

Sveene 48





Innhold

Sveene 48

Fakta om boligen

Bilder

Om boligen

Plantegning

Nabolagsprofil

Viktig informasjon

Vedlegg

Forbrukerinformasjon

Budskjema

KONTAKTPERSON

Bjørn Johnson

Tlf: 909 59 525

bjorn@bestmegler.no





Fakta om boligen

Finn.no: Lokalområde

SVEENE - ÅFOSS

Adresse

Sveene 48
3731 Skien

Prisantydning

Kr. 2 850 000,-

Totalt inklusive omkostninger

Kr. 2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Panteattest kjøper)
525,- (Tingl.gebyr pantedokument)
525,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 200,- (Boligkjøperforsikring Legal24 (valgfritt))
71 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 850 000,-))

81 672,- (Omkostninger totalt)

2 931 672,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Kommunale avgifter

Kr. 20 762 pr. år

P-ROM/BRA/BTA

287 m²/:290 m²/312 m²

Antall soverom

4

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Eierform

Selveier

Boligtype

Enebolig

Byggeår

1979

Energimerke

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

Garasje/Parkering

Nei. Parkering i gårds plass.

Tomt

Eiet tomt 904 m²



Fasade og uteområde

Du får ikke kun ny bolig. Du får nye naboer og venner. Ny vei til jobb, skole og barnehage. Nye opplevelser. Ditt nye nærområde.















Et godt førsteintrykk

Å trå inn i et hjem er mer enn å henge i fra seg jakken. Det er følelser. Det er minner. Et hjem skapt over år. Det er personlighet.









Alle hjem har et hjerte

Kjente og kjære. Pulserende med liv.
Latter og tårer. Det er underholdning og
alvor i sofakroken.




















velkommen til bords


Eksotisk eller brunost. Høytid eller hverdag.
Spennende smaker og dufter. En åpning for å invitere
noen hjem. Alt går bedre med mat i magen.











Søte drømmer
& friske morgener

De magiske rommene hvor en våkner opp
og henter ny energi hver morgen.









Soverom 1

Bad

Soverom 2

Toalettrom

Soverom 3





Under-
etasjen







Om boligen

Salgsoppgave dato: 16.10.2018

Oppdragsnummer

41-18-0035

Megler

Eiendomsmegler / Prosjektmegler MNEF

Bjørn Johnson

Tlf 90 95 95 25

Mobil 90 95 95 25

E-post bjorn@bestmegler.no

Best Eiendomsmegler AS

Orgnr. 912316831

Selger

Jan Ove Sannes

Adresse

Sveene 48

3731 Skien

Matrikkel

Gnr.212 Bnr.266 i Skien kommune

Prisantydning

Kr. 2 850 000,-

Totalt inkl. omkostninger (prisant. + omkostninger) *

2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Panteattest kjøper)

525,- (Tingl.gebyr pantedokument)

525,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 200,- (Boligkjøperforsikring Legal24 (valgfritt))

71 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 850 000,-))

81 672,- (Omkostninger totalt)

2 931 672,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Beliggenhet

Eiendommen har en høytliggende og tilbaketrukket beliggenhet på Åfoss. Svært barnevennlig med ingen gjennomgangstrafikk. Dette er en av de siste boligene oppe på snuplassen i enden av blindgaten Sveene. Boligen ligger usjenert med lite innsyn i et trivelig og veletablert boligområde. Unike utsiktsforhold hvor man ser både Lifjell og Vealøs.

Åfoss har barneskole, barnehager og dagligvareforretning. Flere fritidstilbud i nærområdet som bla. inneholder et flott nylig oppgradert Idrettsanlegg, fotballbinge, ungdomsklubb, badeplass samt flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Bomfri adkomst Handelsbyen Herkules, Sykehuset Telemark og Skien fritidspark for å nevne noe.

Adkomst

Følg veien til Åfoss, ta til venstre inn ved butikken (Elsetvegen), deretter første til høyre (Inn i Åsen), deretter neste til venstre inn i Sveene. Følg vegen helt opp til toppen av åsen og boligen ligger på høyre side merket med TIL SALGS plakate fra BEST Eiendomsmegler Eiendomsmegler logo.

Tomt

Eiet tomt 904 m²

Kupert naturtomt. Opparbeidet med trapper og steinmurer.

Innhold

1. etasje inneholder: stue, kjøkken, vindfang, trapp/gang, gang, 4 soverom, toalett, bad.

2. etasje inneholder: stue, samt et større uinnredet loftsrom med dør fra stue.

Underetasje inneholder: Vaskerom og uferdige rom kjellerstue, gang, bassengrom og bod

Eierform

Selveier

Boligtype

Enebolig

Byggeår

1979

Arealer (Bruksareal/Primærrom)

Bruttoareal (BTA) : 312 m²

Bruksareal (BRA) :290 m²

Bruksareal pr. etasje : U. etg.: 124 m², 1. etg.: 132 m², 2. etg.: 34m²

Primærrom (P-ROM) : 287 m²

P-rom fordeling : P-rom i 1. etasjen er 132 kvm og består av: stue, kjøkken, vindfang, trapp/gang, gang, 4 soverom, toalett, bad.

P-rom i 2. etasjen er 34 kvm og består av: stue

P-rom i under etasjen er 121 kvm og består av uferdig bassengrom, gang, stue og vaskerom

Arealbeskrivelsene er ihht. NS 3940 og er hentet fra vedlagte rapport fra takstmann.

Antall oppholdsrom

2

Antall soverom

4

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Standard

Boligen har behov for oppgraderinger men fremstår som godt utenfor den vanlige "A4" boligen. Både utenfra og innendørs er det her varianter som ikke er så vanlige i andre boliger. Når man stopper foran boligen ser man hvor godt beliggenhet i terrenget er tilpasset. En høy fasade hvor det er verandadører inn til det som var tiltenkt svømmebasseng delen. Runder man hjørnet kommer man opp trappen til det overbygde inngangspartiet. Inne har man en romslig gang og videre soverom og bad sone. Den store stuen med trapp opp til åpen stue i 2. etasjen gir en spesiell romfølelse. Fra loftstuen har man en særdeles god utsikt mot Lifjell. Fra stuen er det dør ut til en god terrasse på ca 45 kvm. Nede i underetasjen er det meget god høyde under taket. Her er det laget rom for kjellerstue, bad, bassengrom, teknisk rom, vaskerom mm. Rommene fremstår med gjenstående arbeider på alle overflater. Forøvrig vises det til bilder.

Overflater

Gulv: Parkett (mørk type Panga), flis og vinylbelegg
Vegger: Malte plater og panel
Himling: Panel, takess og resonansdempende panel i stue.

TV/Internett

Tv og Internett signaler leveres av Canal Digital. Fiber ligger i gaten og det ligger ifølge selger et plastrør ut fra siden av sikringsskapet og ut, slik at man slipper å grave.

Kjøkken

Kjøkken med innredning fra byggeår. Ligger laglig til vegg-i-vegg med spisestue slik at man kan tenke seg en utvidelse og få et romslig kjøkken (konf fagmann). Pr i dag er det god plass til spisebord.

Hvitevarer

Ingen hvitevarer medfølger

Bad/Vaskerom/WC

Separat toalett og bad. Badet er fra byggeår og inneholder badekar med dusjmulighet og servant. Toalettet inneholder wc og servant.

I underetasjen er det laget vaskerom. Inneholder utslagsvask og varmtvannsbereder. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Rommet fremstår med gjenstående arbeid.

Til venstre for trappen ned i underetasjen er det lagt klart vann og kloakk dersom man ønsker å lage bad her.

Tilbehør

Tilbehør til basseng som ligger i kjeller medfølger.

Byggemåte

Takstmannen skriver: Grunnmur av betong, utvendig påført betongpuss. Innvendig murvegger i underetasje med siporeks blokker. Innvendig er grunnmur og øvrige murvegger fritt eksponert. Boligens drenering er utformet med godt drenerende masser mot grunnmur. Ifølge opplysninger er tomten undersprengt med renne for bortføring av overvann. Yttervegger oppført i bindingsverk med stående kledning. Boligens veggkonstruksjoner over grunnmur består av opplyst bindingsverk isolert i hulrom med utvendig stående kledning. Gavelvegger med liggende vestlandskledning. Saltak konstruksjon med sperretak og betongstein. For ytterligere beskrivelse av byggemåte og tilstand på denne henvises det til rapport fra takstmann.

Oppvarming

Peis i stue (to-løps pipe murt over tak), varmekabler på bad, panelovner i gang, stue og 3 av soverommene.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg, vann og avløp.

Kommunale avgifter

Kr. 20 762 pr. år

Brukstillatelse/Ferdigattest

Brukstillatelse utstedt den: 14.09.1979

Offentlige forhold/Regulering

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (16.6.2016)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område? Ja.
PLANID: 806 322.

Plannavn: Regulerings- og bebyggelsesplan for Elsetåsen, del av gnr. 212 bnr. 4 (25.7.1973)
Reguleringsformål: Boliger

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN? Nei

Det er ingen kjente offentlige planer som berører eiendommen.

Odel/Konsesjon

Det hefter ikke odel eller konsesjonskrav ved eiendommen.

Tinglyste bestemmelser

Eiendommen overtas uten pengeheftelser. Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

Garasje/Parkering

Parkering på tomten.

Energimerke

Energimerke karakter : Oppvarmingskarakter
Oransje - Energikarakter F

Den komplette energiattest fås ved henvendelse megler.

Eierskifteforsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring.
Budgiver må gjøre seg kjent med eiers egenerklæringsskjema, vedlagt salgsoppgaven, før kjøpetilbud avgis.

Tilstandsrapport/Takst og Formuesverdi

Utført av : Are Bjørkheim - Takstforum Telemark As
Takstdato : 01.10.2018
Ligningsverdi : 618 662,-
Sekundær ligningsverdi : 1 979 718,-
Ligningsverdi pr. : 31.12.2016

Utleiemulighet/Utleieforhold

Det antas at hele boligen kan leies ut.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring

Faste løpende kostnader

Årlig strømforbruk: Skagerak opplyser at snitt forbruk de siste 3 årene har vært 8.813 kWh.
Årlig fyringsutgift: Kun for kosens skyld
Årlig forsikringskostnad: kr 5 258
Årlig kommunale avgifter: Kr. 20 762 pr. år

Oversikten over faste løpende utgifter vil variere ut fra eiers forbruk.

Avtalt meglervederlag (Dekkes av selger)

1,80 % provisjon inkl. mva. av salgssummen, minimum kr. 45 000 inkl. mva.
Tilretteleggingsgebyr kr.9 900. Innteståelsesgebyr kr 2.800,-, Sjekk av pant kr 500,-. Markedspakke kr 10.500,-. Visninger kr 1.975,- pr stk.. Innhenting av grunnbøker m.m. kr 200,-. Forøvrig utlegg etter avtale. Dersom eiendommen ikke blir solgt påløper kostnader til benyttede tjenester samt et honorar kr 10.000,-, samt dekning av utlegg.

Overtagelse

Boligen er ledig og kan overtas raskt.

Vedlegg

Tilstandsrapport, egenerklæring, situasjonskart, brukstillatelse, 1 side av energiattest.

Visning

Etter avtale med megler.





3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning

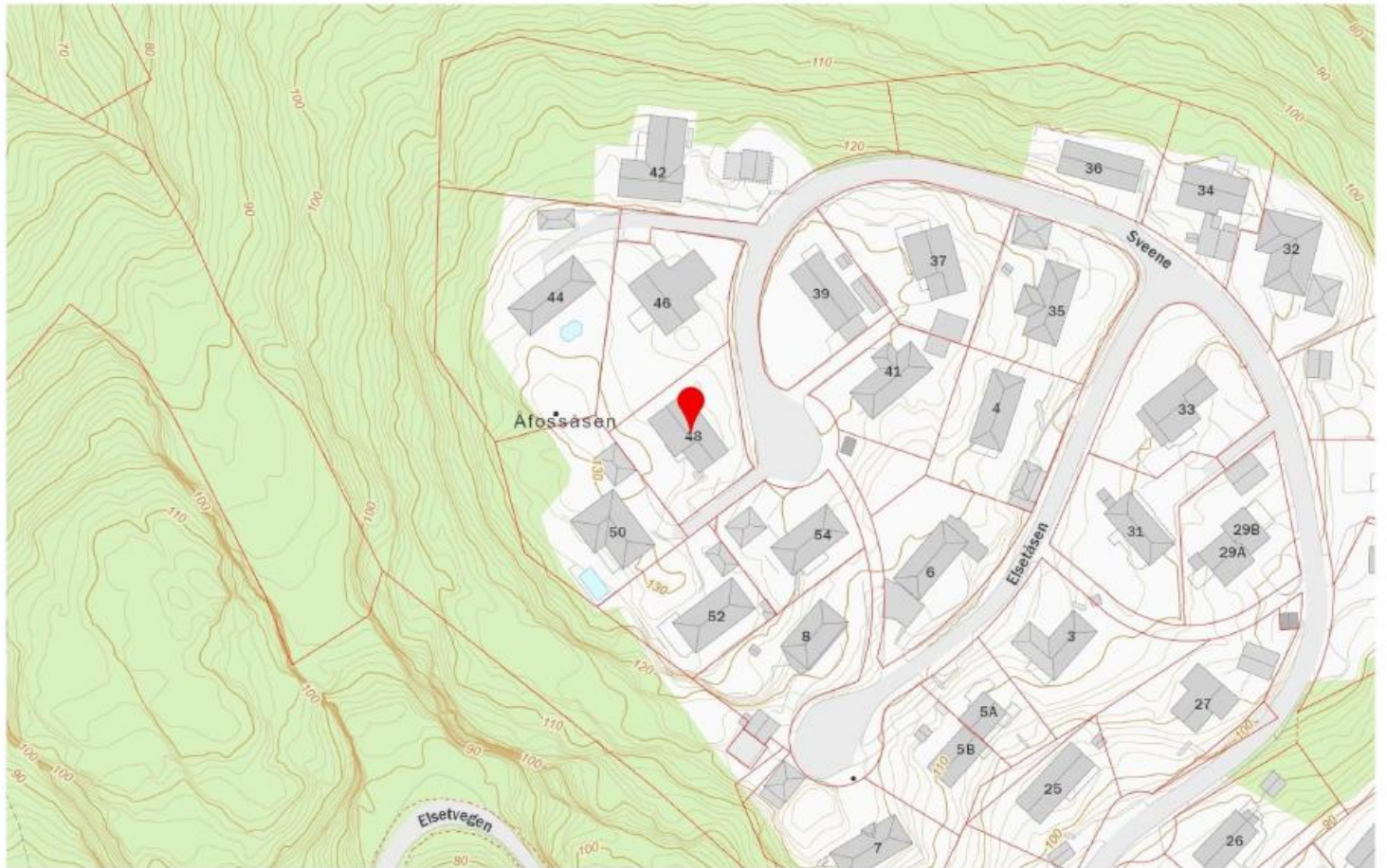


3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning





TILHØRIGHET

| | |
|------------|------------|
| Kommune | Skien |
| Grunnkrets | Åfoss-åsen |
| Kirkesogn | Solum |

STEDER I NÆRHETEN

| | |
|--------------------------|--------|
| Åsen | 0.9 km |
| Åfosstrand | 1.8 km |
| Skotfoss | 3.7 km |
| Telemark Sentralsjukehus | 5.4 km |

SKOLER, BARNEHAGER

| | |
|---|--------|
| Åfoss skole (1-7 kl.) | 1.5 km |
| Gimsøy skole (8-10 kl.) | 6.3 km |
| Telemark toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) | 7.7 km |
| Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) | 9.2 km |
| Klosterskogen videregående skole | 5.8 km |
| Hjalmar Johansen vgs. | 6.3 km |
| Åfoss barnehage (0-6 år) | 1.2 km |
| Kulturstien barnehage (0-6 år) | 3.2 km |
| Varpet familiebarnehage (0-6 år) | 3.8 km |

TRANSPORT

| | |
|--------------------------|--------|
| Sandefjord lufthavn Torp | 59 km |
| Skien stasjon | 9.1 km |
| Åfoss | 0.9 km |

SPORT

| | |
|---|------------------|
| Åfoss kunstgress | 1.4 km |
| Åfoss grus | 1.4 km |
| Akrobat Treningssenter ELIXIA Klosterøya | 6.3 km 6.8 km |

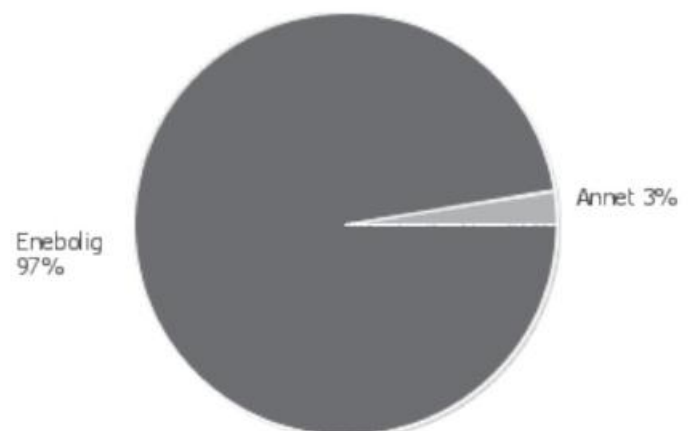
VARER/TJENESTER

| | |
|--------------------------|--------|
| Herkules | 6.3 km |
| Arkaden Skien Storsenter | 7.6 km |
| Coop Prix Åfoss | 0.9 km |
| Coop Prix Skotfossveien | 3.7 km |
| Sykehusapoteket Skien | 5.6 km |
| Vitusapotek Herkules | 6.1 km |
| Skien Vinmonopol | 7.8 km |
| Coop Prix Åfoss | 0.9 km |
| Coop Prix Skotfossveien | 3.7 km |
| Mix Skotfoss | 3.5 km |
| Narvesen Butikken | 6.1 km |
| Circle K Jorkjend | 5.7 km |
| Circle K Telemarksveien | 6.4 km |

DEMOGRAFI (Åfoss-åsen grunnkrets)

- 44% er gift
- 40% er barnefamilier
- 31% har høyskoleutdanning
- 34% har inntekt over 400.000
- 93% eier sin egen bolig
- 14% eier hytte
- 90% har bolig på over 120 kvm
- 52% av boligene er eldre enn 20 år
- 97% bor i enebolig
- 53% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

BOLIGMASSE (Åfoss-åsen grunnkrets)



Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling



Sveene 48
3731 SKIEN
Gnr. 212 Bnr. 266 Fnr. 0 Snr. 0
0806 Skien kommune

Byggeår 1979

Benevnelse
Bolig

BRA
290 m²

Tomteareal
904 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 473 879
Befaringsdato 20.09.2018
Rapportdato 08.10.2018

Rapportansvarlig Takstforum Telemark AS
Takstingeniør: Are Bjørkheim
Porsgrunnsveien 188, 3735 SKIEN
Tlf.: 91858552
E-post: are@takstforum-telemark.no



TAKSTFORUM
Telemark

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjer.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklærings skjema

Egenerklærings skjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklærings skjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklærings skjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Mandat for oppdraget er å utføre tilstandsrapport på enebolig over tre etasjer.

Denne Tilstandsrapportens gyldighet er 1/2 år fra befæringsdato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnende takstmann. Dersom rapport, eldre enn 1/2 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger. Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud e.l. eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent av bygningsmyndighetene ved innredningstidspunkt. Reguleringsmessige forhold er heller ikke belyst i rapporten. I vurderingen er ikke medtatt skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

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

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innneklimaet er strengere enn de som var gjeldende da denne boligen ble oppført. Det må påregnes avvik i forhold til dagens krav og standarder.

I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til levetidstabell. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering. Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger. Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger. Det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet restlevetid gjenstår. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger, vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant. Ellers er det antagelser fra undertegnede takstingeniør, og kan avvike fra faktiske forhold.

Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. Noe som betyr at undersøkelsen kun omfatter visuell inspeksjon. I tilfeller hvor det er registrerte avvik eller feil og svak fagmessig utførelse anbefales det alltid videre undersøkelser og destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det anbefales derfor alltid buk av Boligsalgsrapport NS 3600 ved omsetting av eiendom.

Badet blir vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Det vil alltid fra takstmann sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringsmessig med bad som er bygget av ufaglærte, er at levetiden kan reduseres vesentlig. Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har bl.a. plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Eiendomsopplysninger

| | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|---|
| Adresse | Sveene 48 | | | | | | | | |
| Postnr./sted | 3731 SKIEN | | | | | | | | |
| Kommune | 0806 Skien | Gnr | 212 | Bnr | 266 | Fnr | 0 | Snr | 0 |
| Hjemmelshaver | Jan Ove Sannes | | | | | | | | |
| Rekvirent | Jan Ove Sannes | | | | | | | | |
| Befæringsdato | 20.09.2018 | | | | | | | | |
| Tilstede / opplysninger gitt av | Jan Ove Sannes, takstingeniør Are Bjørkheim | | | | | | | | |

Bygninger på eiendommen

| Type bygg | Byggeår | Rehab./ombygd år |
|-----------|---------|------------------|
| Enebolig | 1979 | |

Tilstandsrapport for bolig

Dokumentkontroll

Det er ikke innhentet informasjon/dokumenter fra offentlig etat av undertegnede når det gjelder forhold vedr. bolig/byggesaker eller av annen karakter for eiendommen. Informasjon i rapporten bygger på innhentet dokumentasjon og muntlig samtale.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Det foreligger egenerklæring.

Andre opplysninger

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Bygningen er ikke nærmere undersøkt med hensyn på skadedyr.

Det var dagslys ved befaring.

Fuktmåler av typen MMS2 benyttet ved fuktmålinger/fuktsøk.

Tomteareal og byggeår hentet fra kommunale opplysninger, kan variere med faktiske forhold.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

SAMMENFATTENDE ANNEN BESKRIVELSE.

Eiendommen er beliggende på Åfoss. Eiendommen ligger i et etablert boligområdet.

TOMTEN.

Naturtomt med støttemurer og furutrær.

STANDARD:

Boligen er en enebolig over tre plan. Bolig oppført i 1979.

Grunnmur av betong, utvendig påført betongpuss.

Yttervegger oppført i bindingsverk med stående kledning.

Tre-vinduer og ytterdører med isolerglass fra byggeår.

Saltakkonstruksjon med sperretak og betongstein.

Bad med flis på gulv, innredet med badekar.

Kjøkken med profilerte fronter og beslått benk med opplegg og plass til vaskemaskin, kjøleskap og komfyr.

El-anlegg og VVS i all hovedsak fra byggeår.

ANMERKNINGER TILSTAND.

-Vinduer fra byggeår med anmerkninger.

-Skyvedør og soveromsvindu i dårlig forfatning, bør skiftes.

-Takstein og renner med mose på stein og nedfall i renner.

-Kjøkken og våtrom med slitasje.

-Underetasjen er romavdelt men uinnredet.

-Anmerkning fra feiervesen om stigetrinn på tak.

Se forøvrig rapport.

Tilstandsrapport for bolig

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

| Bolig | Bruttoareal | Bruksareal (BRA) | | | Romfordeling | |
|---------------------------|-------------|------------------|------------|----------|---|-------------|
| | | BTA | SUM | P-ROM | S-ROM | Primære rom |
| 1. etasje | 142 | 132 | 132 | 0 | Stue, kjøkken, vindfang, trapp/gang, gang, 4 soverom, toalett, bad. | |
| 2. etasje | 36 | 34 | 34 | 0 | Stue. | |
| Underetasje | 134 | 124 | 121 | 3 | Basseng, gang, stue, vaskerom. | Bod. |
| Sum | 312 | 290 | 287 | 3 | | |
| Sum alle bygninger | 312 | 290 | 287 | 3 | | |

Kommentarer til arealberegningen

- BTA er anslagsvis utregnet.
- Arealmålinger er foretatt etter lasermålinger på stedet.
- Rombenevningen er iht dagens bruk og uten hensyn til byggeforskriftens krav, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldte og godkjent.

Kommentarer til planløsningen

- 2. etasje med bodrom i kneloft, areal er ikke måleverdig.
- Underetasjen fremstår med gjenstående arbeider, kan innredes til oppholdsrom.

Tomt / område / miljø

| | | | | |
|------------|--------------------|-----------|------|--|
| Tomteareal | 904 m ² | Type tomt | Eiet | |
|------------|--------------------|-----------|------|--|

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

- Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Sted og dato

Skien, 28.09.2018



Takstingeniør Are Bjørkheim



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

FUNDAMENTERING/GRUNN.

Opplyst om betongfundamentert på grunn av utsprengt fjell tomt.

GOLV PÅ GRUNN.

Betonggulv med diffusjonssperre fra byggeår.

RADON.

Det er ikke utført radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om.

Vurdering

FUNDAMENTERING/GRUNN.

- Grunnforhold anses å være stabile.

GOLV PÅ GRUNN

- Der hvor støpt plate er synlig fremstår denne i god stand hensyntatt alder.

RADON.

- Det er ikke utført radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur av betong/betongblokker påført utvendig betongpuss.

Innvendig murvegger i underetasje med siporeks blokker.

Innvendig er grunnmur og øvrige murvegger fritt eksponert.

Vurdering

- Grunnmur gir totalt sett ett godt inntrykk og opprettholder sin tiltenkte funksjon.

Drenering

TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Boligens drenering er utformet med godt drenerende masser mot grunnmur. Ifølge opplysninger er tomten undersprengt med renne for bortføring av overvann.

Vurdering

- Ingen unormal fukt registrert mot de deler av grunnmur som er mot terreng. Dreneringen opprettholder tiltenkt funksjon. Dog vil en drenering med alder på 39 år ha en påregnelig slitasje og elde. Tilfylte masser og grunn er i seg selv godt drenerende og boligens beliggenheten i terrenget vurderes til å gi en levetid i øvre sjikt av levetidsbetraktningen.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

- **GENERELL INFORMASJON VED INNREDNING AV UNDERETASJE:**
Utføre konstruksjoner under bakkeplan regnes som en typisk risikokonstruksjon. En annen kan være etterisolering og utforing av vegg i kjeller. Etterisoleres denne, flyttes den kritiske temperaturen for kondens innover i konstruksjonen. Legger man på 10 cm, flyttes duggpunktet så mye at kondenseringen vil skje mellom isolasjon og mur. Man har dermed konstruert et lite drivhus for sopp og mugg. Det er viktig å kontrollere underetasjen før en foretar isolering for å bestemme hvor mye isolasjon som er mulig uten å skape problemer. Materialvalg må vektlegges ved en evt. oppgradering av uinredet rom. Det vil være mest hensiktsmessig å isolere fra utsiden ofte i kombinasjon med skifte av drenering. Da vil en trekke duggpunktet utover i konstruksjon.

Levetid

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjoner over grunnmur består av opplyst bindingsverk isolert i hulrom med utvendig stående kledning. Gavelvegger med liggende vestlandskledning. Innvendig flater med plater/panel. Sist malt for ca 4 år siden.

Vurdering

- Registrert forringelse av liggende gavelkledning. Kledning mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader, mindre tørrsprekker registrert.
- Det er blitt foretatt stikkprøver fra bakkenivå og ingen råteskader ble observert i kledning.
- Tilstandsgrad 1 settes på veggkonstruksjoner som fremstår i funksjonell stand.

Anmerkning

-Fuktskader i skyvedør i underetasje og vindu på soverom kan ha følgeskader i tilstøtende reisverk. Destruktive inngrep må utføres for å avklare skadeomfang.

TG:2

Levetid

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Vedlikeholdes med beis/maling hvert 5-12 år

Vinduer og dører

TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

VINDUER.

Tre-vinduer fra byggeår med isolerglass.

YTTERDØR.

Ytterdør i malt utførelse med glass fra byggeår.
Verandadører med isolerglass og skyvedørsfelt fra byggeår.

INNERDØR.

Innerdører med profilerte dørblad av furu.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

VINDUER.

- Det ble registrert generell slitasje av vinduer fra byggeår.
- Det ble registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om omfanget da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.

TG:2

YTTERDØR.

- Ytterdører fungerte som tiltenkt.
- Skyvedør i underetasje i dårlig forfatning, dør bør skiftes.
- Vindu på soverom med råteskader i innvendig karm.

TG:1

TG:3

INNERDØR.

- Dører er funksjonstestet. Fremstår i god stand.

TG:1

Levetid

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
 Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Takkonstruksjon

TG 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Trekonstruksjon med form av saltak. Konstruksjon av plassbygget takstoler og limtredragere, bæring på yttervegg og innervegg. Isolert i horisontalplanet. Ventilert med ventil i gavel og luftespalte i gesims. Tilgang til kneloft. Konstruksjonen er opplyst å være forsterket mtp. snølast i forhold til datidens snølastanvisinger.

Vurdering

- Kaldtloft og takkonstruksjon fremstår i god stand.

Tiltak / konsekvens

- Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det ingen tegn til kondens eller aktive lekkasjer. Ved utvendig besiktigelse registreres det luftespalte i raft og lufting av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt. Konstruksjonen vurderes å fungere som tiltenkt.

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesims.

Beskrivelse

Tak tekket med betongstein og underliggende papptekking fra byggeår. Snøfanger og stigetrinn for feier ikke montert.

Bilder

Tilstandsrapport for bolig



taktekke

Vurdering

- Slitasje på overflater på takstein i form av ru overflate som følge av alder.
- Det observeres en del mose på takstein, denne anbefales fjernet da denne er med på å forringe steinens tilstand.
- Vindski og pannebord i tilfredstillende stand.
- Tekking vurdert med drone.

Tiltak / konsekvens

- Taktekking har oppnådd moedrat alder og dette er synlig ved slitasje av takstein. Stein med slitt overflate har relativt høy vannoppsugingsevne noe som øker faren for sprekker/skader ved frostspreng. Underlagspapp med levetid over 30 år er trolig sprø og uttørket. Dette medfører at taket bør regelmessig undersøkes på vår og høst for brekkasje i stein.

Levetid

Antatt normal levetid for betongstein omlegging er 25-45 år.

Antatt normal levetid for papptekking er 10-30 år.

Antatt normal levetid for gesims-takbeslag er 15-35 år.

Antatt normal levetid for vindskier og israfter er 15-25 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast fra byggeår.

Vurdering

- Takrenner og nedløp fremstår med behov for slitasje og utettheter i renneskjøter.

Tiltak / konsekvens

- Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Besiktiget fra bakkenivå, ikke funksjonstestet.

Levetid

Antatt normal levetid for takrenner i plastbelagt stål og sink er 22-35 år.

Antatt normal levetid for ventilasjonshetter er 20-40 år.

Antatt normal levetid for overgang tak-vegg og skottrenner beslag er 15-30 år.

Tilstandsrapport for bolig

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

VERANDA

Veranda bærende på pilarer med armert betongdragere. Oppført med godt vedlikeholdt spaltegulv og malt rekkverk.

Verandaen er ca 45 m².

Fremside av bolig med støpt terrassedekke på ca 7 m².

Vurdering

VERANDA

- Fremstår i god stand

Anmerkning

-Rekkverk målt til 70 cm høyde. Rekkverk tilfredstiller ikke dagens krav til rekkverkhøyde.

Piper og ildsteder

TG 1

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

To løps pipe murt over tak. Tilkoblet murt peis i stue.

Vurdering

- Pipe over tak bør regelmessig impregneres for å motvirke fuktopptrekk. Ukjent når dette ble utført sist gang.
- Det er ikke registrert eller opplyst om nedgravde brenselstanker på eiendommen.

Anmerkning

-Det foreligger anmerkning fra feier om å etablere stigerinn på tak.

TG:2

Tiltak / konsekvens

- Utover dette har ikke undertegnede spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige krav. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen. Dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Etasjeskillere

TG 1

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

1. etasje

Etasjeskillere av antatt tradisjonelt trebjelkelag isolert i hulrom med bærende sponplater og gulvoverflater. Konstruksjon over basseng opplyst å være av Leca plank med påstøp.

Vurdering

- Bjelkelag oppleves uten unormale vibrasjoner og anses å være funksjonelt.
- Målt retningsavvik på stuegulv 10 mm anses som normalt.

Rom under terreng

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Innredede rom under terreng i kjeller.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

- Som nevnt under "Drenering" er det gjenstående arbeider i underetasje. Materialvalg, drenering og isolering bør vektlegges ved en evt. oppgradering av kjelleren og ses i sammenheng med bruksformålet som er ønskelig.

Bad - 1. etasje.

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad fra byggeår med overflater av flis på gulv og vegg, takess plater i himling. Rommet er innredet med dobbel servant med speil/lys og badekar. Gulv har fall mot badekar, oppkant ved terskel. Sluk er under badekar, sluk og videre fallforhold er følgelig ikke inspisert. Naturlig avtrekk over tak for ventilering av rommet.

Vurdering

- Overflater og komponenter har oppnådd høy alder og materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Spesielt gjeldene ved dusjing direkte på gulv og vegg kan skader oppstå. Baderommet fremstår med behov for oppgradering hensyntatt alder og levetid på baderom.

Levetid

Antatt normal levetid på bad regnes å være mellom 10 og 15 år.
Antatt normal levetid for fliser lagt på membran på gulv er 10 - 30 år.

Vaskerom - Underetasje

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Innredning med utslagsvask og varmtvannsbereder. Opplegg og plass til vaskemaskin.

Vurdering

- Gulv i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Rommet fremstår med gjenstående arbeider og renovering er påregnelig.

Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Toalettrommet med vinylbelegg på gulv og tapet på vegg. Av utstyr finnes wc og servant. Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering

- Fungerer som tiltenkt.

Anmerkning

-Sisterne med lekkasje til toalettskål, flotøren bør skiftes.

Kjøkken - 1. etasje

TG 2

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og beslått plate med utslagskum. Flis på vegg under overskap. Stålkum med ett grep blandebatteri. Opplegg og plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk til yttervegg.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

- Innredning fremstår med generell slitasje.

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

OVERFLATER HIMLING.

Beskrivelse: Panel, takess og resonansdemepende panel i stue.

Vurderinger: Overflater fremstår hele og rene.

OVERFLATER INNVENDIG GULV.

Beskrivelse: Parkett i alle rom i 1. etasje untatt wc og vindang hvor det er vinylbelegg. Parkett av typen Panga (palme tre)

Vurderinger: Overflater fremstår med normal slitasje.

OVERFLATER INNVENDIG VEGG

Beskrivelse: Malt flater og panel.

Vurdering: Overflater fremstår hele og rene. Påregnelig med spiker hull.

Vurdering

OVERFLATER GENERELT.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Innvendige trapper

TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Innendig rettløps trapp i furu.

Vurdering

- Bredde målt til 86 cm.
- Rekkverk målt til 90 cm.
- Åpninger målt til 14 cm.

Tiltak / konsekvens

- Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm. Krav til rekkverkshøyde er min. 90 cm og det bør være returjelender. Disse kravene ble gjeldene 1987, og var ikke gjeldende ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet.

VVS

TG 2

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet.

Vanninntak av antatt plastrør.

Avløpsrør av antatt plastrør.

Interne vannrør av kobber.

Interne avløpsrør og sluk i plast.

Varmtvannsbereider 300 L, opplyst skiftet for ca 10 år siden.

Stoppekran i kjeller og på tomt.

Vurdering

- VVS fra byggeår gis tilstandsgrad 2 da anlegget anses å ha moderat restlevetid.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløp vannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Levetid

Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blandbatterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringskap med skrusikringer og 11 kurser i all hovedsak fra byggeår.
Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår.
3 x 63 amp inntaksikring.

- Påregnelig med oppgradering/kontroll av EI-anlegg.

Vurdering

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Levetid på et elektrisk anlegg avhenger av flere faktorer, blant annet belastning, men ved full belastning har det ca. en levetid på 25-30 år. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det anbefales alltid videre undersøkelser på anlegg uten dokumentasjon.

Diverse utstyr

TG 1

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

BOLIGVENTILASJON.

Beskrivelse: Ventilasjon av bolig.

Vurdering: Ventiler i vegg/vindu og ventilering av bad og kjøkken.

BRANNSLOKKING.

Beskrivelse: Røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Vurdering: Brannalarm montert i tak. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bolig ved salg.

Terrengforhold

TG 1

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Kupert fjell tomt med støttemurer i terreng.

Vurdering

- Støttemurer fremstår med god utførelse og i god stand.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

BEARBEIDET TERRENG GENERELT.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

STØTTEMUR

Støttemurer og terreng, er ikke inngående kontrollert av takstmann. Bør kontrolleres med jevne mellomrom for sprekker og setningsskader.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgssoppgaven

| | | | | |
|--|---|-------------------------------------|--|--|
| Meglerfirma | Best Eiendomsmegler AS | | Oppdragsnr. | -- |
| Adresse | Svøene 48 | | <input type="checkbox"/> Med verdi- og lånetakst <input checked="" type="checkbox"/> Med boligsalgsrapport <input type="checkbox"/> Uten takst | |
| Postnr. | 3731 | Sted | Skien | |
| Gnr | 212 | Bnr | 266 | Snr./andelsnr./askjenr. <input type="text"/> Festenr. <input type="text"/> |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn <input type="text"/> | | |
| Når kjøpte du boligen? | 1979 | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | IF | Polise/avtalenr. | 0685839 | |
| Selger 1 Fornavn | Jan Ove | Etternavn | Sannes | |
| Selger 2 Fornavn | <input type="text"/> | Etternavn | <input type="text"/> | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse En frost/vannskade bad 1992. Golv Ikea/betong
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
 Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse
- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:



Initialer kjøper (ved oppgjørsopptegning):

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 9.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 11.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 10.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
15. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l. ? Hvis nei, gå videre til punkt 15.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 15.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
16. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17.
 Nei Ja Beskrivelse
- 16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redde/løp:
 Nei Ja Beskrivelse
- SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**
20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Vinduer på 2 av børnerommene mot Syd må skiftes.
Vinduer på skyvedør basseng punktert.
Toalett dårlig - sisterna ustabil for å stoppe vann ved utfrekk
Etasjeskiller på bassengdelen Leca plank/betong.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger),

og om International Insurance Company of Hannover SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende.

Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company of Hannover SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.

Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres.

Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).



Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet [her](#).



Her kan du lese mer om hvorfor ha eierskifteforsikring, eller se mer på www.norwegianbroker.no



Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.



Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato

3/9-18

Sted

SKIEN

Signatur selger 1:

[Handwritten signature]

Signatur selger 2:



SKIEN KOMMUNE

byggningsvesenet

BRUKSTILLATELSE

Rt/188

ANSVARSHAVENDE

Sverre Liss
Blekebakrva. 1

3700 SKIEN

BYGGEMELDING

SONE

Solum

Eiendom: gar. 12 bar. 266

Arbeidets art:

Kjøbolig

Eier: Jan Ove Sannes

Godkjent: 22/3-77.

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn.
Innflytting/bruk tillates.
Gjenstående arbeider:

1. Oppføring av peis og støping av fundament for dette.
2. Rakkverk for trapp til "hems" og for denne mot stue. For golvbelegg her. Hemsen må avstenges inntil tilfredstillende rakkverk er montert. Ansvarshavende må innseende statiske bergning for laminert takbjelke i stuetaket.
3. Terrasse ut fra stue/soverom. Endel oppfylling og planeringsarbeide. Permanent inngangstrapp. Husnummerkilt.
4. I undertasje, puss av vegger noen skillevegger, dører og lys. Det forutsettes at framtidig basseng får forektriftmessig utførelse. Vaskerom må ventileres med elektrisk vifte.

Gjenpart: Jan Ove Sannes, Sveende 48, 3700 SKIEN.

må være utført innen: 15/12-79.

Skien, den 14. september 1979

Arnt Reppesgård
Bygningssjef

/Bård Raugen

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggeomelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggeomelding, eller - for eldre bygningsvedkommende - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 212 Bnr: 266 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Sveene 48
3731 SKIEN

Annen info:

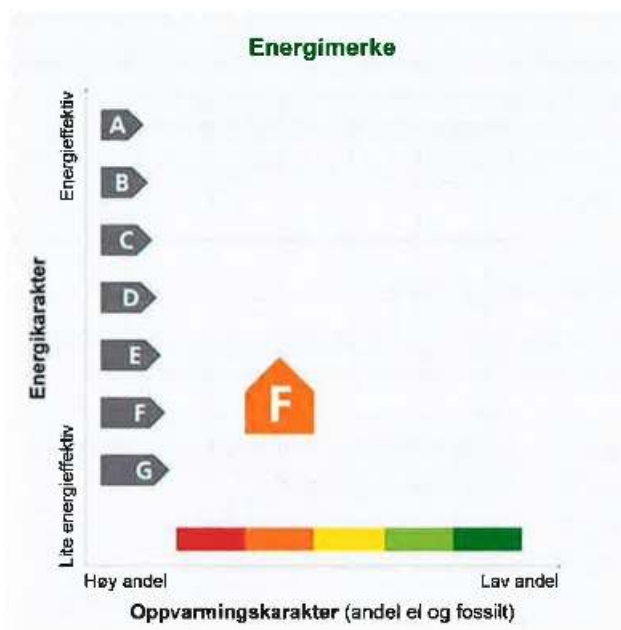


Målestokk
1:1000



ENERGIATTEST

| | |
|-----------------------|--------------|
| Adresse | Svæene 48 |
| Postnr | 3731 |
| Sted | SKIEN |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 212 |
| Bnr. | 266 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 164443817 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2018-940119 |
| Dato | 15.10.2018 |



Innmeldt av ~~Bjørn Johnson~~ **JAN OVE SANNE**:

Energiløstesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sveene 48
Postnr/Sted: 3731 SKIEN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 15.10.2018 15:23:01
Energimerkenummer: A2018-940119
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Bjørn Johnson

Gnr: 212
Bnr: 266
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 164443817

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg



Viktig informasjon

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Det er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Se for øvrig eget produktark om forsikringen i salgsoppgave. Ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.

Hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmeglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til å legitimisjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

Finansiering

Best Eiendomsmegler kan sette deg i kontakt med finansieringskonsulenter i banker vi samarbeider med for å gi deg markedets beste betingelser. Kun personer som har samtykket vil bli kontaktet. Best eiendomsmegler kan motta formidlingsprovisjon fra banker, provisjonen vil ikke gi økte kostnader for kunden.

Solgt "som den er"

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til en grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingsloven § 3-9. Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper. Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfelle:

- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide.

- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

- Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren.

Betalingsvilkår

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtagelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Liste over løsøre og tilbehør

Som skal følge med boliger og fritidsboliger ved salg

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med boliger og fritidsboliger ved salg er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Eiendomsadvokatenes Servicekontor. Listen er en videreføring av Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør. Listen har virkning for avtaler inngått 1. februar 2012 eller senere, og gjelder kun i tilfeller hvor annet ikke fremgår av markedsføringen eller av avtale mellom partene. I henhold til avhendingsloven § 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 avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt ved ønske om en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. Hvitvarer som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke

2. Heldekningstepper uansett festemåte.

3. Varmekilder ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

4. TV, radio og musikkanlegg: TV-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennener (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/Flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med.

5. Baderomsinnredning: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap.

6. Speilfliser, uansett festemåte.

7. Garderobeskap, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger.

8. Kjøkkeninnredning medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.

9. Markiser, Persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner.

10. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte ariconditionanlegg.

11. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange.

12. Lyskilder: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Veggglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med.

13. Boligalarm (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper).

14. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.

15. Postkasse

16. Planter, Busker, og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende.

17. Flaggstang og fastmonterte tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende.

18. Olje-/parafinfat: Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato.

19. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis.

20. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt.

21. Brannslukkingsapparat, brannslange og røykvarsler der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers 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.

LØSØRE OG TILBEHØR: gjeldende fra november 2013





TIL DEG
SOM KJØPER
BOLIG

Hvis din nye bolig har skjulte feil...



...KAN DETTE KOSTE TID OG PENGER. HVEM BETALER?



**FÅ HJELPEN
DU TRENGER!**



**REDUSER
RISIKO OG
BEKYMNING**



**SPAR
VERDIFULL
TID**



**FÅ DINE
UTGIFTER
DEKKET**



**JEG ER
SPESIALIST
OG TAR SAKEN
FOR DEG!**

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater og jurister spesialisert på eiendomskjøp. De står parat til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse –uten at du trenger å bekymre deg for egne og evt. idømte saksomkostninger.

DETTE KOSTER DET:

Du mottar ingen faktura da forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom: **KR. 3.900,-**

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: **KR. 6.500,-**

Enebolig/fritid/tomt: **KR. 9.200,-**

NÅR: Tegnes ved kjøp av boliger solgt etter avhendingsloven, senest ved kontraktsmøte.

HVOR: Hos eiendomsmegler.

HVORDAN: Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes i e-post.

Forsikringen er meglet frem av Norwegian Broker AS og er plassert hos forsikringselskapet DAS Legal Expences Insurance Company Limited. Skadebehandlingsselskapet er Legal24.

Les alt om boligkjøperforsikring på
norwegianbroker.no

Notater

A large yellow notepad with horizontal blue lines. The notepad is oriented vertically and occupies most of the page. The lines are evenly spaced and extend across the width of the notepad. The top-left corner of the notepad is slightly rounded.

Bud på eiendommen

Oppdragsnr. 41180035
Adresse: Sveene 48
212 266 - 0806 Skien

Kontaktperson: Bjørn Johnson
Mobil: 909 59 525
Faks:

Undertegnede 1: _____ Fpnr.: _____
Undertegnede 2: _____ Fpnr.: _____
Adresse: _____ Postnr./sted: _____
E-post 1: _____ E-post 2: _____
Telefon 1: _____ Telefon 2: _____ Telefon hjem: _____

Gir herved bindende bud stort, kr: _____ Kroner _____
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

Finansieringsplan:

Långiver _____ Kontaktperson: _____
_____ Tlf. _____
Egenkapital _____ Kr _____

Kryss av her, dersom du ønsker

- et uforbindtlig tilbud på lån og finansieringsbevis hos en av våre samarbeidende banker og tillater at kopi av dette bud oversendes
 banken.
 en uforbindtlig prisvurdering av nåværende bolig.

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 (akseptfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

Forbrukerinformasjon om budgivning

INFORMASJONEN ER UTARBEIDET AV FORBRUKEROMBUDET, FORBRUKERRÅDET, DEN NORSKE ADVOKATFORENING VED EIENDOMSMEGLINGSGRUPPEN EIENDOMSMEGLERFORETAKENES FORENING OG NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND, PÅ GRUNNLAG AV BLANT ANNET FORSKRIFT OM EIENDOMSMEGLING § 6-3 OG § 6-4. NEDENFOR GIS EN OVERSIKT OVER DE RETNINGSLINJER SOM FORBRUKERMYNDIGHETENE OG ORGANISASJONENE ANBEFALER BENYTTET VED BUDGIVNING PÅ EIENDOMMEN. AVSLUTNINGSVIS GIS OGSÅ EN KORT OVERSIKT OVER DE VIKTIGSTE RETTSREGLENE TILKNYTTET BUDGIVNING.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





BEST eiendomsmegler

Myren 28, 3718 Skien
Telefon 35 54 20 00
www.bestmegler.no