

Velkommen til

Fosso-Linøyvegen 251
3652 Hovin I Telemark

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fosso-Linøyvegen 251
3652 Hovin I Telemark

Enebolig i usjenerte omgivelser - pent beliggende i Hovin - romslig tomt- ingen boplikt!

Sjarmerende enebolig over to plan, med solrike uteplasser. Usjenert og idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Hovin.
Boligen har gode rom og praktisk planløsning. Innhold i 1. etasje: entre/gang, stue, kjøkken, bad og soverom. I tillegg er det innredet loft. Ut fra stuen har boligen en stor, delvis overbygget terrasse med plass til diverse utemøblement, grill og blomster m.m. Her kan solen nytes i fred og ro sammen med venner og familie i sommer. I 2.etg er det utgang fra loftstuen til overbygget balkong med fin utsikt.
Stor, eiet tomt på 4 017,6 kvm, hvor store deler er naturtomt med fjell og naturlig vegetasjon. Tomten er ellers pent opparbeidet over flere nivåer med plen og variert beplantning, samt gruset adkomstvei og biloppstillingsplasser, samt flere flotte uteplasser.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 550 000
Omkostninger*	kr	40 100
Totalpris inkl. omk.	kr	1 590 100
BRA/BRA-I		93/93 m²
Ant. sov.		1
Tomteareal		ca. 4 017.60 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1994

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!



Guro Borsodi Bakka
Eiendomsmegler

947 97 724
guro.bakka@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**1 550 000**
Omkostninger*	kr	**40 100**
Totalpris inkl. omk.	kr	**1 590 100**

***Omkostninger**
1 550 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

38 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
40 100,00 (Omkostninger totalt)

1 590 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Kr 15 200 (Boligkjøperforsikring - valgfritt)
Kr 55 300 (Sum inkl. boligkjøperforsikring)

Kr 18 000 (Boligkjøperforsikring Pluss - valgfritt)
Kr 58 100 (Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss)

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter
Selger opplyser om at det er et etablert veilag, samt at det er betalt ca. kr 1500,- i forbindelse med brøyting/vedlikehold. Det må påregnes at kostnader tilknyttet dette kan variere.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 7 561 pr. år for 2026.
Dette inkluderer:
Slamtømming 2. hvert år kr. 1473,15,-
Renovasjon med 20% rabatt (kompostering) kr.5592,50,-
Tilsyn pipe/ ildsted kr.101,-
Feieavgift kr.394,-

Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Eiendomsskatten kommer i tillegg. Dette beløpet er ikke opplyst at kommunen ved salget.

Registerbetegnelse
Gnr. 149, bnr. 35 i Tinn kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 93 m2
BRA total: 93 m2

1. etasje
BRA-i: 69 m2. Entre/gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

2. etasje
BRA-i: 24 m2. Trapperom og soverom.

Ikke målbare arealer
Areal i kjeller på 29 m² er pga lav takhøyde ikke målbar.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
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
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 4 017.60 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Stor, eiet tomt på 4 017,6 kvm, hvor store deler er naturtomt med fjell og naturlig vegetasjon.

Tomten er ellers pent opparbeidet over flere nivåer med plen og variert beplantning, samt gruset adkomstvei og biloppstillingsplasser, samt flere flotte uteplasser. Fra eiendommen er det flott utsikt over nærområdet.

Ut fra stuen har boligen en stor, delvis overbygget terrasse med plass til diverse utemøblement, grill og blomster m.m. Her kan solen nytes i fred og ro sammen med venner og familie i sommer. I 2.etg er det utgang fra loftstuen til overbygget balkong med fin utsikt.

Her bor du usjenert og idyllisk med flotte turområder rett utenfor døren, og spennende lekearealer for barna!

Selger opplyser om at det må etableres egen vannkilde høsten/vinteren 2026. Se mer informasjon under "vei, vann og avløp".

Se "Regulering og arealplaner" vedrørende reguleringsmessige forhold og andre kjente forhold som har eller kan ha betydning for bruk eller utnyttelse av tomten.

Se "Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest" vedrørende tiltak på eiendommen, som er eller kan være oppført uten søknad og/eller godkjenning.

Byggeår
Ca. 1994

Innhold
Boligen består av følgende rom:

1. etasje: entre/gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
2. etasje: trapperom og soverom.

De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende.

Rom på loft er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Fasade er endret og terrasse utvidet uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under Ferdigattest og brukstillatelse.

Standard
Boligen fremstår som en sjarmerende enebolig over to plan, med solrike uteplasser. Usjenert og idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Hovin.

Boligen har gjennomgående god standard, og fremstår som velholdt med tidsriktig interiør og fargevalg.

Overflater i boligen består av parkett, laminat og belegg på gulv. På vegger er det tapet, MDF og malte flater. I tak er det himlingsplater og panelte flater.

ENTRÉ
Romslig entré som ønsker velkommen inn i boligen. Her er det god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy.
STUE
Boligen har en lun og flott vinkelstue med plass til både sofagruppe og spisestue. Vinduene slipper rikelig med naturlig lys inn i rommet.
I stuen er det montert vedovn for lun varme på kaldere dager. Fra stuen er det utgang til stor terrasse med god plass til utemøbler og grill.

KJØKKEN
Koselig kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med malte skap og benkeplate med flis over. Det er plass til kjøkkenbord i forbindelse med vindu.

BADEROM
Badet har nyere belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og servantinnredning med skuffer og speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM
Boligen har et lyst og pent soverom i 1.etg, med god plass for seng og annen soveromsmøblement.

Loft:
Rom på loft er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

SOVEROM
Stort og fint rom som i dag er benyttet som soverom.

LOFTSTUE
Lys og flott stue med utgang til en deilig, overbygget balkong. I stuen er det etablert skap med skyvedører og rikelig med oppbevaringsplass.

TILSTANDSGRAD 2 OG 3.
Nedenfor følger en oversikt over de bygningsdeler der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3. Store eller alvorlige avvik:
Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Krypkjeller

TG2. Avvik som kan kreve tiltak:
Grunnmur og fundamenter
Drenering
Yttervegg
Vinduer og ytterdører
Yttertak
Renner, nedløp og beslag
Bad
Innvendige overflater
Kjøkken
Etasjeskiller og gulv på grunn
Ildsteder og skorsteiner
Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg

grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

Innbo og løsøre
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».
Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør er vedlagt, og denne er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der annet ikke er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet
Boligen ligger usjenert og idyllisk til i naturskjønne omgivelser i Hovin, ei lita bygd langs fylkesvei 364 i Tinn og Notodden kommune. Eiendommens beliggenhet må kunne sies å være et særdeles flott sted for deg som setter pris å bruke naturen til rekreasjon, og ligger "midt i naturopplevelsene".

Sentrum av Hovin ligger ca. 8 km fra eiendommen, og har matbutikk, automatstasjon for drivstoff og samfunnshus. Her ligger også Furuheim Barnehage avd. Hovin og Atrå barne- og ungdomsskole avd. Hovin med elever fra 1.-4. klasse.

I bygda Atrå finner man Vesletun barnehage, Atrå barne - og ungdomsskole, Tinn Håndtverkssenter og samfunnshus. Atrå har også idrettsanlegg med lysløype, fotballbane, idrettshall og svømmehall, samt Handelslaget med Spar butikk.

Hovin har fine turområder, og her er det mulighet for både sykkelturer og fotturer.
Holmevatn rundt er en fin sykkeltur på ca. 10 km hvor man passerer flere vann med raste- og badeplasser, og på turens høyeste punkt er det utsikt mot Blefjell. Sandvatn rundt er en annen rundtur på ca. 4,2 km. Sandvatnet har fine fiske- og bademuligheter, og rundt vannet er det plassert ut sittebenker og gapahuker som er til fri benyttelse.
Blefjell Camping ligger ved Sandvatn, og har campinghytter og plasser til campingvogner, bobil og telt.

Området er et perfekt utgangspunkt for fotturer i Blefjell. Blefjell kan også by på et stort løypenett.

Fra Hovin er det ca. 50 km til Kongsberg med hyggelige sentrumsgater, kjøpesenter og spisesteder, samt Kongsberg Skisenter.
Det er ca. 45 km til Notodden og ca. 60 km til Rjukan, med flotte opplevelser for hele familien. Her kan man ta Krossobanen opp til Rjukan Klatrepark og flotte naturstier inn på Hardangervidda. Videre byr Rjukan på Norsk Industriarbeidermuseum på Vemork og sabotørstien, strikkhopp, Rjukanbadet som byr på utendørs- og innendørs bademuligheter og koselige Selstali Seter eller et hyggelig besøk i Rjukan sentrum.

Ca. 65 km unna boligen finner du også Gaustablikk.
Gaustablikk er området rett øst for Gaustatoppen i Telemark, og er i dag synonymt med skisportsstedet Gaustablikk.

Skianlegget på Gaustablikk har tilbud for hele familien og er kjent for å åpne tidlig hvert år - gjerne i slutten av oktober, dersom vær og temperatur tillater det. Skianlegget har det siste tiåret

utviklet seg til å bli et moderne skisenter, med 35 nedfarter av ulike lengder og vanskelighetsgrader, samt 13 heiser inkludert 2 stolheiser. Gaustablikk kan også tilby terrengpark, skiskole og skiutleie.
Nærområdet byr også på til sammen 85 kilometer med langrennsløyper som i vintersesongen prepareres daglig. Her finner du nybegynnerløyper på to kilometer og også en flott høyfjellstur på 23 kilometer, rundt Heddersfjell.

I området for øvrig finner du også Gaustablikk høyfjellshotell og Den Lykkelige Sportsmann Gjestehus med afterski og servering. Ved Gaustablikk skisenter er det også afterski og restaurant, skiutleie og man har også Sport1-butikk der samt også en koselig kolonial.

Gaustatoppen med sine 1883 m.o.h. blir av mange omtalt som Norges vakreste fjell, der det majestetisk rager over Rukjan. Gaustatoppen er både lett tilgjengelig og enkel å bestige. I tillegg kan du enkelt ta deg til toppen via Gaustabanen som går inne i selve fjellet. På toppen belønnes du med en spektakulær utsikt. I klarvær kan man se opptil en sjettedel av Fastlands-Norge. Nær toppen er det også muligheter for å nyte kaffe, vafler og mat i Turistforeningens steinhytte fra 1893.

Det er også flere opplevelser for hele familien på Rjukan. Her kan man ta Krossobanen opp til Rjukan Klatrepark og flotte naturstier inn på Hardangervidda. Videre byr Rjukan på Norsk Industriarbeidermuseum på Vemork og sabotørstien, strikkhopp, Rjukanbadet som byr på utendørs- og innendørs bademuligheter og koselige Selstali Seter eller et hyggelig besøk i Rjukan sentrum.

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

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen iflg. kommunen.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for godkjente tiltak det er søkt om før 01.01.1998.
Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest forutsatt at de er iht. tidligere godkjenning. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Tinn kommune, og det er kun mottatt tegninger datert mars 2015. På tegning av loft er det ett stort loftsrom, som i dag er innredet til soverom og loftstue.

Deler av boligens fasade avviker fra bygningstegninger. Dette gjelder i hovedsak antall vinduer og plassering av inngangsdør i underetasjen. Terrasse er bygget større enn på tegning. Terrengforholdene avviker også fra bygningstegningene.

Rom på loft er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Fasade er endret og terrasse utvidet uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen/oppføringen nå i ettertid.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om tilbakeføring /omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen på overstående, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Hvitevarer medfølger ikke.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og pipe.

Pipen er oppført av element pipe med montert vedfyrings ovn i stue.
Varmtvannsbereder: Nyere OZO vvs tank oppgitt med 112 liter vann stående montert i kjeller rom. Produksjonsår 2019.

Kommunen opplyser den 10.03.2026 om registrerte avvik på pipe/ildsted:
"Adkomststiger skal være lett tilgjengelige og sikre.
Siste skorsteinsfeiing: 25.05.2022"

Ifølge selger skal varmekilder fungere på en tilfredsstillende måte. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at 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.

TV/Internett/Bredbånd
I henhold til opplysninger fra selger er eiendommen tilknyttet TV- og internett fra Altibox. Ny eier må selv bestille ønsket abonnement til TV- og internett, og dekke kostnader forbundet med 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
Bygningssakkyndig opplyser at det ikke er utført radonmåling. Kjøper overtar eiendommen slik og må selv vurdere om det er behov for måling og fremtidige tiltak, og har også risikoen for dette. For mer informasjon vedrørende radon, se www.dsa.no/radon

Konsesjonsplikt

Kjøper må signere egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette da tomtearealet er over 2 000 m² eller tomten er ubebygd. Denne må bekreftes av kommunen, og være registrert i matrikkelen før tinglysing av skjøte og oppgjør kan finne sted.

Regulering
Eiendom er ikke omfattet av reguleringsplan og/ eller reguleringsbestemmelser, dvs. uregulert

område. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen ligger i et område som iht. Kommunedelplan - Hovin (26.6.2007), er avsatt til LNF-område m/spredt boligbebyggelse - Nåværende

LNF-område:
Eiendommen ligger iht. kommuneplanes arealdel i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift).

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud. Det er begrensninger i mulighetene til å få godkjent bruksendring av eksisterende bygninger. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye bygninger i LNFR område kan normalt ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i arealplanen. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Faresone for Jord- og flomskred:
På kommunens kart ligger eiendommen og nærområdene i et område markert som faresone for Jord- og flomskred.
Det kan være forbud, begrensninger i bruk og/ eller behov for sikringstiltak bl.a. i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i eller nær slike faresoner.

Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Situasjonskart/ 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
VANN
Bygningssakkyndige opplyser i sin rapport: "Boligen har privat vann- og avløpsløsning. Det er opplyst om felles vannpost med tilknyttet vannpumpe. Vannpumpen er opplyst utskiftet i 2021. Det er opplyst at det ikke har vært problemer med vann- og avløpsforhold bortsett fra noe variert vanntrykk."

Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Selger opplyser om følgende:
"Innen høst/vinter 2026 må det påregnes og borre etter vann og få egen vannkilde uavhengig av nabogården som det deles brønn med i dag."
Kjøper må påregne kostnader, tilknytning og eventuell risikoer vedrørende etablering av vann. Ta kontakt med kommunen for spørsmål om etablering.

AVLØP
Bygningssakkyndige opplyser i sin rapport: "Avløps systemet er privat ikke tilkoblet off avløpssystem."

Eiendommen er tilknyttet egen septiktank. Eier opplyser at det foreligger kommunal tømmeavtale. Tanken tømmes annen hvert år, ifølge opplysninger fra kommunen.

VEI
Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr. 149, bnr. 4 og gnr. 149, bnr. 2. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tinglyst eller annen dokumentert veirett til eiendommen. 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.

Selger opplyser om at det er et etablert veilag, samt at det er betalt ca. kr 1500,- i forbindelse med brøyting/vedlikehold. Det må påregnes at kostnader tilknyttet dette kan variere.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 382 511 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 1 530 042 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i budskjema.

For oversikt over hva som følger med eiendommen, så vises det til "Oversikt over tilbehør og løsøre til eiendommen".

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

Eier
Ingrid Anne Urdalen

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

Andre relevante opplysninger
ELEKTRISK ANLEGG - VIKTIG INFO
Bygningssakkyndige kan i tilstandsrapport ha knyttet kommentarer til det elektriske anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier, men dette er ikke det samme som en el-kontroll utført av godkjent el-kontrollør. Se tilstandsrapport og egenerklæring.
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.

Bygningssakkyndige opplyser i sin rapport blant annet: "Eier opplyser om utført att det er el kontroll i år 2025. Dette er ikke dokumentert."

NORGESPRIS STRØMAVTALE
Selger har opplyst at det er inngått avtale om Norgespris. Dette er en avtale som er bindende for eiendommen ut avtaletiden. Se norgespris.no for mer informasjon.

MEGLERS VEDERLAG
Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:
Provisjon av salgssum * 3,20 % kr 49 600,-
Markedspakke standard med BlikkFang kr 21 990,-
Oppgjørshonorar kr 7 900,-
Tilrettelegging kr 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift kr 2 500,-
Visningshonorar, per visning / Overtagelsehonorar kr 3 000,-
Foto Kjøregodtgjørelse - kr 27 pr. km utover 50 km ca. kr 1 030,-
Infoland Tinn kommune kr 2 709,-
Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon- urådighet kr 545,--
Totalt, kr. 106 174,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi partene produkter og tjenester fra Fremtind, HELP, Vend Marketplace (Finn.no), Visma Meglerfront (digitale skjemaer) og Sparebank 1.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)

- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstmann Annfinn Helleberg den 26.01.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema og har kommentarer på følgende punkter:
- Fukt, råte eller vanninntrengning
- Skadedyr eller sjenerende insekter
- Vann/avløp
- Privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende
- Annet arbeid på eiendommen
- Norgespris

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. 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. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. 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
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr. 2 800,-/3 200,-/4 600,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr. 1 000,- ved salg av Pluss.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

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. pkt. 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, energiattest, selgers egenerklæringsskjema, servitutt, ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og eiendomskart.

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
Guro Borsodi Bakka
Eiendomsmegler
Telefon: 947 97 724
E-post: guro.bakka@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Midt-Telemark
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.













Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

































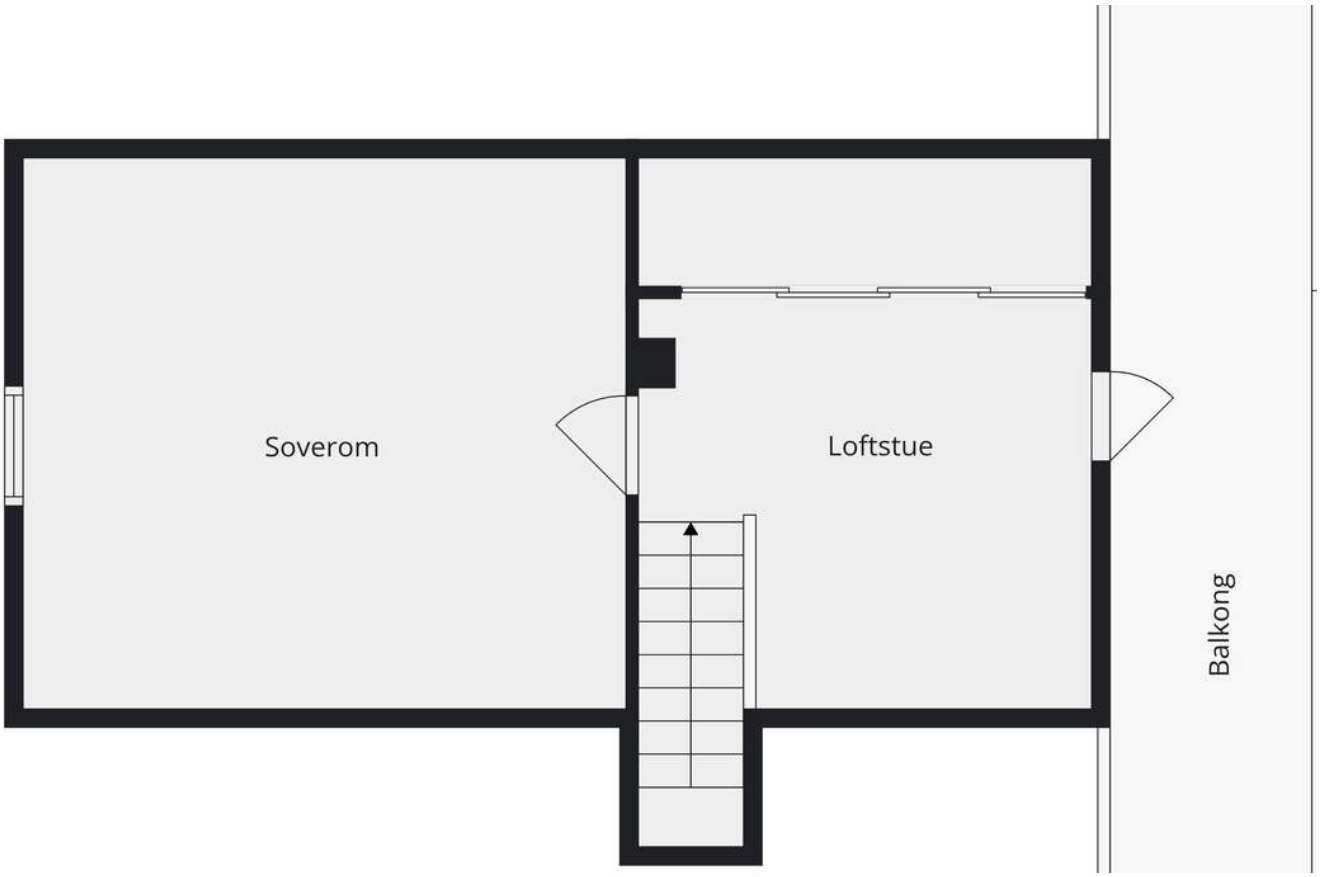










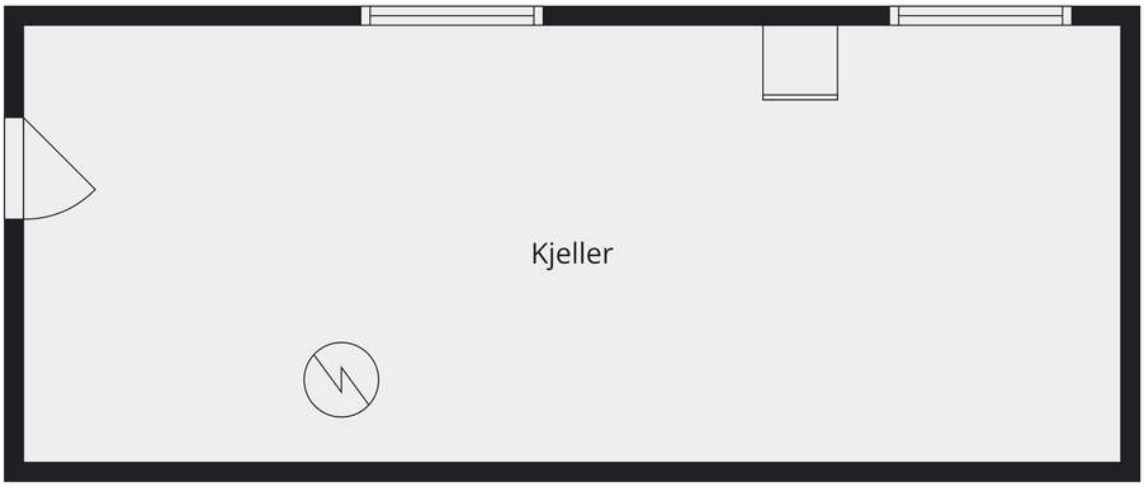

Soverom
Loftstue
Balkong











Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FOSSO-LINØYVEGEN 251

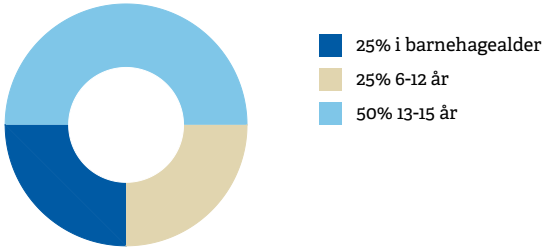
OFFENTLIG TRANSPORT

Fosso skole Linje 312	**40 min** 3.7 km
Oslo Gardermoen	**118.9 km**
Sandefjord lufthavn Torp	**98.5 km**

SKOLER

Atrå barne- og ungdomsskole avd Hovi... 8 elever, 1 klasse	**3.4 km**
Atrå barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 175 elever, 12 klasser	**25.6 km**
Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 96 elever, 7 klasser	**25.7 km**
Rjukan videregående skole 215 elever, 15 klasser	**28.4 km**
Notodden videregående skole 515 elever	**32.7 km**

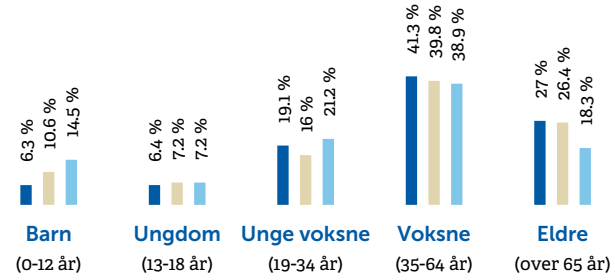
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fosso	62	56
Kommune: Tinn	5 512	3 671
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Furuheim barnehage Avd Hovin (1-5 år) 6 barn	**3.4 km**
Gransherad barnehage (1-5 år) 29 barn	**16.3 km**
Tuddal barnehage (1-5 år) 13 barn	**18.7 km**

DAGLIGVARE

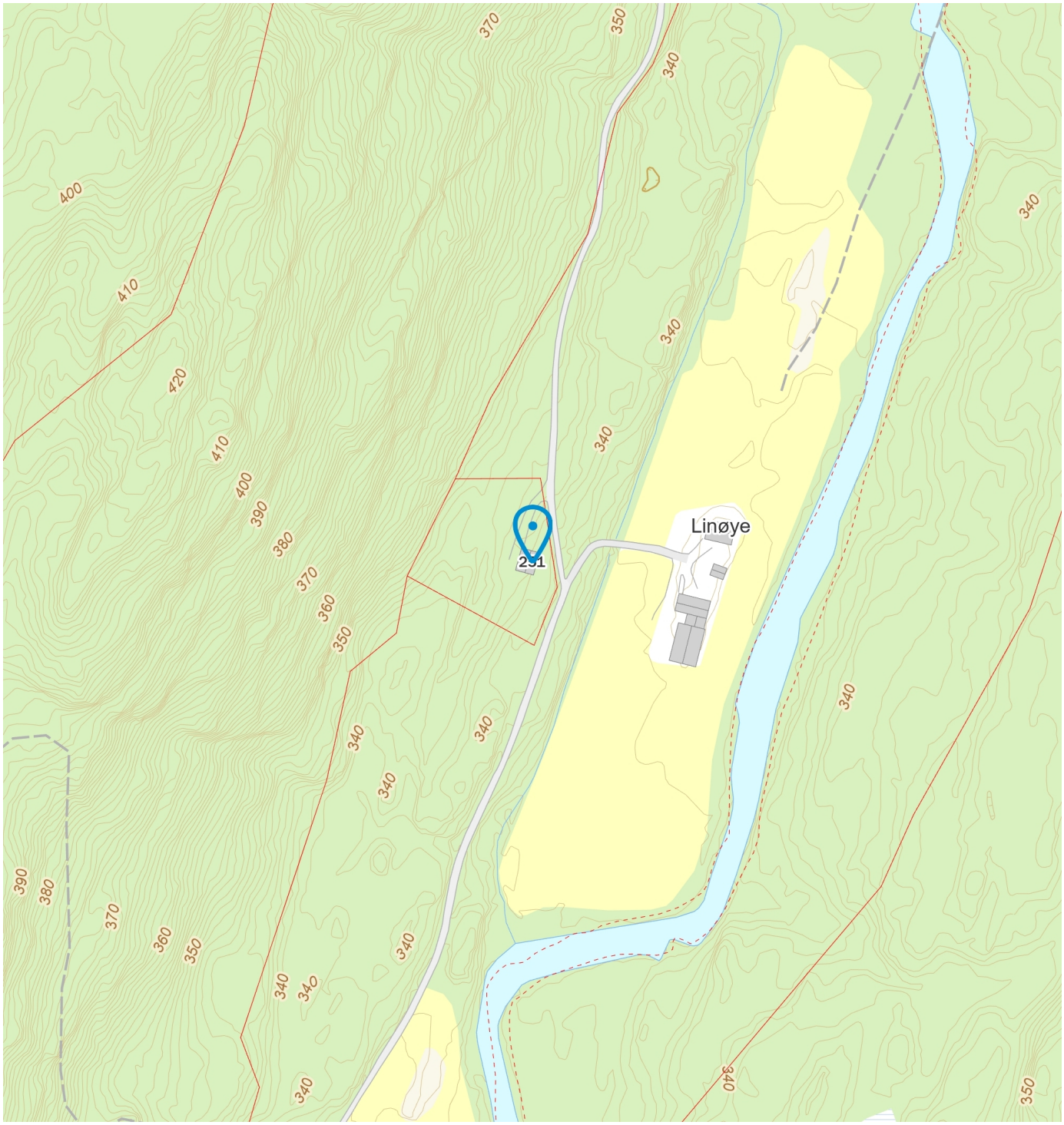
Matkroken Hovin PostNord	**3.3 km**
Matkroken Gransherad Post i butikk, PostNord	**16.3 km**

SPORT

Hovin samfunnshus/skole Ballspill	**3.4 km**
Lerkelunden friidrettsanlegg Fotball, friidrett, sandvolleyball	**16.2 km**
Rjukanbadet/Trimrom	**26.9 km**
Flesberg svømmehall	**27.4 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





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



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 Anne Urdalen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fosso-Linøyvegen 251
3652 Hovin I Telemark

4026-149/35/0/0

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?
• **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?
• **Ja**

Fukt i krypkjeller. Ka bli litt vann i kjeller ved stor nedbør

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Ja**

Kjellerdør hadde ikke blitt lukket skikkelig så det kom noen mus inn der høsten 2025
Ingen skader på hus

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannpumpe og trykktank

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **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?
• **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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Høyseth
   Beskrivelse av arbeidet: Planert med graemskin til hundegård

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

6

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Fosso-Linøyvegen 251

3652 Hovin I Telemark

Gnr: **149** Bnr: **35**



Bygningssakkyndig
Annfinn Helleberg

Rapport kode: *850558*
Opprettet: *26.01.2026*
Utskrift: *28.01.2026*

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510

Fosso-Linøyvegen 251

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 149 Bnr.: 35

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 26.01.2026
Utskrift: 28.01.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Vedlegg: Takstrapport

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Vedlegg: Takstrapport

Bygningssakkyndig - Annfinn Helleberg

Bygningssakkyndig

Takstingeniør 38 års erfaring i takstbransjen medlem Norsk Takst og Nito. Godkjennings område i skadetaksering, naturskader, verditakster, byggekontroll, våtroms kontroll e-takst m.m.

Godkjenningsmerker / logoer

Bygg / Tømmermester

Takstingeniør medlem Nito

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
5 stk

- **Yttervegg**
  - Konstruksjon
- **Innvendige overflater**
- **Kjøkken**
  - Innredning
- **Innvendige trapper**
  - Innvendige trapper
- **Ildsteder og skorsteiner**
  - Ildsteder

TG 2
14 stk

- **Grunnmur og fundamenter**
  - Grunnmur
- **Drenering**
  - Drenering og fuktsikring
- **Yttervegg**
  - Kledning

Vedlegg: Takstrapport

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp

Bad
Overflater - Gulv

Innvendige overflater

Kjøkken
Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller
Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)

TG 3
2 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig

Fosso-Linøyvegen 251

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 149 Bnr.: 35

Bygningsansvarlig: Annfinn Helleberg

Opprettet: 26.01.2026

Utskrift: 28.01.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215, 3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen er en frittliggende enebolig oppført i 1994 som ferdighus levert av Moelven, oppført i henhold til datidens gjeldende byggekrav. Bygningen har naturlig aldring og avviker fra dagens tekniske forskriftskrav (TEK17), noe som er normalt for boliger av denne årgangen og er hensyntatt i rapporten.

Innvendig fremstår boligen som delvis oppgradert og generelt funksjonell, med normal slitasje sett i forhold til alder. Det er utført modernisering av baderom i senere tid (opplyst 2022). Kjøkkeninnredningen vurderes som funksjonell med tilfredsstillende oppbevaringsplass. Tekniske installasjoner og overflater er i hovedsak av eldre dato, med begrenset dokumentasjon.

Utvendig er det registrert manglende vedlikehold og slitasje på flere bygningsdeler. Dette gjelder blant annet taktekking med begroing, fasader med behov for vedlikehold, samt terrassekonstruksjon med registrerte råteskader og skjevheter i bærende konstruksjoner. Det er videre observert sprekker i grunnmur.

Krypkjeller vurderes som et vesentlig risikoområde, med registrert forhøyet fuktinnhold, begrenset ventilasjon og forekomst av sopp- og muggdannelser, samt antydning til råteskader i konstruktive deler. Dette gir behov for nærmere undersøkelser og utbedringstiltak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling, og boligen er ikke radonsikret etter dagens standard. Det anbefales derfor radonmåling.

Elektrisk anlegg og rørinstallasjoner er ikke nærmere kontrollert som del av denne befaringen, da vurdering av disse forholdene tilhører andre faggrupper.

Samlet sett fremstår boligen som en eiendom med normalt vedlikeholdsbehov for alder, men med enkelte forhold som medfører økt risiko og som kan innebære kostnader til utbedring. Disse forholdene er nærmere beskrevet i rapporten og bør hensyntas ved bruk og fremtidig vedlikehold av boligen.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Ingrid Anne Urdalen	**Rekvirert dato:**	20.01.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Tilstandsrapport er opplyst i forbindelse med salg av boligen.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Fosso-Linøyvegen 251, 3652 Hovin I Telemark **Kommunnr:** 4026 **Kommune:** Tinn

Gnr	Bnr
149	35

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Ingrid Anne Urdalen

Kommentar til matrikkelopplysninger

Matrikkelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 4 017,6
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Kartdata Tinn kommune.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er frittliggende og beliggende ca. 3 km fra riksvei gjennom området. Det er ca. 8 km til Hovin med dagligvarebutikk, barneskole og barnehage. Nærområdet består av spredt bebyggelse med gårdsbruk, fritidsbebyggelse og enkle bolighus.

Tomten er opparbeidet med egen gruset adkomstvei og biloppstillingsplass på egen grunn. Det er tilrettelagt uteplass med plen, og tomten er delvis skrånende og opparbeidet i flere nivåer. Eiendommen har utsikt over nærområdet.

Området byr på gode friluftsmuligheter med store naturområder som er egnet for bruk både sommer og vinter. Tomten var snødekket på befaringstidspunktet, noe som kan ha begrenset full visuell kontroll av terreng og overflater.

Fosso-Linøyvegen 251

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 149 Bnr.: 35

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 26.01.2026
Utskrift: 28.01.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Kommentar til andre tiltak
1994	Noen utførte oppgraderinger i senere tid.





Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i
Hovedetesja		69
Andreetasjen		24
	Sum:	**93**
	Sum BRA:	**93**

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetesja	**BRA-i:** Entre/ gang, stue, kjøkken, bad og soverom
Andreetasjen	**BRA-i:** Trapperom og 1 stk soverom.

Kommentar til arealopplysninger

Areal i kjeller på 29 m² er pga lav takhøyde ikke målbar.

Fosso-Linøyvegen 251
3652 Hovin I Telemark
Gnr.: 149 Bnr.: 35

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 26.01.2026
Utskrift: 28.01.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur av Leca-mur med puss, såler av betongstøpt såler antas på fast grunn.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Det er registrert grunnforhold av fjell, det er ukjent om det er fjellgrunn under hele grunnmuren

TG 2

Grunnmur
Det er registrert noen sprekker i grunnmur, noen reparasjoner utført, avskallinger i puss, lufteluker ligger nær ved bakke kan forårsaket fukt inntrengning inn i krypkjeller, noen varierte overflater i puss registrert antydes som slemming av puss.

Bilder



Lufteluker nær bakke.



Sprekk i grunnmur

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det er ikke kjent drenering rundt boenheten, det er ingen synlig registrert tilordnet drenering av grunnmur over bakkenivået.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Det er påvist vannansamling mot innvendig side av grunnmur i kryp-kjeller. Det anbefales tiltak på registrert fukt dannelse i kjeller.

Vedlegg: Takstrapport

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen er oppført av type Moelven ferdighus produsent etter da tiden byggekrav i år 1994.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Yttervegger av bindingsverk vegger med asfalt vindtette plater, ut-lekting og tildekket med stående tømmermanns kledning. Vegger er av system bygget ferdighus av moduler fra Moleven bruk. Konstruksjonen er isolert etter da tidens byggekrav år 1994.

TG 2

Kledning
Det er registrert værslitt og delvis oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er observert slitt overflatebehandling på fasader samt enkelte vridninger i trevirket. Forholdene gjelder generelt for de utvendige fasadene.

Anbefalt tiltak:
Det må iverksettes nødvendige tiltak for å lukke avviket. Det må påregnes kostnader knyttet til utvendig overflatebehandling og eventuelle utbedringer av skadet trevirke.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer med malte rammer og to-lags glass, produksjonsår 1990. Det er løse sprosser til enkelte vinduer. Vinduer i kjeller har ukjent overflatebehandling. Hovedytterdør er malt. Terrassedør med glass og sprosser samt malt karm.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Glassruter vurderes å være i risikosone for punktering som følge av alder. Det er observert antydning til misfarging samt fukt- og slitasjeskader på vinduer i kjeller. Forholdet vurderes som et avvik. Ytterdører viser tegn til alder og bruksslitasje. Kjellerdør er trang og vanskelig å lukke mot karm, noe som indikerer skjevheter eller setninger.

TG 2

Det er konkludert med slitte kjeller vinduer. Det må påregnes omfattende vedlikehold av sprosser, herunder nødvendig overflatebehandling. Det må videre påregnes kostnader knyttet til vedlikehold og eventuell utbedring av ytterdører. Det anbefales justering av kjellerdør for å oppnå tilfredsstillende lukking mot karm. Det er også registrert generell slitasje som kan medføre behov for utbedring.

Vedlegg: Takstrapport

Bilder



Vinduer med 2-lags glass med sprosse.



Vinduer med 2-lags glass med sprosse.



Terrassedør ut fra rom i andreetasjen.



Hoved inngang.

Vedlegg: Takstrapport

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Terrasse ut fra stuer i førsteetasje med taktekket av veranda ut fra innredet rom i andreetasjen. Gulver av spilegulv av impregnert material, bærende dragere av limtre. Rekkverk malt med noen enkle utsmykninger. Det er luftebalkong ut fra loftsrom med spilegulv og rekkverk.

Vurdering / Avvik

TG 3

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Det er registrert slitt rekkverk med råteskader, skjevhet i pilarer under terrasse, råteskader i bærende stolpe, skjevheter i rekkverk og deler av gulv.

Årsak / Konsekvens:

Det er konkludert med større arbeid med fundamenter av pilarer, utskiftninger av rekkverk, opprettinger av gulv med reparasjoner.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Tak konstruksjonen er sannsynlig selvbærende konstruksjon som danner loftsrom i andreetasjen, takoverbygg over veranda av synlige bjelker med taktro av malte plater.

Vurdering / Avvik

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen vurderes å være en selvbærende konstruksjon som danner loftsrom i andre etasje. Konstruksjonen er utført i tre. Over veranda er det etablert takoverbygg med synlige bjelker og taktro bestående av malte plater.

Vurdering:
Konstruksjonen fremstår som normalt utført for byggetiden. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og vurderingen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelige flater.

Det er ikke registrert synlige avvik på befaringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke fullstendig inspisert grunnet begrenset tilgjengelighet.

Vedlegg: Takstrapport

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Tak er tekket med takstein. Taksteinen dekker over vindskiebord og er avsluttet med endesteiner. Det er observert skadet kant-/endestein på deler av taket.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det er registrert avvik. Det foreligger betydelig mosevekst på taktekkingen. Videre er det registrert skader på endestein som fungerer som beskyttelse for vindskiebord. Det er også observert vannskader på vindskiebord, særlig mot ender ved takrenne.
Tiltak:
Det anbefales fjerning av mose for å redusere risiko for vanninntrenging mellom takstein. Skadet endestein bør utbedres eller skiftes. Vannskadet vindskiebord må kontrolleres nærmere og eventuelt repareres eller erstattes.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Ståltakrenner (hvit farge) med stål-nedløp tilkoblet til bakke i front og over bakke ved kjellerdør.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ukjent avrenning til nedløp tilordning i bakke. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det ansees som behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Det ansees som nødvendig med tiltak for utbedring av nedløp som er avsluttet over bakke ved inngang til kjeller. Takrenner registrert med noen slitasjer og skjevheter i fallretninger.

Bilder



Manglende avslutning nedløp.



Takrenne med antydning til noe slittasjer.

Fosso-Linøyvegen 251

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 149 Bnr.: 35

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 26.01.2026
Utskrift: 28.01.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Det er kryp-kjeller under deler av boligen med inspeksjonsluke fra kjeller rom.

Vurdering / Avvik

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Det er registrert større fuktinnhold i krypkjeller med svak luft sirkulasjon med sopp/ mugg utslag på stubbloftplater med antydning til råteskader i svill liggende på grunnmur. Det er montert lufteluker i grunnmur som er registrert lukket ved befaring, det er vannsamling på grunnplan som ikke drenere bort. Det bør gjøres tiltak for å forhindre større skader av krypkjeller.

TG 3

Innvendig inspeksjon er mulig

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det bør igangsettes tiltak for å forhindre større skade. Det er registrert større fuktinnhold i krypkjeller med svak luft sirkulasjon med sopp/ mugg utslag på stubbloftplater med antydning til råteskader i svill liggende på grunnmur. Det er montert lufteluker i grunnmur som er registrert lukket ved befaring, det er vannsamling på grunnplan som ikke drenere bort. Det bør gjøres tiltak for å forhindre større skader av krypkjeller

Årsak / Konsekvens:

Manglende/ tettet ventilering av kryp-rommet.

Anbefalt tiltak:

Skadet treverk må skiftes. Påviste skader må utbedres. Konstruksjonene må sikres mot fukt råte.

Kommentar til estimert kostnad:

Reparasjon av fukt-skadet stubbeloft med andre tiltak.

Bilder



Viser fukt utsatt trevirke innvendig i kryp kjeller.



Viser fukt utsatt trevirke innvendig i kryp kjeller.

Fosso-Linøyvegen 251

3652 Hovin I Telemark
Gnr.: 149 Bnr.: 35

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 26.01.2026
Utskrift: 28.01.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderommet er oppbygget i år 1994 med noen moderniseringer etter dette i år 2022 opplyst av tidligere eier. Det er montert vegghengt innredning med nedsenket vask, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulv tildekket med nyere belegg. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er registrert avvik på vannsikring til dørterskel på 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er montert dusjkabinett på baderommet, dette tilsier at badet vil fungere med dette avvik. Det er registrert noen ikke tilfredsstillende tetning rundt avløp og vannrør gjennom gulv.

Overflater - Vegger
Vegger tildekket med antatt våtromsplater av ukjent type, veggplater er tildekket med nyere våtroms-tapet på alle vegger. Det er registrert noe løsnet punkter på tapeten, noen manglende tapet tildekket under innredning..

Overflater - Himling
Takhimling av malte tak-ess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring pga dusjkabinett stående over sluk, det er registrert belegg under klemring.

Avløp og vannrør
Vannrør montert åpent i rommet.

Ventilasjon
Rommet er utført med naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu samt lufteluke i takhimling. Denne ventilasjonsløsningen var i henhold til gjeldende praksis og ble ansett som tilfredsstillende ved oppføringstidspunktet i 1994.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Det er montert ny baderomsinnredning med nedfellbar vask. gulvmontert toalett, dusjkabinett med hjørneløsning, opplegg for vaskemaskin. (Det er registrert noe ikke tilfredsstillende avløps tilordnet avrenning fra vaskemaskinen). oppvaskmaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er tatt hulltaking fra kjøkkenvegg / innredning til på-støtende vegg til badet, ingen fukt registrert.

Vedlegg: Takstrapport

Bilder



Baderom med innredning.



Innredning med toalett.



Hull taking i vegg til bad, ingen fukt registrert.

Vedlegg: Takstrapport

Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver består av platekonstruksjoner belagt med parkett, laminat og belegg. Vegger er utført i plater med tapet, hvor deler av veggflatene er tildekket med nyere malte overflater og tapet, gang med nyere MDF plater.

Himlinger i hovedetasjen består av malte himlingsplater. I andre etasje er vegger og himlinger utført med panelte flater. Himlinger i etasjen har malte skråtak og panelte flater, overflatebehandlet med maling. Slette garderobeskap på soverom andreetasjen med skyvedørsgarderobe med slette dører, plassbygget tilpasset skråtak. Det er tilordnet eget kott rom under trapp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater fremstår som hele og med tilfredsstillende vedlikehold, sett i forhold til alder og bruk. Det er noen overflate riper og skader i lakkerte parkett gulv. Noe ikke ferdigstilte listverk til gulv og dører dels i gang. Det er registrert noen skjevheter i dører til garderobeskap, noen manglende listverk til gulv på kott rom under trapp.,

TG 2

TG2 er gitt på registrerte gjenstående arbeid med listverk og foringer.

Bilder





Vedlegg: Takstrapport

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte skap fra byggeåret 1994. Dører og fronter er av nyere overflatebehandlet. Innredningen vurderes å ha tilfredsstillende oppbevaringskapasitet og består av totalt tre høyskap.

Vurdering / Avvik

TG 2

Avtrekk

Det er montert ventilator i overskap over komfyr. Ventilatoren er ikke tilkoblet avtrekkskanal ut gjennom yttervegg. Det kan antas at ventilatoren er utført med resirkulasjonsløsning (kullfilter), men dette er ikke kontrollert.

TG 1

Innredning

Det er registrert nyere malte overflater på kjøkkeninnredningen. Det er ikke påvist indikasjoner på fuktforhold ved bruk av fuktmåler. Innredningen antas å være fra byggeåret 1994, med senere overflatebehandling. Det er flislagt veggflate mellom overskap og benkeplate.

Bilder





Fosso-Linøyvegen 251

3652 Hovin I Telemark
Gnr.: 149 Bnr.: 35

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 26.01.2026
Utskrift: 28.01.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskille mot krypkjeller og kjeller er utført som trebjelkelag, tildekket med plater og lektet himling i kjeller og krypkjeller. Bjelkelaget antas å være isolert med ca. 200 mm mineralull, i henhold til gjeldende byggekrav på oppføringstidspunktet (1994).

Kjeller har registrert noe lav takhøyde og vurderes derfor ikke å ha tilfredsstillende målbar rom høyde. Kjellerrom har støpt betonggulv.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Konstruksjonen er vurdert ut fra visuell kontroll. Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Gulver er tildekket med lakkert parkett, laminat gulv og belegg. Det er nivellert overflater og funnet noen avvik på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik.

TG 2

Gulv på grunn
Kjeller gulv registrert med noe grove støpte overflater, det er ukjent isolering av gulver på grunn.

Bilder



Etasje-skiller fra kjeller rom.



Gulv overflater.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Furu lakkert vinkeltrapp til andreetasjen med tette trinn.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Innvendig trappmellom etasjer av spilerekkverk og håndløpter. Trappen fremstår som funksjonell og i normal stand sett i forhold til alder og bruk.

Bilder



Trapp mellom etasjen



Trapp mellom etasjen

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Pipen er oppført av element pipe med montert vedfyringsovn i stue. Feieluke montert i kjeller

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedfyring montert i stue.

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Det er registrert sprekk i hjørne til pipe/ brannmur. Noe skjevhet i gulv rundt pipe

Bilder



Vedfyring i stue.



Feieluke kjeller.

Fosso-Linøyvegen 251

3652 Hovin I Telemark
Gnr.: 149 Bnr.: 35

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 26.01.2026
Utskrift: 28.01.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at det er utført radonmålinger i boligen. Det er ikke etablert radonsikring i grunnen fra oppføringstidspunktet. Boligen er oppført på fjellgrunn, noe som kan medføre økt risiko for radonforekomst. Forholdet vurderes å ha usikkerhet knyttet til helsemessig risiko. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen.

Vurdering / Avvik

Radon
Manglende dokumentasjon på radonmåling og radonsikring. Det kan være høye verdier av Radon i området-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannledninger til bygningen er utført i kobberrør. Boligen har privat vann- og avløpsløsning. Det er opplyst om felles vannpost med tilknyttet vannpumpe. Vannpumpen er opplyst utskiftet i 2021. Det er opplyst at det ikke har vært problemer med vann- og avløpsforhold bortsett fra noe variert vanntrykk. Privat avløpssystem tilknyttet boligen er ikke kontrollert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Det er opplyst at det ikke har vært problemer med vann- bortsett fra noe variert vanntrykk ved tapping i flere kraner. Stoppekran montert i kjeller.

Årsak / Konsekvens:
TG2 er gitt på alder fra 1994 og noe variert vanntrykk.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør av plast / pvc rør med montert stake-luke i kjeller. Avløps systemet er privat ikke tilkoblet off avløpssystem

Varmtvannsbereder
Nyere OZO vvs tank oppgitt med 112 liter vann stående montert i kjeller rom. Produksjonsår 2019

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn på eiendommen eller i området.

Fosso-Linøyvegen 251

3652 Hovin I Telemark
Gnr.: 149 Bnr.: 35

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 26.01.2026
Utskrift: 28.01.2026

Takstmann Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Eier opplyser om utført att det er el kontroll i år 2025. Dette er ikke dokumentert.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1994	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ikke dokumentert.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Det er opplyst kontrollert i år 2025
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		Ukjent.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?		Ukjent.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		Ukjent.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?		Ukjent.

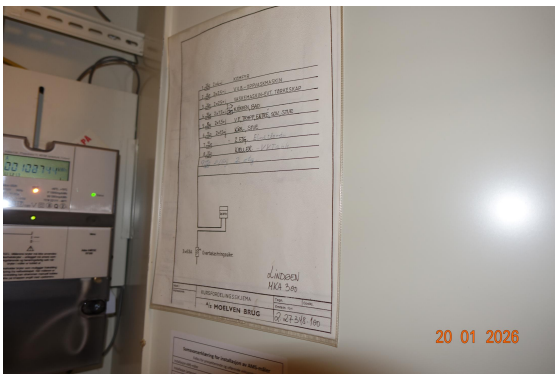
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Opplyst kontrollert av el tilsynet.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert som del av befaringen, da vurdering av dette ligger utenfor bygningssakkyndiges fagområde. Det ble ved visuell gjennomgang ikke registrert synlige løse eller åpenbare avvik.

Bilder





Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og slukke apparat i bygningen.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Det er konkludert ivaretatt branntekniske sikring av boenheten.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	3 534 102,-	1 134 102,-	0,-	2 400 000,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**			**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Tomt	200 000,-			200 000,-
Sum	**3 734 102,-**	**1 134 102,-**	**0,-**	**2 600 000,-**

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk beregning er utregnet på eks. bygningen hva det vil koste og bygge nytt etter dagens TEK17 krav med fradrag avvik på eks bygning fra da tidens byggekrav til dagens krav TEK17. m.m.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Boligen er en frittliggende enebolig beliggende i et rolig og landlig område med omkringliggende gårdsbruk, ca. 8 km fra bygdesenteret Hovin i Telemark. Området har lav omsetningsfrekvens av boliger, og det foreligger derfor begrenset sammenligningsgrunnlag for tilsvarende eiendommer. Markedsvurderingen er basert på en samlet

vurdering av beliggenhet, boligens alder, tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov og generell etterspørsel i området. Eiendommen ble sist omsatt for ca. 2 år siden til en kjøpesum på kr 1 425 000, noe som gir en indikasjon på markedsnivå. Det tas forbehold om endringer i markedsforhold og boligens tilstand siden forrige omsetning, og markedsverdien vurderes derfor med en viss forsiktighet.

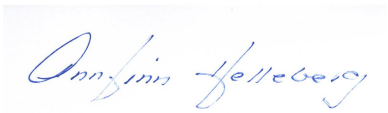
Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 550 000,-

Signatur

Signatur



Rjukan - 28.01.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ANNFINN HELLEBERG

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2844260038 / Guro Borsodi Bakka, tlf. 947 97 724
Fosso-Linøyvegen 251, 3652 Hovin I Telemark
Gnr. 149, bnr. 35 i Tinn 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

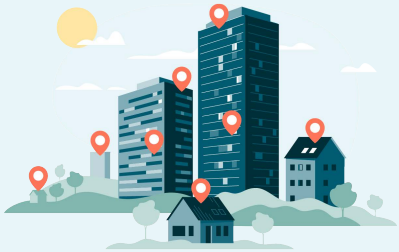
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2844260038
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.06.2026

Guro Borsodi Bakka
Eiendomsmegler

947 97 724
guro.bakka@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Midt-Telemark

eiendomsmegler1.no