



Velkommen til

Framstadvegen 22
3800 Bø I Telemark

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Framstadvegen 22
3800 Bø I Telemark

Trivelig enebolig på en av sentrums flotteste tomter | Gode solforhold og flott utsikt | 3 soverom | Hjørnetomt | Garasje

Trivelig enebolig med gode solforhold og nydelig beliggenhet ved Evjudalen! Eiendommen har en attraktiv beliggenhet midt i sentrum, samtidig som du bor tilbaketrukket i rolige omgivelser. Her er det gode solforhold og fantastisk utsikt mot Evjudalen og Lifjell. Boligen innehar en tradisjonell planløsning hvor alle oppholdsrom og tre soverom er samlet på ett plan i første etasje, supplert med vaskerom og rikelig med lagringsplass i kjeller. Tilliggende, uisolert garasje. Mye potensiale.

Høydepunkter:
Romslig eiet hjørnetomt på ca. 1,1 mål
Garasje på ca. 23 m² fra byggeår
Ny varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2025
Kort gangavstand til Bø stasjon og Bøsenteret

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 850 000
Omkostninger*	kr	72 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 922 340
BRA/BRA-I		216/193 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 159 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1983

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

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	**2 850 000**
Omkostninger*	kr	**72 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 922 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr. 71 250,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr. 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr. 545,-
Sum omkostninger: kr. 72 340,-

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. 32 236,- pr. år for 2025
Kommunale avgifter for eiendommen dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløp, samt feie- og tilsynsavgifte. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Årsprognose (ekskl. renovasjon) for 2026 er kr. 26 129,-. Midt-Telemark kommune opplyser: «Renovasjon er kr. 4 055,- + mva for i år. Kommunale avgifter inkl. renovasjon blir da kr. 30 183,78 + mva for renovasjon.»

Registerbetegnelse
Gnr. 51, bnr. 207 i Midt-telemark kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:
BRA-i: 193 m2
BRA total: 193 m2

1. etasje
BRA-i: 101 m2.

Kjeller
BRA-i: 92 m2.

Garasje:
BRA-e: 23 m2
BRA total: 23 m2

1. etasje
BRA-e: 23 m2.

Ikke målbare arealer:
Boligen har 2 m² ikke måleverdig areal (ALH) i kjeller.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje tilliggende boligen, samt på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 1 159 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Eiendommen har en relativt flat tomt som er pent opparbeidet med plen, diverse beplantning og treterrasser. Det er i tillegg forstøtningsmur av betongstein på eiendommen, samt gjerde, gruset innkjørsel og gårdsplass.

Gjerde er oppført utenfor eiendommens grenser mot nord og øst. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette fra eiere av naboeiendommer med gnr. 51 bnr. 8 og 222. Selger har imidlertid ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra eier av naboeiendommene eller fra offentlige myndigheter. Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette. Se vedlagte eiendomskart med grenser.

Tomtestørrelsen er oppgitt av kommunen. Eiendommens grenser er markert som middels nøyaktige (12-31 cm) i kommunens kartgrunnlag. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår
Ca. 1983

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

1. etasje (BRA-i):
- Entré
- Gang
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Toalettrom
- Tre soverom

Kjeller (BRA-i):
- Vaskerom
- Uinnredede kjellerrom

Boligen har en tilliggende garasje (BRA-e) på ca. 23 m². Garasjen har støpt betonggulv og vegger i trekonstruksjoner med utvendig trekledning, samt manuell vippeport i front. Saltak tekket med betongstein. Garasjen er ikke isolert.

Boligen har også en overbygd terrasse med utgang fra stuen, med tretrapp til terreng. Terrasse- og balkongareal (TBA) er ikke oppmålt og/eller oppgitt av bygningssakkyndige.

Standard
Enebolig fra 1984 over to plan, beliggende på en romslig tomt i sentrum med flott utsikt mot Evjudalen. Boligen har en praktisk og tradisjonell planløsning hvor alle oppholdsrom og tre soverom er samlet på ett plan i første etasje, supplert med vaskerom og rikelig med lagringsplass i kjeller.

Boligen fremstår velholdt og holder i hovedsak opprinnelig standard fra byggeår, med et generelt moderniserings- og oppgraderingsbehov.

Entré:
Boligens inngangsparti leder inn til en entré med belegg på gulv og trepanel på vegger. Rommet gir et lunt førsteinntrykk og har plass til oppbevaringsmøbler for sko- og yttertøy. Fra entré er det videre adkomst inn i en romslig gang, samt til kjøkken. Gangen knytter sammen stue, bad, toalettrom og soverom. Det er adkomst til kjeller via en innvendig, lakkert tretrapp.

Stue:
Romslig vinkelstue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsikt over Evjudalen og nærområdet. Romløsningen skaper fine soner for møblering, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Sentralt i rommet er det etablert ildsted med pipe i teglstein og vedovn som gir god varme. Rommet har parkett på gulv og furupanel på vegger, samt takessplater i tak. Fra stuen er det utgang til en overbygd terrasse mot vest via dobbel balkongdør i treverk med 3-lags glass.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger med adkomst fra både gang og stue, og har innredning med glatte fronter. Flis

på vegg mellom over- og underskap, samt laminat benkeplate og heltrukket benkebeslag i rustfritt stål med to kummer. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer, og over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er god skap- og benkeplass, samt plass til et lite spisebord ved kjøkkenvinduet.

Bad:
Badet ligger i første etasje og er utstyrt med vegghengt servant, badekar og panelovn for oppvarming. Rommet har vinylbelegg på gulv med plastsluk, våtromstapet på vegger, takessplater og naturlig oppdriftsventilasjon. Badet har eldre overflater og installasjoner, og har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Vegg i vegg med badet ligger et separat toalettrom, med adkomst fra gangen. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, vegghengt servant og panelovn for oppvarming. Det er belegg på gulv, tapetserte vegger, takessplater og naturlig ventilering.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom samlet i en egen soveromsfløy i første etasje. Soverommene har belegg på gulv, tapet og malte plater på vegger, samt takessplater i tak. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og alle tre rommene er utstyrt med plassbygde garderobeskap og panelovn for oppvarming.

Vaskerom:
Eget vaskerom av enkel standard i kjeller. Vaskerommet er innredet med vaskekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Her står også boligens varmtvannstank type Oso på ca. 200 liter fra 2025. Rommet har ubehandlet betonggulv med plastsluk, vegger av betong og trepanel, samt mekanisk avtrekksvifte. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Kjellerrom:
Resten av boligens kjeller består av uinnredede kjellerrom med støpt betonggulv og murvegger. Rommene gir gode oppbevaringsmuligheter og rikelig med lagringsplass. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur.

Overbygget terrasse og uteområde:
Fra stuen er det direkte utgang til en overbygget terrasse i gavlen med utsikt over Evjudalen og nærområdet. Den er oppført på terreng, understøttet av bjelker og pilarer. Her er det fin plass til utemøbler og tretrapp med nedgang til hagen. Utearealene har et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, teppe, belegg og ubehandlet betong.
Vegger: Tapet, trepanel, panelplater, våtromstapet og betong/mur.
Himling: Himlingsplater og trepanel.

Lagring:
To uinnredede kjellerrom i boligens underetasje, samt tilliggende uisolert garasje på 23 m² med støpt betonggulv og saltak.

Tilstandsrapport:
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 (TG 2) og/eller 3 (TG 3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG 3 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. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsgrad 3 (TG 3) - Store eller alvorlige avvik:
Utvendig:
- Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen. Avvik: Det er registrert overflateforvitring og vedlikeholdsbehov på værutsatte trematerialer. Risiko: Fortsatt værpåvirkning kan gi økt fuktopptak, sprekkdannelser og over tid utvikling av råte.

Våtrom:
- Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Kjøkken:
- Avtrekk | Det er defekt avtrekk. fungerer ikke bra ved lav hastighet , stoppet opp av og til i tillegg bråker den mye ved hurtig vifte er på.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige avløpsrør | Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.(ved stakeluke er det sprukket lokk som kan føre til bruks vann kan komme til gulv.

Tomteforhold:
- Forstøtningsmurer | Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig:
- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er påvist avvik i beslagløsninger. feil avslutning på beslag ved takstein. 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

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

- Yttervegger/veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis svartsopp på kledning. Det er utført fuktsøk med elektronisk måleinstrument (protimeter), rettet mot synlige trekonstruksjoner på utsatte områder på kledning . Måleresultatet viste en verdi på ca. 19,5 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. Ytterkledningen har stedvis oppsprekking og overflateslitasje som følge av langvarig påvirkning fra vær og vind. Overflatebehandlingen har redusert beskyttende funksjon

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. 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 i trevirke i ramme eller vinduskarm.

- Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendige trapper | Det er registrert slitasje, værpåvirkning og stedvis tørkesprekker i treverk på trappetrinn og rekkverksdeler. Enkelte overflater har redusert beskyttelse som følge av aldring og normal utvendig eksponering. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Innvendig:
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist symptom på setninger (skråriss). Det er glippe mellom trevirke og mur , ses fra under etg, men dette er usikkert hvorfor det er sånn.

- Innvendige dører | Det er registrert aldersrelatert slitasje, merker og overflateskader på enkelte dørblad og karmer. Enkelte dører har noe skjevheter og justeringsbehov for optimal lukking og gange.

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

Våtrom:
- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist tegn til fuktskader i overflater i tak skjøter , svellinger ses.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Innredningen er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor det må forventes økt vedlikeholdsbehov og redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere innredninger. Normal slitasje og elde er registrert.

- Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

- Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Avvik: Det er benyttet trepanel på veggflater ved dusj 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.

- Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss/avskallinger på dusjkabinett. Innredningen er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor det må forventes økt vedlikeholdsbehov og redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere innredninger. Normal slitasje og elde er registrert.

- Vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken:
- Overflater og innredning | Kjøkkenet vurderes å ha nådd en alder hvor det må forventes redusert levetid og funksjon sammenlignet med nye løsninger. Alder og bruksslitasje tilsier tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600 og forskrift om tryggere bolighandel § 2-23, da komponentene er gamle og vedlikehold eller utskifting må påregnes i nær fremtid.

Toalettrom:
- Overflater og konstruksjon | tapet er flegnet.

- Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon | Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset sett opp mot funksjonskrav i NS 3600, og det foreligger manglende dokumentert radonsikring iht. dagens anbefalinger. Få ventiler i oppholdsrom gir avvik i forhold til forventet luftskifte.

Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

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

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av

plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad IU (TG IU) - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
Våtrom:
- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er tilliggende konstruksjon som gjør hulltaking ikke gjennomførbart. betong og lett vegg panel i den ene. (ikke dobbelt vegg)

HMS - Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Taktekking: 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: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Kvikkleireskred: Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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.

Boligen blir ikke ytterligere ryddet eller rengjort utover slik det fremstår på visning. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og samtidig tilbaketrukket beliggenhet i Bø, i et veletablert boligområde bestående av eneboliger. Her bor du midt i sentrum, men likevel stille og rolig, med gode solforhold og nydelig utsikt mot Evjudalen og Lifjell!

Fra boligen er det en kort gåtur til sentrumskjernen med Bøsenteret og Bøgata, der du finner et variert utvalg av butikker, kafeer og spisesteder, samt dagligvareforretninger, apotek og legesenter. Gullbring Kulturanlegg ligger like i nærheten med svømmehall, treningssenter, idrettshall og kino, og rett ved siden av finner du Gullbring stadion.

Området er barnevennlig, og i nærheten ligger barnehagene Gullbring og Bøhamna. Det er også kort vei til Bø skule med 1.-7. trinn, Bø ungdomsskule og Bø vidaregåaende skule. Universitetet i Sørøst-Norge nås enkelt via de flotte friarealene i Evjudalen.

Nærområdet byr på rike rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Evjudalen ligger like nedenfor med opparbeidede turveier og parkområde, mens Lifjell rett nord for bygda byr på merkede turløyper, toppturer og skisenter for vinteraktiviteter en kort kjøretur unna.

Vår og sommer er det flere muligheter for moro og opplevelser! Hva med å utfordre balanseevnen og høydeskrekken hos klatreparken Høyt og Lavt? Eller ta turen til vannparken

Sommarland for lek og moro for hele familien?
For pendlere og reisende er Bø stasjon kun en kort spasertur unna, med gode tog- og bussforbindelser. Her går blant annet Sørlandsbanen, med mulighet for å komme seg både til Oslo og Stavanger.

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 oppført med støpt heldekkende betongfundament direkte på stedlige masser, og betonggulv i underetasjen. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Boligen har etasjeskille i tre. Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft, tekket med betongtakstein. Tilliggende garasje oppført med fundamentering, støpt betonggulv, vegger i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og saltak tekket med betongstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg bustadhus den 15.07.1983. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Bygningstegninger:
Det er i forbindelse med salget innhentet tilgjengelige bygningstegninger fra kommunen. Mottatte bygningstegninger av boligen inneholder plan-, snitt- og fasadetegninger, samt situasjonsplan datert 06.07.1979.

Fasadeendringer:
Det er noe avvik mellom bygningstegningene og dagens fasade. På fasade mot nord (vest på tegning) er det etablert en utvendig trapp og dør til boligens kjeller. Videre er det på fasade mot syd (øst på tegning) fjernet et kjellervindu og satt inn et mindre vindu til spisestuen enn hva som fremgår av tegninger.

Fasadeendringene er utført uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Fasadeendring er et tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktig. Noen mindre endringer kan imidlertid være unntatt søknadsplikt. Megler har ikke avklart om utførte fasadeendringer er unntatt søknadsplikt.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent nevnte fasadeendringer 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 den fremstår.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Boligen har pipe i teglstein med vedovn i stuen. Det er for øvrig montert panelovn i flere rom. Nyere varmtvannstank type Oso på ca. 200 liter fra 2025 er montert på vaskerom i kjeller.

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

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
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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. Bygget er ikke utført med radonsperre, og eiendommen ligger i et område med høy radonaktsomhet ifølge aktsomhetskart. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i henhold til gjeldende områdereguleringsplan for Bø sentrum, ikrafttrådt 05.11.2018 med planID 01_62_2016.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3.1 a kreves det som hovedregel detaljregulering før det kan utføres nye byggetiltak. For eksisterende eneboliger gjelder imidlertid et unntak i § 3.1 c, hvor oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus samt etablering av interne veier ikke krever detaljregulering, forutsatt at tiltaket er i tråd med planens bestemmelser og ikke vanskeliggjør fremtidig arealbruk.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033, ikrafttrådt 21.06.201 med planID 202001. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (S1), og eiendommen inngår i bestemmelsesområde #1 (tettstedsgrensen for Bø). Ved eventuell motstrid mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner gjelder bestemmelser og plankart for reguleringsplanen foran kommuneplanen, jf. § 2.2 a.

Ras- og skredfare:
Eiendommen berøres av hensynssone H310 - Ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel. I henhold til planens bestemmelser § 4.2.1 skal skredtryggheten dokumenteres av fagperson eller fagmiljø med geofaglig kompetanse i byggesaker og reguleringsplaner, og nødvendige sikringstiltak må være gjennomført før det aktuelle tiltaket kan settes i verk.

Bygningssakkyndige opplyser at eiendommen befinner seg i et område definert som

aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

Bygningssakkyndige opplyser følgende: «Eiendommen Framstadvegen 22 (gnr. 51, bnr. 207) ligger innenfor kartlagt faresone for kvikkleireskred i NVEs faresonekart (sone 1435 Bø sentrum, hentet 12.11.2026), med lav faregrad, meget alvorlig konsekvens og risikoklasse 3.

Grunnforhold og områdestabilitet er ikke vurdert geoteknisk av undertegnede, og det ble ikke registrert synlige tegn på setninger eller terrengbevegelser ved befaringen. Nye byggetiltak og terrenginngrep kan kreve dokumentert områdestabilitet etter TEK17 § 7-3, og kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen.»

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte 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. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Boligbebyggelse:
Det gjøres oppmerksom på at naboeiendommer med gnr. 51 bnr. 222 og 236 er ubebygget og regulert til boligbebyggelse. Det må her påregnes at det i fremtiden kan bli igangsatt byggearbeider her. Se vedlagte eiendomskart og reguleringskart.

Offentlig friområde:
Eiendommen grenser til et område regulert til friområde (F1). Av tilhørende reguleringsbestemmelser fremgår det at det innenfor F1 kan etableres akebakke med enkel trappesti.

Kopi av eiendomskart, 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
Vei:
Adkomst til eiendommen er over naboeiendommer med gnr. 51 bnr. 208, 222 og 236. Det er tinglyst rett til adkomst over førstnevnte eiendom (gnr. 51 bnr. 208) den 23.01.1978. Kopi av tinglyst rettighet er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er imidlertid ikke tinglyst eller annen dokumentert veirett over de to øvrige eiendommene. Kjøper overtar eiendommen, med det ansvar og den risiko dette innebærer. Det gis ingen garanti for at det lar seg etablere avtale om veirett. Kjøper må likevel påregne å betale en andelsmessig del av vedlikehold av eksisterende vei.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig 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 656 762 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 627 049 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
Anna Dalen

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Eiendommens rettigheter:
23.01.1978 - Dokumentnr: 310 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 4020 GNR: 51 BNR: 208
I henhold til kommunens tillatelse til tomtedeling har eiendommen rett til adkomst over naboeiendom med gnr. 51, bnr. 208. Dersom det blir aktuelt med slik adkomst, skal det betales erstatning til eier av naboeiendommen. Erstatningen beregnes forholdsmessig etter den nytte hver av eiendommene har av veigrunnen, med kr 13,- pr. kvm som utgangspunkt.

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
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

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* 2,00% (forutsatt salgssum kr 2 700 000,-), kr. 54 000,-
Foto - Digital Møblering 3 for 2, kr. 4 156,-
Foto - Dronebilder 5-7 stk., kr. 2 465,-
Innhenting av kommunal informasjon - Midt Telemark, kr. 4 232,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr. 21 990,-
Oppgjørshonorar*, kr. 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr. 16 900,-

Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr. 2 000,-
Visningshonorar per visning, kr. 1 500,-
Tinglysing hjemmelserklæring, kr. 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr. 545,-
Totalt, kr. 116 233,-

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 05.11.2026.

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 2 virkedager før overtakelsesdato. 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. 958 427 700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





































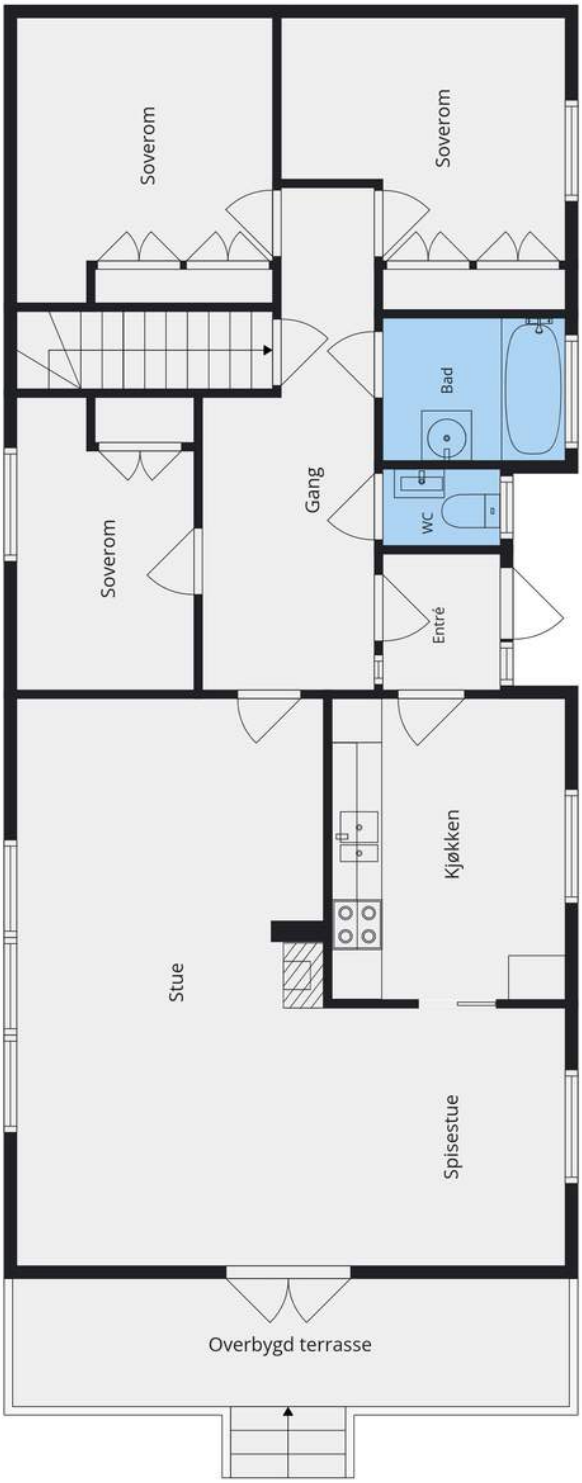





OSO



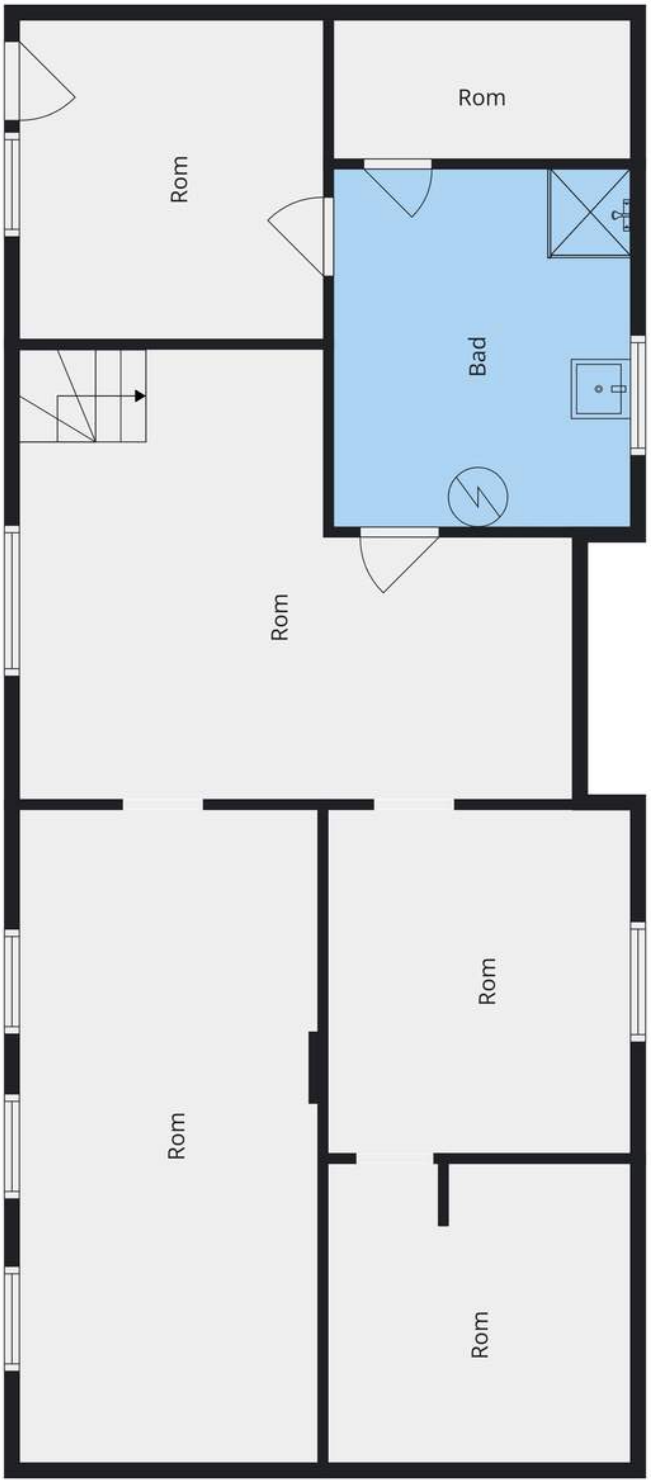
Plantegning



INBOVI
FOTO · FILM · DRONE

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.



INBOVI
FOTO · FILM · DRONE

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.





















FRAMSTADVEGEN 22

Nabolaget Bø sentrum/Røysum - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Bø stasjon — 5 min
Linje F5 — 0.4 km

Bø stasjon — 6 min
Linje R 1, 116, 121, 140, 323, B323 — 0.4 km

SKOLER

Bø skule (1-7 kl.) — 12 min
438 elever, 20 klasser — 1 km

Bø ungdomsskule (8-10 kl.) — 13 min
269 elever, 11 klasser — 1.1 km

Bø vidaregåande skule — 14 min
450 elever, 20 klasser — 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bø hotell — 4 min

Bøgata 67 — 6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

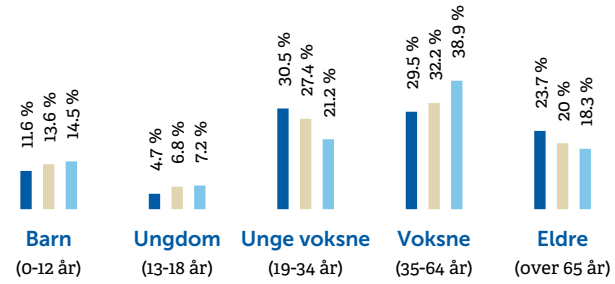
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bø sentrum/Røysum	1 519	1 266
Bø	4 313	2 899
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gullbring barnehage (1-6 år) — 6 min
60 barn — 0.4 km

Bøhamna barnehage (1-5 år) — 10 min
71 barn — 0.8 km

Maurtuva barnehage (1-6 år) — 17 min
70 barn — 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bø — 4 min

Rema 1000 Skogen — 5 min
Post i butikk — 0.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

GATEPARKERING
Lett 94/100

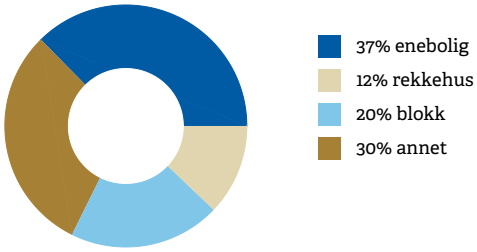
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 93/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 89/100

SPORT

Gullbring stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**8 min** 0.6 km
Bø barneskule Ballspill	**12 min** 1 km
Gullbring Trening	**4 min**
Sporty Bø Bøsenteret	**7 min**

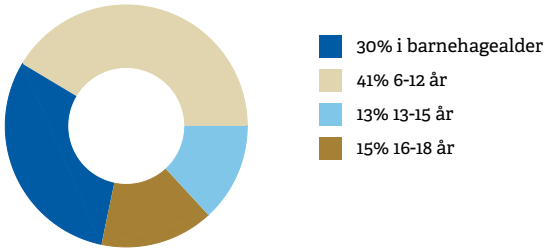
BOLIGMASSE



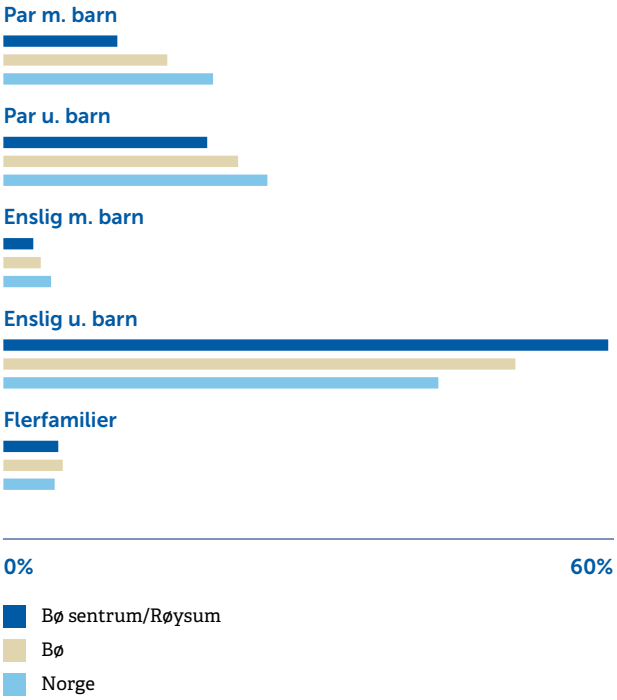
VARER/TJENESTER

Bøsenteret	**7 min**
Vitusapotek Bø	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

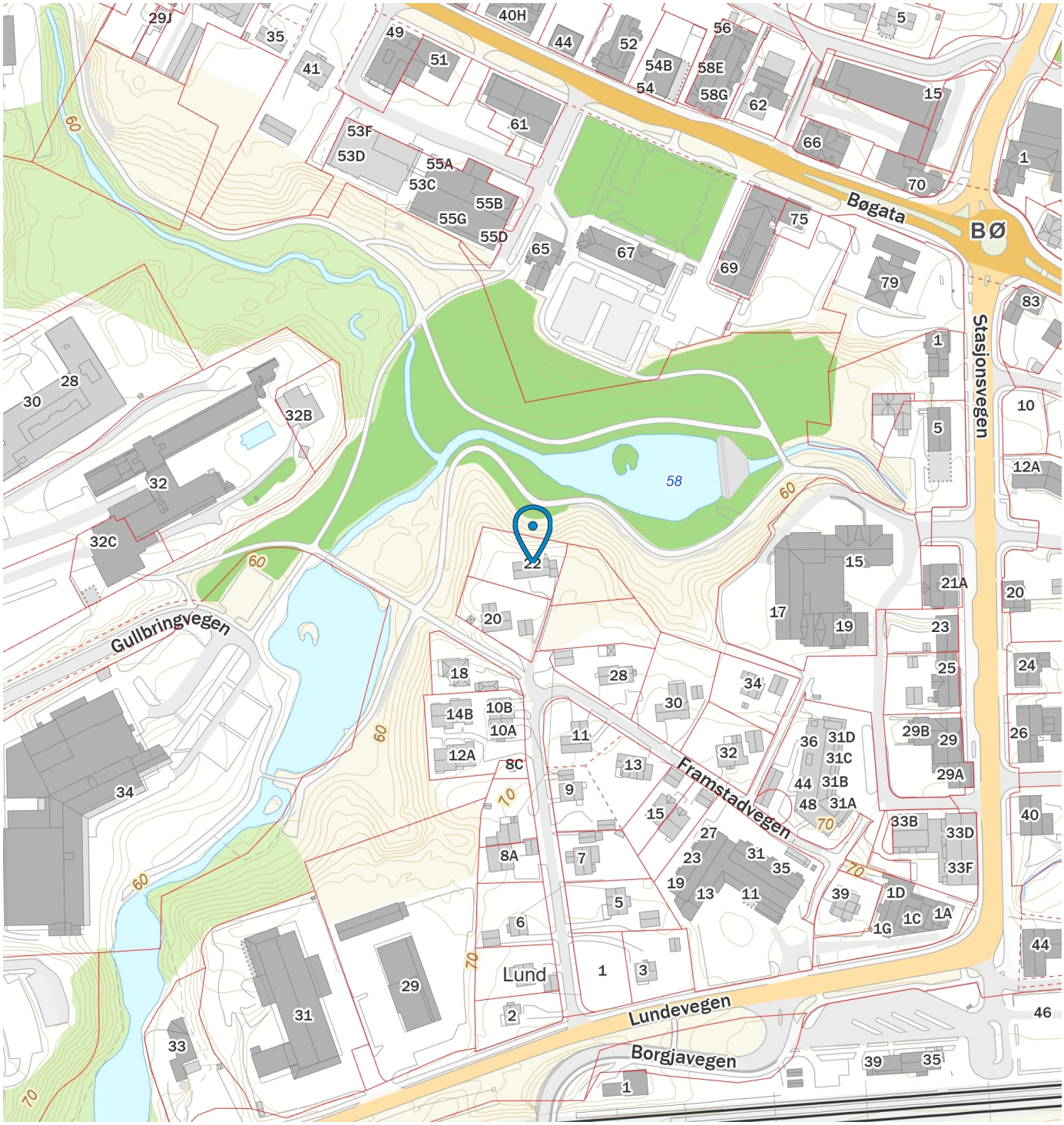


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

Østerdal, Ingrid
09.11.2026
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	Ingrid Østerdal

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Framstadvegen 22
3800 Bø I Telemark

4020-51/207/0/0

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Kan se ut som grunnmur i hjørne av huset, bak garasje, har sprukket/ sklidd ut
Mur nedgang til kjeller har bevega seg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Boligen 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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
MIDT-TELEMARK kommune
gnr. 51, bnr. 207

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 15.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21816-1481 **Referansenummer:** VQ2076

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

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

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

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 193m² fra år 1983 med to etg.
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.
Boligen har to våtrom.
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.
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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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

Garasje

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

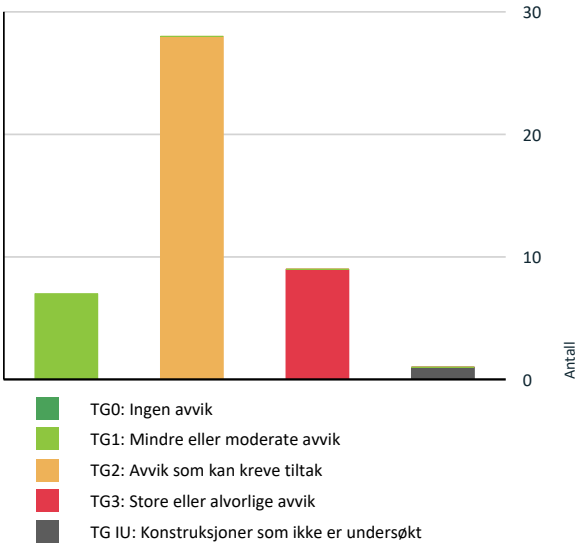
Bygningen har ferdigattest . Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er
søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

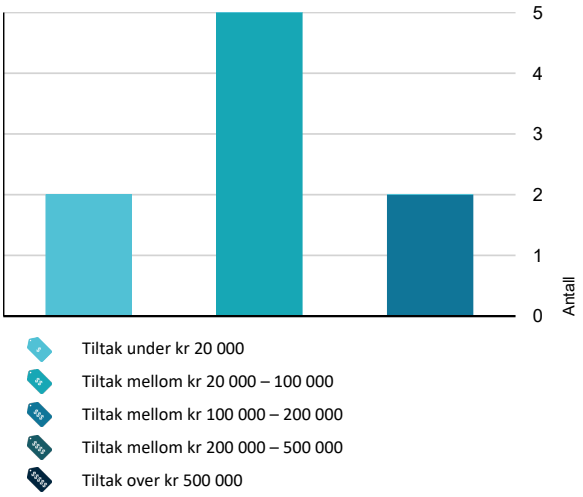
Sammendrag av boligens tilstand

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. 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 > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.
Avvik: Det er registrert overflateforvitring og vedlikeholdsbehov på værutsatte trematerialer.
Risiko: Fortsatt værpåvirkning kan gi økt fuktopptak, sprekkdannelser og over tid utvikling av råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. (ved stakeluke er det sprukket lokk som kan føre til bruks vann kan komme til gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Første Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er defekt avtrekk. fungerer ikke bra ved lav hastighet , stoppet opp av og til i tillegg bråker den mye ved hurtig vifte er på.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Første Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Første Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger. feil avslutning på beslag ved takstein.
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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er stedvis svartsopp på kledning.
Det er utført fuktsøk med elektronisk måleinstrument (protimeter), rettet mot synlige trekonstruksjoner på utsatte områder på kledning . Måleresultatet viste en verdi på ca. 19,5 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.
Ytterkledningen har stedvis oppsprekking og overflateslitasje som følge av langvarig påvirkning fra vær og vind. Overflatebehandlingen har redusert beskyttende funksjon

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

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
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 i trevirke i ramme eller vinduskarm.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er registrert slitasje, værpåvirkning og stedvis tørkesprekker i treverk på trappetrinn og rekkverksdeler. Enkelte overflater har redusert beskyttelse som følge av aldring og normal utvendig eksponering.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist symptom på setninger (skråriss).
Det er glippe mellom trevirke og mur , ses fra under etg, men dette er usikkert hvorfor det er sånn.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er registrert aldersrelatert slitasje, merker og overflateskader på enkelte dørblad og karmer. Enkelte dører har noe skjevheter og justeringsbehov for optimal lukking og gange.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset sett opp mot funksjonskrav i NS 3600, og det foreligger manglende dokumentert radonsikring iht. dagens anbefalinger. Få ventiler i oppholdsrom gir avvik i forhold til forventet luftskifte.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Første Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkenet vurderes å ha nådd en alder hvor det må forventes redusert levetid og funksjon sammenlignet med nye løsninger. Alder og bruksslitasje tilsier tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600 og forskrift om tryggere bolighandel § 2-23, da komponentene er gamle og vedlikehold eller utskifting må påregnes i nær fremtid.

Toalettrom > Første Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

tapet er flegnet.

Toalettrom > Første Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Våtrom > Første Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Første Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater i tak skjøter , svellinger ses.

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

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Våtrom > Første Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Innredningen er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor det må forventes økt vedlikeholdsbehov og redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere innredninger. Normal slitasje og elde er registrert.

Våtrom > Første Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

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

Avvik:
Det er benyttet trepanel på veggflater ved dusj 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 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/avskallinger på dusjkabinett.
Innredningen er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor det må forventes økt vedlikeholdsbehov og redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere innredninger. Normal slitasje og elde er registrert.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Sammendrag av boligens tilstand

- 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.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.
- Det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet eller i samsvar med gjeldende regelverk.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Ref ferdigattest.

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.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

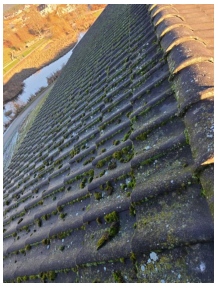
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger. feil avslutning på beslag ved takstein.

• 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
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

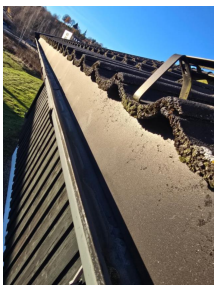
Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

• 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.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er stedvis svartsopp på kledning.
Det er utført fuktsøk med elektronisk måleinstrument (protimeter), rettet mot synlige trekonstruksjoner på utsatte områder på kledning . Måleresultatet viste en verdi på ca. 19,5 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.

• Ytterkledningen har stedvis oppsprekking og overflateslitasje som følge av langvarig påvirkning fra vær og vind. Overflatebehandlingen har redusert beskyttende funksjon

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Risiko:
Fuktverdien er over kritisk nivå og kan føre til utvikling av råte og videre nedbrytning av trekonstruksjonen dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens / tiltak:
Årsak til fukt må avklares. Rengjøring, eventuell utskifting av skadet kledning og forbedret overflatebehandling eller detaljløsninger kan være nødvendig.

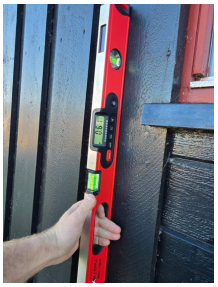
• Risiko og konsekvens:
Oppsprekking og slitt overflate øker risikoen for fuktopptak i treverket. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid utvikles råte, deformasjoner og ytterligere avskalling. Dette kan redusere kledningens funksjon og levetid.

Tiltak:
Kledningen bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og ny overflatebehandling. Oppsprukne eller skadde bord bør undersøkes nærmere og skiftes dersom treverket har redusert fasthet eller tegn til forvitring.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

• 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 i trevirke i ramme eller vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Risiko og konsekvens:
Oppsprekking og slitt overflate øker risikoen for fuktopptak i treverke i ved vinduet. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid utvikles råte, deformasjoner og ytterligere avskalling. Dette kan redusere vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:
trevirke i vinduet bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og ny overflatebehandling. Oppsprukne eller skadde trevirke bør undersøkes nærmere og skiftes dersom treverket har redusert fasthet eller tegn til forvitring.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og balkongdør i treverk med 3-lags glass.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

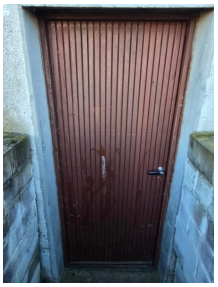
Konsekvens/tiltak

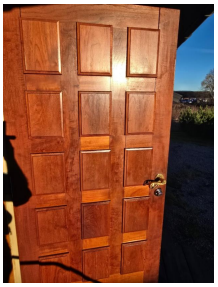
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport







TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.

• Avvik: Det er registrert overflateforvitring og vedlikeholdsbehov på værutsatte trematerialer.
Risiko: Fortsatt værpåvirkning kan gi økt fuktopptak, sprekkdannelser og over tid utvikling av råte.

Konsekvens/tiltak

• Setninger i underlaget kan føre til deformasjoner og redusert stabilitet, med risiko for videre skjevheter og funksjonssvikt.

• Det anbefales å utbedre eller stabilisere underlaget og rette opp plattingen for å sikre jevn og trygg konstruksjon.

• Konsekvens: Forholdet kan redusere materialenes levetid og medføre behov for tidligere utskifting.
Tiltak: Trematerialene bør rengjøres og overflatebehandles, mens skadde eller råtepåvirkede partier bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er av tre, Det er ubehandlet trevirke.

Vurdering av avvik:

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

• Det er registrert slitasje, værpåvirkning og stedvis tørkesprekker i treverk på trappetrinn og rekkverksdeler. Enkelte overflater har redusert beskyttelse som følge av aldring og normal utvendig eksponering.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

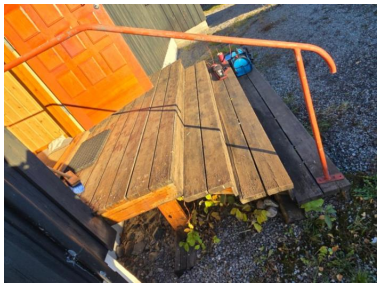
Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes som vedlikeholdsbehov knyttet til overflatebehandling og generell oppgradering av utsatte tredeler. Periodisk vedlikehold og behandling anbefales for å begrense videre slitasje og opprettholde forventet levetid.

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







TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Boligen er oppført i 1983. Basert på byggeåret må det påregnes at lydisolasjonen kan være fra 1983.

Tilgjengelige støysonekart fra Geonorge, Statens vegvesen og kommunen ble kontrollert den dato 11.11.2026. 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. Ved befaringen var det hørbar støy på eiendommen. Støynivået vil kunne variere med vindretning, vindstyrke og øvrige værforhold, og observasjonen gir derfor kun et øyeblikksbilde av situasjonen på befaringstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

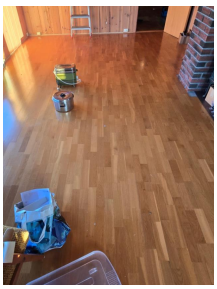
Gulvene er belagt med parkett, laminat, teppe og belegg. Det er observert stedvis slitasje på overflatene, men dette anses som normal slitasje gitt bygningens alder og den påfølgende bruken. Slitasjen er innenfor forventede nivåer for et bygg av denne typen og alderen, og det er ikke indikasjoner på behov for umiddelbare tiltak.Gulvet er besiktiget visuelt og ved gange over de tilgjengelige flatene. Det ble registrert noe knirk i begrensede deler av gulvet.
(se eget punkt for under etg)

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet, trepanel og panelplater. Himlingen er kledd med himlingsplater. 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.
(se eget punkt for under etg)







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i tre. Gulv under etg har betong.
Det er stedvis målt ca 0,4% høydeforskjell på gulv/etg skille.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport



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 er høyt reg geografisk område på kart.

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 pipe i teglstein og vedovn.







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

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt pga det er mur uten innforete vegger.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

• Det er glippe mellom trevirke og mur , ses fra under etg, men dette er usikkert hvorfor det er sånn.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Skråriss som følge av setninger kan indikere bevegelser i fundament eller konstruksjon. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, skjevheter og i noen tilfeller svekket stabilitet.

• Gjør nærmere undersøkelser og utbedre.









⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• 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.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

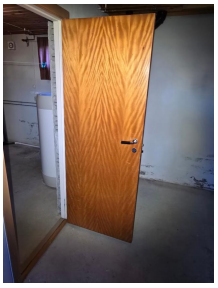
Vurdering av avvik:

• Det er registrert aldersrelatert slitasje, merker og overflateskader på enkelte dørblad og karmer. Enkelte dører har noe skjevheter og justeringsbehov for optimal lukking og gange.

Konsekvens/tiltak

• Videre bevegelser i konstruksjonen kan føre til økte skader i karm og dørblad.
Dårlig funksjon kan gi problemer med lukking og tetthet.
Sprekker kan utvikle seg og gi behov for større utskifting.





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 , 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.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1984 og består av en boenhet. Ifølge NS 3600:2025 punkt 12.8 og tabell 4 forventes lydisolasjonen mellom boenheter oppført før 1997 å ikke være en god lydisolering som etter år 1997. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av . Vurderingen bygger derfor på byggeåret og dokumenterer ikke den faktiske lydisolasjonen. Lydoverføring kan likevel forekomme gjennom skillevegger, tilslutninger, gjennomføringer og øvrige bygningskonstruksjoner, avhengig av utførelse og bruk.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

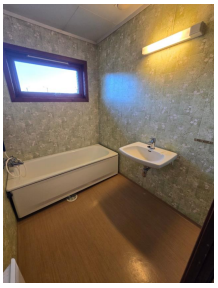
Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater i tak skjøter , svellinger ses.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.







FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med vinylbelegg, og det er panelovn. 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).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.





FØRSTE ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servant og badekar.

Vurdering av avvik:

• Innredningen er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor det må forventes økt vedlikeholdsbehov og redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere innredninger. Normal slitasje og elde er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge opp med normalt vedlikehold og påregne utskifting av innredningen ved fremtidig oppgradering av badet eller dersom funksjonssvikt oppstår.





FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

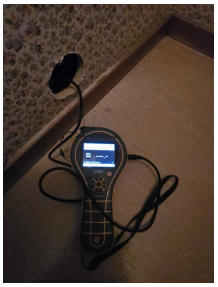


FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt bak badekar, 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.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er av betong og panel. Himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Det er benyttet trepanel på veggflater ved dusj 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

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er av ubehandlet betonggulv, og det er ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler synlig vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på dusjkabinett.

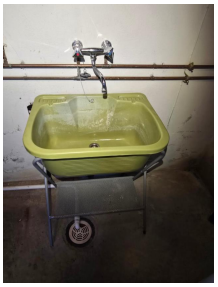
• Innredningen er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor det må forventes økt vedlikeholdsbehov og redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere innredninger. Normal slitasje og elde er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

• Det anbefales å følge opp med normalt vedlikehold og påregne utskifting av innredningen ved fremtidig oppgradering av badet eller dersom funksjonssvikt oppstår.





Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tilliggende konstruksjon som gjør hulltaking ikke gjennomførbart. betong og lett vegg panel i den ene. (ikke dobbelt vegg)

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i laminat og rustfritt stål. Hvitevarer og annet utstyr omfatter komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet vurderes å ha nådd en alder hvor det må forventes redusert levetid og funksjon sammenlignet med nye løsninger. Alder og bruksslitasje tilsier tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600 og forskrift om tryggere bolighandel § 2-23, da komponentene er gamle og vedlikehold eller utskifting må påregnes i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

• Innredningen fungerer, men har begrenset restlevetid. Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkenet for å oppnå dagens standard og funksjonsnivå. Videre observasjon anbefales ved bruk for å følge utviklingen av eventuelle alderstegn.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport







FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er defekt avtrekk. fungerer ikke bra ved lav hastighet , stoppet opp av og til i tillegg bråker den mye ved hurtig vifte er på.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOALETTROM

FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Det er toalett med vask.

Vurdering av avvik:

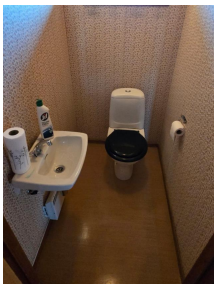
• tapet er flegnet.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• skift skadd tapet.



FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene består hovedsakelig av kobberrør som forgrener seg fra hovedledningen til ulike forbrukspunkter, som for eksempel bad og kjøkken. I tillegg er det installert en stoppekran i nærheten av varmtvannstanken for å kunne stenge av vannet ved behov."

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det 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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.(ved stakeluke er det sprukket lokk som kan føre til bruks vann kan komme til gulv.

Konsekvens/tiltak

• Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset sett opp mot funksjonskrav i NS 3600, og det foreligger manglende dokumentert radonsikring iht. dagens anbefalinger. Få ventiler i oppholdsrom gir avvik i forhold til forventet luftskifte.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet kan medføre redusert inneklima og økt risiko for forhøyede radonverdier. Det anbefales radonmåling som grunnlag for videre vurdering, samt etablering av flere ventiler eller mekanisk ventilasjon. Tiltak vil bidra til å oppnå et mer tilfredsstillende og robust inneklima.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank står i under etg på vaskerom, Dette er en oso tank, denne er på ca 200liter. avrenning er tilknyttet mellom sluk og sikkerhetsventil.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport



⚠ 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er oppgitt installert i 1984.

Vurdering av avvik:

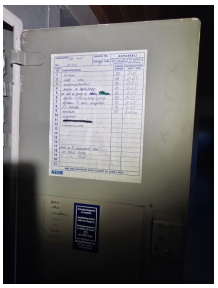
• Det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet eller i samsvar med gjeldende regelverk.

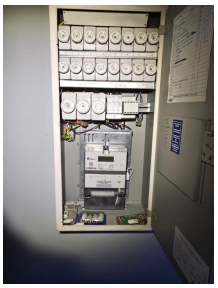
Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, kvalitet og sikkerhet ved det elektriske anlegget. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en visuell kontroll alene.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon fra eier eller utførende installasjonsvirksomhet. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det at anlegget kontrolleres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å vurdere om anlegget tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Byggsakkyndig har ikke bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og derfor har det kun blitt utført en overfladisk/forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Dette innebærer blant annet en sjekk for å forsikre seg om at alle sikringer er intakte og ikke har løst ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Videre er det gjennomført en visuell inspeksjon av el-skapet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser for å avdekke eventuelle tegn på deformasjon, svimerker eller andre synlige skader på elanlegget. I tillegg har det blitt kontrollert at alle kurser i el-skapet samsvarer med skjemaet som er plassert i el-skapet og som er undertegnet av et autorisert elselskap





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,

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

brannvarsling, slokkeutstyr og øvrige synlige branntekniske forhold der dette er relevant. Vurderingen er ikke en fullstendig branntekniske 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 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er av ukjent type og er fra 1984.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det bør undersøkes hvor overvann kommer fra eventuelt og utføre tiltak mot dette , samt drenere rundt bolig i trå med byggforsk sin anbefaling.



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:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.





TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen Framstadvegen 22 (gnr. 51, bnr. 207) ligger innenfor kartlagt faresone for kvikkleireskred i NVEs faresonekart (sone 1435 Bø sentrum, hentet 12.11.2026), med lav faregrad, meget alvorlig konsekvens og risikoklasse 3. Grunnforhold og områdestabilitet er ikke vurdert geoteknisk av undertegnede, og det ble ikke registrert synlige tegn på setninger eller terrengbevegelser ved befaringen. Nye byggetiltak og terrenginngrep kan kreve dokumentert områdestabilitet etter TEK17 § 7-3, og kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

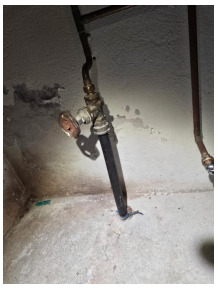
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1984 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1984 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.



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.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet eller i samsvar med gjeldende regelverk.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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.

• 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.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• 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.

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, kvalitet og sikkerhet ved det elektriske anlegget. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en visuell kontroll alene.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon fra eier eller utførende installasjonsvirksomhet. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det at anlegget kontrolleres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å vurdere om anlegget tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
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

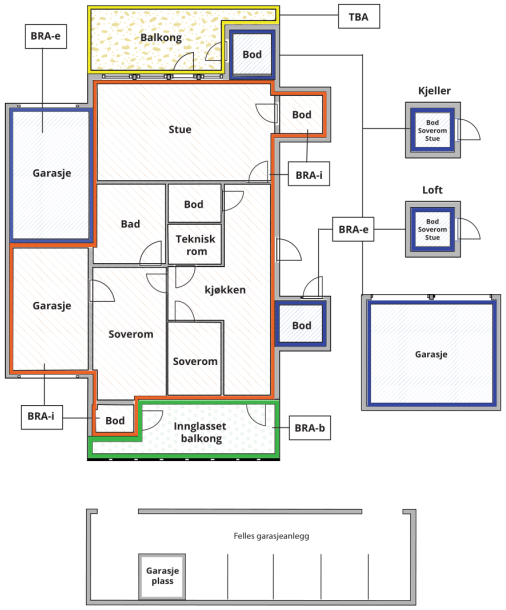
Hva er måleverdig areal?

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 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
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)**
Første Etasje	101			101			101
Underetasje	92			92		2	94
SUM	**193**					**2**	**195**
SUM BRA	**193**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første Etasje	Kjøkken, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vaskerom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2		

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

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: Bygningen har ferdigattest . 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

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	51	207		0	1159.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Framstadvegen 22

Hjemmelshaver
Dalen Anna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggenheten er i et boligområde.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg med privat stikkvei til eiendommen.

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 treterrasser, beplantning, plen, Eiendommen har en relativt flat tomt.

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

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Ref matrikkelrapport.

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
Garasje oppført med fundamentering, støpt betonggulv, vegger i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og saltak tekket med betongstein. Garasjen er ikke isolert og har ikke elektrisk betjent leddport.
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 3 på grunn av skjev fundamentering (bak garasje) kostnad ca estimert til 30000kr

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



Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.11.2026	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.11.2026	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.11.2026	Godkjent av eier.
2	16.11.2026	Godkjent av eier.
3	16.11.2026	Godkjent av eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Framstadvegen 22 , 3800 BØ I TELEMARK
Gnr 51 - Bnr 207
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

Meldt

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
ENGSTAD			51/207	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
NYBYGG	BUSTADHUS	19.5.1980	2.6. 1980	103/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
SVEINUNG DALEN		3800 BØ		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
ØISTEIN FJELDSTAD		3810 GVARV		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

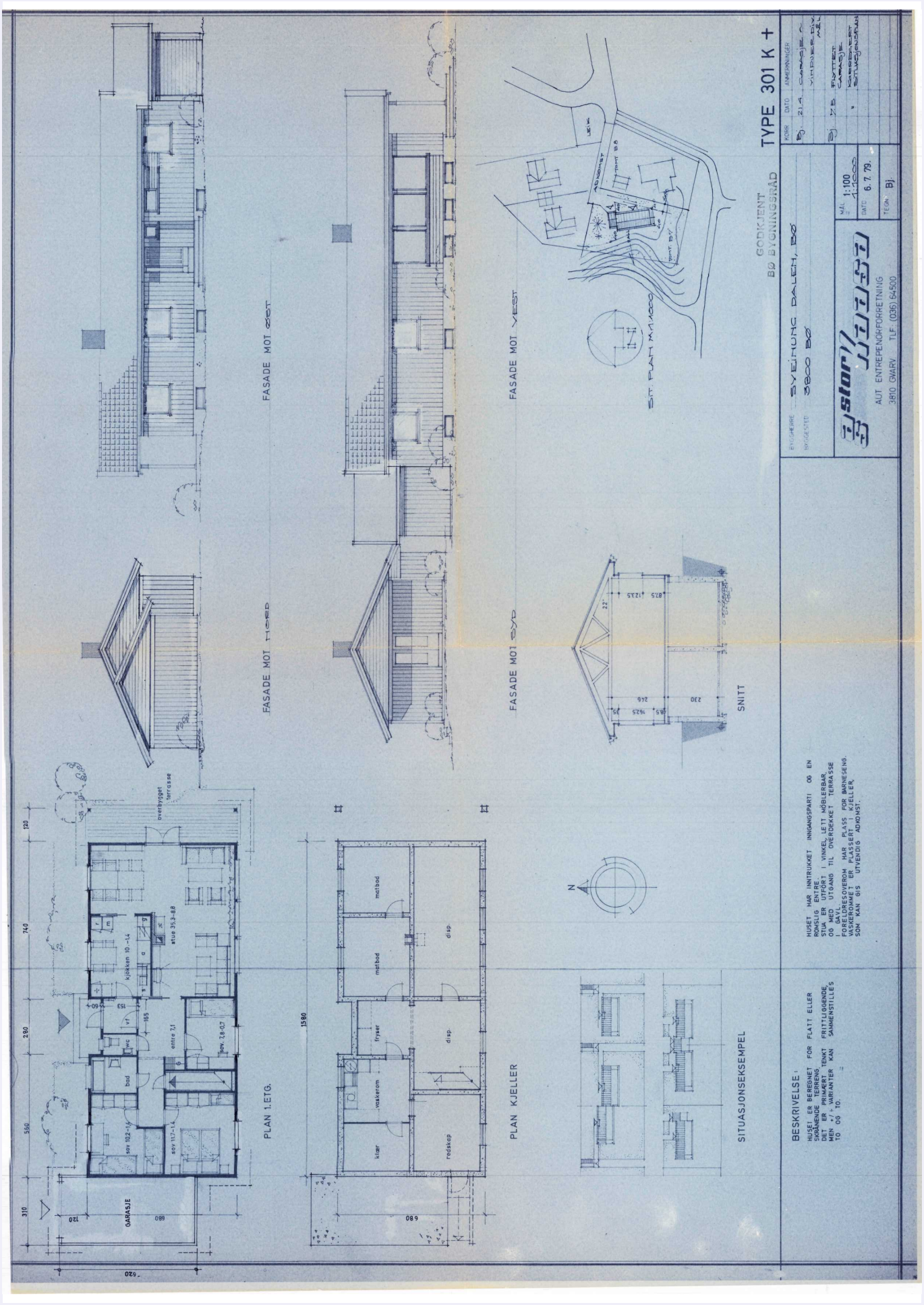
Sted og dato		Stempel
BØ 15.07.1983		
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dagbok nr. 3/0 1978
Nedre Telemark sorenskrivarembete

S k j ø t e .

Undertegnede Kari Skogen, f.28.02.04 [redacted], skjøter og overdrar med dette til Olav Langkås, f.13.09.17 [redacted], en byggetomt gnr. 51, bnr. , stor ca. 1100 kvm. utskilt fra Bekkevold, gnr. 51, bnr. 7, i Bø.

Prisen utgjør i samsvar med pristakst avsagt 07.05.76 kr. 13,- pr. kvm. I følge måleattest utgjør arealet 1120 kvm. Overdragelsessummen utgjør således kr. 14.560,-.

Dette beløp er ordnet etter avtale.

I følge kommunens tillatelse til tomtedeling skal nabotomta, som skal overdras til Sveinung Dalen, ha rett til adkomst over tomta til Langkås. Hvis det blir aktuelt med slik adkomst, skal Dalen betale erstatning til Langkås. Erstatningen beregnes forholdsmessig etter den nytte hver av tomtene har av veggrunnen med kr. 13,- pr. kvm. som utgangspunkt.

Overdragelsen gjelder med virkning fra 13.08.76 da tomta ble stillt til kjøperens disposisjon.

I tillegg til kjøpesummen bærer kjøperen alle omkostningene ved overdragelsen.

Bø, den 10.05.1977

Kari Skogen (sign)

Kari Skogen

Jeg attesterer at Kari Skogen har skrevet under på skjøtet og at hun er over 20 år gammel.

D. u. s.
Eilef Koslung (sign)

Eilef Koslung

Rett gjenpart:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

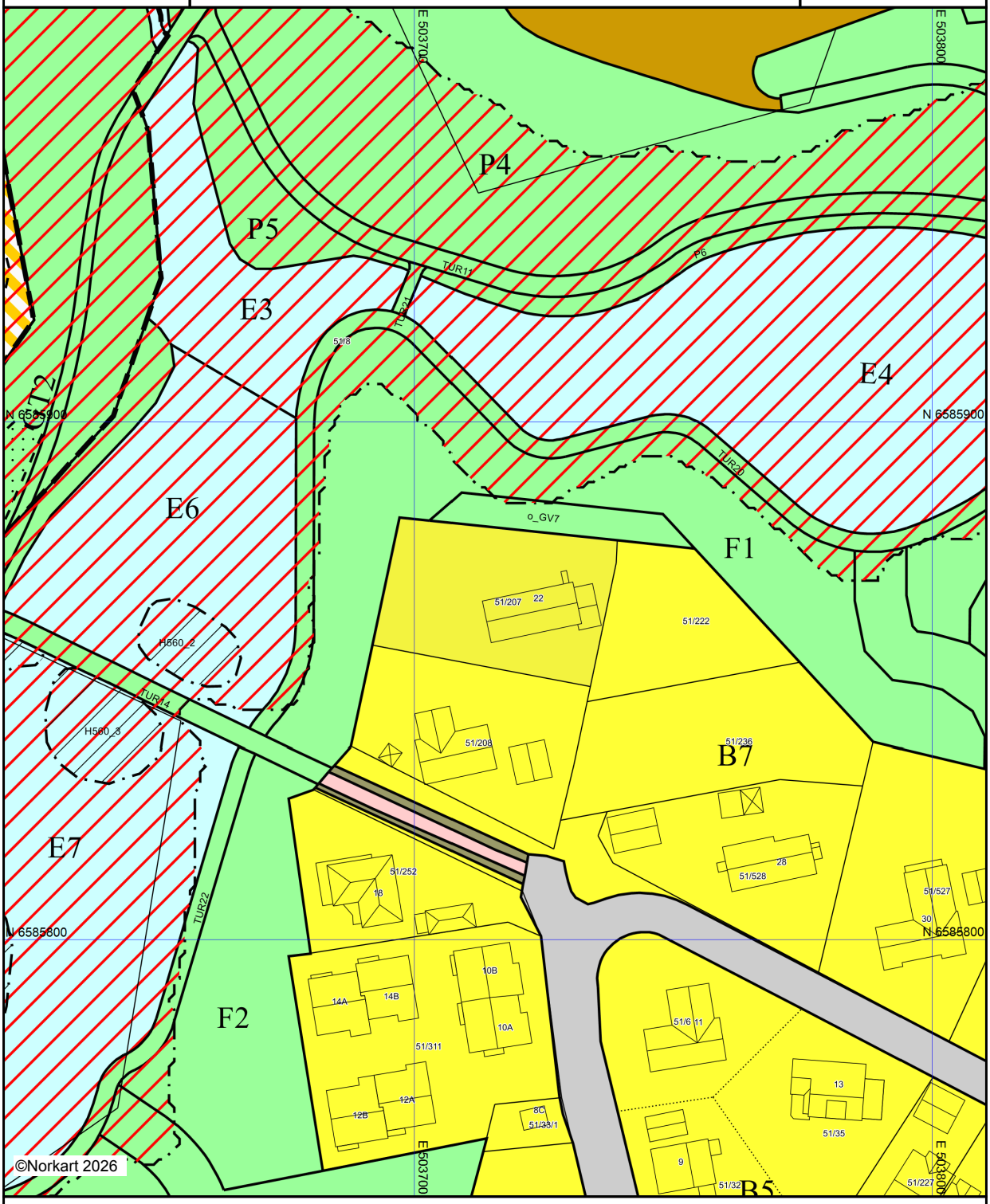
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/207
Adresse: Framstadvegen 22
Utskriftsdato: 04.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

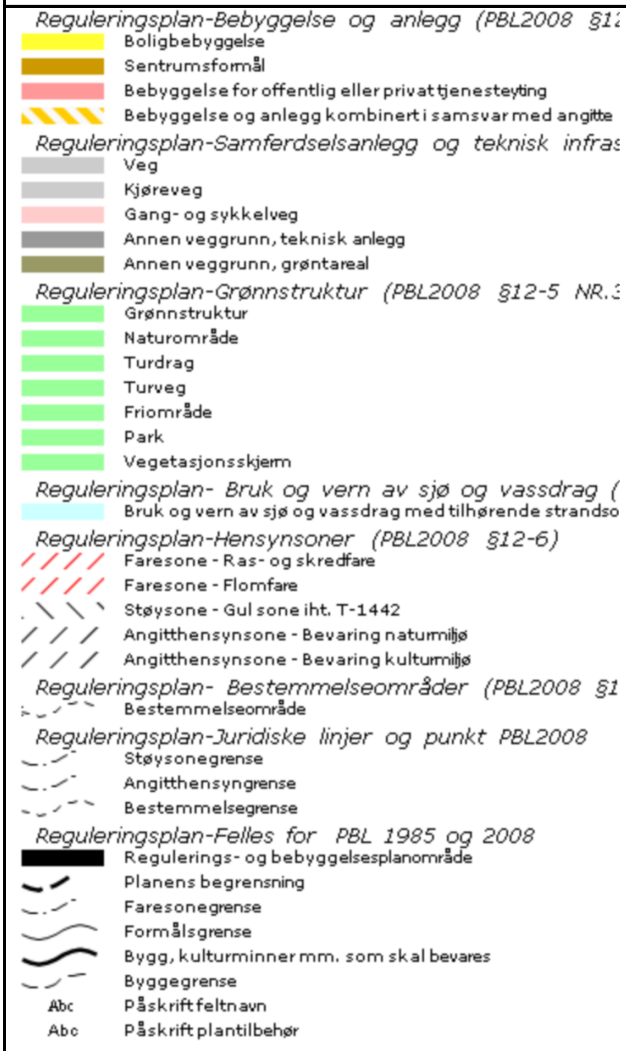
UTM-32



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

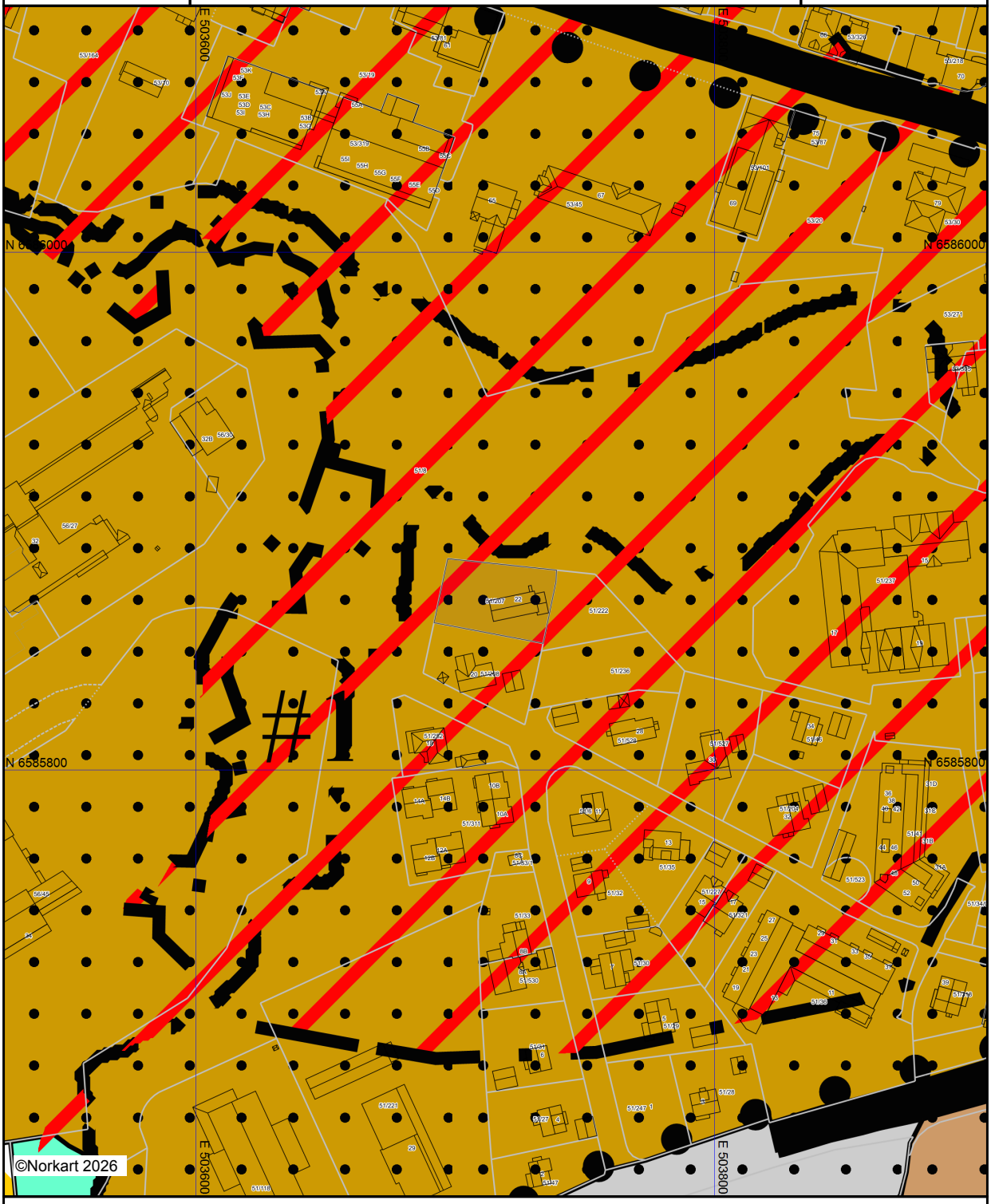
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/207
Adresse: Framstadvegen 22
Utskriftsdato: 04.11.2026
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

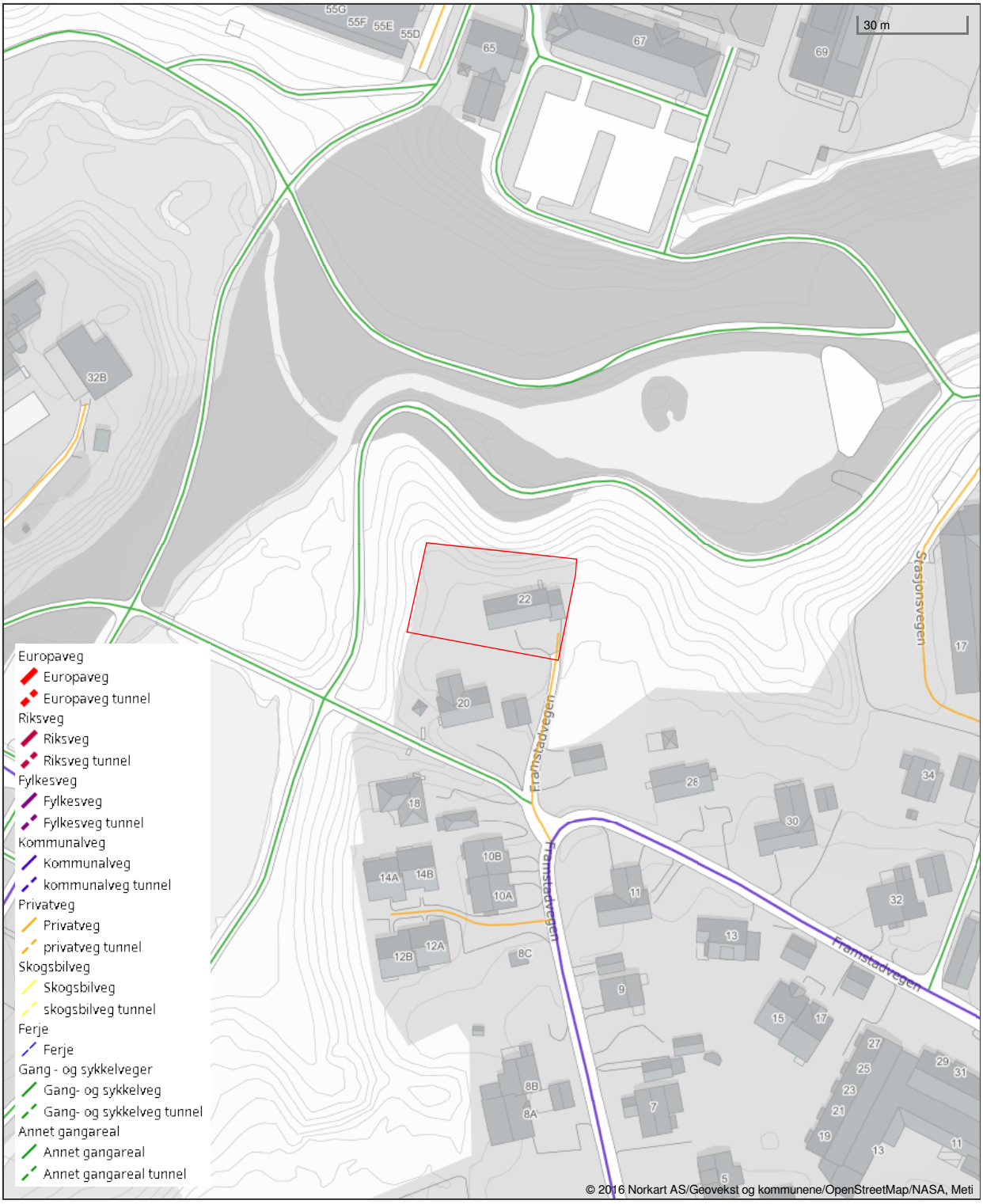
Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

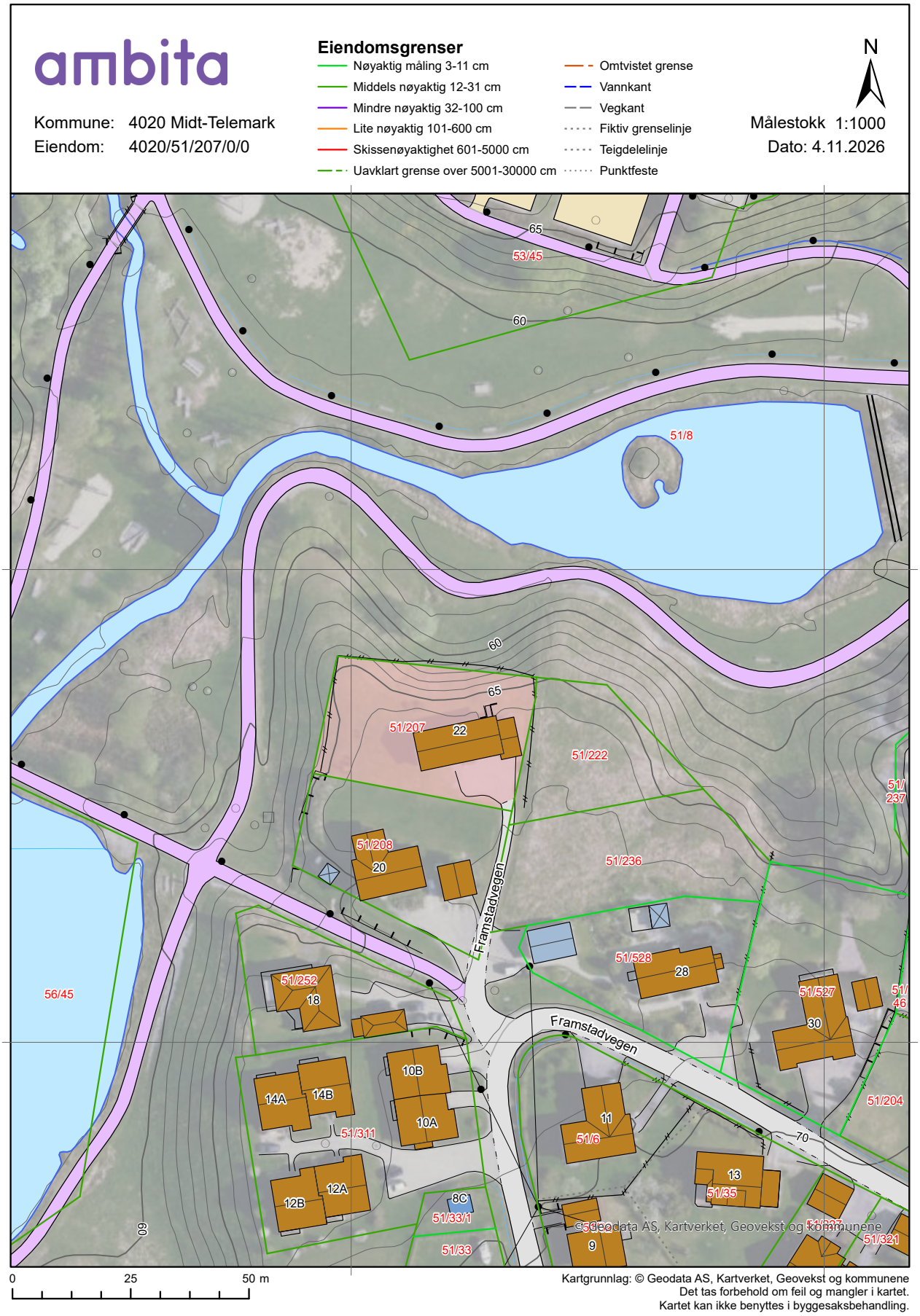
Utskriftsdato: 04.11.2026

Vegstatuskart for eiendom 4020 - 51/207//

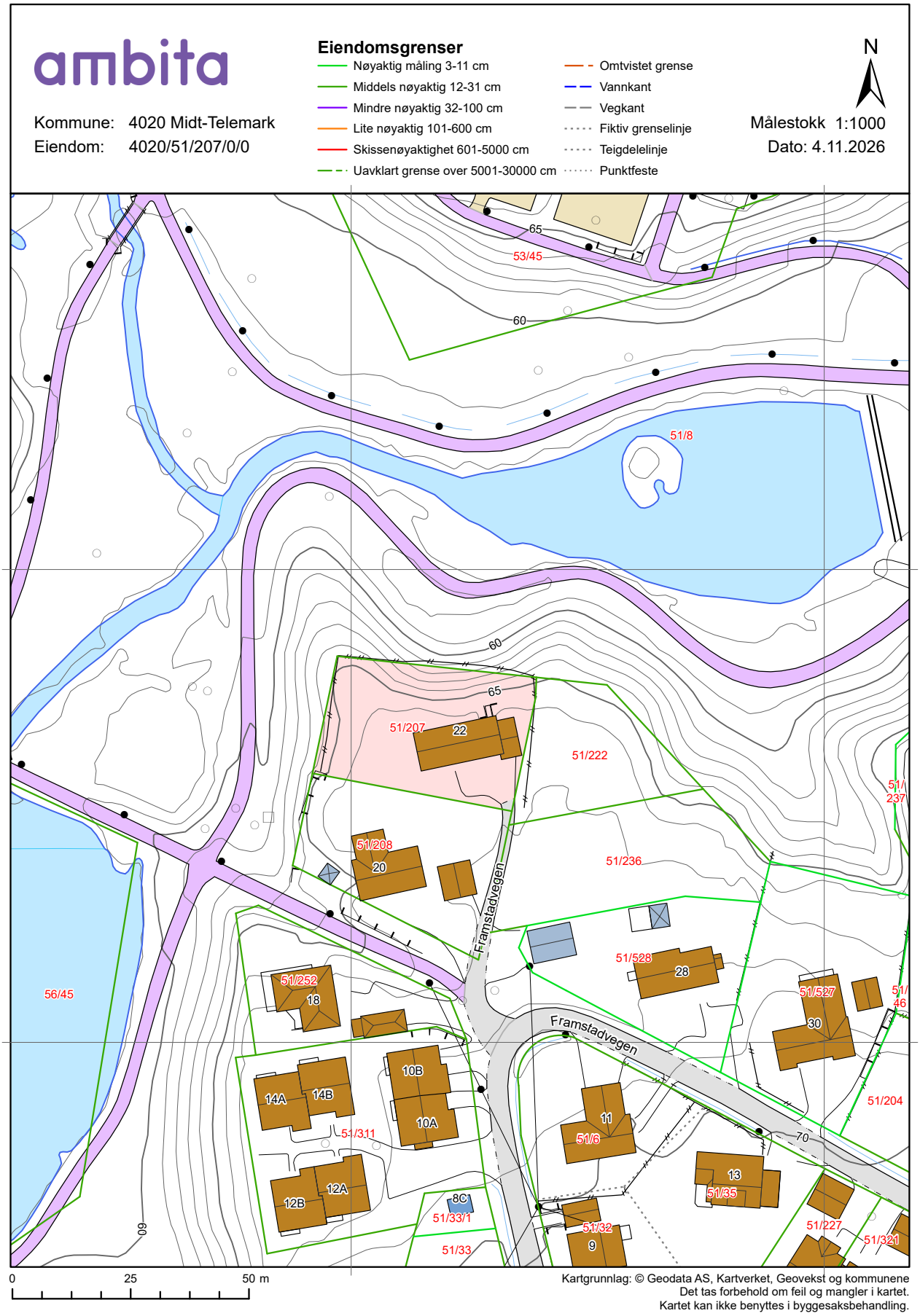


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

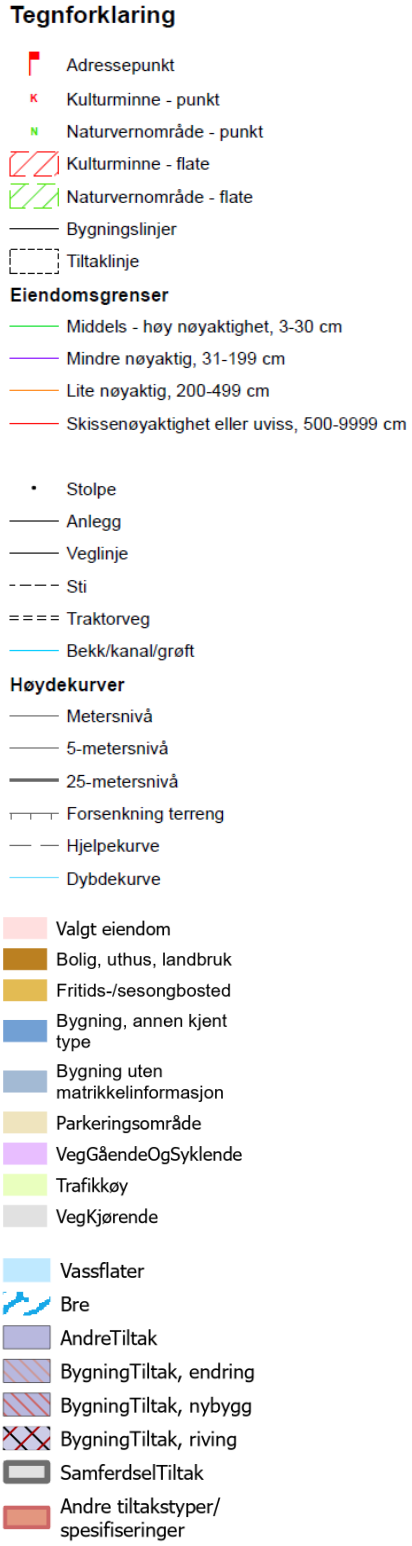
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



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



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: 2844260275 / Are Olsen, tlf. 478 35 686
Framstadvegen 22, 3800 Bø I Telemark
Gnr. 51, bnr. 207 i Midt-telemark kommune (Ideell andel 1/1.)

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

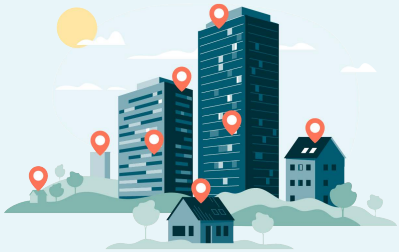
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2844260275
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.11.2026

Are Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

478 35 686
are.olsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Midt-Telemark

eiendomsmegler1.no