvikene må utbedres for å få TG tilbake til TG1 eller bedre.

Uteområde og drenering: TG 1

Vurdering:

- Uteområde og drenering er fra byggeår.
- Selve bolig ligger i skrått terreng.
- Noe bratt tilkomst vei til hytta.
- Ingen rom under terreng.
- Etter en samlet vurdering av uteområde og drenering, er tilstand satt til TG1.

Soverom: TG 1

Vurdering:

- Det er totalt to soverom i hytta begge er fra renoveringsår.
- Tregulv og malt panel på vegger.
- Se egen vurdering som gjelder vindu, dør, rømningsvei etc.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering av soverom, er tilstand satt til TG1.

Engenevegen 46, Bø i Telemark.
Midt Telemark Kommune.
Gnr. 12, Bnr. 3.

Sør-øst taksering A/S
Haugvegen 17
3800 Bø

Tilstandsrapport

Stue: TG 1

Vurdering:

- Stuene er fra renoveringsår.
- Stue har tre på gulv og malt panel på vegger og tak.
- Se egen vurdering som gjelder vindu, dør.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering av stue, er tilstand satt til TG1.

Oppvarming/ildsted: TG 1

Vurdering:

- Oppvarming og ildsted er fra byggeår.
- Pipe fra byggeår men ved ovn fra renoveringsår.
- Det er montert varmepumpe i år 2022, varmepumpen kan styres via en app.
- Det er stedvis elektriske varmeovner i resten av boligen.
- Befaringen er utført visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering av oppvarming/ildsted, er tilstand satt til TG1.

Vann/avløp/rør: TG 0

Vurdering:

- Det er innlagt vann, privat borehull rett ved hytta som forsyner denne hytta med vann.
- Det er ikke tatt vannprøver eller vannanalyse av vannet.
- Ukjent mengde, frost beskyttelse er el-varmekabel.
- Det er montert nytt urinalt toalett og et forbrenningstoalett.
- Det er montert nytt gråvanns anlegg tank ute.
- Etter en samlet vurdering er VA er det gitt TG0.

Tilstandsrapport

Fundamentering ringmur: TG 3

Vurdering:

- Fundamentering og ringmur er fra byggeår.
- Fundamentering er plass støpt pilarer og noe treverk.
- Befaringen er utført visuelt, det er ikke revet vekk noe for å komme dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering av fundamentering/ringmur, er tilstand satt til TG3.

Avvik:

- Det gis TG3 pga fundamentering og ringmur er fra byggeår har gått over sin halverte brukstid og punkt nedenfor.
- Punkt fundamentering er ikke frostsikker og pæler står ikke til fjell hele veien.
- Erfaringsmessig er spennet mellom punktbelastningen for underdimmensjonert.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 100 000,- til 300 000,-.
- Disse avvikene må utbedres for å få TG tilbake til TG1 eller bedre.

Våtrom Bad: TG 2

Vurdering:

- Bad er fra renoveringsår.
- Befaring er utført visuelt. Det er utført stikkontroll med fuktmåler innvendig i våtrom.
- Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Det er ikke boret hull i vegg inn til våtrombad fra tilstøtende pga her er det tømret vegg og vanskelig å komme til, det ble målt fukt i innvendig i bad, men her var det ingen fukt registrert.
- Det er belegg på gulv og våtromsplater/malt panel på vegg.
- på badet er det dusj kabinett, forbrennings toalett og vask.
- Etter en samlet vurdering av bad, er tilstand satt til TG2

Avvik:

- Det gis TG2 pga ikke trilstrekelig fall til sluk.
- Ikke riktig materiale i våtsone.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.
- Disse avvikene må utbedres for å få TG tilbake til TG1 eller bedre.

Engenevegen 46, Bø i Telemark.
Midt Telemark Kommune.
Gnr. 12, Bnr. 3.

Sør-øst taksering A/S
Haugvegen 17
3800 Bø

Tilstandsrapport

Boder og anneks/utedo: TG 2

Vurdering:

- Boden/anneks mot vest er en utedo/bod fra eldre tid, bod mot øst er satt opp i renoveringsår.
- Frittstående anneks er uisolert.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.

Avvik:

- Det gis TG2 pga boder fra byggeår har gått over sin halverte brukstid og punkt under.
- Stedvis betydlige større bruks merker.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 50 000,- til 100 000,-.
- Disse avvikene må utbedres for å få TG tilbake til TG1 eller bedre.

Veranda: TG 3

Vurdering:

- veranda nyere enn byggeår, men ukjent alder.
- Fundamentering er plass støpt pilarer og noe treverk.
- Befaringen er utført visuelt, det er ikke revet vekk noe for å komme dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering av fundamentering/ringmur, er tilstand satt til TG3.

Avvik:

- Det gis TG3 pga veranda har gått over sin halverte brukstid og punkt nedenfor.
- Punkt fundamentering er ikke frostsikker og pæler står ikke til fjell hele veien.
- Erfaringsmessig er spennet mellom punktbelastningen for underdimmensjonert.
- Rekkverk for lavt og mangler håndløper i trapp.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 50 000,- til 100 000,-.
- Disse avvikene må utbedres for å få TG tilbake til TG1 eller bedre.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse:	Dato:	Kommentar:	Status:	Vedlagt:
Egenerklæring	12.05.2023	Motatt	Utfylt av eier	nei
Grunnbok	01.05.2023	Fra se eiendom.no	innhentet	nei
Byggesøknader fra kommune	01.05.2023	Fra kommune	innhentet	nei
Dokumentasjon på el-tilsyn.	01.05.2023	vedkjent	Ligger I skap	nei
Tegninger fra leverandør av bolig	01.05.2023	Fra kommune	Ikke vedkjent	nei
Befaring	30.04.2023	Eier var tilstede	Eier var med på befaring	nei

Engenevegen 46, Bø i Telemark.
Midt Telemark Kommune.
Gnr. 12, Bnr. 3.

Sør-øst taksering A/S
Haugvegen 17
3800 Bø

Kilder og vedlegg

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. 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 dampsperren 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.

Kilder og vedlegg

Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg,

osv. Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og

brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger 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 omsluttede 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. SROM 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 SROM 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 godkjennelse 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.

Denne rapporten er utarbeidet helt nøytralt av en bygningskyndig uten at den bygningskyndige har noen form for påvirkningskraft fra samme oppdragsgiver.

Og den bygningskyndige er helt uavhengig fra bolig salget/kjøpet. Alle observasjoner i denne rapporten er gjort med syns befaring. Det er ikke revet vekk noe for å komme dypere inn i materie.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv EM Midt-Telemark
Oppdragsnr.	1308230025
Selger 1 navn	Elisabeth Børven
Selger 2 navn	Nils Børven
Gateadresse	Engenevegen 46
Poststed	BØ I TELEMARK
Postnr	3804

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	2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år	4
Antall måneder	10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	90028178

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

Document reference: 1308230025

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hytteeier har innredet bad og lagt opp vanntilførsel/sluk/varmtvannstank

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt 7 mm harde plater oppå eksisterende tregulv - gulv avrettet med fall mot sluk, limt vinylbelegg presset ned i sluk og forseglet med ring. Sveiselim i hjørner.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Meldt til Plan, byggesak oppmåling og miljø til Midt-Telemark kommune v/Aslak Gilde 9.4.23

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Brønnboring er foretatt av Heddal brønnboring - boret brønn 120 m med pumpe på 100 m. Leverte også vanntank. Haugestøl VVS har stått for tilkopling av vanninntak samt godkjenning av avløps/gråvannssystem med skilletank og avløpsfilter.

Arbeid utført av: Heddal brønnboring, Haugestøl VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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

Beskrivelse: Østre yttervegg er slitt på noen steder hvor tømmeret er litt morkent og løs enkelte steder i overflaten. Tømmeret er over 100 år så det er preget av tiden enkelte steder. Tilløp til maur på veggen - dette er fjernet med maurmiddel - deretter ingen maurplager. Ingen innvendige muse- eller maurplager, har registrert muselort utenfor på terrasse og i utebod.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bø Installasjon har utført alt av elarbeid - hytteeier har strukket kabler mens tilkopling er gjort av Bø Installasjon.

Arbeid utført av: Bø Installasjon

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: Er utført i forbindelse med nyinstallasjon av elektrisk anlegg.

Document reference: 1308230025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Av snekker som ikke har fagbrev men jobbet som betalt snekker i 20 år og egeninsats - lagt nytt blikktak på gammel bod samt tilbygg til bod ca 7m2 (2022)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flyttet kjøkkeninnredningen til stua - innredet gammelt kjøkken til bad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Meldt til Plan, byggesak oppmåling og miljø til Midt-Telemark kommune v/Aslak Gilde 9.4.23 - forøvrig ikke meldepliktig

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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Tinglyst rettighet til å bruke kjørevei opp til hytta

Document reference: 1308230025

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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.

Document reference: 1308230025

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Børven	cdc82a08ec91e1b5dd09a233eca4a6bd104ce67d	13.04.2023 12:46:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Børven	354795589cc08fc25608c8cf2ee8e016e15b470a	13.04.2023 12:47:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

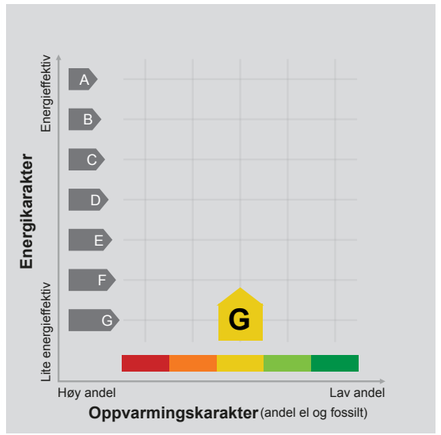
→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→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

nets

Document reference: 1308230025

ENERGIATTEST

Adresse	Engenevegen 46
Postnummer	3804
Sted	BØ I TELEMARK
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165719263
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9b0745f9-45c4-4150-a5e6-fdb6d5c95d69
Dato	16.05.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 3	**Kommune:**	3817	Midt-Telemark
Adresse:				
Veiadresse:	Engenevegen 46, gatenr 1093 3804 Bø i Telemark	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	108 1	Vatnar Bø
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5140601	Bø

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.12.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	535,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3817/12/3	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.12.1997	Avgiver Mottaker	3817/12/1 3817/12/3	-535,0 535,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Engenevegen 46	Fritidsbolig	55,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	55,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	55,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165719263			Antall etasjer:	1

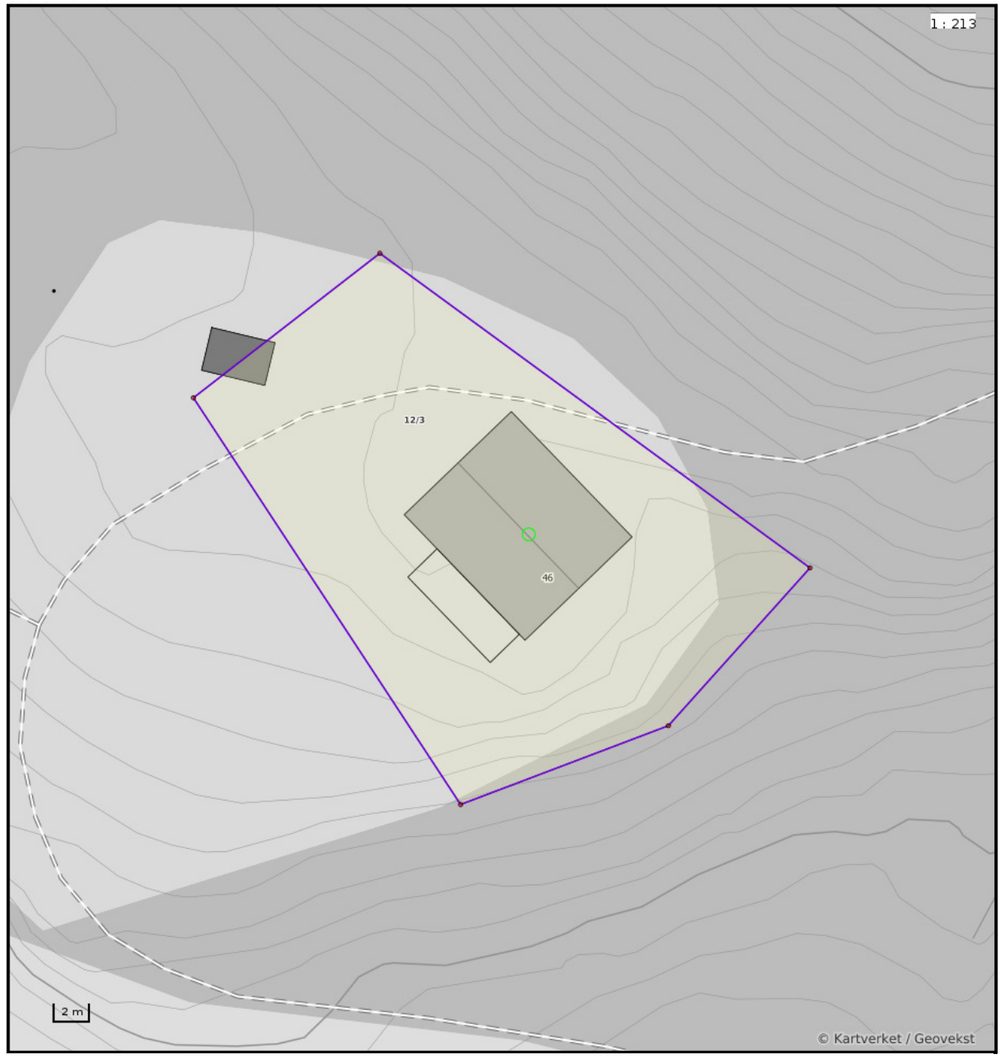
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				55,0	55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

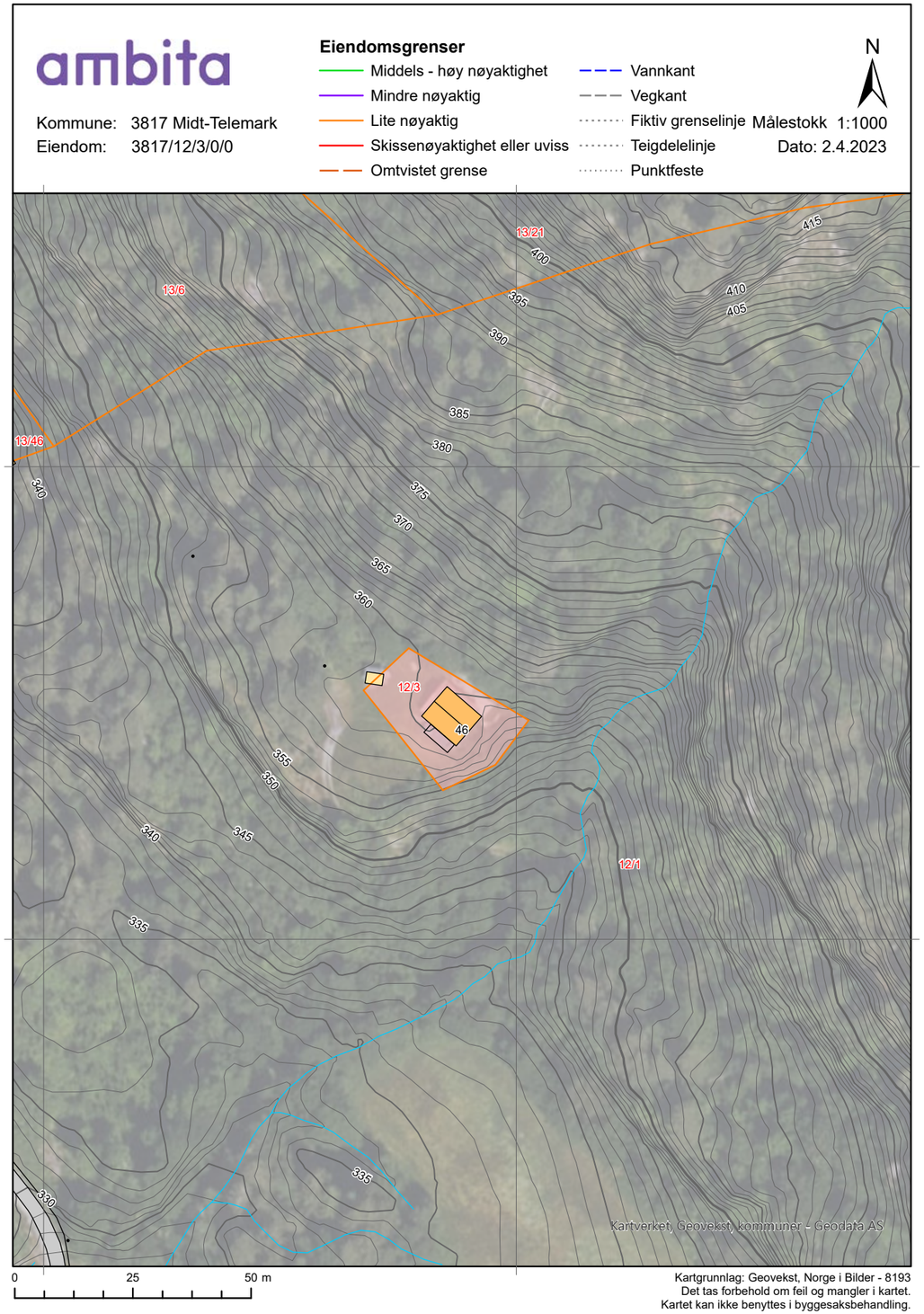
Areal og koordinater

Areal: 535,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 596 052,67	507 967,68	13,08m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 596 061,58	507 977,26	29,57m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 596 046,35	508 002,61	11,76m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 596 036,92	507 995,58	12,34m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 596 031,52	507 984,48	27,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



ambita

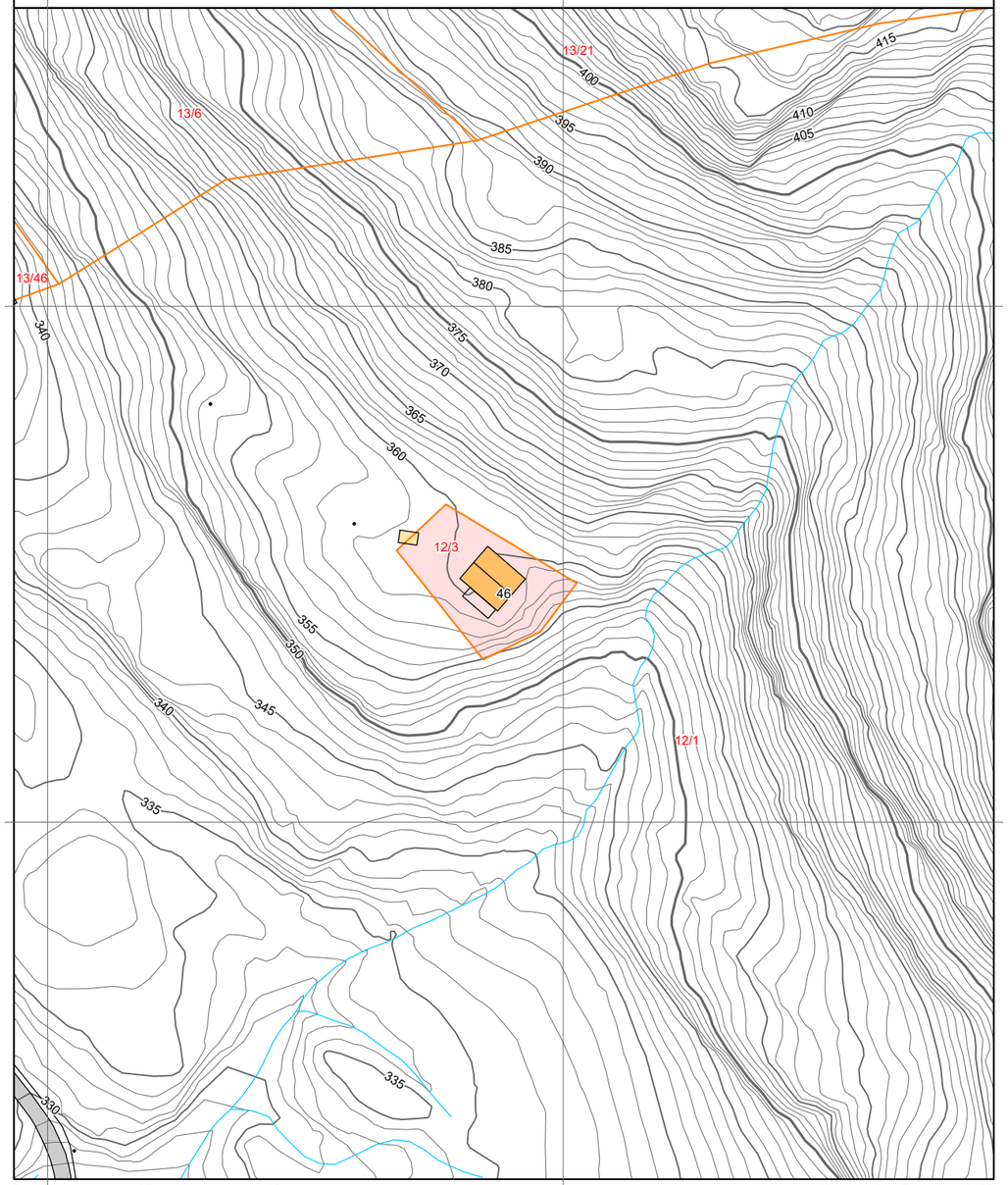
Kommune: 3817 Midt-Telemark
Eiendom: 3817/12/3/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.4.2023



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg

Midt-Telemark kommune
Adresse: Boks 83, 3833 BØ
Telefon: 35 05 90 00
Mailadr. post@mt.kommune.no

Utskriftsdato: 11.04.2023

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3817	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Engenevegen 46, 3804 BØ I TELEMARK								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Midt-Telemark kommune
Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark
Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 02.04.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3817	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engenevegen 46, 3804 BØ I TELEMARK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

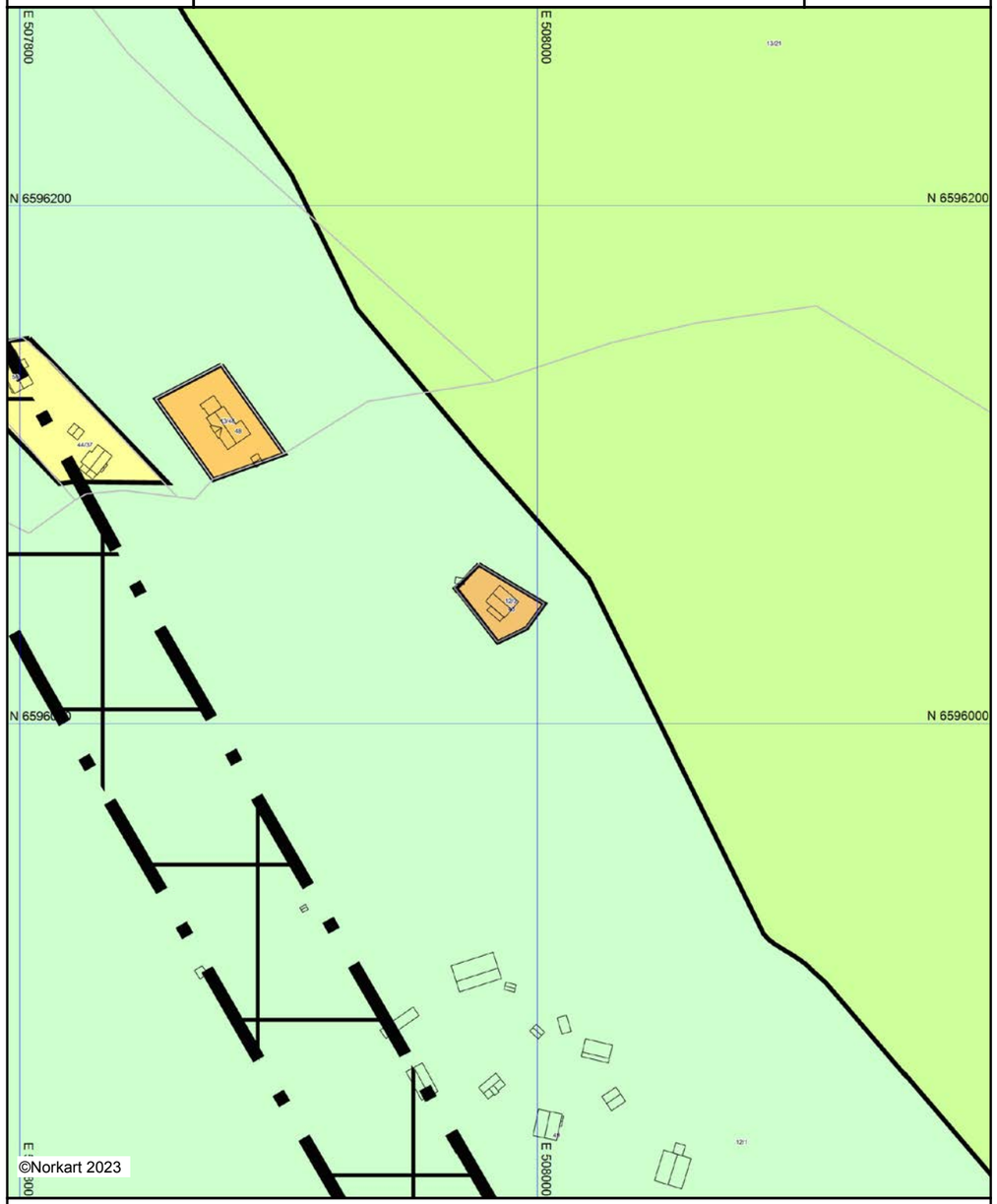
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/3
Adresse: Engenevegen 46
Utskriftsdato: 02.04.2023
Målestokk: 1:2000

N

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/Kommunedelplan PBL 2008

- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Råstoffutvinning - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Midt-Telemark kommune
Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark
Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 02.04.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3817	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engenevegen 46, 3804 BØ I TELEMARK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3817/dokumenter/2692/F%c3%b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** BN16
	Delareal 532 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Midt-Telemark kommune
Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark
Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 02.04.2023

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3817	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engenevegen 46, 3804 BØ I TELEMARK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Eiendomsskatt	1 072,00 kr
Feiing	543,76 kr
Renovasjon	2 428,76 kr
Sum	**4 044,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie og tilsynsavg. fritidsbolig	1 stk.	543,75 kr	1/1	0 %	543,75 kr	135,94 kr
Renovasjon fritidsbolig	1 Abon.	1 943,75 kr	1/1	0 %	1 943,75 kr	485,94 kr
Mini RA	1 stk.	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**2 487,50 kr**	**621,88 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MIDT-TELEMARK KOMMUNE

TILLEGGSINFORMASJON BYGG OG EIENDOM

Eiendom : **Gnr: 12 Bnr: 3 Fnr: Snr: Seksj.brøk:**

Adresse:

Bygningsopplysninger

Har bygningsmyndigheten godkjente tiltak etter plan- og bygningsloven på nabo/gjenboereiendom /tillatelse gitt inntil 3 år tilbake i tid).
Nei: X Ja:

Dersom svaret er JA, hvilke:

Er bygninger/gårdstun på eiendommen registrert i Sefrak?
Nei: X Ja: Dersom svaret er Ja: Se rapport

Pålegg etter forurensingsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp

Er det registrert slike pålegg?
Nei: X Ja: Kopi av pålegg er vedlagt.

Eiendomsopplysninger

Arealstørrelse :

Oppgaven er basert på nøyaktige målinger:	måling i kart: X	data fra annen kilde:

Ved data fra annen kilde, hvilken kilde:

Eiendommen ble målt inn med lokale koordinater. Dvs at arealet er korrekt, men plassering i kartet er blitt noe forskjøvet.

Engenevegen 46

Høyde over havet

360 m

Offentlig transport

Bø stasjon Linje F5	17 min 14.6 km
Bø stasjon Linje F5	18 min 14.5 km
Telemarkshallen Linje 116	11 min 9.3 km
Tjønntveit Linje 116, 121	11 min 10.2 km

Avstand til byer

Notodden	24 min
Kongsberg	56 min
Skien	1 t 6 min
Porsgrunn	1 t 12 min
Drammen	1 t 29 min
Oslo	2 t

Ladepunkt for el-bil

Bø Camping, Bø i Telemark	12 min
Kinck Gården, Bø i Telemark	16 min

Vintersport

Alpin
- Lifjell skisenter
- Kjøretid: 20 min
- Skitrekk i anlegget: 2

Aktiviteter

Bø Sommarland	12 min
Høyt & Lavt Bø i Telemark	13 min
Gullbringbadet	19 min
Borja Hest- og Ridesenter	20 min
Nye Magic Bowling	22 min
Heddal Stavkirke	24 min
Notodden kino	25 min
Buen Performance Horses	24 min

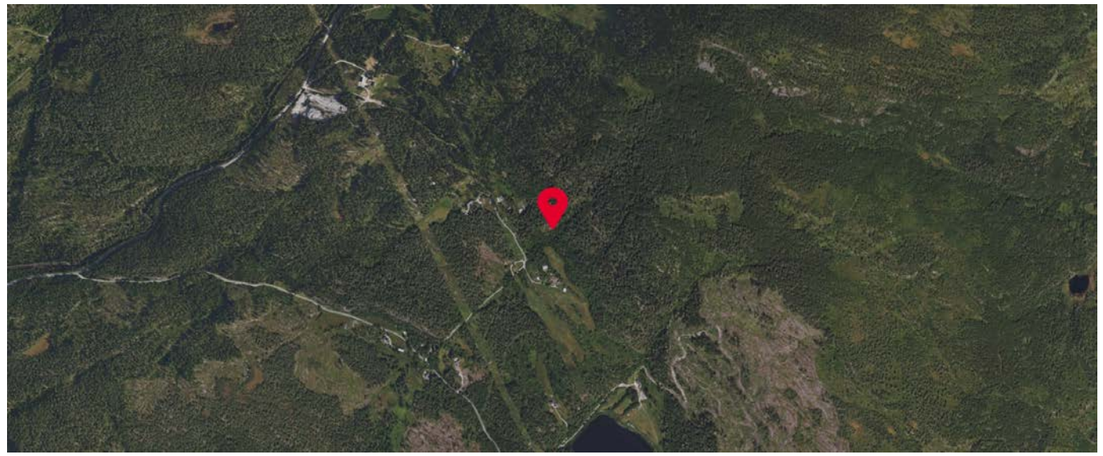
Sport

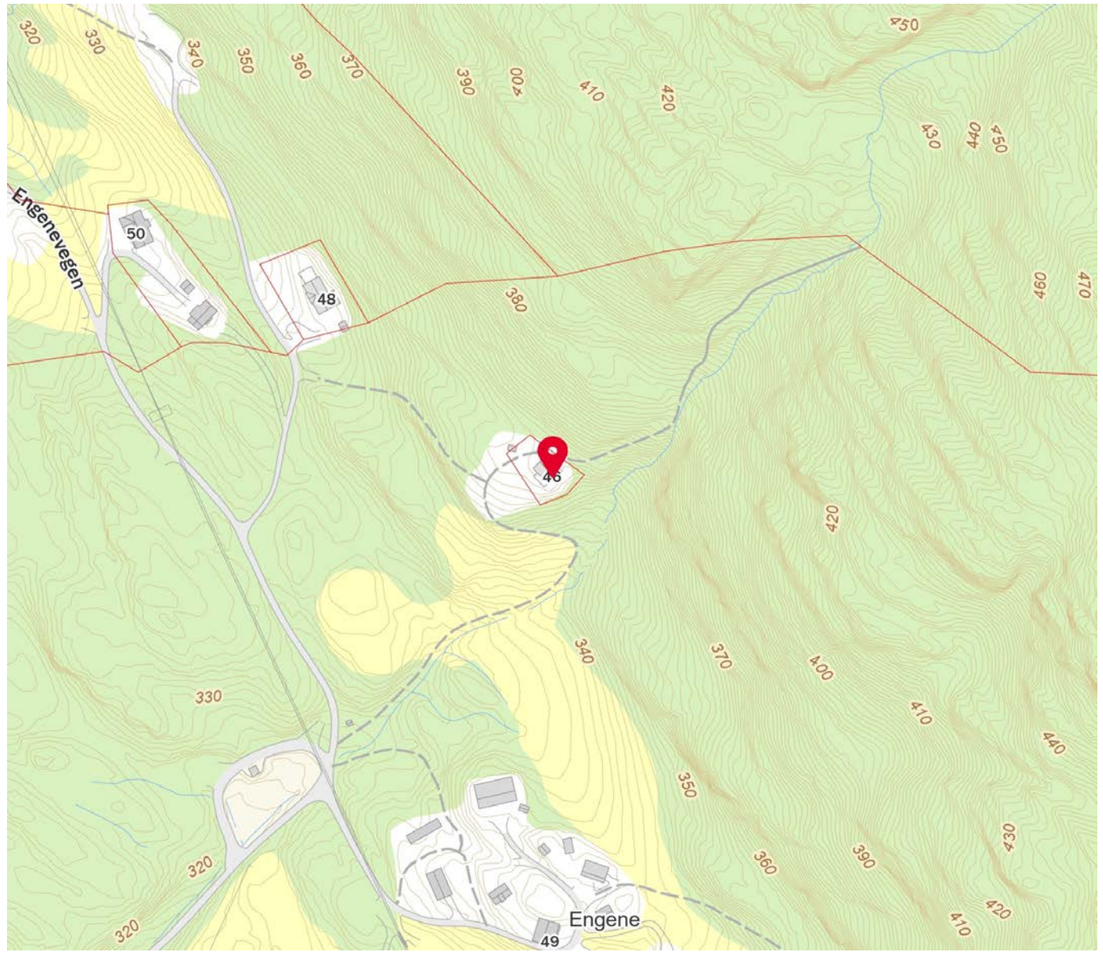
Vatnar skule balløkke Ballspill	5 min 3 km
Telemarkshallen fotballhall Fotball	11 min 9.5 km
Nr1 Fitness Xpress Bø	16 min
Gullbring Trening	19 min

Dagligvare

Coop Extra Bø Post i butikk, PostNord	16 min 14 km
Kiwi Bø	16 min

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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.

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 3 200/3 600/3 500 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Notater

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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Engenevegen 46
3804 BØ I TELEMARK

Oppdragsnummer: 1308230025

Meglerforetak: Aktiv Midt-Telemark
Saksbehandler: Vilde Juvet Steinmoen

Telefon: 411 81 331
E-post: vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.05.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon