



Velkommen til

Framstadvegen 6
3800 Bø I Telemark

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Framstadvegen 6
3800 Bø I Telemark

Enebolig m/4 sov på stor eiet tomt | Dobbelgarasje | Bad og kjøkken fra 2021 | Sentralt i Bø sentrum

Velkommen til Framstadvegen 6. Enebolig over to etasjer pluss kjeller, med fire soverom og stor, flat hagetomt i Bø-sentrum.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort gangvei til Bøsenteret, skoler og kulturtilbud.

Første etasje byr på en romslig stue med vedovn og utgang til hagen, samt et nytt Drømmekjøkken satt inn i 2021. Badet i samme etasje ble pusset opp i 2021 med fliser, gulvvarme, badekar og dusj. I andre etasje finner du fire lyse soverom og et toalettrom fra 2021. Underetasjen rommer vaskerom med flislagt gulv og gulvvarme samt tre praktiske boder. Boligen er oppgradert med balansert ventilasjon, varmepumpe og ny drenering i 2020. Eiendommen har en flat eiet tomt med grønn hage og en frittstående dobbelgarasje.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 250 000
Omkostninger*	kr	82 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 332 340
BRA/BRA-I		215/169 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 096 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1960
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Are Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

478 35 686
are.olsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 250 000**
Omkostninger*	kr	**82 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 332 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 81 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 82 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 22 810 pr. år for 2025
Dette inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 22 810,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 22 231,-.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 51, bnr. 31 i Midt-telemark kommune.

Areal
Enebolig:

BRA-i: 169 m2
BRA total: 169 m2

1. etasje
BRA-i: 61 m2.

2. etasje
BRA-i: 51 m2.

-1. etasje
BRA-i: 57 m2.

Garasje:

BRA-e: 46 m2
BRA total: 46 m2

1. etasje
BRA-e: 46 m2.

Ikke målbare arealer
Det er registrert ikke måleverdig areal (ALH) på totalt 13 m² for eneboligen: 9 m² i andre etasje (skråtak), 2 m² i første etasje og 2 m² i underetasje.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Arealmåling etter NS 3940
Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten
BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)
BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.
Det er skråtak i andre etg.

Garasje
Arealmåling etter NS 3940
Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten
BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)
BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående dobbelgarasje, samt på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 1 096 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er relativt flat og opparbeidet med plen, hekk og beplantning. Det er etablert gruset gårdsplass og adkomst med parkering foran en frittstående dobbelgarasje, samt platting i hagen og trapp ved inngangspartiet.

Byggeår
Ca. 1960

Innhold
Enebolig over tre etasjer oppført i 1960, med tilhørende frittstående dobbelgarasje. Boligen består av følgende rom:

Enebolig:
1. etasje BRA-i: Gang, bad, kjøkken og stue.
2. etasje BRA-i: Gang, toalettrom og fire soverom.
Underetasje BRA-i: Gang, vaskerom og tre boder.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasjerom på 46 m².

Det foreligger udaterte tegninger for boligen og det er avvik på disse fra dagens planløsning. Døren mellom to av soverommene i 2. etasje er fjernet, og må evt. settes inn igjen dersom man ønsker fullstendig avskilte rom.
I 2. etasje er det etablert toalettrom i gangen. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.
Videre er vegg mellom stue og kjøkken åpnet opp. Inngrep i bærende konstruksjoner er normalt søknads pliktig tiltak, men det er ikke avklart om det gjelder dette tiltaket. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

I 1. etasje er tidligere garderoberom nå en del av badet. I kjeller er det etablert bod med inngang fra gangen. Tegninger viser ikke adkomst til dette rommet og rommet har ikke rom benevnelse.
Deler av badet i 1. etasje og bod i kjeller er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.
Eiendommen selges slik og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringene nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav

om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik som opplyst om.

Standard
Frittliggende enebolig over tre plan med en tilhørende frittstående dobbelgarasje, opprinnelig oppført i 1960. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i perioden 2019 til 2026, hvor blant annet kjøkken og baderom er fornyet, det er etablert toalettrom i andre etasje og vaskerom i underetasjen, samt at originale tregulv er slipt.

Entré:
Entréen ble pusset opp i 2026 med flislagt gulv med gulvvarme og malte flater med innfelte downlights i himlingen. Rommet har nyere inngangsdør fra 2025 og vinduer skiftet i 2026. Her er det god plass til oppheng av yttertøy, før man ledes videre inn i gangen med trappeløp til både overetasjen og underetasjen.

Stue:
Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe og spisestue. Her er det flere gode vindusflater som gir godt med naturlig lys.
Rommet er utstyrt med en vedovn montert mot mursteinspipe, der pipeløpet fikk nytt innvendig stålrør i 2021, samt en luft-til-luft varmepumpe fra 2022. Stuen ligger i åpen og sosial løsning med kjøkkenet som gir en god romfølelse. Det er utgang til hagen via tofløyet verandadør fra 2021.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2021 og har innredning fra Drømmekjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum av kompositt. Hvitevarer er integrert og består av av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er i tillegg montert Quooker-kran som gir deg kokende vann fra krana, vannstoppersystem og kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Bad:
Badet i første etasje ble oppgradert i 2021 og har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Innredningen består av baderomsmøbel med nedfelt servant, veggmontert toalett, frittstående badekar og dusjhjørne med glassvegger og slukrenne ved vegg. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Toalettrom:
Toalettrommet i andre etasje ble etablert i 2021 og er innredet med toalett, servant, speil med lys og opplegg tilknyttet balansert ventilasjon.

Fire soverom:
I andre etasje finnes fire soverom plassert under skråtaket. Soverommene har god plass til seng og garderobeløsning. Det gjøres oppmerksom på at dør mellom to av soverommene i dag fjernet.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i underetasjen og ble pusset opp i 2026. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme og plastsluk, vegger kledd med panel/tømmer, opplegg for vaskemaskin og avtrekksventilasjon.

Boder:
Underetasjen har tre disponible boder som gir godt med lagringsplass.

Overflater:
Gulv: Furu og flis. Plater på betong i deler av underetasje.
Vegger: Trepanel, malte plater og malte glatte flater. Panel på betong/mur samt treullsementplater i underetasje.
Himling: Malte plater, panelplater og betonghimling.

Lagring:
Tre boder i underetasjen, samt lagringsplass i frittstående dobbelgarasje.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen. Det er stedvis svartsopp på kledning. Det er visuelt registrert skjevhet i veggen med vater. Skjevheten er ca 1%, og årsaken er ikke avklart. Forholdet kan skyldes eldre setninger, materialbevegelser eller deformasjon i konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekkingen har oppnådd sin forventede levetid. Det foreligger slitasje i overflaten av taksteinene, begroing og tegn til begynnende nedbryting av overflatebelegget. Det mangler tettebånd og lufting ved møne samt mønestein er løse, noe som kan føre til redusert ventilasjon og økt risiko for fuktdannelse i undertaket. Taket har ikke dokumentert vedlikehold eller oppgraderinger, og utførelsen fremstår som opprinnelig.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak. Beslag og takrenner viser tydelig aldring og funksjonsnedsettelse. Overflatebehandlingen på beslag ved pipe og gesims er nedbrutt, og det er fare for videre korrosjon. Tettingen rundt piper og gjennomføringer er delvis utført med fugemasse som er sprukket og slitt. Renner og nedløp har redusert kapasitet på grunn av manglende vedlikehold og begroing. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduene er fra byggeår og må påregnes byttes ut etter hvert, vanskelig å si noe om når, det kommer helt an på bruken og ytre og indre påkjenninger.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Bak innkledningen ligger trevirket direkte mot treullsementplaten, uten dampsperre. Fuktmåling i bunnsvill viser 15 % WME.

- Innvendig - Innvendige trapper | Det er merkbare skjevheter i trapp. ca 2%. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert

langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er åpninger ved gesims og under kledning og i kledning, men dette gir ingen garanti for at det er kun her det er inntrengingsveier.

- Første Etasje Bad - Overflater gulv | Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor dusjens nedslagsfelt. For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,2 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

- Underetasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er benyttet trepanel på veggflater ved våtsone og servant som kan bli utsatt for vannsøl. Det er ikke avklart om panelets overflatebehandling og veggens oppbygging gir tilstrekkelig beskyttelse mot den aktuelle vannbelastningen. Eventuelt vanntett sjikt bak panelet kan ikke vurderes ut fra bildet. Årsak: Forholdet gjelder materialvalg og utførelse av fuktsikring i områder med mulig direkte vannbelastning. Oppbyggingen bak panelet er ikke kjent. Risiko: Vannsøl kan fukte panelet og trenge inn gjennom skjøter, avslutninger og innfestinger. Dersom vanntettingen bak panelet er mangelfull, kan også bakenforliggende konstruksjoner bli oppfuktet.

- Underetasje Vaskerom - Overflater gulv | Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor våtsonen nedslagsfelt. For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,7 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

- Underetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på vegg.

- Første Etasje Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Da jeg var på befaring hadde anlegget stoppet og hadde alarm med en skrikelyd da jeg forsøkte å starte dette igjen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er ikke registrert setningsskader, sprekkdannelser eller skjevheter i grunnmur som kan knyttes til grunnforholdene. NGIs utredning av sonen bekrefter kvikkleire i deler av sonen, særlig mot Evjudalen, og beregnet marginal stabilitet i skråningene der. Grunnundersøkelser utført av GrunnTeknikk AS i 2018 på naboeiendommen Stasjonsvegen 33 (rapport 112730r1) påviste ikke sprøbruddmateriale i åtte borpunkter, men fant middels fast, lite til middels sensitiv leire over sand og morene, med berg på 12,6 til 19,5 meters dybde. Disse undersøkelsene er ikke utført på eiendommen og gir ikke grunnlag for å konkludere om grunnforholdene på Framstadvegen 6.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på vegg. Måleresultat: 15%. Det er tilliggende konstruksjon som gjør hulltaking ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde i Bø, med gangavstand til det meste av servicetilbud og fasiliteter i hverdagen. Fra boligen er det en kort gåtur til sentrumskjernen og Bøsenteret, som byr på et godt utvalg av forretninger, apotek, legesenter, treningssenter og dagligvare med Meny. I sentrumsgatene finner du også et variert utvalg av kafeer og spisesteder.

Beliggenheten er svært praktisk for familier og for studenter, med gangavstand til flere barnehager, barneskole, ungdomsskole, videregående skole samt universitetet.

Bø har et rikt kultur- og fritidstilbud for både store og små. Gullbring kulturanlegg ligger en kort spasertur unna og rommer svømmehall, kino, idrettsanlegg og konsertsal, mens Kroa i Bø arrangerer konserter og kulturarrangementer gjennom hele året. For turer i nærområdet har Breisåsskogen flotte turløyper til fots og på ski. Lifjell ligger en kort kjøretur unna og byr på flotte topp- og fotturer om sommeren, samt alpinanlegg og et stort nettverk av preparerte skiløyper på vinterstid. I sommermånedene er det i tillegg en kort kjøretur til kjente attraksjoner som Bø Sommarland, klatreparken Høyt og Lavt og Norsjø ferieland med badeplasser og kabelpark for vannski.

Kollektivtilbudet er godt utbygd, og Bø fungerer som et sentralt knutepunkt for reiser videre til både øst og vest. Togstasjonen i Bø sentrum ligger i gangavstand fra boligen og betjenes av Sørlandsbanen, med direkte togforbindelser mot både Oslo og Stavanger. Fra sentrum og nærliggende holdeplasser går det i tillegg hyppige bussavganger mot Seljord, samt mot Skien, Porsgrunn og Sandefjord lufthavn Torp.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig fundamentert med støpt, heldekkende betongfundament direkte på stedlige masser. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Etasjeskiller er utført i både tre og betong. Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel, tekket med betongtakstein.

Garasje:
Frittstående dobbelgarasje oppført med fundamentering, støpt betonggulv, vegger i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og saltak tekket med stålplater.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Frittstående garasje (byggeår 1989):
Det foreligger rammetillatelse datert 14.02.1989 og igangsettingstillatelse datert 30.03.1989.
Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
Det foreligger udaterte tegninger for garasjen.

Byggetegninger:
Det foreligger udaterte tegninger for boligen som avviker fra dagens bruk. Fasaden har endringer når det kommer til vinduer og verandadør som er satt inn i 1. etasje. Fasadeendringer er normalt søknads pliktig.
Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent endringer nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe fra 2022 og vedovn. Gulvvarme på bad i første etasje og på vaskerom i underetasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med lav til middels radonaktsomhet.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boligbebyggelse i henhold til Områdereguleringsplan for Bø sentrum (plan-ID 01_62_2016), vedtatt 05.11.2018. En mindre del av eiendommen på 2 m² er regulert til Veg.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033 (plan-ID 202001), vedtatt 21.06.2021. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 Ras- og skredfare. I henhold til planbestemmelsene skal skredtryggheten dokumenteres av fagperson eller -miljø med geofaglig kompetanse i byggesaker og reguleringsplaner. Nødvendige sikringstiltak må være gjennomført før tiltak kan iverksettes.

Eiendommen ligger i kvikkleireområde. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, regnes det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleire overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Eiendommen ligger i gul støysone (H220_2). I henhold til bestemmelsene kan støyfølsom arealbruk etableres dersom bygningene har en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå under 55 dB. For boliger må boenhetene være gjennomgående og uterom plasseres på en stille side.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 700 007 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 800 026 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Andreas Eikrem Bjørndalen

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

4020/51/31:
07.12.1956 - Dokumentnr: 1716 - Erklæring/avtale
Forbud mot forretningsvirksomhet.
Bestemmelse om gjerde

Erklæringen inneholder forbud mot å drive forsamlingshus eller handelsvirksomhet på eiendommen i konkurranse med handelsvirksomheten som på avtaletidspunktet var i gang på gnr. 51, bnr. 6, uten samtykke fra eieren av gnr. 51, bnr. 6. Eier plikter å holde tomten forsvarlig inngjerdet. Eiendommen har rett til å legge vann- og kloakkledning over selgers grunn uten særskilt vederlag.

12.09.1956 - Dokumentnr: 1252 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4020 GNR: 51 BNR: 6

01.01.2020 - Dokumentnr: 388715 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0821 GNR: 51 BNR: 31

01.01.2024 - Dokumentnr: 560082 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 3817 GNR: 51 BNR: 31

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Elektrisk anlegg:
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er

gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 3 250 000,-), kr 49 900,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Midt Telemark, kr 3 938,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 21 990,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Rabatt provisjon selger, kr -10 000,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Visningshonorar per visning, kr 1 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Totalt, kr 93 033,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Sør-Øst Taksering AS den 31.08.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Are Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder
Telefon: 478 35 686
E-post: are.olsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Midt-Telemark

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





























































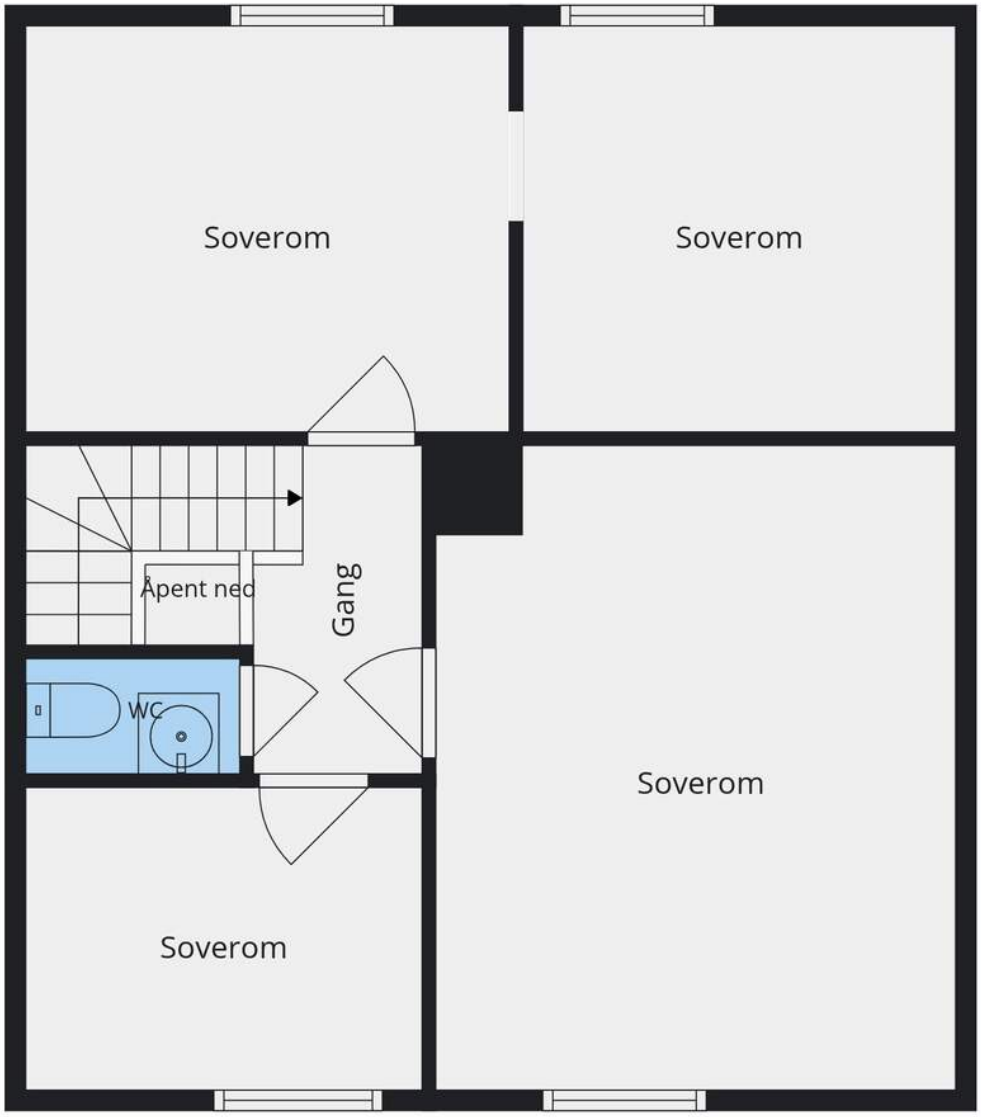






Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

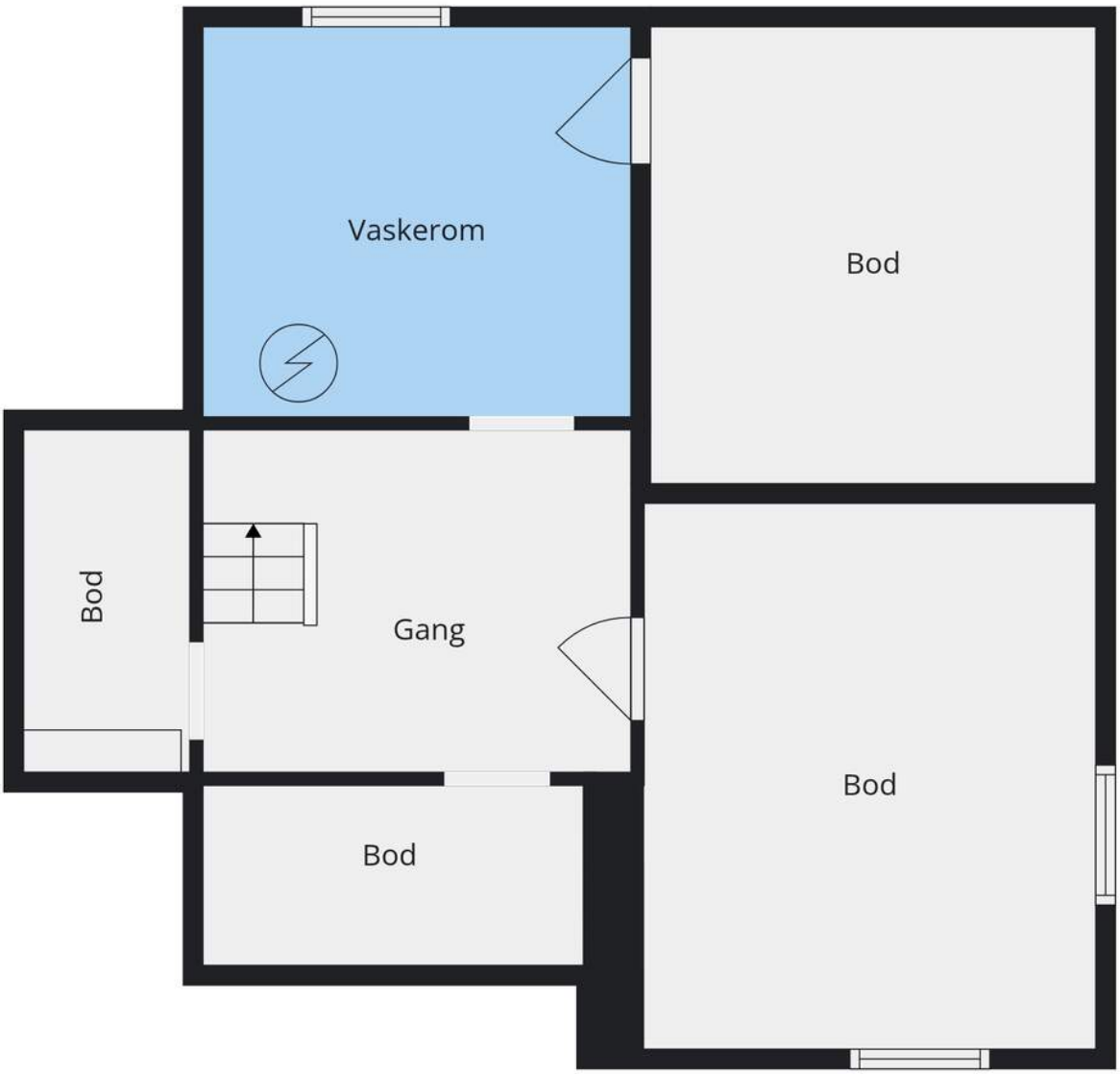
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bjørndalen, Andreas Eikrem
31.08.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Andreas Eikrem Bjørndalen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Framstadvegen 6
3800 Bø I Telemark

4020-51/31/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Brødrene Kallesten

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad. Etablering av toalettrom 2. etasje. Bytte av alt av vann og avløp fra tilkoblingskum utenfor og inn i huset.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt, alle sluk og rør

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: H. Darrud Tre & Betongarbeid

Beskrivelse av arbeidet: Bytte inngangsdør 2025. Totalrenovert yttergang med varmekabler, flis, spotlys og nye vinduer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Eika Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Innsett av dobbel verandadør, flytting av vindu og innsett av nytt.

2

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Kaasa Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset. Lagt isolasjonsplater og plast mot grunnmur. Nye nedløpsrør fra bakkenivå og bort fra huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Brødrene Kallesten

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alt vann og avløp fra tilkoblingskum utenfor huset og inn. Alt i huset er byttet til nytt.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: TK Ventilasjonsteknikk

   Beskrivelse av arbeidet: Installering av balansert ventilasjon

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Murmester Espedalen

   Beskrivelse av arbeidet: Montert inner-rør i pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bø Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alt strøm fra hovedinntak utenfor huset og videre. Hovedsikringsskap på yttervegg, sikringsskap i kjeller og i garasje.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Ja**

Heftelse fra byggeår om at eiendommen skal være inngjerdet.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Pigget opp halvparten av kjelleren for bytte av vann, avløp og strøm. Lagt flis og varmekabel på deler av kjeller. Økt noe avstand mellom gulv og tak der arbeidet er utført

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Ja**

Ligger i randsonen av kvikkleirefelt i Bø sentrum/Evjudalen

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Ja**

5

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tilstandsrapport fra kjøp i 2019

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Ja**

Nærhet til toglinje. Noe støy fra godstog, lite fra persontog.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Drømmekjøkken
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Fargerike Lunde
   Beskrivelse av arbeidet: Sliping, pussing og etterbehandling av originalt tregulv fra byggeår, i begge etasjer.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Murmester Espedalen
   Beskrivelse av arbeidet: Støping av betonggulv og flislegging i kjeller, nytt gulv.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Innvendig oppussing. Veggplater, listing, maling. Lektet inn i første etasje, etterisolert 5 cm. Overflatebehandling hele huset. Lukket noen luftekanaler mot yttervegg, grunnet ny ventilasjon.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

8

Tilstandsrapport

Enebolig
Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
MIDT-TELEMARK kommune
gnr. 51, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21816-1450 **Referansenummer:** HV1211

Autorisert foretak: Sør-Øst Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Audun Vesterdal

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

sør-øst taksering A/S

Sør-Øst Taksering ble etablert i 2022 og leverer profesjonelle tjenester innen tilstandsrapporter, skadetakst, verditakst, 3D-skanning og teknisk rådgivning.
Firmaet drives av Audun Vesterdal, som har over 20 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Bakgrunnen omfatter fagbrev, ingeniørutdanning og fagskole, kombinert med omfattende erfaring fra både små og store prosjekter der han har bistått byggherrer med prosjektledelse, anleggsledelse og driftskoordinering.
I tillegg til solid praksis har han fullført en treårig utdanning ved NEAK Fagskole – en spesialisert utdanning for bygningssakkyndige etablert i samarbeid med Norsk takst og NEAK. Han har også gjennomført sertifisert våtromskurs (BVN) og innehar ADK-sertifikat, noe som gir særskilt kompetanse innen både våtrom og vann- og avløpsanlegg.
Hos Sør-Øst Taksering står kvalitet, grundighet og åpen kommunikasjon i sentrum. Målet er å levere rapporter og tekniske vurderinger som gir trygghet, oversikt og et godt beslutningsgrunnlag.

SØR-ØST TAKSERING

Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal
Uavhengig Takstingeniør
sor-ost@taksering.org
907 49 270

SENTRALT GODKJENT

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

SØR-ØST TAKSERING

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 169m² fra år 1960 med tre etg og en frittstående dobbelt garasje. Boligen er stedvis renovert i år 2019 til 2026. Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje. Boligen har to våtrom.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av eneboliger.
Det er gangavstand til skoler og bussholdeplass. For den friluftsinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.
For mer info om tilstanden les videre og sett deg godt inn i rapporten, ved spørsmål knyttet til denne rapporten ta kontakt med takstpersonen som har utarbeidet denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er fremvist fra kommune arkiv. Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er
søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

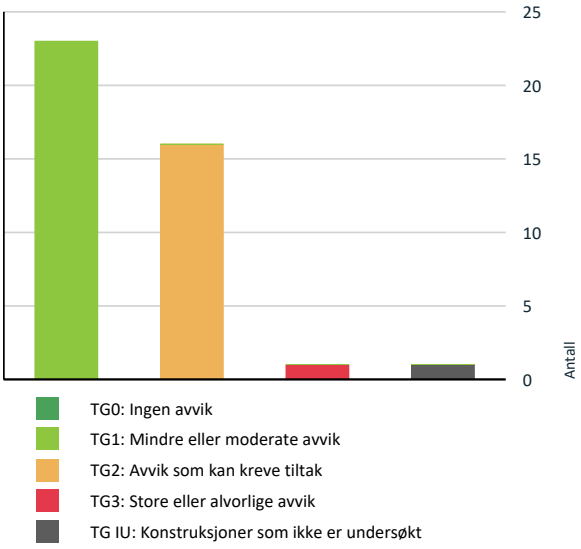
Tegninger er fremvist fra kommune arkiv. Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er
søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

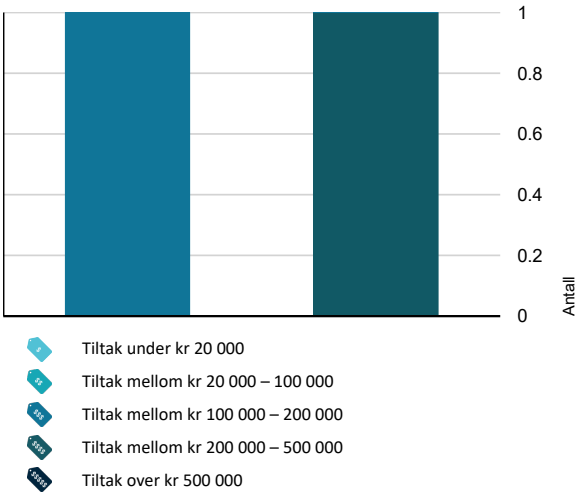
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingene i denne tilstandsrapporten er utført i henhold til NS 3600 og forskrift om tryggere bolighandel, og er basert på takstpersonens faglige skjønn, erfaring, visuelle observasjoner og enkle målemetoder. Det er ikke utført destruktive undersøkelser, konstruksjonsberegninger eller analyser av byggets bæreevne, stabilitet, laster eller påkjenninger.
Opplysninger om utførte arbeider, vedlikehold, ombygginger og endringer er i hovedsak basert på informasjon gitt av eier. Der dokumentasjon ikke er fremlagt, er opplysningene ikke verifisert, og vurderingene er gjort ut fra tilgjengelige observasjoner og faglig skjønn.
Bygningsdeler og konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige på befaringstidspunktet er ikke undersøkt. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Befaringen er utført av takstpersonen personlig under de vær- og lysforhold som forelå på befaringstidspunktet. Forhold som er avhengige av årstid, nedbør, temperatur eller belastning, slik som drenering, taknedløp og lekkasjeforhold, er ikke nødvendigvis fullt ut testet eller belastet med mindre dette er særskilt angitt i rapporten.
Der det er angitt risiko for fukt eller andre skader, er dette basert på konstruksjonsløsninger, alder og observerte forhold, og innebærer ikke nødvendigvis at aktiv skade er påvist på befaringstidspunktet.
Elektriske anlegg, VVS-installasjoner og øvrige tekniske anlegg er vurdert visuelt innenfor rammen av tilstandsanalysen. Vurderingene erstatter ikke kontroll, funksjonstesting eller samsvarsvurdering utført av autorisert fagperson.
Der rapporten anbefaler videre undersøkelser, innebærer dette at forholdet ikke er tilstrekkelig avklart innenfor rammen av en visuell tilstandsanalyse og at ytterligere fagkyndig vurdering kan være nødvendig.
Tilstandsgrad 2 (TG2) indikerer vesentlige avvik som kan medføre behov for tiltak i nær fremtid og kan innebære kostnader selv om kostnadsestimat ikke er angitt.
Kostnadsanslag er kun utarbeidet for bygningsdeler gitt tilstandsgrad 3 (TG3) der dette er påkrevd.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Gå til side

Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen.
Det er stedvis svartsopp på kledning. Det er visuelt registrert skjevhet i veggen med vater. Skjevheten er ca 1%, og årsaken er ikke avklart. Forholdet kan skyldes eldre setninger, materialbevegelser eller deformasjon i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Taktekkingen har oppnådd sin forventede levetid. Det foreligger slitasje i overflaten av taksteinene, begroing og tegn til begynnende nedbryting av overflatebelegget. Det mangler tettebånd og lufting ved møne samt mønestein er løse, noe som kan føre til redusert ventilasjon og økt risiko for fuktdannelse i undertaket. Taket har ikke dokumentert vedlikehold eller oppgraderinger, og utførelsen fremstår som opprinnelig. Dette vurderes som et vesentlig avvik (TG2) etter kriteriene i NS 3600 og forskriften § 2-23 for bygningsdeler med sterk slitasje og nedsatt funksjon.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
Beslag og takrenner viser tydelig aldring og funksjonsnedsettelse. Overflatebehandlingen på beslag ved pipe og gesims er nedbrutt, og det er fare for videre korrosjon. Tettingen rundt piper og gjennomføringer er delvis utført med fugemasse som er sprukket og slitt. Renner og nedløp har redusert kapasitet på grunn av manglende vedlikehold og begroing. Dette vurderes som et vesentlig avvik (TG2) etter NS 3600 og forskriftens § 2-23, ettersom delene har sterk slitasje og nedsatt funksjon.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

vinduene er fra byggeår og må påregnes byttes ut etter vert, vanskelig å si noe om når, det kommer helt an på bruken og ytre og indre påkjenninger.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Bak innkledningen ligger trevirket direkte mot treullsementplaten, uten dampsperre. Fuktmåling i bunnsvill viser 15 % WME,

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er merkbare skjevheter i trapp. ca 2%
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er åpninger ved gesims og under kledning og i kledning , men dette gir ingen garanti for at det er kun her det er inntrenngerveier.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Da jeg var på befarin g hadde anlegget stoppet og hadde alarm med en skrike lyd da jeg forsøkte å stare dette igjen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke registrert setningsskader, sprekkdannelser eller skjevheter i grunnmur som kan knyttes til grunnforholdene. NGIs utredning av sonen bekrefter kvikkleire i deler av sonen, særlig mot Evjudalen, og beregnet marginal stabilitet i skråningene der. Grunnundersøkelser utført av GrunnTeknikk AS i 2018 på naboeiendommen Stasjonsvegen 33 (rapport 112730r1) påviste ikke sprøbruddmateriale i åtte borpunkter, men fant middels fast, lite til middels sensitiv leire over sand og morene, med berg på 12,6 til 19,5 meters dybde. Disse undersøkelsene er ikke utført på eiendommen og gir ikke grunnlag for å konkludere om grunnforholdene på Framstadvegen 6.

Våtrom > Første Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor dusjens nedslagsfelt. For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,2 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

Kjøkken > Første Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Underetasje > vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Avvik:
Det er benyttet trepanel på veggflater ved våtsone og servant som kan bli utsatt for vannsøl. Det er ikke avklart om panelets overflatebehandling og veggens oppbygging gir tilstrekkelig beskyttelse mot den aktuelle vannbelastningen. Eventuelt vanntett sjikt bak panelet kan ikke vurderes ut fra bildet.

Årsak:
Forholdet gjelder materialvalg og utførelse av fuktsikring i områder med mulig direkte vannbelastning. Oppbyggingen bak panelet er ikke kjent.

Risiko:
Vannsøl kan fukte panelet og trenge inn gjennom skjøter, avslutninger og innfestinger. Dersom vanntettingen bak panelet er mangelfull, kan også bakenforliggende konstruksjoner bli oppfuktet.

Våtrom > Underetasje > vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor våtsonen nedslagsfelt. For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,7 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

Våtrom > Underetasje > vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på vegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Ref matrikkel.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Hele boligen er stedvis renovert, se egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er besiktiget med drone, er vurderingen basert på observasjoner fra dette nivået. Det er ikke foretatt nærundersøkelse fra takflate eller stige av sikkerhetsmessige hensyn. Selv om det ikke er avdekket synlige skader ved droneinspeksjonen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes gjennom en detaljert undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold dersom det anses nødvendig.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Taktekkingen har oppnådd sin forventede levetid. Det foreligger slitasje i overflaten av taksteinene, begroing og tegn til begynnende nedbryting av overflatebelegget. Det mangler tettebånd og lufting ved møne samt mønestein er løse, noe som kan føre til redusert ventilasjon og økt risiko for fuktdannelse i undertaket. Taket har ikke dokumentert vedlikehold eller oppgraderinger, og utførelsen fremstår som opprinnelig. Dette vurderes som et vesentlig avvik (TG2) etter kriteriene i NS 3600 og forskriften § 2-23 for bygningsdeler med sterk slitasje og nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Den tekniske levetiden for betongtakstein er normalt 30–40 år. Taket er derfor i en fase hvor vedlikehold eller utskifting må forventes. Manglende lufting og tetting ved møne kan føre til kondens og fuktskader i undertaket over tid.
Tiltak bør omfatte:
Rens og overflatebehandling av takstein for å hindre videre nedbryting.
Kontroll av undertak og lekter ved neste vedlikehold.
Montering av mønelufting og tettebånd for å forbedre ventilasjonen.
Planlegging av utskifting av taktekking på sikt.
Tilstanden innebærer ingen akutt fare, men krever planlagt oppfølging for å opprettholde funksjon og tetthet.
Mose holder på fukt og kan redusere vannavrenningen fra taket. Over tid kan dette føre til frostsprengning, nedbrytning og forskyvning av takstein, med økt risiko for vanninntrengning i undertaket og underliggende konstruksjoner. Forholdet kan forkorte taktekkingens levetid og medføre behov for tidligere vedlikehold eller utskifting

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.

Vurdering av avvik:

• Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.

• Beslag og takrenner viser tydelig aldring og funksjonsnedsettelse. Overflatebehandlingen på beslag ved pipe og gesims er nedbrutt, og det er fare for videre korrosjon. Tettingen rundt piper og gjennomføringer er delvis utført med fugemasse som er sprukket og slitt. Renner og nedløp har redusert kapasitet på grunn av manglende vedlikehold og begroing. Dette vurderes som et vesentlig avvik (TG2) etter NS 3600 og forskriftens § 2-23, ettersom delene har sterk slitasje og nedsatt funksjon.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.

• Eldre beslag og renner med begynnende rust og dårlig overflatebelegg kan føre til lekkasjer, vanninntregning i gesims og råteskader i underliggende trekonstruksjoner. Mangelfull tetting rundt pipe og sviktende vedheft på fugemasser øker risikoen for vanninntrenging ved slagregn og smeltevann.
Tiltak anbefales:

Rens og kontroll av alle renner og nedløp.

Overflatebehandling eller utskifting av rustangrepne beslag.

Utskifting av fugemasser rundt pipe og skjøter med egnet takfugemiddel eller nytt pipebeslag.

På sikt anbefales full utskifting av takrenner og beslag i forbindelse med eventuell takrehabilitering.

Tilstanden vurderes å ha begrenset restlevetid, og tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og forhindre fuktskader i bygningskonstruksjonen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og loftet er et tett kaldtloft.

Vurdering av avvik:

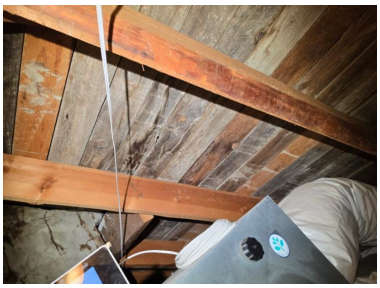
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.







Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Det er utført fuktsøk med elektronisk måleinstrument (protimeter), rettet mot synlige trekonstruksjoner på utsatte områder på kledning . Måleresultatet viste en verdi på ca. 20 vekt-% i treverk.
Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:
0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).
15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.
>20 vekt-%: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet vedvarer.
Målingen viser altså et forhøyet nivå, indikasjoner på forhøyet fuktinnhold i det kontrollerte områdene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er stedvis svartsopp på kledning. Det er visuelt registrert skjevhet i veggen med vater. Skjevheten er ca 1%, og årsaken er ikke avklart. Forholdet kan skyldes eldre setninger, materialbevegelser eller deformasjon i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

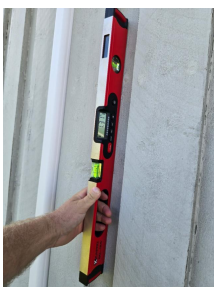
• Det er registrert mindre skjevheter i vegg som vurderes som normalt for bygningens alder og konstruksjonstype. Forholdet fremstår som kosmetisk og uten betydning for konstruktiv sikkerhet på befaringstidspunktet.
Tiltak anses ikke nødvendig nå, men utviklingen bør følges over tid. Konsekvens:
Svekket overflatebehandling kan føre til økt fuktopptak i treverket og gi grunnlag for videre utvikling av soppvekst, raskere nedbrytning av malingssystemet og økt vedlikeholdsbehov dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Berørte områder bør rengjøres for svertesopp og løs maling fjernes før ny overflatebehandling utføres. Kledningen bør kontrolleres samtidig for eventuelle begynnende råteskader og utbedres ved behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass. Vinduer er funksjon testet, ikke funnet noe feil eller mangler ved befaring (di som er skiftet ut nye). Vinduene som er fra byggeår og må påregnes byttes ut etter vert, vanskelig å si noe om når, det kommer helt an på bruken og ytre og indre påkjenninger. Mange av

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport

vinduene er fra år 2013 og nyere men det er fremdeles noen igjen fra kjeller fra byggeår.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• vinduene er fra byggeår og må påregnes byttes ut etter vert, vanskelig å si noe om når, det kommer helt an på bruken og ytre og indre påkjenninger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre vinduer har økt risiko for svikt i overflatebehandling, tetningslister, beslag og glassforseglinger. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, luftlekkasjer og behov for kostnadskrevende vedlikehold eller utskifting.

Tiltak:
Vinduene bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å forlenge levetiden. Det må påregnes gradvis utskifting i takt med tilstandsutviklingen, da gjenværende levetid vil variere avhengig av vedlikehold, bruk og påvirkning fra vær og klima.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.Verandadør i 2021 ogInngangsdør i 2025.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring





Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp opp til kjøkken og en trapp opp til hovedinngang.

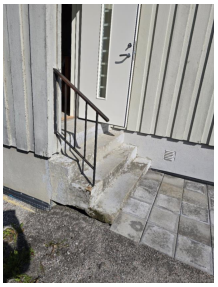
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport





Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger nær fylkesveg 359 og Sørlandsbanen. Offentlige støysonekart viser at eiendommen ligger utenfor kartlagt gul og rød støysone. Nærliggende områder sør for eiendommen omfattes av støysoner fra vegtrafikk og jernbane. Støy fra passerende trafikk og tog må likevel påregnes, det er ikke foretatt støymålinger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført i furu og flis. Det er observert stedvis slitasje på overflatene, men dette anses som normal slitasje gitt bygningens alder og den påfølgende bruken. Slitasjen er innenfor forventede nivåer for et bygg av denne typen og alderen, og det er ikke indikasjoner på behov for umiddelbare tiltak. mye nytt og overflater skiftet i mellom år 2022 og 2026
(se eget punkt for under etg)



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har trepanel, malte plater og malte glatte flater. Himling har malte plater og panelplater. mye nytt og overflater skiftet i mellom år 2022 og 2026 (Gjelder ikke under etg/kjeller. se eget punkt for under etg)

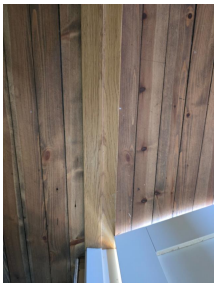
Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i både tre og betong, første etg (mellom underog første er betong) og resterende er tre.
Det er stedvis målt ca 0,8% høydeforskjell på gulv/etg skille.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Radon er en naturlig forekommende gass som dannes når radium i jorden brytes ned. Den kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i fundamenter og gulv, spesielt i bygninger som er bygget på bakkenivå eller under bakken. Bygg over bakkenivå har derimot færre muligheter for radon å trenge inn, fordi det er mindre kontakt med jordens radonholdige områder. I tillegg er bygninger over bakkenivå mer utsatt for ventilasjon, som kan bidra til å redusere radoninnholdet innendørs. Geografisk ligger radon område fra lavt til middels område.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

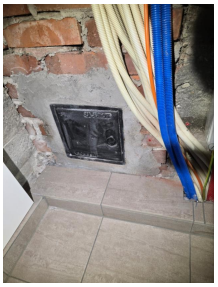
Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen. eier har rehabilitert pipeløp med stålrør inne i pipen utført år 2021 .

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport









TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av plater på betong. Veggene er av panel på betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Kjellerveggene er av betong fra 1960, med innvendig sjikt av treullsementplater. Deler av kjelleren er innredet, og veggene er kledd inn med trestendere og innvendig kledning, se bilde .

Vurdering av avvik:

• Bak innkledningen ligger trevirket direkte mot treullsementplaten, uten dampsperre. Fuktmåling i bunnsvill viser 15 % WME,

Konsekvens/tiltak

• Tiltak

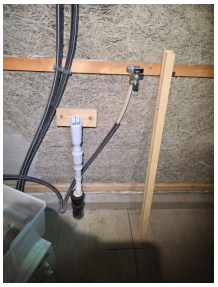
Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

En innvendig tretrapp mellom di forskjellige etgasjene, Det er stedvis knirk i tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er merkbare skjevheter i trapp. ca 2%

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

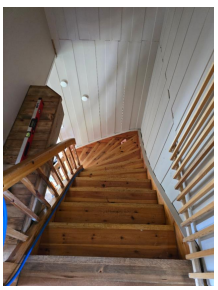
Konsekvens/tiltak

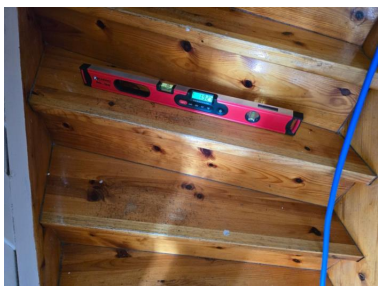
• Tiltak
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Ved oppgradering av trappen bør trinnene rettes opp og åpningene i trinn og rekkverk tettes slik at trappen tilfredsstiller kravene i TEK Årsak til skjevheten bør vurderes dersom det også registreres skjevheter i gulv.

Konsekvens
Forholdet påvirker bruk og sikkerhet, men ikke konstruksjonens bæreevne. Uten tiltak vil trappen fortsatt være noe ubehagelig i bruk, med noe økt fallrisiko.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 1 Innvendige dører

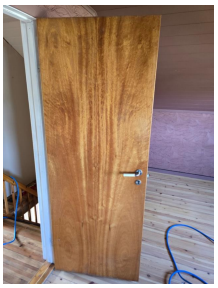
Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører og finerdører.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i de undersøkte og tilgjengelige områdene. Undersøkelsen er en visuell stikkprøvekontroll, men det gir ingen garanti for at skjult aktivitet ikke forekommer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er åpninger ved gesims og under kledning og i kledning , men dette gir ingen garanti for at det er kun her det er inntrenngerveier.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer. Områder er i kledning og noe lufte ventiler, dette gir ingen begrensning om det er andreplasser disse kommer eventuelt inn.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eiendommen består av en boenheter og er oppført i år 1960 I henhold til NS 3600:2025 tabell 4 må det forventes at lydisolasjonen er vesentlig dårligere enn i boliger oppført etter 1997. Det er ikke utført lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen som en del av denne tilstandsanalysen. Boligen kan også være utsatt for støy fra omkringliggende omgivelser og veitrafikk.

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

sjekklister fra utførende er innhentet og gjennomgått. Dokumentasjonen omfatter kontrollpunkter knyttet til utførelse av membranarbeid, tetting rundt sluk, bruk av mansjetter og benyttede produkter.
All tilgjengelig dokumentasjon er vurdert opp mot krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og produsentens tekniske datablad.
Dokumentasjonen fremstår som tilfredsstillende, og viser at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalt praksis.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er opplyst utført av entreprenør . For tettesjiktet foreligger utfylt, datert og signert sjekkliste fra utførende foretak, Sjekklisten angir benyttede produkter og dokumenterer utførendes egenkontroll av membranarbeidene. Kontrollen omfatter blant annet tetting ved sluk og rørgjennomføringer,

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport

tettebånd i overganger og hjørner samt påføring av membran.

Opplysningene om skjulte utførelsesdetaljer bygger på fremlagt dokumentasjon. Dokumentasjonen inngår i vurderingen av tettesjiktet sammen med alder, tilgjengelige kontrollpunkter og øvrige funn ved befaring.

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulv i våtrom skal være utført med fall mot sluk for å sikre effektiv og kontrollert bortledning av vann. I dusjsone forutsettes normalt fall på minimum 1:50, mens øvrige gulvarealer skal ha fall på minimum 1:100, slik at vann ledes til sluk og ikke blir stående på overflaten. Dette er i tråd med funksjonskrav til fuktsikring i byggteknisk forskrift (TEK).

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor dusjens nedslagsfelt. For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,2 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak
• Dusjsonen fremstår med funksjonelt fall til sluk, noe som reduserer risikoen ved normal bruk av dusj. Ved søl eller lekkasje utenfor dusjsonen kan vann ledes mot dørterskel, og det anbefales derfor økt oppmerksomhet rundt bruk og vedlikehold samt vurdering av fallforbedrende tiltak ved fremtidig oppgradering av våtrommet.







FØRSTE ETASJE > BAD

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring









FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

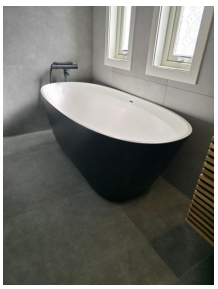
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport






FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

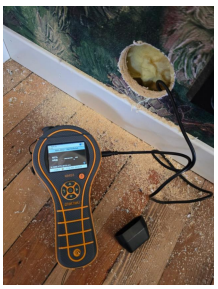
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormalt fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kontrollerklæringer og sjekklister fra utførende er innhentet og gjennomgått. Dokumentasjonen omfatter kontrollpunkter knyttet til utførelse av membranarbeid, tetting rundt sluk, bruk av mansjetter og benyttede produkter.
All tilgjengelig dokumentasjon er vurdert opp mot krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og produsentens tekniske datablad.
Dokumentasjonen fremstår som tilfredsstillende, og viser at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalt praksis. NB , gleder kun gulv.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

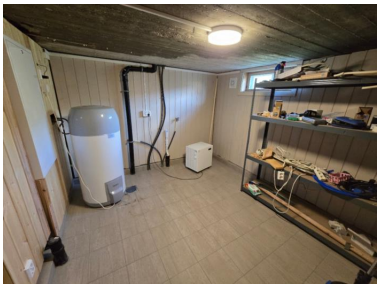
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er opplyst utført av entreprenør . For tettesjiktet foreligger utfylt, datert og signert sjekkliste fra utførende foretak. Sjekklisten angir benyttede produkter og dokumenterer utførendes egenkontroll av membranarbeidene. Kontrollen omfatter blant annet tetting ved sluk og rørgjennomføringer, tettebånd i overganger og hjørner samt påføring av membran.

Opplysningene om skjulte utførelsesdetaljer bygger på fremlagt dokumentasjon. Dokumentasjonen inngår i vurderingen av tettesjiktet sammen med alder, tilgjengelige kontrollpunkter og øvrige funn ved befaring. NB gjelder kun gulv.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med panel/tømmer. Himlingen er av betong.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport

• Avvik:
Det er benyttet trepanel på veggflater ved våtsone og servant som kan bli utsatt for vannsøl. Det er ikke avklart om panelets overflatebehandling og veggens oppbygging gir tilstrekkelig beskyttelse mot den aktuelle vannbelastningen. Eventuelt vanntett sjikt bak panelet kan ikke vurderes ut fra bildet.

Årsak:
Forholdet gjelder materialvalg og utførelse av fuktsikring i områder med mulig direkte vannbelastning. Oppbyggingen bak panelet er ikke kjent.

Risiko:
Vannsøl kan fukte panelet og trenge inn gjennom skjøter, avslutninger og innfestinger. Dersom vanntettingen bak panelet er mangelfull, kan også bakenforliggende konstruksjoner bli oppfuktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Gjentatt oppfukting kan føre til misfarging, svelling, sprekkdannelse og over tid soppvekst og råte. Ved utilstrekkelig vanntetting kan skjulte fuktskader utvikles og medføre behov for utskifting av berørte materialer. Slike skader er ikke påvist nå på befaring.

Tiltak:
Våtsonens utstrekning, panelets egnethet og veggenes vanntetting må avklares gjennom kontroll av utførelse og dokumentasjon. Dersom tilfredsstillende løsning ikke kan bekreftes, må berørte veggflater utbedres med materialer og vanntetting som er egnet for belastningen. Overganger mot dusjvegger, gulv og eventuelt vindu må inngå i utbedringen. Panelet bør skjermes mot direkte vannsøl inntil forholdet er avklart.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulv i våtrom skal være utført med fall mot sluk for å sikre effektiv og kontrollert bortledning av vann. I dusjsone forutsettes normalt fall på minimum 1:50, mens øvrige gulvarealer skal ha fall på minimum 1:100, slik at vann ledes til sluk og ikke blir stående på overflaten. Dette er i tråd med funksjonskrav til fuktsikring i byggteknisk forskrift (TEK).

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

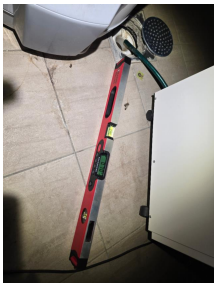
Vurdering av avvik:
• Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor våtsonen nedslagsfelt. For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,7 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak
• våtsonen fremstår med funksjonelt fall til sluk, noe som reduserer risikoen ved normal bruk av vaskemaskin. Ved søl eller lekkasje utenfor vaskemaskinen kan vann ledes mot dørterskel, og det anbefales derfor økt oppmerksomhet rundt bruk av vann utenfor våtsonen.

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, mens det mangler synlig vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

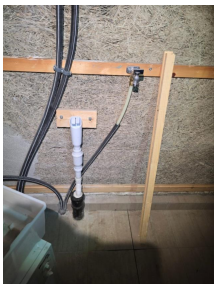
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på vegg. Måleresultat: 15%. Det er tilliggende konstruksjon som gjør hulltaking ikke gjennomførbart.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

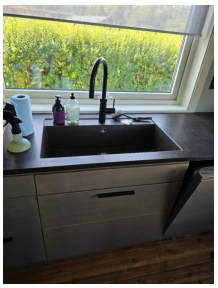
TG 1 Overflater og innredning

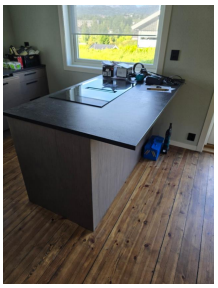
Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og vannstoppsystem. Type drømme kjøkken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring







FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport



TOALETTROM

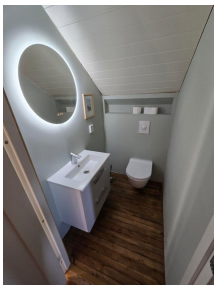
ANDRE ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er toalett med vask.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



ANDRE ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er toalett med vask.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

ANDRE ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

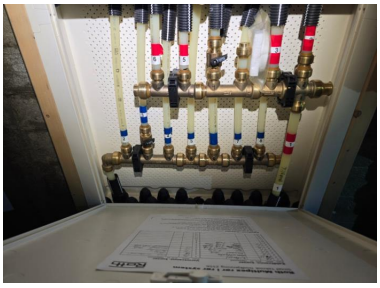
Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

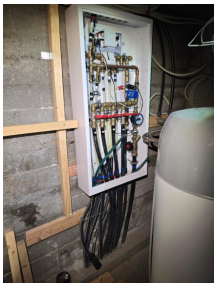
Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er 110 mm PVC/PP plast rør går gjennom gulvet og leder avløpsvannet til kloakken. Røret er utstyrt med en kontrollert tilkomst, som gir tilgang til rørsystemet via en stakeluke for vedlikehold og inspeksjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Da jeg var på befarin g hadde anlegget stoppet og hadde alarm med en skrike lyd da jeg forsøkte å stare dette igjen.

Konsekvens/tiltak
• service og evetuelle nødvendige reperasjoner må til.

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport







TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

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

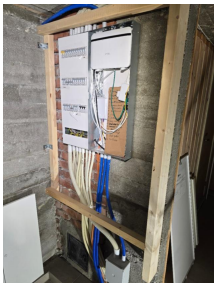
Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Opplyst installasjonsår eller siste totale rehabilitering er 2026.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er vurdert ved visuell befaring i samsvar med NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen omfatter de kontrollpunktene som inngår i standardens undersøkelsesnivå, herunder blant annet rømningsforhold, branncellebegrensende bygningsdeler, brannvarsling, slokkeutstyr og øvrige synlige branntekniske forhold der dette er relevant. Vurderingen er ikke en fullstendig brannteknisk kontroll eller en myndighetskontroll av bygningens brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Beskrivelse/avvik:
Tomten består hovedsakelig av plen, jord og enkelte steinpartier. Det er usikkerhet rundt massenes sammensetning, spesielt i dypere lag, og byggegrunn anses som ukjent.

Konsekvens/tiltak:
For å avklare grunnforhold, bæreevne og stabilitet anbefales geoteknisk undersøkelse utført av kvalifisert fagperson. Dersom det ønskes en mer presis vurdering, må det utarbeides en geologisk rapport fra geolog for å kartlegge eventuelle forhold i grunnen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra 2020. Er utført av maskin entreprenør. Rør lagt ut i kom på plen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt et heldekkende betongfundament direkte på stedlige masser. Det er ukjent om det er utført masseutskifting eller komprimering av grunnen under fundamentet, noe som kan innebære en risiko for setninger eller ujevnheter over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnforholdene dersom det skal utføres større tiltak eller belastninger på bygget

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mer undersøkelser bør utarbeides for kartlegging av eventuell utførelse, sprekker kan føre til mer fukt innsig (gjelder rom under bakkenivå)





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger innenfor NVEs kartlagte kvikkleiresone 1345 Bø sentrum, se kartutsnitt bilde. Sonen er vurdert til faregrad lav, konsekvensklasse meget alvorlig og risikoklasse 3 (NGI-rapport 20120204-02-R, 2013). Området ligger under marin grense, og løsmassene er på kvartærgeologisk kart angitt som tykk havavsetning.

Vurdering av avvik:

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

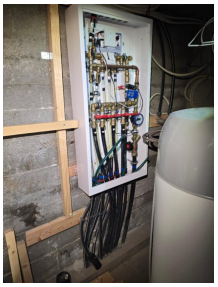
Tilstandsrapport

• Det er ikke registrert setningsskader, sprekkdannelser eller skjevheter i grunnmur som kan knyttes til grunnforholdene. NGIs utredning av sonen bekrefter kvikkleire i deler av sonen, særlig mot Evjudalen, og beregnet marginal stabilitet i skråningene der. Grunnundersøkelser utført av GrunnTeknikk AS i 2018 på naboeiendommen Stasjonsvegen 33 (rapport 112730r1) påviste ikke sprøbruddmateriale i åtte borpunkter, men fant middels fast, lite til middels sensitiv leire over sand og morene, med berg på 12,6 til 19,5 meters dybde. Disse undersøkelsene er ikke utført på eiendommen og gir ikke grunnlag for å konkludere om grunnforholdene på Framstadvegen 6.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2022, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2022, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er ikke utført konkrete lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i eller rundt boligen. Opplysningene er basert på boligens byggeår og tilgjengelige offentlige støysonekart.

Boligen er oppført i 1960. Basert på byggeåret må det påregnes at lydisolasjonen kan være fra 1960

Tilgjengelige støysonekart fra Geonorge, Statens vegvesen og kommunen ble kontrollert den dato 2.6.2026. Eiendommen er ikke vist innenfor registrert gul eller rød støysone. Støysonekartene er overordnede beregninger og dokumenterer ikke det faktiske støynivået ved eller inne i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

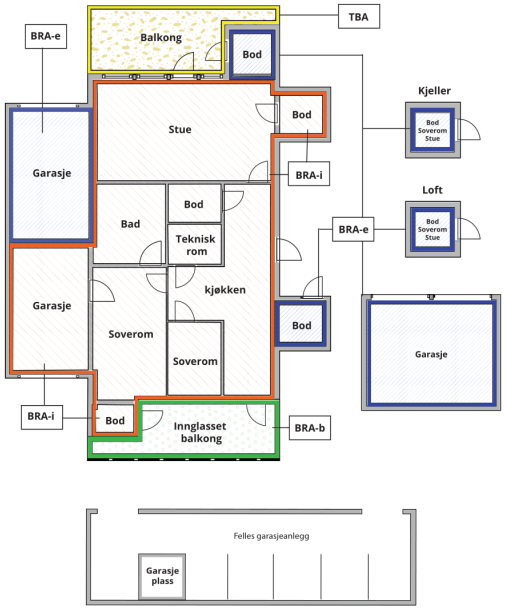
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Andre Etasje	51			51		9	60
Første Etasje	61			61		2	63
Underetasje	57			57		2	59
SUM	**169**					**13**	**182**
SUM BRA	**169**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre Etasje	Toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		
Første Etasje	Bad, gang, kjøkken, stue		
Underetasje	Vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.
Det er skråtak i andre etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist fra kommune arkiv. Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er
søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ref egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Noen rom i under etg har begrenset dagslysinnslipp med mindre enn 10 % lysflate i forhold til gulvarealet.

Garasje

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er fremvist fra kommune arkiv. Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er
søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	51	31		0	1096.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Framstadvegen 6

Hjemmelshaver
Bjørndalen Andreas Eikrem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggenheten er i et boligområde.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, støpt platting og trapp, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke fremlagt tinglyste dokumenter i forbindelse med tilstandsrapporten.

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Ref eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje oppført med fundamentering, støpt betonggulv, vegger i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og saltak tekket med stålplater . Garasjen er ikke isolert .

Garasjen inneholder ikke rom som benyttes til varig opphold. Bygningen er vurdert ut fra sin faktiske bruk og forventet standard for en garasje.

Bygningsdelene er undersøkt på tilsvarende måte som for boligen. Resultatet er oppsummert med én samlet tilstandsgrad basert på den dårligste vurderte bygningsdelen, i henhold til NS 3600:2025 punkt A.3.22.8.

Garasjen gis samlet TG 2 på grunn av snøstoppere og svartsopp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.08.2026	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.08.2026	Lest og Gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	Godkjent av megler.

For gyldighet på rapporten se forside

Framstadvegen 6 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 31
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

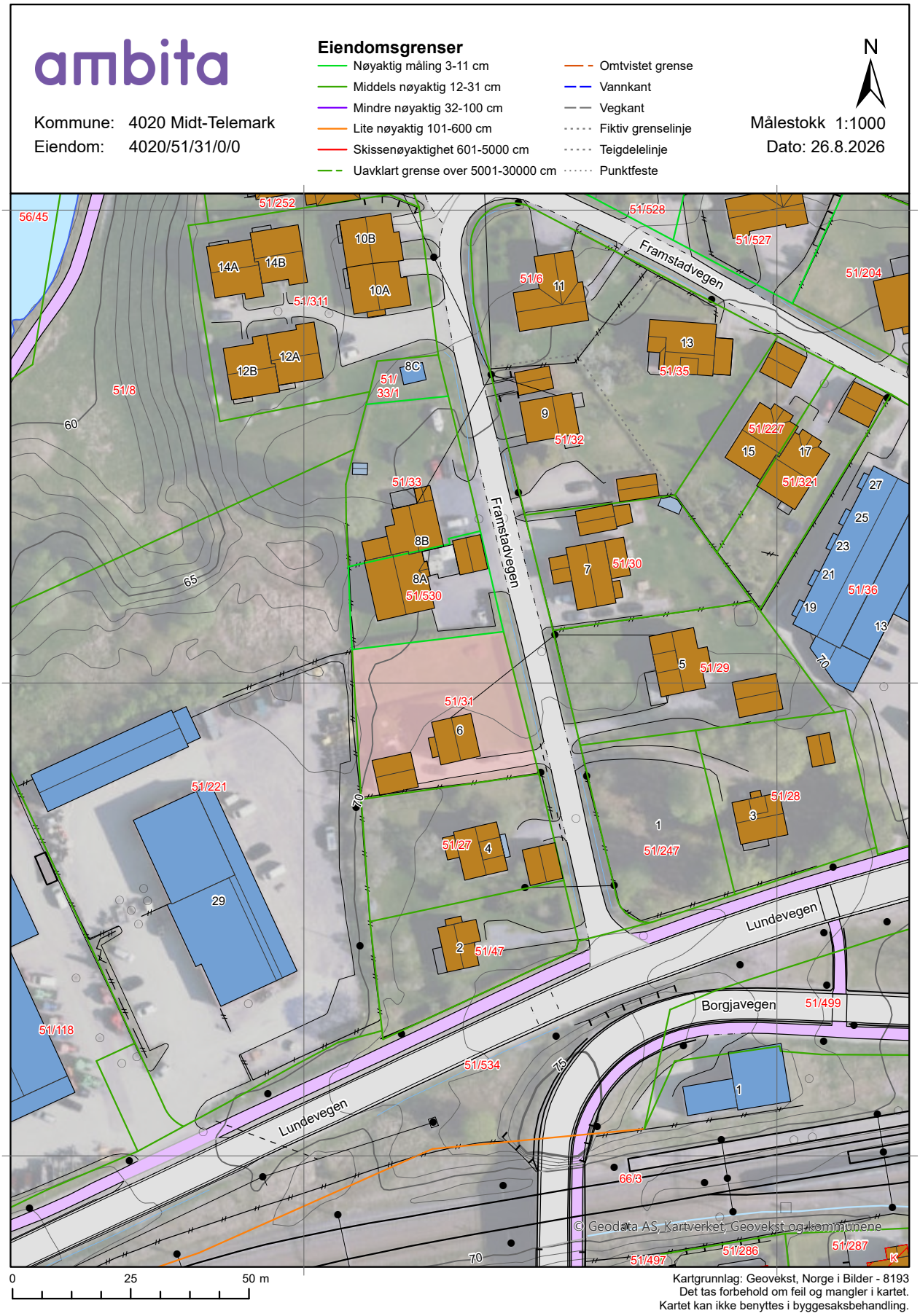
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

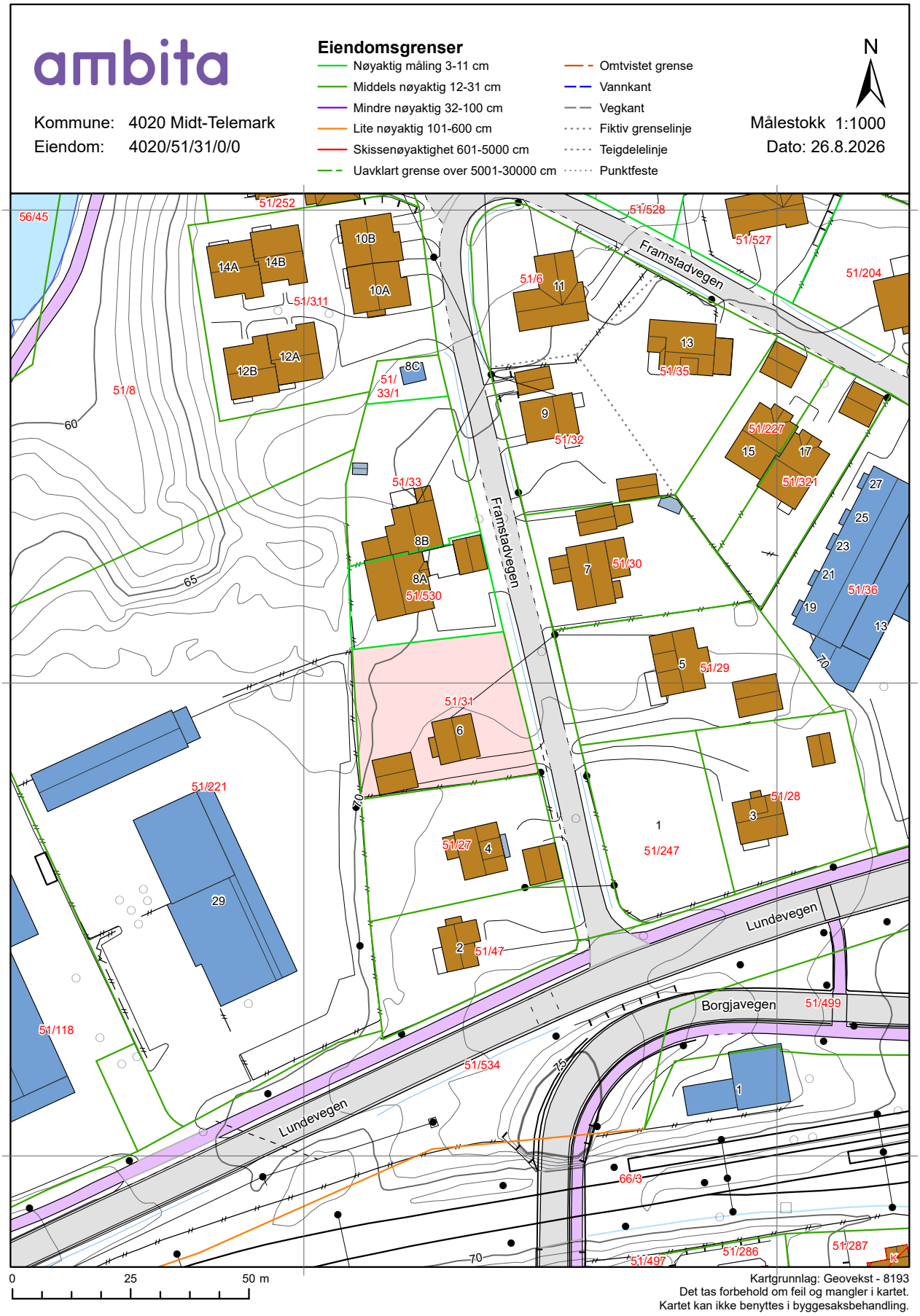
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

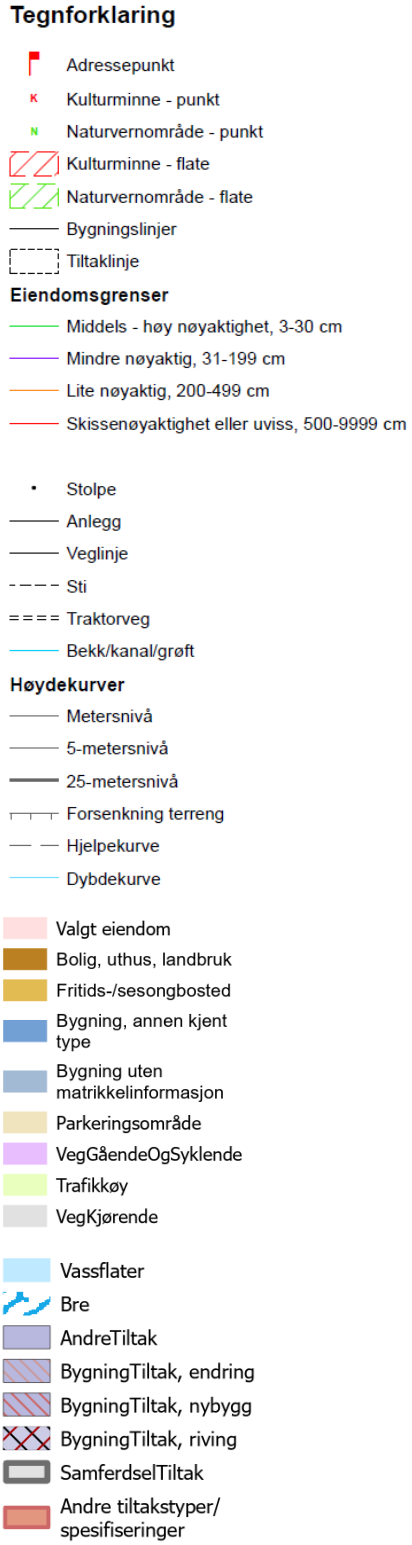
Vedlegg: Kommunalinformasjon



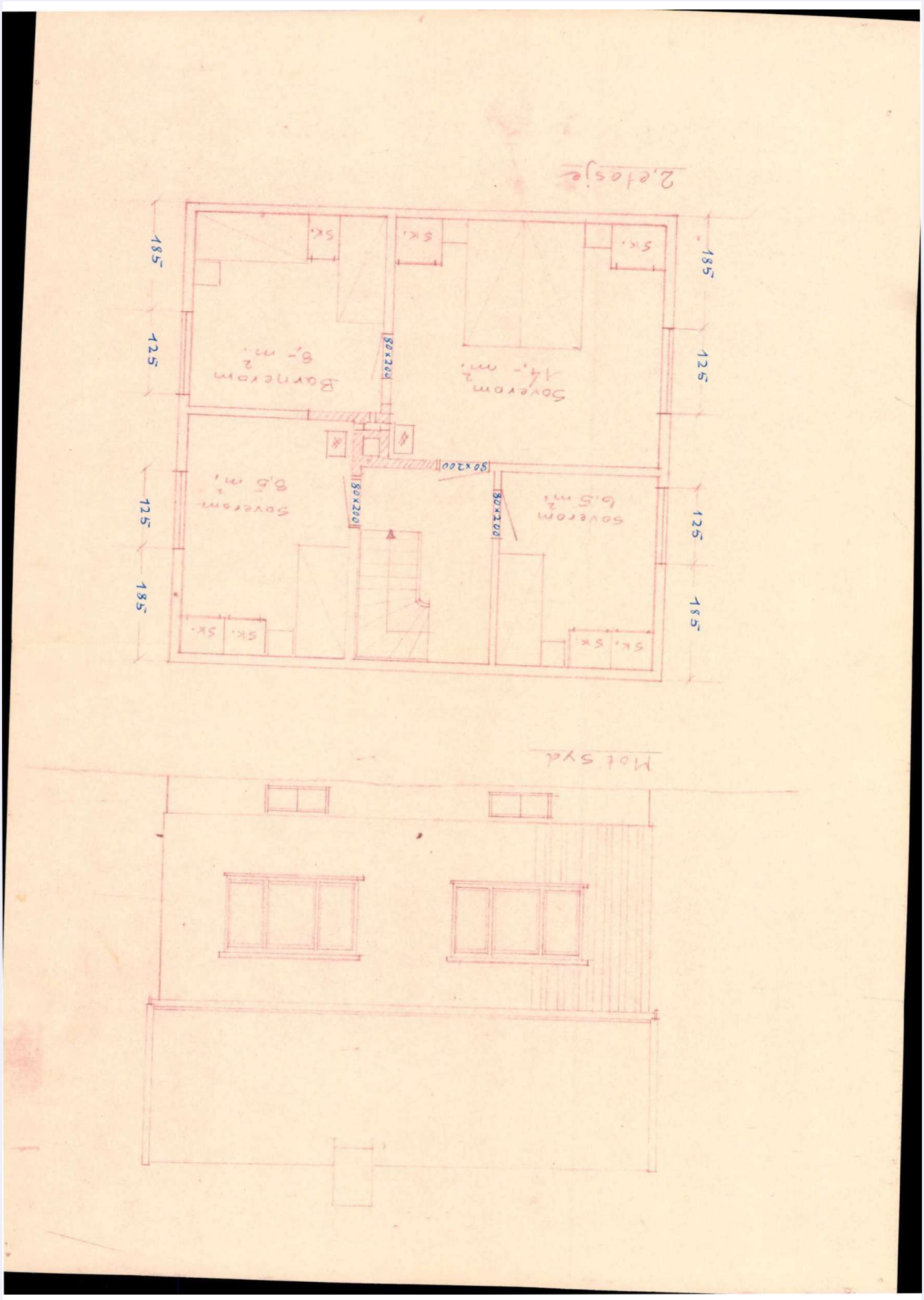
Vedlegg: Kommunalinformasjon



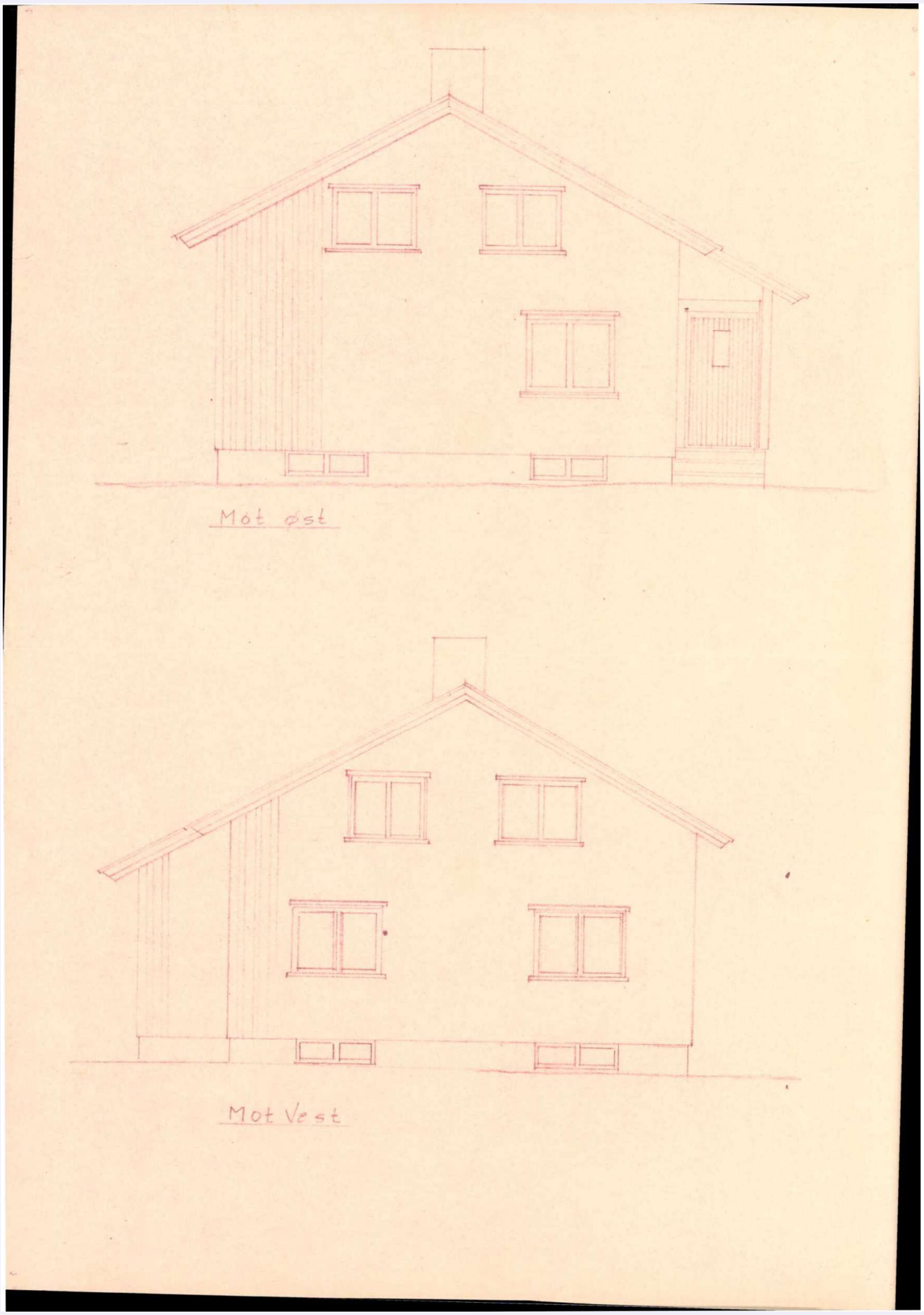
Vedlegg: Kommunalinformasjon



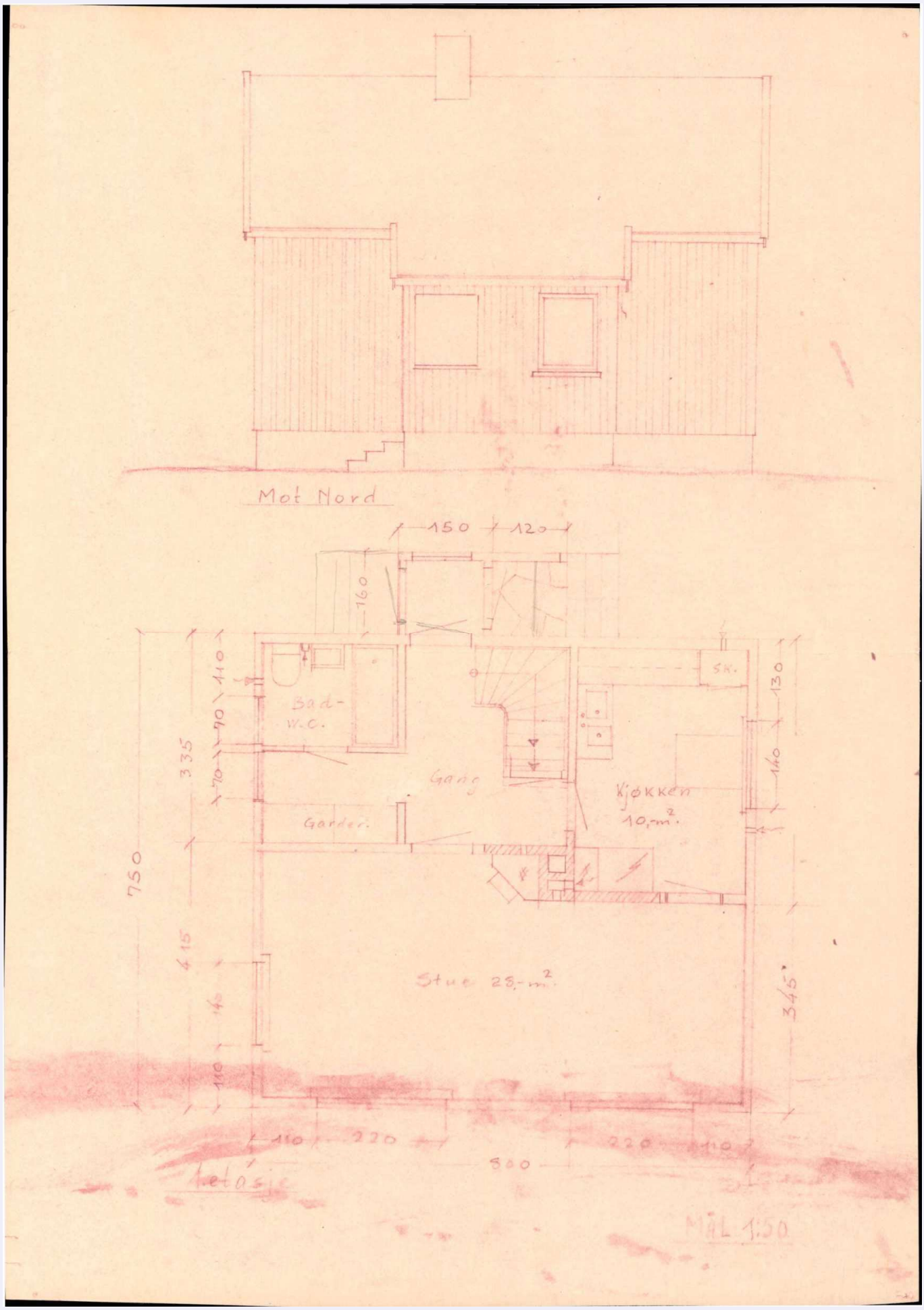
Vedlegg: Kommunalinformasjon



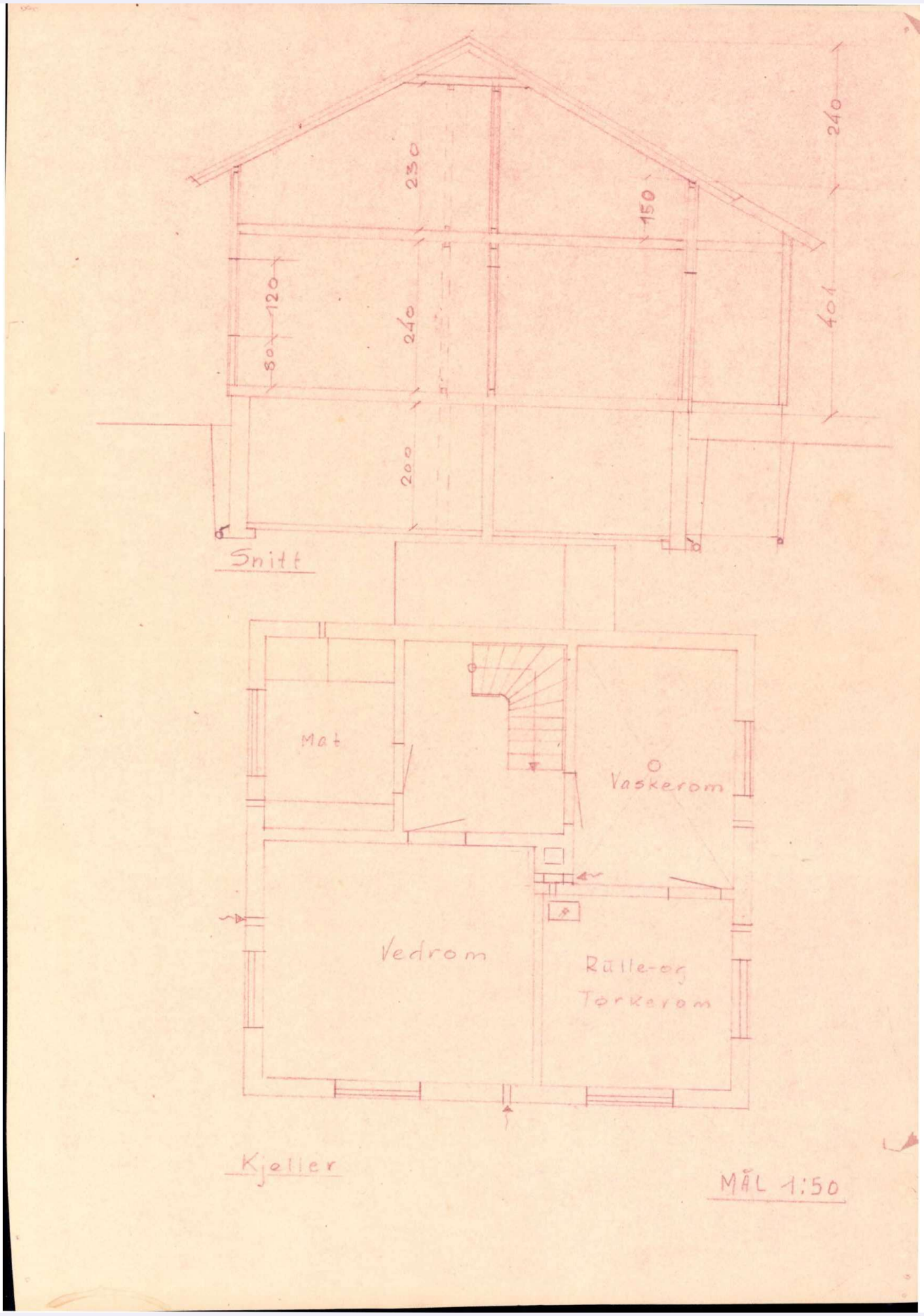
Vedlegg: Kommunalinformasjon



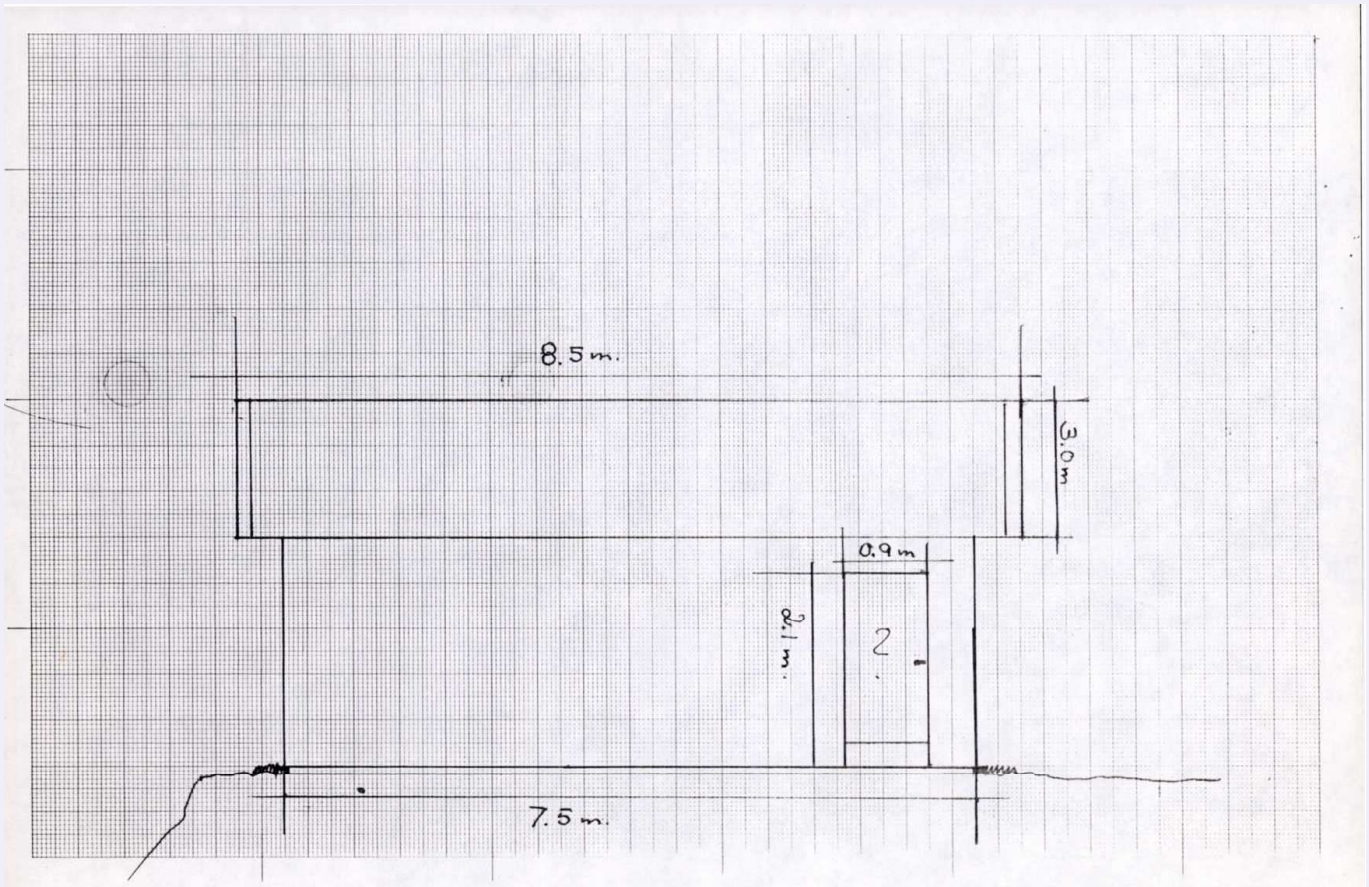
Vedlegg: Kommunalinformasjon

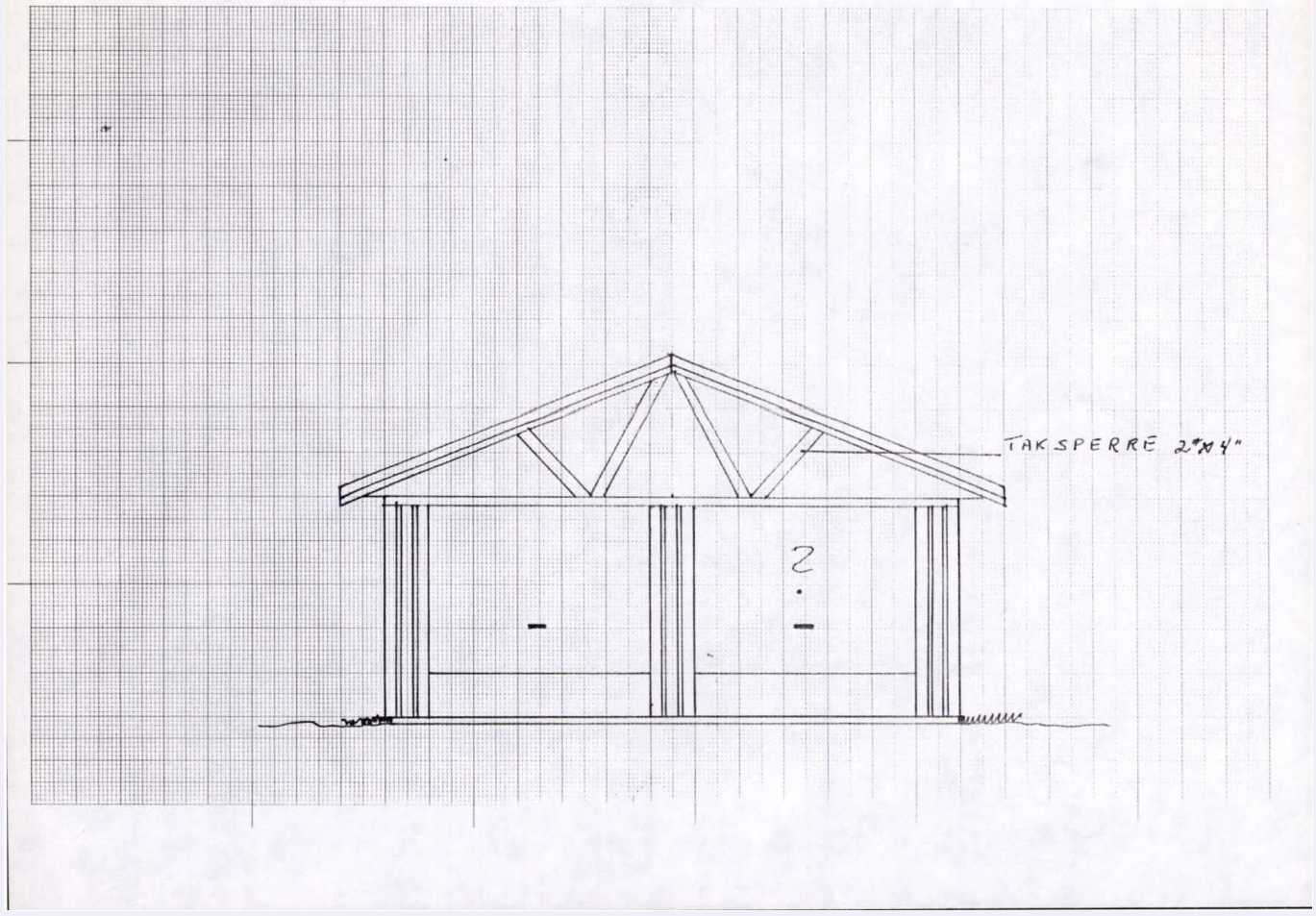


Vedlegg: Kommunalinformasjon

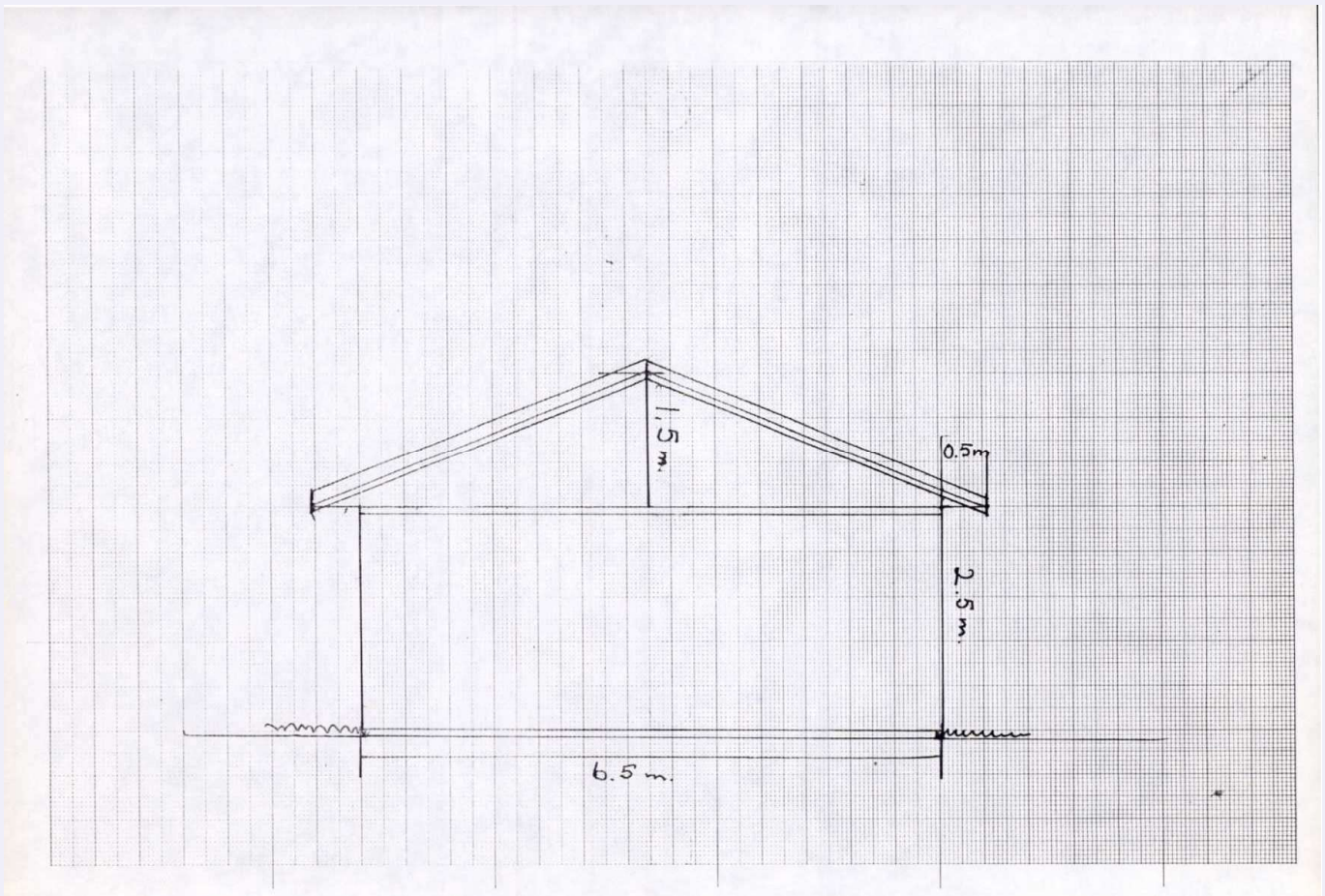


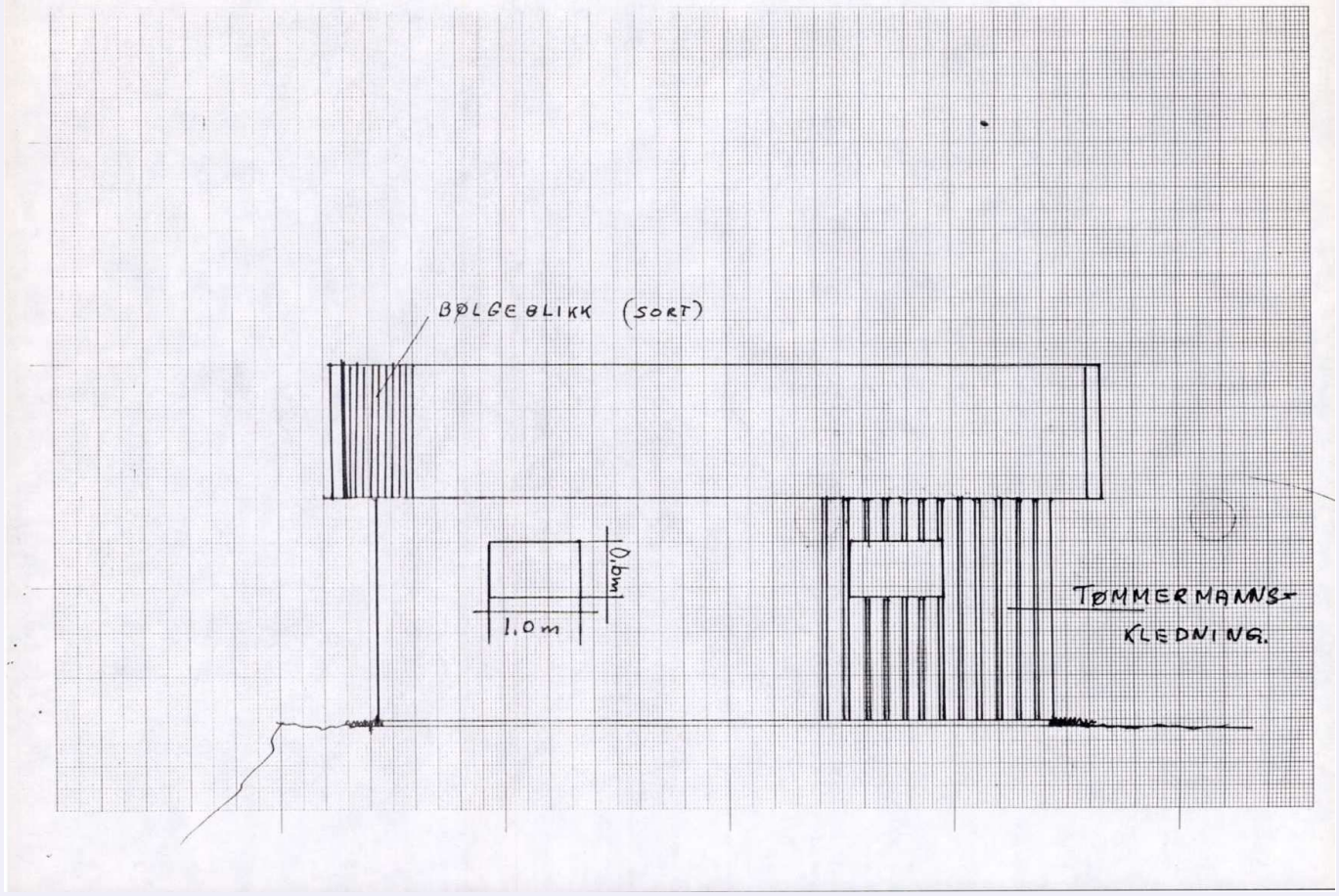
Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon

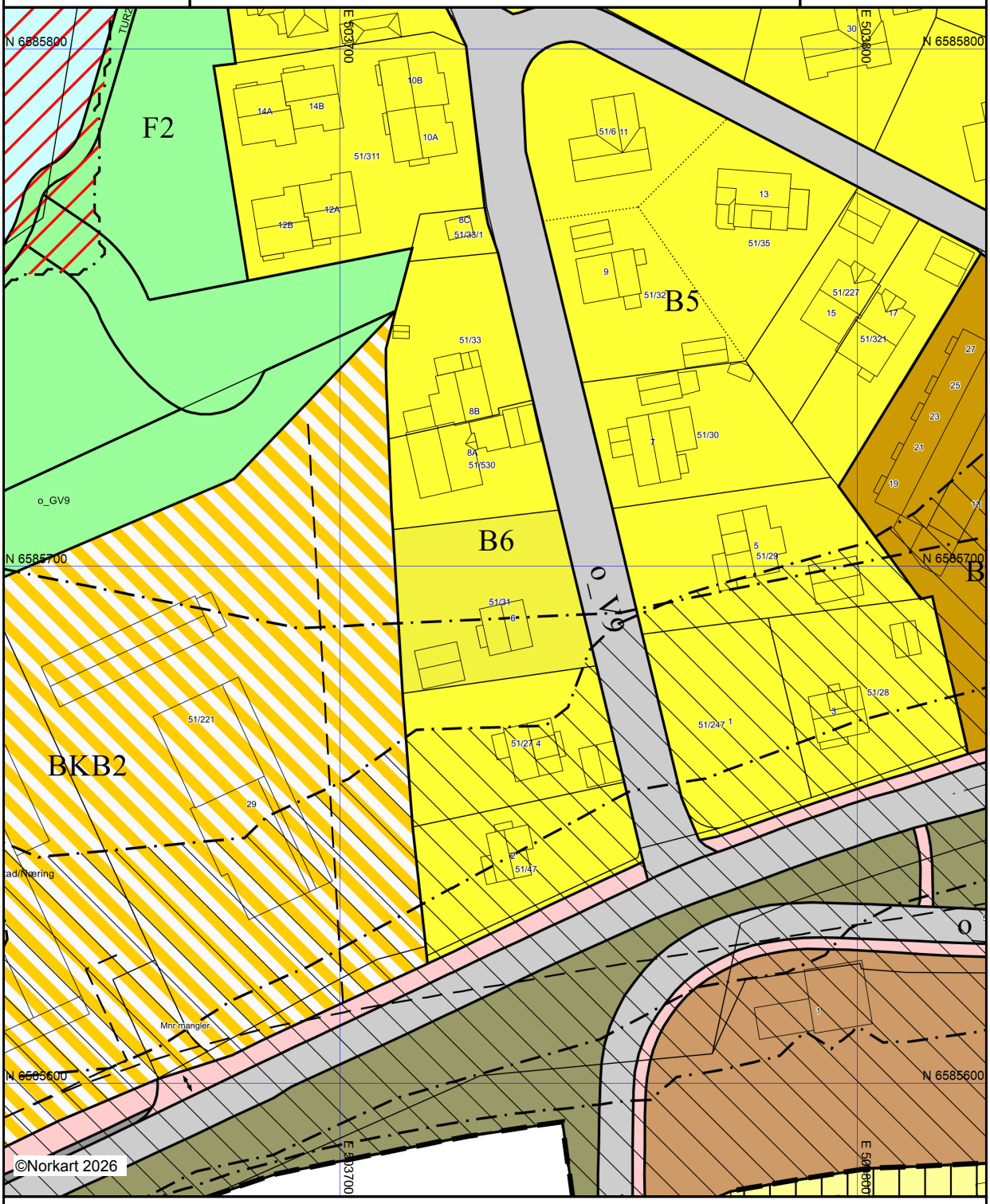
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/31
Adresse: Framstadvegen 6
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

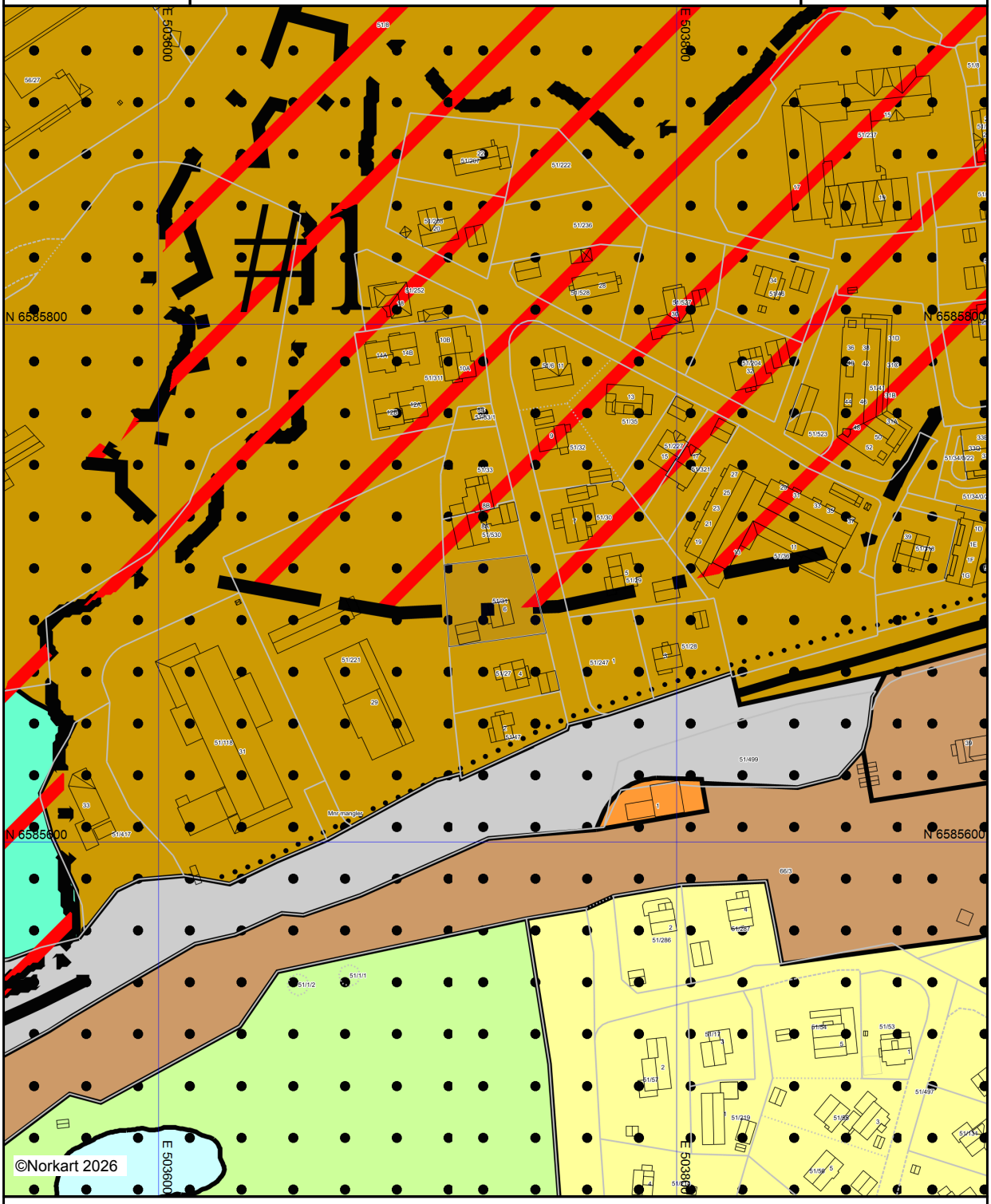
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/31
Adresse: Framstadvegen 6
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

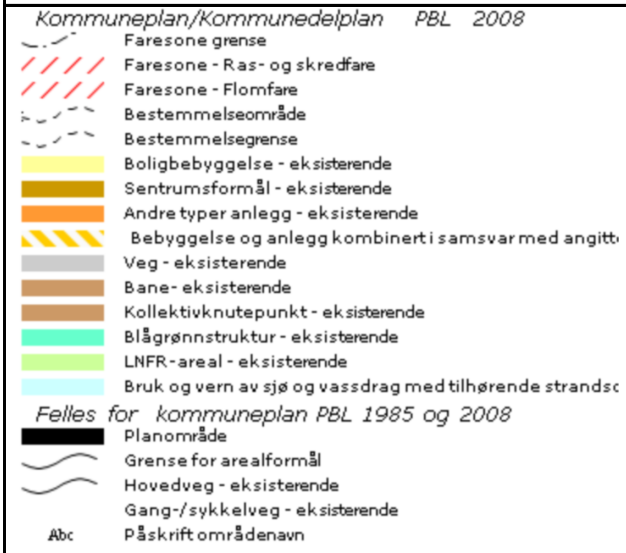
UTM-32



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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

1 stem. a kr. 20.—
1 " " " 10.—
1 " " " 5.—

~~Avskrift av Vedlegg til~~ dagbok nr. 1716 1956.
Nedre Telemark sorenskriver 7/12

S k j ö t e.

Undertegnede Halvor Grivi, född 28/5 - 1922, skjöter og overdrar herved til Olav T. Stenstad, född 21/8 - 1923 min eiendom Grivi gnr.51, br.nr. 31 av sk.mk. 0.05 i Bö, Telemark, for en kjöpesum stor kr. 3.354.- kronertretusentrehundrefemtifire - som betales kontant mot skjötet.
Kjöperen plikter å holde tomten forsvarlig inngjerdet.
På eiendommen må ikke uten samtykke fra eieren av Grivi, gnr.51, brnr.6 i Bö drives handelsvirksomhet i konkurranse med den handelsvirksomhet som nå er igang på sistnevnte einendom.
Heller ikke må det uten samtykke fra eieren av gnr.51, brnr. 6 drives forsamlingshus på tomten.
Kjöperen bærer utgiftene med skriving av skjöte, skylddeling, og gebyrer til staten vedk. stempling og tinglysing.
Kjöperen har uten særskilt vederlag rett til å legge vannledning og kloakkledning over selgerens grunn.

Bö, den 3.desember 1956.

Som selger: Halvor Grivi

Som kjöper: Olav T. Stenstad.

Vi bekrefter herved at Halvor Grivi og Olav T. Stenstad har underskrevet skjötet i vårt nærvær og at de begge er over 21 år.

Sigmund Borbotn

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2844260225 / Are Olsen, tlf. 47 83 56 86
Framstadvegen 6, 3800 Bø I Telemark
Gnr. 51, bnr. 31 i Midt-telemark kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

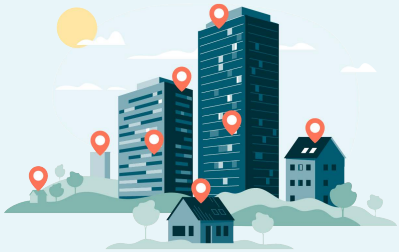
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2844260225
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.10.2026

Are Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

478 35 686
are.olsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Midt-Telemark

eiendomsmegler1.no