

aktiv.

Storvegen 149, 3880 DALEN

## Sentralt beliggende enebolig i Dalen



Eiendomsmegler MNEF

## Vilde Juvet Steinmoen

**Mobil** 411 81 331

**E-post** vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

### Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 973 740,-  
**Selger:** Linn Gulbrandsen  
Stine Larsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1936  
**BRA-i/BRA Total** 310/344 kvm  
**Tomtstr.:** 654.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 24, bnr. 15  
**Oppdragsnr.:** 1308240063

# Sentralt beliggende enebolig i Dalen

Aktiv v/Vilde Juvet Steinmoen og Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Storvegen 149

Denne eneboligen ligger sentralt i Dalen med gode solforhold og gangavstand til butikker, badeplasser, skole og barnehage, noe som gjør den ideell for barnefamilier. Boligen har en lys og praktisk innredet kjellerleilighet, med et hybelkjøkken og lun stue med varmekabler. I første etasje finnes to romslige soverom, et bad med flislagt dusjnise og et innbydende kjøkken. Den åpne stuen er romslig, med både vedovn og varmepumpe for komfort året rundt. Andre etasje byr på en koselig loftstue, boder med rikelig oppbevaringsplass, to stuer, hvorav en med vedovn og et eldre kjøkken. Eiendommen har også et uthus til lagring og ligger nær flere fritidstilbud som Tokke kulturhus.

Velkommen til visning!

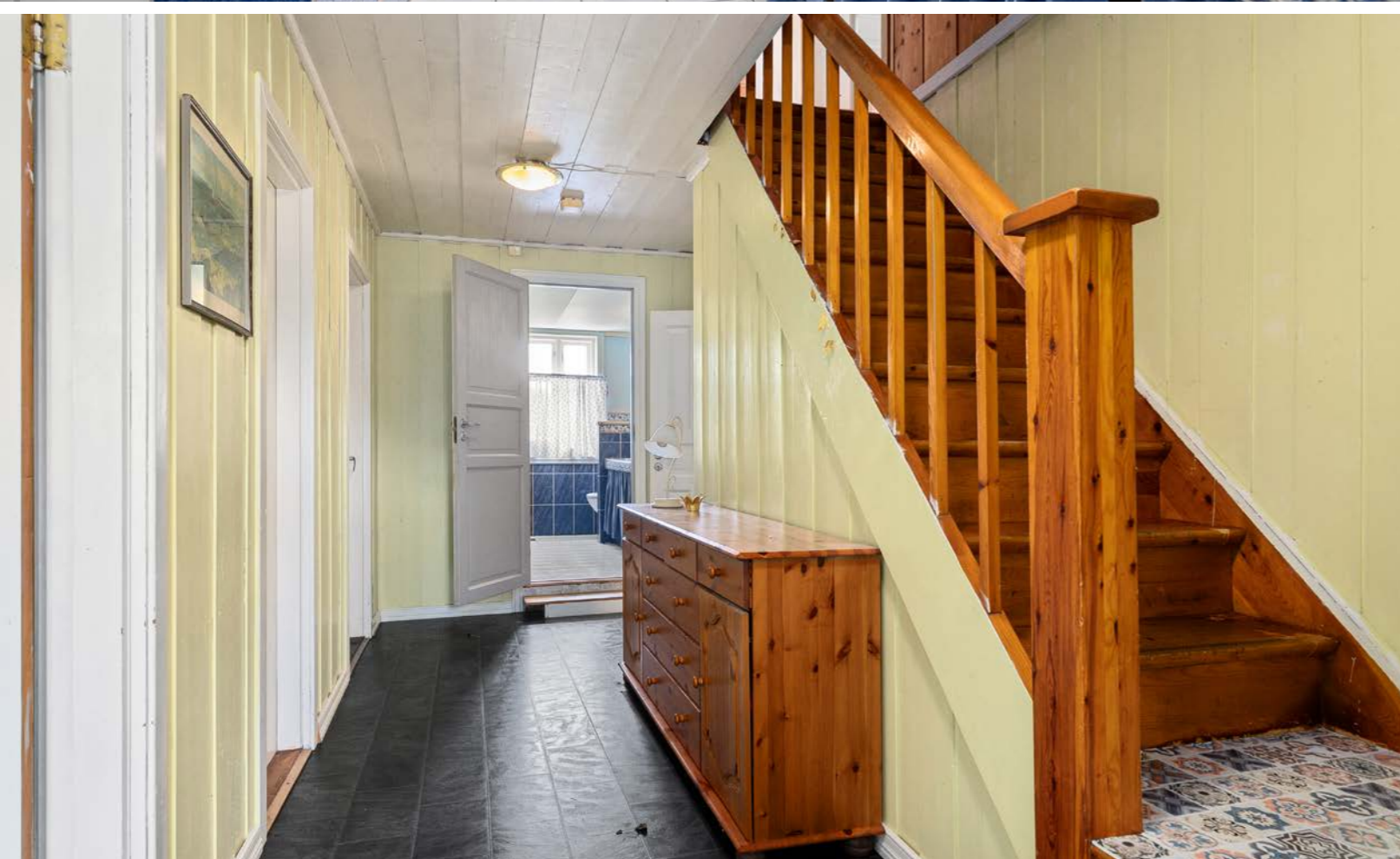


# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	59
Nabolagsprofil .....	80
Forbrukerinformasjon .....	90
Budskjema .....	91

















# Plantegning

1. etasje

1. etasje



**aktiv.**

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

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

# Plantegning

2. etasje

2. etasje



**aktiv.**

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

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

# Plantegning

U. etasje

Kjeller



**aktiv.**

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

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

# Plantegning

Etasjer

1. etasje



2. etasje




Kjeller



**aktiv.**

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

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



**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 310 m<sup>2</sup>

BRA - e: 34 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 344 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 42 m<sup>2</sup> Kjeller bolig: Gang, bod Kjeller hybel:

Vindfang, kjøkken/gang, stue, bad/WC/vaskerom, soverom

1. etasje

BRA-i: 122 m<sup>2</sup> 1.etg bolig: Vindfang, gang, 2 stk.

soverom, bod, bad/WC, kjøkken, todelt stue

2. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> 2.etg bolig: Gang, loftstue,

mellomgang, 2 stk. boder, 2 stk. stuer, kjøkken, bad/WC

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m<sup>2</sup>

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m<sup>2</sup> Uthus

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger ingen plantegninger på boligen.

Rommene beskrives derfor slik bruken er på befaringsdagen. Det er bygget egen boenhet/hybel i kjeller som det ikke foreligger tegninger på. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at hybelen er godkjent som egen boenhet og at det er hensyntatt brann og lydkrav i boenheten. Det anbefales nærmere undersøkelser på lovligheten.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

654.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Beliggende i Storvegen på Dalen i Tokke kommune. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstillingsplass og noe plen. Ligger helt inntil hovedvei. Støy fra hovedvei.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområde på Dalen, med kort avstand til flere fasiliteter, noe som gjør den svært familievennlig. Den korte gangavstanden til både dagligvarebutikk, skole, barnehage og fotballbane gjør hverdagen enkel for barnefamilier. Nærhet til Tokke kulturhus gir gode muligheter for fritidsaktiviteter, med alt fra kulturskole og bygdekino til bibliotek og svømmebasseng.

Avstander til nærliggende plasser:

- Seljord ligger ca. 52 km unna,
- Notodden ca. 102 km unna,
- Åmot ca. 20 km unna,
- Bø i Telemark ca. 81 km unna,

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Dalen barnehage - 0,2 km

Tokke skule (1-10 kl.) - 0,8 km

Vest-Telemark vidaregåande skule - 0,6 km

### Bygningssakkyndig

Olav Øyen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn. Sandholdig grunn. Grunnmur av uisolert, plasstøpt betong/Y-tong. Kjeller på grunnmur. Hybel i kjeller. Plasstøpt, uisolert betonggulv mot grunn i kjeller. Grunnmuren har en liten vinkel ved nedgang til hybel. Terrassefundamenter av betongpilar på stedlig grunn. Konstruksjon av reisverk/maskinlaft på opprinnelig bolig, med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk/reisverk på tilbygg med statikk fra byggeår. Ytterkleddning av tømmermannspanel. Tømmermannspanel er brutt med belte av profilert vannbrett i gavl. Gesimskasser av trepanel uten luftespalter i alle gesimskasser. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller på både opprinnelig bolig og tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg på både

opprinnelig bolig og tilbygg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med halvvalm. Statikk fra byggeår. Undertak av diffusjonsåpen duk, teknet med alu-taksteinplater. Takkonstruksjonen har vinkel og kilrenner ved tilbygg. Takkonstruksjonen har ett kaldt knekott.

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur - Riss og sprekker i grunnmur. Avskalling/frostspreng under vindu på soverom i hybel. Synlig Ytongblokker der puss er avskallet. Flass av overflatebehandling. Kalk, salt og fuktutslag i eldre kjellerdel. Kjeller er delvis innredet med rom for varig opphold og har hybel. Målt fukt i nedfylt kjellervegg i hybel på 17,5% på befaringsdagen. Det foreligger ingen radonmåling på hybelleilighet i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### Drenering

- Usikker dreneringsløsning. Eldre drenering. Antatt drenering i stedlig grunn. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Målt 17,5% fukt i nedfylt vegg på soverom i hybel. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur. Drenering av grunnmur kan være utfordrende der boligen ligger mot hovedvei. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### Vinduer og ytterdører

- Alle vinduer er værbitt utvendig og har etterslep på vedlikehold. Hoveddør er værbitt og solbleket.

Bruksmerker og slitasjer. Bruksmerker på hoveddør til hybel. Terrassedør har bruksmerker, er værbitte og solbleket. Vinduer i kjeller er uferdig innsatt. Rømningsvindu på soverom i hybel er helt på grensen til lovlig rømningsvindu. Rømningsvindu i hybel er trukket inn i murvegg som begrenser lysåpning i høyden. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)  
- Taktekking fra antatt tidlig 2000-tall. Etterslep på vedlikehold. Solbleket og værbitte taktekking. Påbegynnende mose/grønske dannelse på taktekking. Taktekkingen mangler snøfangere på ene side. Snøfangere på en side kan skjevbelaste konstruksjon ved snøskred. Det er fukt/muggdannelse på undertak synlig inne på knekott. Muggdannelse under kil/skottrenne. Halvvalmer og kilrenner er vedlikeholdspunkt. Værbitte vindskibord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Renner, nedløp og beslag  
- Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Taknedløp ved gavlvegg mot hovedvei er ikke ført vekk fra grunnmur. Nedløp må føres vekk fra grunnmur. Alle takrenner og beslag er værbitte, falmet og har mosedannelse/grønske. Takrenne mot hage på tilbygg er bulket og ødelagt av takskred. Det står vann, mose og løv i takrenner. Takrenner må renskes. Skjult skottrenne fra enden av kilrenne og ned på skråtak, usikker tettløsning og det er muggdannelser på underlagsduk under skottrenne synlig på knekott. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Innvendig Loft  
- Noe muselort er observert. Kondens, fukt og

muggmerker på diffusjonsåpen duk ved kilrenne. Uisolert kottdør. Ingen andre muligheter for inspeksjon av takkonstruksjon da det ikke foreligger andre loft eller knekott.

Piper og ildsteder  
- Eldre plasstøpt pipe fra byggeår. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Etasjeskillere  
- Eldre etasjeskillere med planavvik. Knirk i gulv. Ingen håndløper eller rekkverk på trapp til kjeller. Ingen håndløper på trapp til 2.etg. Avstand mellom etasjeskillere og trappenese er lavere enn 2 m. Tydelige planavvik, særlig i vindfang 1.etg. Gulvnivå med nivåforskjell. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Veggenes og himlingens overflater  
- Ingen rom for varig opphold i eldre kjeller. Hybelleilighet i deler av kjeller med egen inngang. Hybel renoverert antatt sent på 2000-tall. Eldre kjeller på bolig: Overflater fra byggeår i eldre kjeller. Panel på vegger og tak i gang fra antatt 1990-tall. Kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger i bod ved varmtvannsbereder. Riss i betongvegger. Uisolerte betongvegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Ventilene i yttervegger må monteres og holdes åpne. Lave takhøyder i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Gulvets overflate  
- Ingen rom for varig opphold i eldre kjeller. Hybelleilighet i deler av kjeller. (viser til beskrivelse av innvendige overflater). Røffe betonggulv med nivåforskjell i eldre kjeller på bolig. Plasstøpt

betonggulv mot grunn fra byggeår som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen antatt fra ca 1936, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktspærre mot grunn. Kalk, salt og fuktutslag på betonggulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Viser også til pkt 9.1.3, fuktmåling i rom under terreng.

Fuktmåling og ventilasjon  
- Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktøk. Rom for varig opphold i hybel med registrert fuktmåling på 17,5 % inne i vegg på befaringsdagen. Nedfylt og utforet vegg på grunnmur, har plast mot nedfylling. Kalk, salt og fuktutslag på eldre plasstøpte betongvegger. Det må monteres flere ventilene i yttervegger og ventilene må holdes åpne. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Overflate vegger og himling  
- Våtrom fra ca 2014. Ingen dokumentasjon på våtrommet. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett og det er lagt alu-skinne i bunn av våtromsplater på vegg. Det er montert WC i våtsone med rørgjennomføring i vegg og det er avløpsrør ført ut av vegg i våtsone og ned i gulv. Avtrekksvifte virket ikke på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Hybelkjøkken  
- Hybel for utleie. Hybelkjøkken med normale bruksmerker. Kjøkkeninnredningen har sin funksjon. Sammensatt av eldre og nyere kjøkkenkomponenter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Kjøkken 1.etg  
- Kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Bruksmerker og normale slitasjer. Kjøkkeninnredning og vegg må rengjøres. Innredning er full av eldre fettmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør  
- Usikre årstall. Eldre sanitær og vanninstallasjoner. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Hovedstoppekranen er ikke merket. Eldre vannrør av kobber er ufullstendig festet i kjeller. Kobberrør irrer. Samlestokk for rør-i-rør henger i tak på gang i kjeller. Ingen sluk i rommet med samlestokk for rør i rør. Vanninstallasjoner fra flere eldre årganger. Det anbefales at alle sanitær og vanninstallasjoner gjennomgås av autorisert rørlegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Varmtvannsbereder  
- Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Kun en varmtvannsbereder til hele boligen. Mulig noe lite kapasitet med tanke på hybelen.

Forhold som har fått TG3:

Yttervegger og veggkonstruksjon  
- Eldre konstruksjon med statikk fra byggeår. Etterslep på vedlikehold av ytterkledning. Værbitte ytterkledning. Mye dannelse av svartsopp på ytterkledning. Ingen lufttet ytterkledning. Ingen luftespalter i gesimskasser. Ytterkledning er fuktutsatt der den ligger mot grunnmur. Fuktutsatt yttervegg der den ligger mot hovedvei. Yttervegg og konstruksjon er fuktutsatt mot vei, blant annet ved brøyting vinterstid. Det er råtedannelse nederst på ytterkledning som ligger mot hovedvei. Det må antas at her kan det være råte på bunnstokk/

konstruksjon. Det er råte i gesimskasser ved takrenne der skottrenne kommer ut. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak - Saltakkonstruksjon med halvvalm, statikk fra byggeår. Halvvalmer er vedlikeholdspunkt. Det er råte på gesimskasser ved utløp av skottrenne. Takkonstruksjonen har fire stk kilrenner som er vedlikeholdspunkt. Takkonstruksjonen har skjult skottrenne som er vedlikeholdspunkt. Råte på både gesimskasser og på vindskibord. Solbleket og værbitte takteking. Påbegynnende mose/grønske dannelse på takteking. Taktekingen mangler snøfangere på ene side. Snøfangere på en side kan skjevbelaste konstruksjon ved snøskred. Det er fukt/muggdannelse på undertak synlig inne på knekott. Muggdannelse under kil/skottrenne. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.  
- Stort etterslep på vedlikehold av terrasse. OK statikk. Værbitte og utslitte gulvbord med påbegynnende råte. Værbitte og utslitt rekkverk og topprekke. Værbitte, slitt, bratt tretrapp. Råte på rekkverk og topprekke ved rampe på hovedinngang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Overflate gulv  
- Våtrom fra ca 2014. Ingen dokumentasjon på våtrommet. Ingen fagmessig utførelse. Lite lufttilgang ved dørterskel, men flat dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall til gulv, men oppbrett ved dørterskel på 80 mm, og oppbrett langs vegger ellers. Se pkt 10.1.1 for kommentar av gjennomføring av vegg/gulv. Ingen tilfredsstillende avslutning/tetting på gulvbelegg ned i sluk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Membran, tettesjiktet og sluk  
- Membranløsning og våtrom fra ca 2014. Ingen tilfredsstillende tetting av avløp i vegg/gulv. Ingen tilfredsstillende avslutning av gulvbelegg i sluk. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Overflate vegger og himling  
- Våtrom har ukjent årstall. Eldre våtrom. Antatt 1990-tall. Bruksmerker og slitasjer. Egen dusjnise som har sin funksjon. Misfarging av fuger og silikonfuger. Dusjnise står helt inn til dør med dusjforheng. Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen. Listverk rundt vindu har store gliper og uferdig finish. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Overflate gulv  
- Eldre våtrom. Ukjent årstall. Antatt 1990-tall. Generelle bruksmerker. Misfarging av fuger. Små sprekker i fuger. Ingen tilfredsstillende fall til sluk.

Ingen tilfredsstillende dørterskel. Ingen luftet dørterskel. Sluk i dusjnise som har eget fall, men oppkant til resten av rommet. Sluket i dusjnise ligger høyere enn baderomsgulvet for øvrig. Fall på ca 3 mm til sluk 2 fra dørterskel. Ikke mulig å inspisere gulv under plassbygget sokkel på underskap. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Membran, tettesjiktet og sluk  
- Våtrom og membranløsning antatt fra 1990-tall. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Overflate vegger og himling  
- Våtrom fra ukjent årstall. Antatt 1980-tall. Rom med bad/WC og dusj er ikke komplett bygget som våtrom. Panel på vegger. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Overflate gulv  
- Våtrommet er av ukjent årstall. Antatt 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom Panel på vegger i overgang til oppbrettet gulvbelegg. Ingen luftet dørterskel. ingen tilfredsstillende fall til gulv, men oppbrett av gulvbelegg ved dørterskel. Rørgjennomføringer i gulv både av avløp og vannrør. Bruksmerker og slitasjer. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Membran, tettesjiktet og sluk  
- Våtrom med membranløsning fra 1980-tall. Manglende og usikker membranløsning. Panel på vegger. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom. Ses i sammenheng med pkt 10.3.1 og 10.3.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Kjøkken 2.etg  
- Eldre vanlige hvitevarer. Ventil i yttervegg. Eldre, slitt kjøkkeninnredning. Fuktskjolder ved kjøleskap og rundt sokkel ved kjøkkeninnredning. Knirk i gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ventilasjon  
- Det må monteres flere ventiler i alle yttervegger og i kjeller. Avtrekksvifte på våtrom fungerte ikke på befaringsdagen. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Garasje – uthus  
- Uthuset har store skjevheter, defekter og har råteskade på konstruksjon og tak. Terrasseplattning

er råttan. Bygningen er kondemnabel. Den har foreløpig funksjon som vedbod/lager.

### Innhold

Boligen inneholder:

Kjeller bolig: Gang og bod/kjellerrom

Kjeller hybel: Vindfang, kjøkken/gang, stue, bad/WC/vaskerom og soverom

1. etg: Vindfang, gang, 2 stk soverom, bod, bad/WC, kjøkken og todelt stue

2. etg: Gang, loftstue, mellomgang, 2 stk boder, 2 stk stuer, kjøkken og bad/WC

### Standard

Enebolig beliggende sentralt i Dalen med gode solforhold og gangavstand til butikker, badeplasser, skoler, barnehager mm.

Boligen har blitt brukt som 3 boenheter, men kommunen har ikke papirer på dette og vi kan derfor ikke si at enhetene er lovlig brukt.

Hybelen i kjelleren er lys og praktisk innredet med laminatgulv på kjøkkenet, lyse underskap med høyglans, samt kostmalte overskap med blyglass. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, en robust benkeplate i heltre og en nedfelt dobbel stålkum med waterguard. I stua gir flislagte gulv med varmekabler og moderne vinduer fra 2014 en varm og lun atmosfære. Soverommet er oppgradert med vinduer fra 2022, rommet er romslig og har ubehandlet panel på veggene.

Første etasje finner du to romslige soverom med malte panelvegger og laminatgulv. Soverom 1 er utstyrt med garderobeskap og panelovn, mens soverom 2 har egen terrassedør med katteluke.

Badet har flislagt dusjnise, gulvmontert WC og en plassbygget baderomsbenk med nedfelt vask. Kjøkkenet er innbydende med profilerte fronter, integrert koketopp og stekeovn i praktisk brystningshøyde. Den åpne stuen er todelt og gir en romslig følelse, perfekt for både familiekvelder og gjester. Vedovn og varmepumpe bidrar til å holde varmen på kjølige dager.

Andre etasje finner du en koselig loftstue med et plassbygd kott, perfekt for oppbevaring. Denne etasjen inneholder også to praktiske boder med plassbygde hyller og garderobeskap, samt to stuer, hvorav den ene har vedovn. Kjøkkenet er utstyrt med en eldre kjøkkeninnredning, samt eldre vanlige hvitevarer. Etasjeplanen inneholder også et rom med sluk og opplegg for vaskemaskin, samt et baderom med dusjkabinett, WC og vask.

Eiendommen inneholder også et lite uthus av eldre årgang, blitt benyttet som vedbod/lager.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å

foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

### Kommunale avgifter

Kr 24 282

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.



### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 15 i Tokke kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4034/24/15:

13.05.1936 - Dokumentnr: 464 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

16.03.1936 - Dokumentnr: 285 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4034 Gnr:24 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1019460 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0833 Gnr:24 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 652951 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3824 Gnr:24 Bnr:15

### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id: KOMPLAN\_20

Navn: Kommuneplan Tokke Kommune

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.09.2005

Delareal: 654 m2

Arealbruk: Boligområde, nåværende

Delareal: 654 m2

KPRestriksjoner: Område unntatt for rettsvirkning

Reguleringsplaner

Id: 20050004

Navn: Dalen og Vistad

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.03.2005

Delareal: 45 m2

Formål: Gang-/sykkelvei

Delareal: 609 m2

Formål: Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Id: 20210003

Navn: Reguleringsplan Dalen

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### Legalpant

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
72 500 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 740 (Omkostninger totalt)  
88 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
91 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
2 973 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 988 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 991 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 73 740

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

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

Anne Åsne Seljordslia  
Eiendomsmeglerfullmektig  
anne.asne.seljordslia@aktiv.no  
Tlf: 954 04 870

#### Ansvarlig megler

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

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

#### Salgsoppgavedato

04.12.2024

## EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig 1 1/2 etg med kjeller  
Storvegen 149  
3880 Dalen



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
14	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
**Olav Øyen**  
Dato: 04/12/2024

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
900 12 125  
busy-bee@online.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTF's faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

## AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

## NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

## KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

## PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:24, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Willy Gulbrandsen
Tomt:	654,2 m²
Konsesjonsplikt:	Boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Kommuneplan, boligområde, nåværende og Planid 20050004. Dalen / Vistad. Boliger.
Offentl. avg. pr. år:	Ca kr 23 205,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1936/1970-tall
Fnr:	0

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.10.2024
Forutsetninger (hindringer):	Kun tilgang til inspeksjon av takkonstruksjonen via knekott i 2.etg. Ingen luker i flat himling eller annen mulighet til inspeksjon av takkonstruksjon.
Oppdragsgiver:	Stine Larsen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Selveiertomt. Belliggende i Storvegen på Dalen i Tokke kommune. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstillingsplass og noe plen. Ligger helt inntil hovedvei. Støy fra hovedvei.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på stedlig grunn. Sandholdig grunn. Grunnmur av uisolert, plasstøpt betong/Y-tong. Kjeller på grunnmur. Hybel i kjeller. Plasstøpt, uisolert betonggulv mot grunn i kjeller. Grunnmuren har en liten vinkel ved nedgang til hybel. Terrassefundamenter av betongpilar på stedlig grunn. Konstruksjon av reisverk/maskinlaft på opprinnelig bolig, med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk/reisverk på tilbygg med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Tømmermannspanel er brutt med belte av profilert vannbrett i gav. Gesimskasser av trepanel uten luftespalter i alle gesimskasser. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller på både opprinnelig bolig og tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg på både opprinnelig bolig og tilbygg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med halvvalm. Statikk fra byggeår. Undertak av diffusjonsåpen duk, teknet med alu-taksteinplater. Takkonstruksjonen har vinkel og kilrenner ved tilbygg. Takkonstruksjonen har ett kaldt knekott.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig 2 etg med kjeller og kjellerhybel, antatt opprinnelig bygget på 1930-tall, renoveret på både 1980-90-tall og i perioden fra ca 2000-2007. Det er fremlagt lite opplysninger om boligen. Boligen bærer preg av etterslep på vedlikehold siden siste renovering og det er generelt behov for renovering og vedlikehold, med tanke på blant annet eldre våtrom, ytterkledning, yttertak og sanitær og vanninstallasjoner generelt. Det er eldre bolig som er renoveret, tilbygget i flere perioder. Boligen har hybelleilighet uten dokumentasjon på om den er godkjent som egen boenhet i boligen. Boligen har i perioder vært utleid. Boligen anses som ett delvis renoveringsobjekt. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en bygmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Boligen selges som dødsbo og det foreligger begrenset med opplysninger om bolig, endringer, årstall osv. Det hefter usikkerhet på om, når eller at boligen er tilbygget og eller påbygget. Boligen var ikke bebodd på befaringstidspunktet og har i perioder vært utleid.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Se eiendom, grunnbok, rekvirert sine opplysninger, dokumenter fra megler og kommune, og PropCloud.

**BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Kjeller bolig: Takhøyde er ca 1,94 til 1,98 m (der det er målbart areal).

-Gang har panel i tak, panel på vegger, betonggulv. Rett, plassbygget trapp til 1.etg. Uttak for sentralstøvsuger i trappeoppgang. Samlestokk for rør-i-rør-system med stoppekraner i tak. Plassbygget kott der det ene har varmtvannsbereder. Lav takhøyde og nivåforskjell på gulv, bare deler av gangen er målbar. Avstand mellom etasjeskiller og trappene er 1,40 m.  
-Bod har stubbeloft og panel i tak, pusset betong/Y-tong vegger og noe panel på vegger. Betonggulv. Opplegg for vaskemaskin med eldre sluk i gulv. Synlige vannrør av kobber. Stoppekran. Synlige avløpsrør av PVC. Eldre, plassbygget hylleinnredning. Montert sentralstøvsuger. Hovedstoppekran med Waterguard. Lave og varierende takhøyder. Bare deler av kjellerbod er målbar. Pipe med sotluke. Listverk: Trehvitt listverk, bare noe listverk i gang. Glatte taklister, glatte gulvlister. Ingen listverk ellers. Innerdører: Eldre, plassbygget kottdører av panel. Eldre, heltre innerdør med sju speil. Generelt: Lave takhøyder i kjellerdel og det er deler som ikke har målbart areal. Eldre overflater med unntak av gang. Bruksmerker og slitasjer. Uferdige overflater. Uferdig innsatte vinduer. Få lufterventiler. Lufterventiler må holdes åpne. Mye eldre vannrør av kobber som irrer og som ikke er tilfredsstillende festet. Riss i murvegger. Kalk, salt og fuktutslag på alle pusset mureoverflater og betonggulv. Vegg i gang mot hybel er ikke tilfredsstillende tettet med tanke på røyk/brann. Generelt må det påberegnes større kostnader til renovering og vedlikehold.

Kjeller hybel: Takhøyde er ca 2,00 m til 2,02 m.

-Vindfang har malt panel i tak, malt panel på vegger, fliset betongtrapp ned til gang. Vindfanget er egen inngang til hybel. Brannslukningsapparat.  
-Kjøkken/gang har malte plater i tak, malt panel på vegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn. Sikringsskap med automatsikringer. -Stue har malte plater i tak, panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn, med varmekabel. Ventil i yttervegg. Ventiler i vindu. Vindu fra 2014. Røykvarsler i tak.  
-Bad/WC/vaskerom har panel i tak, våtromsplater på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn med oppbrett. Opplegg for vaskemaskin. Panelovn på vegg.  
-Soverom har takess, panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Vindu fra 2022, montert som rømningsvindu. Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Trehvite heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Flat terskel til bad. Normale bruksmerker på innerdører, dørkarmen og dørterskler. Innerdører går trangt og bør justeres. Generelt: Kjellerdelen er innredet som hybel/leilighet. Normale bruksmerker. Noe skjevheter synlig i himling. Montert rømningsvindu som er høyere enn en meter fra gulv til lysåpning. Rømningsvinduet åpning er i grenseland lovlig grunnet at det står inntrukket i mur og ikke får fullt krav til lysåpning. Det foreligger ingen dokumentasjon på at hybel er godkjent som egen boenhet.

1.etg: Takhøyde er ca 2,25 m til 2,35 m.

-Vindfang har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. panelovn på vegg, ventil i vindu. Waterguard sentral.  
-Gang har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Tett, rett trapp til 2.etg. Dør med rett plassbygget trapp til kjeller. Røykvarsler i tak.  
-Soverom 1 har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu, garderobeskap. Panelovn på vegg. Brannslukningsapparat.  
-Soverom 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Terrassedør med katteluke.  
-Bod har panel i tak, panel på vegger, laminatgulv. Garderobeskap. Lufterventil i gulv.  
-Bad/WC har takess, flis på vegger i dusjnise. Plater med malt tapet og brystningsflis ellers. Flis på gulv. Avtrekksvifte på yttervegg.  
-Kjøkken har malt panel i tak med spot, malt panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i vindu. Åpning til stuedel 1.  
-Stuedel 1 har malt panel i tak med fiskebeinsmønster og falske dragere, malte MDF-plater på vegger, pusset og malt brannmur uten vedovn. Laminatgulv. Ventiler i vindu. Todelt stue. Åpning til kjøkken og åpent til stuedel 2.  
-Stuedel 2 har malt panel i tak med fiskebeinsmønster og falske dragere, malt MDF-plater på vegger, laminatgulv. Pusset pipe og brannmur med vedovn. ventil i vindu. Varmepumpe. Åpent til stuedel 1.  
Listverk: Malt listverk, glatte taklister, glatte og profilerte gerikter. Glatte og profilerte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre innerdører av både kostmalte, hvite, slette finerdører og kostmalte, hvite heltredører. Heltredører med tre og sju speil. Bruksmerker og slitasjer på innerdører. Både dørkarmen og dørterskler. Innerdører bør justeres. Vanlige dørterskler. Ingen flat dørterskel til bad. Generelt: Bolig med både eldre og nyere del. Bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Skjevheter i himlinger og tak. Planavvik på gulv. Nivåforskjell på gulv (ikke mulig å si eksakt hvor mye planavviket er da det er forskjellig i alle rom). Markert skjevhet på gulv i vindfang. Ingen håndløper på vegg innvendig trapp. Slitasjer og bruksmerker på alle gulv. Laminatgulv har synlige skjøter etter gulvvask. Laminatgulv ligger mot dørterskler. Avstand mellom etasjeskiller i 2.etg og innvendig trapp er mindre enn 2 m. Avstand er 1,94 m. Generelt flekker på alle malte overflater. Synlige parkettskjøter etter gulvvask. Bak pipe i stue er det synlig konstruksjon av maskinlaft. Generelt må det påberegnes utgifter til renovering og vedlikehold.

2.etg: Takhøyde er ca 2,26 m til 2,35 m.

-Gang har panel i tak, panel på vegger, laminatgulv. Knekottør til kaldt knekott. Trapp til 1.etg. Lufteluke i tak.  
-Loftstue har panel i tak, panel på vegger, laminatgulv. Delvis skråtak. Plassbygget kott i rommet. Ventil i vindu.  
-Mellomgang har panel i tak, malte tømmervegger/maskinlaft, laminatgulv. Garderobeskap. Sikringsskap. Brannslukningsapparat.  
-Bod 1 har malt panel i tak, malte tømmervegger/maskinlaft, gulvbelegg lagt på eldre, lakkert furugulv. Plassbygget hylleinnredning.  
-Bod 2 har panel i tak, malt panel på vegger og malt lafteplank/maskinlaft, laminatgulv. Garderobeskap.  
-Stue 1 har panel i tak, malt panel på vegger og malt lafteplank/maskinlaft, laminatgulv. Ventil i vindu.  
-Stue 2 har panel i tak, malt lafteplank/maskinlaft på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Pipe med vedovn.  
-Kjøkken har panel i tak, malt panel på vegger, malt lafteplank/maskinlaft, laminat på gulv. Ventil i vindu. Ventil på yttervegg. Åpent til rom bak kjøkken som har gulvbelegg med oppbrett, sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin.  
-Bad/WC har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Oppbrett ved dørterskel. Sluk i gulv. Gulvmontert WC, vask og dusjkabinett.  
Listverk: Malt og trehvitt listverk. Glatte og profilerte taklister, glatte og profilerte gerikter. Glatte gulvlister. Innerdører: Eldre, slette lakkerte finerdører og eldre, kostmalte heltredører med fire speil. Glass i dørblad mellom gang og mellomgang. Kosmetisk kryp i listverk. Bruksmerker og slitasjer på alle innerdører. Innerdører bør justeres. Generelt: Det er generelt bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Skjevheter i himling. Planavvik og skjevheter i gulv. Det er synlige skjøter etter gulvvask på laminatgulv. Noe svikt i laminatgulv og ødelagt laminatgulv på stue 1. Noe knirk i gulv. Noe eldre fuktflekker i tak rundt pipe på stue 2. Rommet med opplegg for vaskemaskin bak kjøkken er ikke bygget som våtrom, WC-rom med dusj er ikke bygget som våtrom. Eldre fuktflekker på gulv rundt kjøleskap. Defekte røykvarslere. Generelt må det påberegnes kostnader til vedlikehold og renovering.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Enebolig 2 etg med kjeller og kjellerhybel, antatt opprinnelig bygget på 1930-tall, renoverert på både 1980-90-tall og i perioden fra ca 2000-2007. Mulig tilbygget på 1970-tall. Det foreligger ingen eksakte årstall eller opplysninger om hva som eksakt er endret, men ut fra befaringen kan det blant annet nevnes følgende som er nyere enn opprinnelig byggeår:

- Innvendige overflater 1. etg og gang i kjeller på bolig, 1990-tall.
- Kjøkkeninnredning 1. etg, 1990-tall.
- Våtrom 1. etg, 1990-tall.
- Hybel i kjeller med våtrom, kjøkken og sanitær vanninstallasjon, 2000-tall.
- Vinduer, 2000-tall.
- Ytterkledning, tidlig 2000-tall.
- Taktekking, tidlig 2000-tall.
- Mulig noe etterisolert ved bytte av ytterkledning og yttertak.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	54	0	0	0	0	54
Hybel i kjeller	42	0	0	0	42	0
1.etg	122	0	0	15	117	5
2.etg	92	0	0	0	82	10
SUM BYGNING	310	0	0	15	241	69
SUM BRA	310					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Uthus	0	34	0	0	0	34
SUM BYGNING	0	34	0	0	0	34
SUM BRA	34					

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Kjeller bolig: Gang, bod  
 Kjeller hybel: Vindfang, kjøkken/gang, stue, bad/WC/vaskerom, soverom.  
 1.etg bolig: Vindfang, gang, 2 stk soverom, bod, bad/WC, kjøkken, todelt stue.  
 2.etg bolig: Gang, loftstue, mellomgang, 2 stk boder, 2 stk stuer, kjøkken, bad/WC.

**BRA-e:**

Ingen BRA-e.

**MERKNADER OM AREAL:**

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 gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger ingen plantegninger på boligen. Rommene beskrives derfor slik bruken er på befaringsdagen. Det er bygget egen boenhet/hybel i kjeller som det ikke foreligger tegninger på. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at hybelen er godkjent som egen boenhet og at det er hensyntatt brann og lydkrav i boenheten. Det anbefales nærmere undersøkelser på lovligheten.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Kjeller har opplegg for vaskemaskin/vaskekjeller. Rommet er ikke målbart. Ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Rom bak kjøkken i 2.etg med opplegg for vaskemaskin er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Hybel i kjeller er egen boenhet og det foreligger ingen dokumentasjon på at den er godkjent som egen boenhet. Godkjenningen av hybel må undersøkes nærmere med tanke på lovlighet, brannkrav osv. På befaringsdagen var det mye vind ute, det var merkbart trekkfullt i 2. etg fra blant annet himling rundt pipe.

**ANDRE MERKNADER:**

Snøfangere kun på deler av yttertak. Boligen ligger helt inntil hovedvei og er støytsatt fra veien.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

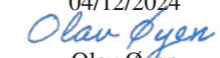
Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:***Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

04/12/2024  
  
 Olav Øyen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentert på stedlig grunn. Sandholdig grunn. Grunnmur av uisolert, plasstøpt betong/Y-tong. Hybel i kjeller. Kjeller på grunnmur. Plasstøpt, uisolert betonggulv mot grunn i kjeller. Grunnmuren har en liten vinkel ved nedgang til hybel. Terrassefundamenter av betongpilar på stedlig grunn. Plasstøpt rullestolrampe ved inngang 1. etg.

**Merknader:** Riss og sprekker i grunnmur. Avskalling/frostspreg under vindu på soverom i hybel. Synlig Y-tongblokker der puss er avskallet. Flass av overflatebehandling. Kalk, salt og fuktutslag i eldre kjellerdel. Kjeller er delvis innredet med rom for varig opphold og har hybel. Målt fukt i nedfylt kjellervegg i hybel på 17,5% på befaringsdagen. Det foreligger ingen radonmåling på hybelleilighet i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen krypekjeller.

**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser og delvis noe grunnmursplast ved hybel.

**Merknader:** Usikker dreneringsløsning. Eldre drenering. Antatt drenering i stedlig grunn. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Målt 17,5% fukt i nedfylt vegg på soverom i hybel. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur. Drenering av grunnmur kan være utfordrende der boligen ligger mot hovedvei. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen støttemurer.

**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av reisverk/maskinlaft på opprinnelig bolig, med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk/reisverk på tilbygg med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Tømmermannspanel er brutt med belte av profilert vannbrett i gavl. Gesimskasser av trepanel uten luftespalter i alle gesimskasser. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg.

**Merknader:** Eldre konstruksjon med statikk fra byggeår. Etterslep på vedlikehold av ytterkledning. Værbitt ytterkledning. Mye dannelse av svartsopp på ytterkledning. Ingen luftet ytterkledning. Ingen luftespalter i gesimskasser. Ytterkledning er fuktutsatt der den ligger mot grunnmur. Fuktutsatt yttervegg der den ligger mot hovedvei. Yttervegg og konstruksjon er fuktutsatt mot vei, blant annet ved brøyting vinterstid. Det er råtedannelse nederst på ytterkledning som ligger mot hovedvei. Det må antas at her kan det være råte på bunnstokk/konstruksjon. Det er råte i gesimskasser ved takrenne der skottrenne kommer ut. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite, fabrikkmalte og kostmalte vinduer. Sidehengslet vinduer innsatt i mur på kjeller. Toppengslet vinduer innsatt i mur på kjeller. Det er sidehengslet 3-fags og to 2-fags vinduer i 1.etg og 2.etg. Krysspostvinduer. Det er grønn fabrikkmalt hoveddør, dørblad med profil og glass. Hvit, fabrikkmalt hoveddør til hybel, slett dørblad med tre glass. Grønn, fabrikkmalt terrassedør med glass og katteluke. Ventilert i vinduer.

**Merknader:** Alle vinduer er værbitt utvendig og har etterslep på vedlikehold. Hoveddør er værbitt og solbleket. Bruksmerker og slitasjer. Bruksmerker på hoveddør til hybel. Terrassedør har bruksmerker, er værbitt og solbleket. Vinduer i kjeller er uferdig innsatt. Rømningsvindu på soverom i hybel er helt på grensen til lovlig rømningsvindu. Rømningsvindu i hybel et trukket inn i murvegg som begrenser lysåpning i høyden. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med halvvalm. Statikk fra byggeår. Undertak av diffusjonsåpen duk, tekket med alu-taksteinplater. Takkonstruksjonen har vinkel og kilrenner ved tilbygg. Plasstøpt pipe over tak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

**Merknader:** Saltakkonstruksjon med halvvalm, statikk fra byggeår. Halvvalmer er vedlikeholdspunkt. Det er råte på gesimskasser ved utløp av skottrenne. Takkonstruksjonen har fire stk kilrenner som er vedlikeholdspunkt. Takkonstruksjonen har skjult skottrenne som er vedlikeholdspunkt. Råte på både gesimskasser og på vindskibord. Solbleket og værbitt takteking. Påbegynnende mose/grønske dannelse på takteking. Taktekingen mangler snøfangere på ene side. Snøfangere på en side kan skjevbelaste konstruksjon ved snøskred. Det er fukt/muggdannelse på undertak synlig inne på knekott. Muggdannelse under kil/skottrenne. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Tidlig 2000-tall

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.



Taktro/undertak av diffusjonsåpen duk, tekket med alu-taksteinplater. Takteking, hvite sløyfer og lekter, samt underlagsduk antatt fra ca tidlig 2000-tall.

**Merknader:** Takteking fra antatt tidlig 2000-tall. Etterslep på vedlikehold. Solbleket og værbitte takteking. Påbegynnende mose/grønne dannelser på takteking. Taktekingen mangler snøfangere på ene side. Snøfangere på en side kan skjvebelaste konstruksjon ved snøskred. Det er fukt/muggdannelse på undertak synlig inne på knekott. Muggdannelse under kil/skottrenne. Halvvalmer og kilrenner er vedlikeholdspunkt. Værbitte vindskibord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Hvite takrenner og nedløp, røde takfotbeslag. Røde kilrenner. Røde israftbeslag. Røde overgangsbeslag tak/vegg. Rød, heldekkende pipeledning med bøyle på topp. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør. Det er takrenner på halvvalm med nedløp på skråtak.

**Merknader:** Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Taknedløp ved gavlvegg mot hovedvei er ikke ført vekk fra grunnmur. Nedløp må føres vekk fra grunnmur. Alle takrenner og beslag er værbitte, falmet og har mosedannelse/grønne. Takrenne mot hage på tilbygg er bulket og ødelagt av taksred. Det står vann, mose og løv i takrenner. Takrenner må renskes. Skjult skottrenne fra enden av kilrenne og ned på skråtak, usikker tettelsesning og det er muggdannelser på underlagsduk under skottrenne synlig på knekott. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### 5. Loft

##### TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller krypfløft.

Det er påvist lekkasjer, fuktstjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt knekott på ene side av knevegg i 2. etg. Tilgang via knekottluke fra gang i 2.etg. Kottet er gulvet for lagring. Det har synlig plassbygget sperretak. Synlig maskinlaft i eldre konstruksjon. Synlig taktro av diffusjonsåpen duk. Ventilert gavlvegg. Noe lufttilgang ved raft, synlig delvis lufting av yttertaket videre.

**Merknader:** Noe muselort er observert. Kondens, fukt og muggmerker på diffusjonsåpen duk ved kilrenne. Uisolert kottdør. Ingen andre muligheter for inspeksjon av takkonstruksjon da det ikke foreligger andre loft eller knekott.

#### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

##### TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på ca 15 m<sup>2</sup> med tilgang fra terrassedør i soverom 2 og utvendig tretrapp. Terrasse er fundamentert med betongpilar på stedlig grunn. Tresøyler og tredrager. Bjelkelag på terrasse av impregneret trematerial. Impregnerte gulvbord. Rekkverk av tre med profilerte rekkverkspiler. Rekkverkhøyde 90 cm. Plasstøpt rullestolninggang ved hoveddør med trekkverk.

**Merknader:** Stort etterslep på vedlikehold av terrasse. OK statikk. Værbitte og utslitte gulvbord med påbegynnende råte. Værbitte og utslitt rekkverk og topprekke. Værbitte, slitt, bratt tretrapp. Råte på rekkverk og topprekke ved rampe på hovedinngang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

#### 7. Piper og ildsteder

##### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av plasstøpt betong fra opprinnelig byggeår. Fundamentert i kjeller. Sotluke i kjeller. Pusset pipe og brannmur i stuedel 1 uten vedovn. Pusset og malt pipe og brannmur i stuedel 2 med nyere vedovn. Vedovn har glass. Pusset og malt pipe med eldre vedovn på stue 2 i 2.etg. Pipe over tak nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp. Feietrinn til pipe.

**Merknader:** Eldre plasstøpt pipe fra byggeår. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

#### 8. Etasjeskillere

##### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller på både opprinnelig bolig og tilbygg. Stubbelloft i eldre kjeller. Etasjeskillere av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg på både opprinnelig bolig og tilbygg. Plassbygget, rett trapp mellom 1.etg og kjeller. Plassbygget rett trapp med sving på første trinn mellom 1.etg og 2.etg.

**Merknader:** Eldre etasjeskillere med planavvik. Knirk i gulv. Ingen håndløper eller rekkverk på trapp til kjeller. Ingen håndløper på trapp til 2.etg. Avstand mellom etasjeskillere og trappene er lavere enn 2 m. Tydelige planavvik, særlig i vindfang 1.etg. Gulvnivå med nivåforskjell. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### 9. Rom under terreng

##### 9.1 Gang, kjellerbod og rom på hybel

##### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventilert i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktstjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventilert i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Gang, kjellerbod og rom på hybel - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Ingen rom for varig opphold i eldre kjeller. Hybelleilighet i deler av kjeller med egen inngang. Hybel renovert antatt sent på 2000-tall. Eldre kjeller på bolig: Overflater fra byggeår i eldre kjeller. Panel på vegger og tak i gang fra antatt 1990-tall. Kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger i bod ved varmtvannsbereider. Riss i betongvegger. Uisolerte betongvegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Ventilert yttervegger må monteres og holdes åpne. Lave takhøyder i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

##### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gang, kjellerbod og rom på hybel - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Ingen rom for varig opphold i eldre kjeller. Hybelleilighet i deler av kjeller. (viser til beskrivelse av innvendige overflater). Røffe betonggulv med nivåforskjell i eldre kjeller på bolig. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen antatt fra ca 1936, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktspærre mot grunn. Kalk, salt og fuktutslag på betonggulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Viser også til pkt 9.1.3, fuktmåling i rom under terreng.

##### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Boret hull i utforet vegg på soverom i hybel i rom under terreng. Registrert fukt i panel ved boret hull.

**Merknader:** Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Rom for varig opphold i hybel med registrert fuktmåling på 17,5 % inne i vegg på befaringsdagen. Nedfylt og utforet vegg på grunnmur, har plast mot nedfylling. Kalk, salt og fuktutslag på eldre plaststøpte betongvegger. Det må monteres flere ventiler i yttervegger og ventiler må holdes åpne. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/WC/vaskerom hybel

#### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom hybel - Overflate vegger og himling. Panel i tak, våtromsplater på vegger. Avtrekksvifte i kanal til yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Dusjkabinett. Panelovn på vegg. Enkel vask med hvitt, slett underskap. Overskap med speildør og lys.

**Merknader:** Våtrom fra ca 2014. Ingen dokumentasjon på våtrommet. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett og det er lagt alu-skinne i bunn av våtromsplater på vegg. Det er montert WC i våtsone med rørgjennomføring i vegg og det er avløpsrør ført ut av vegg i våtsone og ned i gulv. Avtrekksvifte virket ikke på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom hybel - Overflate gulv. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn med oppbrett og oppkant ved dørterskel på 80 mm. Ingen varmekabel i gulv.

**Merknader:** Våtrom fra ca 2014. Ingen dokumentasjon på våtrommet. Ingen fagmessig utførelse. Lite lufttilgang ved dørterskel, men flat dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall til gulv, men oppbrett ved dørterskel på 80 mm, og oppbrett langs vegger ellers. Se pkt 10.1.1 for kommentar av gjennomføring av vegg/gulv. Ingen tilfredsstillende avslutning/tetting på gulvbelegg ned i sluk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

#### TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. ca 2014  
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger. Gulvbelegg med oppbrett på gulv. Det er ikke boret fra tilstøtende rom. Dusjkabinett ligger mot delevveg av betong. Badet har rør-i-rør-system med lekkasjepåviser i tilstøtende rom.

**Merknader:** Membranløsning og våtrom fra ca 2014. Ingen tilfredsstillende tetting av avløp i vegg/gulv. Ingen tilfredsstillende avslutning av gulvbelegg i sluk. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### 10.2 Bad/WC 1.etg

#### TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess. Flis på vegg i dusjnise. Plater med malt tapet og brystningsflis på resterende vegger. Dusjarmatur ligger på egen delevveg inne i rommet. Gulvmontert WC. Plassbygget baderomsbenk med flis og nedfelt vask. Underskap er plassbygget, åpne uten dører. Lys med kontakt over vask. Dusjforheng. Avtrekksvifte på yttervegg.

**Merknader:** Våtrom har ukjent årstall. Eldre våtrom. Antatt 1990-tall. Bruksmerker og slitasjer. Egen dusjnise som har sin funksjon. Misfarging av fuger og silikonfuger. Dusjnise står helt inn til dør med dusjforheng. Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen. Listverk rundt vindu har store gliper og uferdig finish. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

#### TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist sprekker i fuger.  
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. 2 sluk i gulv, hvorav ett i egen dusjnise og ett foran WC. Baderomsgulvet ligger 17 cm høyere enn gang. Dusjnise er bygget opp ca 70 mm med eget fall. Fliset et platå foran WC med to trappetrinn. Fliset sokkel fra gulv og under plassbygget underskap.

**Merknader:** Eldre våtrom. Ukjent årstall. Antatt 1990-tall. Generelle bruksmerker. Misfarging av fuger. Små sprekker i fuger. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. Ingen tilfredsstillende dørterskel. Ingen luftet dørterskel. Sluk i dusjnise som har eget fall, men oppkant til resten av rommet. Sluket i dusjnise ligger høyere enn baderomsgulvet for øvrig. Fall på ca 3 mm til sluk 2 fra dørterskel. Ikke mulig å inspisere gulv under plassbygget sokkel på underskap. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Antatt smøremembran bak flis i dusjnise og antatt smøremembran under flis på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 2 mot dusjnise. Ingen registrert fukt inne i veggkonstruksjonen på befaringdagen.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning antatt fra 1990-tall. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 10.3 Bad/WC 2.etg

### TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger. Panelovn. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Vask.

**Merknader:** Våtrom fra ukjent årstall. Antatt 1980-tall. Rom med bad/WC og dusj er ikke komplett bygget som våtrom. Panel på vegger. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 2.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Oppbrett ved dørterskel på 40 mm. Sluk under dusjkabinett.

**Merknader:** Våtrommet er av ukjent årstall. Antatt 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom Panel på vegger i overgang til oppbrettet gulvbelegg. Ingen luftet dørterskel. ingen tilfredsstillende fall til gulv, men oppbrett av gulvbelegg ved dørterskel. Rørgjennomføringer i gulv både av avløp og vannrør. Bruksmerker og slitasjer. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membran på vegger bak panel. Gulvbelegg med oppbrett fungerer som membran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra kjøkken mot vegg med dusjkabinett. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringdagen.

**Merknader:** Våtrom med membranløsning fra 1980-tall. Manglende og usikker membranløsning. Panel på vegger. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom. Ses i sammenheng med pkt 10.3.1 og 10.3.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Hybelkjøkken

#### TG 2 11.1 Hybelkjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. ca 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hybelkjøkken med underskap av hvite, høyglans overflater. Overskap av kostmalt heltre med blyglass. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte til yttervegg. Todelt kjøkkeninnredning der en del ligger mot yttervegg og en del ligger mot gang i kjellerdel. Benkeplate av lakkert heltre, nedfelt dobbel stålkum. Sikringsskap med automatsikringer på kjøkkenet. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Waterguard inne i kjøkkenbenk.

**Merknader:** Hybel for utleie. Hybelkjøkken med normale bruksmerker. Kjøkkeninnredningen har sin funksjon. Sammensatt av eldre og nyere kjøkken komponenter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 11.2 Kjøkken 1.etg

#### TG 2 11.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1990-tall

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Todelt kjøkkeninnredning. Kjøkkenfronter av patinert Marabu eller lignende. Takhøye overskap. Profilerte fronter med ett speil på dører. Slette overskap på skuffer. En rett kjøkkeninnredning med ett stk høyskap på vegg mot stuedel 2. Rett kjøkkeninnredning på vegg mot bad. Integrrert koketopp og avtrekksvifte er plassert i hjørne mot yttervegg. Sort, laminert benkeplate med steinimitasjon. Nedfelt, rund stålkum. Avtrekksvifte i egen karnapphette. Integrrert stekeovn på høyskap mot stue i brystningshøyde. Vanlige hvitevarer ellers. Lys med kontakt under overskap over vask. Spot i tak. Åpning til stuedel 1.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Bruksmerker og normale slitasjer. Kjøkkeninnredning og vegg må rengjøres. Innredning er full av eldre fettmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**11.3 Kjøkken 2.etg****TG 3** 11.3 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1960-tall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre kjøkkeninnredning, antatt fra 1960-tall. Takhøye overskap. Skrå overskap med hvite, slette overflater og skyvedører. Plassbygget underskap med slette dører og slette skuffer. Laminert benkeplate med steinimitasjon. Nedfelt, brun kum. Stekeovn med avtrekksvifte plassert på yttervegg mot yttervegg og mot bad/WC.

**Merknader:** Eldre vanlige hvitevarer. Ventil i yttervegg. Eldre, slitt kjøkkeninnredning. Fuktskjolder ved kjøleskap og rundt sokkel ved kjøkkeninnredning. Knirk i gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

**12. Andre rom****Ingen** 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**13. VVS****TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1980/1990/2007/2014

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC på bad 1.etg. Gulvmontert WC på bad 2.etg. Gulvmontert WC på bad hybel. Offentlig VA. Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Hovedstoppekransen og andre stoppekranser i kjeller. Det er vannrør av både eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-system. Avløpsrør av PVC. Waterguardsystem. Sanitær og vanninstallasjoner på bad i hybel fra ca 2014. Vanninstallasjon i hybelkjøkken fra ca 2014. Sanitær og vanninstallasjoner på bad i hybel fra ca 2014, Sanitær og vanninstallasjoner på bad i 1.etg fra ca 1990-tall, Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken 1.etg fra ca 2007. Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken i 2 etg fra ca 1980-tall. Utekran. Opplegg for vaskemaskin i kjeller. Opplegg for vaskemaskin i rom bak kjøkken i 2.etg.

**Merknader:** Usikre årstall. Eldre sanitær og vanninstallasjoner. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Hovedstoppekransen er ikke merket. Eldre vannrør av kobber er ufullstendig festet i kjeller. Kobberrør irrer. Samlestokk for rør-i-rør henger i tak på gang i kjeller. Ingen sluk i rommet med samlestokk for rør i rør. Vanninstallasjoner fra flere eldre årganger. Det anbefales at alle sanitær og vanninstallasjoner gjennomgås av autorisert rørlegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**TG 2** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

198 L varmtvannsbereder fra 2004, med fast el-tilkobling og stive kobberrør inn på bereder. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv i kjeller med Waterguard.

**Merknader:** Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Kun en varmtvannsbereder til hele boligen. Mulig noe lite kapasitet med tanke på hybelen.

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen vannbåren varme.

**TG 1** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2023

Varmepumpe fra 2023 montert i stuedel 2.

**Merknader:** Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

**TG 3** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i noen vinduer. Avtrekk til yttervegg fra våtrom og avtrekk til yttervegg fra kjøkken.

**Merknader:** Det må monteres flere ventiler i alle yttervegger og i kjeller. Avtrekksvifte på våtrom fungerte ikke på befaringdagen. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

**Ingen** 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontere wc på alle bad.

**14. Garasje – uthus****TG 3** 14.1 Garasje – uthus

Uthus av eldre årgang. Fundamentert på stedlig grunn. Gruset gulv. Konstruksjon av reisverk, ytterkledning av låvepanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Undertak av spon, teknet med bølgeblikk. Plassbygget dører. En hems på halvparten av uthuset. Terrasseplattning på grunn på gavlvegg.

**Merknader:** Uthuset har store skjevheter, defekter og har råteskade på konstruksjon og tak. Terrasseplattning er råten. Bygningen er kondemnabel. Den har foreløpig funksjon som vedbod/lager.

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V elektrisk, åpent og skjult anlegg. Elektrisk anlegg opprinnelig fra 1950-60-tall. Delvis renovert i perioden ca 1990-2014. Ingen eksakte årstall. Nyere el-installasjon i hybel/leilighet fra ca 2014. Sikringsskap med automatsikringer og egen strømmåler plassert på kjøkken i hybel. Varmekabel på gulv i hybel. Sikringsskap med automatsikringer til hovedhus, plassert på mellomgang i 2.etg.

**Merknader:** Eldre og nyere åpent el-anlegg. Eldre el-anlegg på loft i gang 2.etg og i kjeller. Kursfortegnelse i sikringsskap stemmer ikke. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Generelt lite opplysninger om det elektriske anlegget. Jordet og ujordet stikkontakter. En del bruk av skjøteledninger. Noen ledninger i kjeller som ikke er tilkoblet el-punkt. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

#### TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på bolig, tilbygg eller uthus. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Boligen selges som dødsbo, det foreligger ingen dokumenter fra Tokke kommune angående opprinnelig byggeår og ingen eksakte årstall for renovering av boligen. Alle årstall som er oppgitt, er gitt av rekvirent eller er skaffet til veie av rekvirent. Alle årstall er ca og antatt, da det ikke foreligger noen dokumentasjon på det som er renovert og bygget.

#### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarings av boligen, samt å lese selgers egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1
9.1.1	Gang, kjellerbod og rom på hybel Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Gang, kjellerbod og rom på hybel Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2
9.1.3	Gang, kjellerbod og rom på hybel Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom hybel Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
11.1	Hybelkjøkken Hybelkjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
11.2	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.2	Bad/WC/vaskerom hybel Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/WC/vaskerom hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.1	Bad/WC 2.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.2	Bad/WC 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.3	Bad/WC 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
11.3	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopp-gaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308240063	
Selger 1 navn	
Stine Larsen	
Gateadresse	
Storvegen 149	
Poststed	Postnr
DALEN	3880
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	willy Gulbrandsen
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	stine larsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1308240063

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Larsen	d237c9b80c990a8883f1f33 f692b2388a698d443	27.11.2024 14:24:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240063

Document reference: 1308240063

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



## Tokke kommune

Adresse: Storvegen 60, 3880 Dalen

Telefon: 35 07 52 00

Utskriftsdato: 20.09.2024

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	4034	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storvegen 149, 3880 DALEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KOMPLAN_20
Navn	Kommuneplan Tokke Kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2005
Delarealer	<b>Delareal</b> 654 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligområde,Nåværende
	<b>Delareal</b> 654 m <sup>2</sup> <b>KPREstriksjoner</b> Område unntatt for rettsvirkning

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20050004
Navn	Dalen og Vistad.

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2005
Delarealer	<b>Delareal</b> 45 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b> 609 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20210003
Navn	Reguleringsplan Dalen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering





## Tokke kommune

Adresse: Storvegen 60, 3880 Dalen

Telefon: 35 07 52 00

Utskriftsdato: 20.09.2024

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4034	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storvegen 149, 3880 DALEN								

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Tokke kommune

Adresse: Storvegen 60, 3880 Dalen

Telefon: 35 07 52 00

Utskriftsdato: 20.09.2024

### Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4034	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storvegen 149, 3880 DALEN								

#### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	12 846,28 kr
Feiing	490,00 kr
Renovasjon	3 456,24 kr
Vann	6 412,52 kr
<b>Sum</b>	<b>23 205,04 kr</b>

#### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Vassabonnement	1 Stk	3 180,00 kr	1/1	0 %	3 180,00 kr	2 385,00 kr	
Vassforbruk, bustad	150 M <sup>3</sup>	23,39 kr	1/1	0 %	3 508,13 kr	2 631,08 kr	
Kloakkabonnement	1 Stk	6 366,25 kr	1/1	0 %	6 366,25 kr	4 774,69 kr	
Kloakkforbruk, bustad	150 M <sup>3</sup>	46,88 kr	1/1	0 %	7 031,25 kr	5 273,44 kr	
Renovasjon standard	1 Stativ.	3 803,75 kr	1/1	0 %	3 803,75 kr	2 852,81 kr	
Feiing	1 Stk	196,00 kr	1/1	0 %	196,00 kr	147,00 kr	
Tilsyn pipe/eldstad	1 Stk	196,00 kr	1/1	0 %	196,00 kr	147,00 kr	
					<b>Sum</b>	<b>24 281,38 kr</b>	<b>18 211,02 kr</b>

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

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LUNDAR	Beregnet areal	654.2
Etablert dato	16.03.1936	Historisk oppgitt areal	658
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenståing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/15
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/15
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	15.06.2008 01.02.2011			0833-Mnrmangler, 0833-24/84, 0833-24/94, 23/33, 23/48, 24/1, 24/15, 24/61, 24/75, 24/81, 1002/1
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	01.01.1980 15.03.2017	2016/2543		0833-Mnrmangler, 0833-Mnrvannmangler, 0833-35/7, 0833-47/67, 0833-55/2, 0833-55/3, 0833-121/13, 3824-23/34, 3824-23/39, 22/4, 22/5, 22/6, 22/8, 22/11, 22/14, 22/23, 22/34, 22/35, 22/39, 22/46, 22/58, 22/67, 22/69, 22/71, 22/72, 22/93, 22/101, 22/109, 22/112, 23/3, 23/8, 23/12, 23/15, 23/21, 23/23, 23/23/1, 23/29, 23/33, 23/36, 23/37, 23/40, 23/46, 23/48, 23/59, 23/60, 23/84, 23/85, 23/88, 23/90, 23/91, 23/92, 23/93, 24/1, 24/2, 24/5, 24/8, 24/10, 24/11, 24/13, 24/15, 24/30, 24/31, 24/32, 24/43, 24/46, 24/47, 24/48, 24/52, 24/54, 24/57, 24/61, 24/69, 24/75, 24/77, 24/80, 24/81, 24/89, 24/92, 24/96, 24/108, 24/122, 24/128, 27/1, 27/1/1, 27/6, 28/1, 28/3, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/4/2, 29/6, 29/7, 29/8, 29/9, 31/1, 31/2, 31/3, 31/5, 31/10, 32/2, 33/1, 34/1, 34/6, 35/1, 35/2, 35/4, 35/11, 35/16, 35/17, 35/18, 35/21, 35/22, 35/23, 35/24, 35/25, 47/9, 47/13, 47/16, 47/18, 47/20, 47/24, 47/25, 47/26, 47/30, 47/34, 47/51, 47/54, 47/65, 47/66, 47/76, 47/83, 47/94, 47/96, 47/102, 47/103, 47/104, 47/105, 47/106, 47/108, 47/109, 47/111, 47/112, 47/113, 47/114, 47/117, 47/119, 47/124, 47/126, 47/128, 47/129, 47/131, 47/134, 47/135, 47/137, 47/138, 49/1, 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 51/1, 51/2, 51/3, 52/1, 52/3, 53/1, 53/2, 53/3, 55/9, 58/1, 58/10, 121/1, 121/2, 121/2/37, 121/3, 121/4, 121/5, 121/6, 121/7, 121/8, 121/10, 121/11, 121/12, 121/14, 121/15, 121/17, 121/18, 121/21, 121/22, 121/23, 121/26, 121/29, 121/30, 121/34, 121/42, 121/56, 121/57, 121/59, 121/61, 121/66, 121/67, 121/68, 121/69, 121/70, 121/87, 121/91, 121/95, 121/98, 121/100, 121/101, 121/104, 121/105, 121/106, 121/107, 121/114, 121/116, 121/120, 121/122, 121/132, 122/1, 123/1, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/9, 123/10, 123/11, 123/12, 123/13, 123/18, 123/21, 123/22, 123/28, 123/30, 123/31, 123/32, 123/56, 123/62, 123/63, 123/74, 123/76, 123/77, 123/90, 123/102, 123/154, 123/155, 123/156, 123/157, 123/198, 124/2, 124/3, 125/1, 125/3, 125/4, 125/5, 125/6, 125/7, 125/9, 125/11, 125/14, 125/54, 125/93, 125/114, 125/118, 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 126/6, 126/7, 126/9, 126/14, 126/16, 126/17, 126/18, 126/20, 126/22, 126/23, 126/24, 126/25, 126/26, 126/27, 126/28, 126/29, 126/36, 126/41, 126/42, 126/43, 126/45, 126/53, 126/54, 126/63, 126/64, 130/4, 130/4/904, 135/1, 135/5, 135/43, 136/1,

	137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/7, 137/8, 137/12, 1000/1, 1001/1, 1002/1, 4221-24/1, 4221-24/20, 4221-600/45
Skylddeling	16.03.1936
Skylddeling	24/2 (-658), 24/15 (658)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590115.87	443185.89	0	Ja	654.2	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GULBRANDSEN WILLY F250252*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse

#### Vegadresse: Storvegen 149

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	3880 DALEN	Kirkesogn	05141004 Eidsborg Mo og Skafså
Grunnkrets	105 Dalen	Tettsted	3151 Dalen
Valgkrets	3 Dalen		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166410150		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	166410169		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 166410150: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.06.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storvegen 149	H0101	24/15	0	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

**2: Bygning 166410169: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

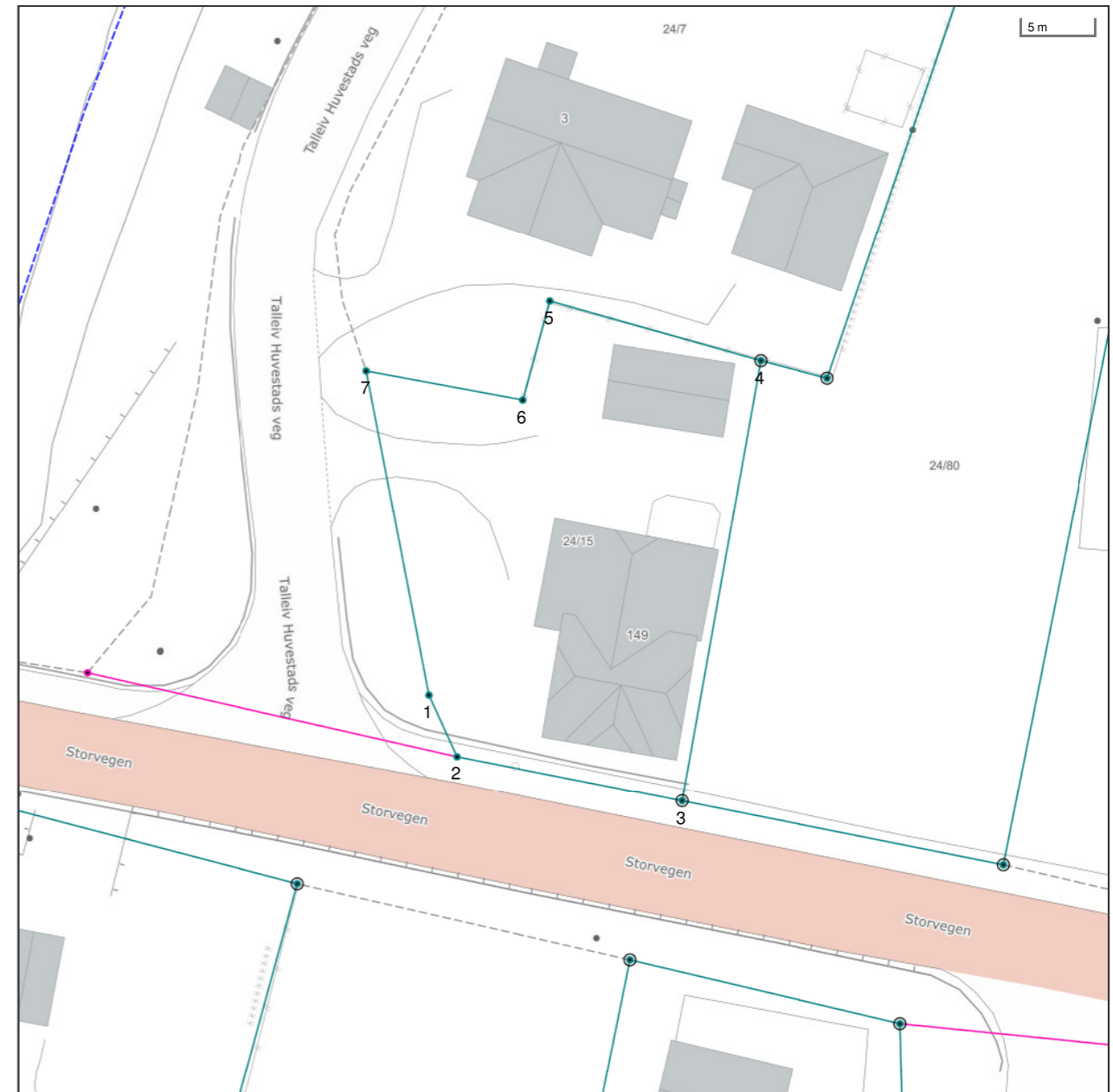
**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.06.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/15	-	-	-	-	-

**Eiendomskart for eiendom 4034 - 24/15//**

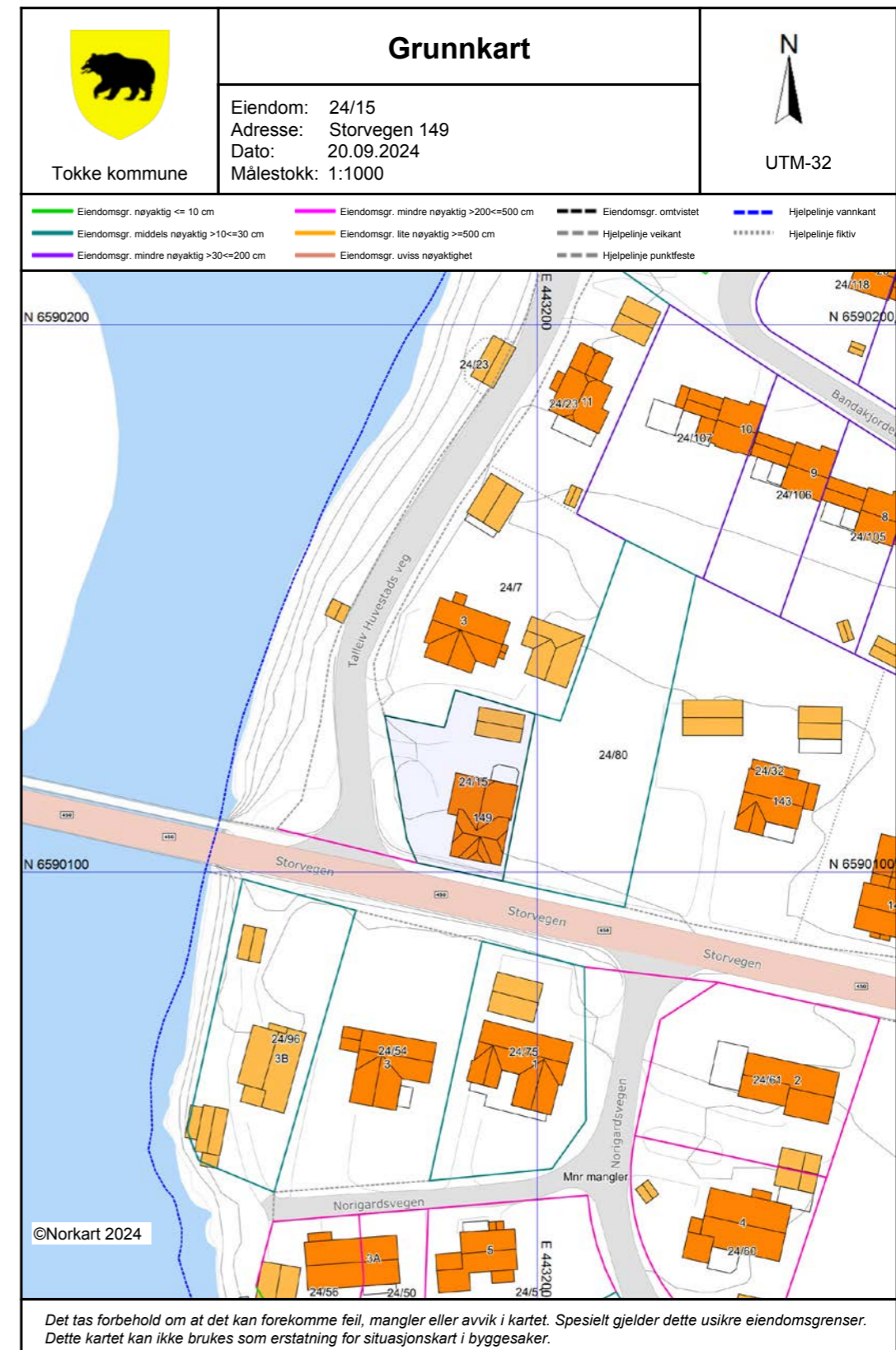


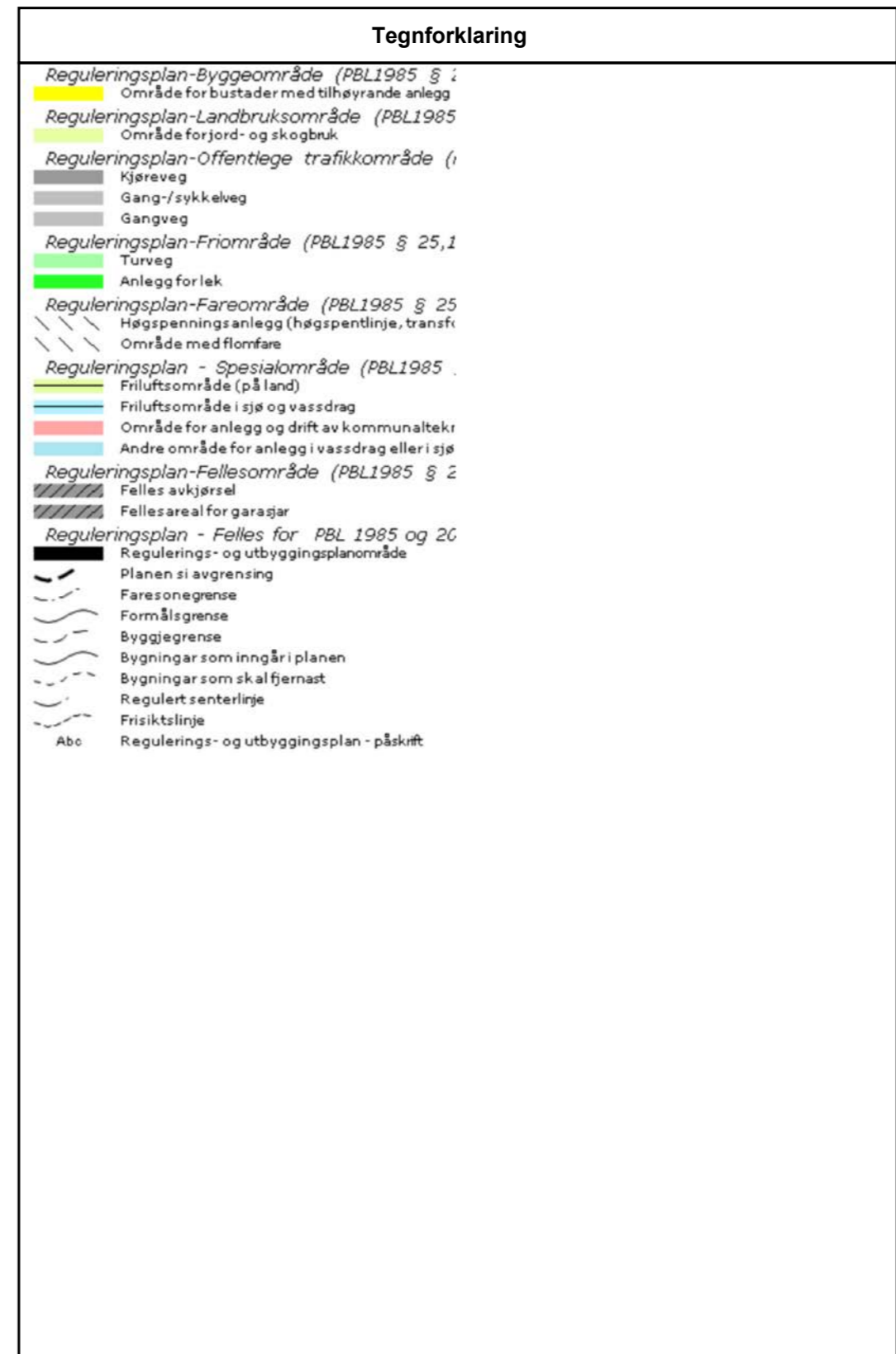
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- ..... Hjelpelinje fiktiv
- ..... Hjelpelinje punktfaste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- ⊗ Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	654,20 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6590115,87	<b>Øst</b>	443185,89
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b> <b>Radius</b>
1	6590106,02	443176,17	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,95
2	6590101,71	443178,06	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,71
3	6590098,39	443193,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,98
4	6590128,92	443199,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,10
5	6590133,28	443185,03	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,23
6	6590126,43	443183,05	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,13
7	6590128,62	443172,15	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,12







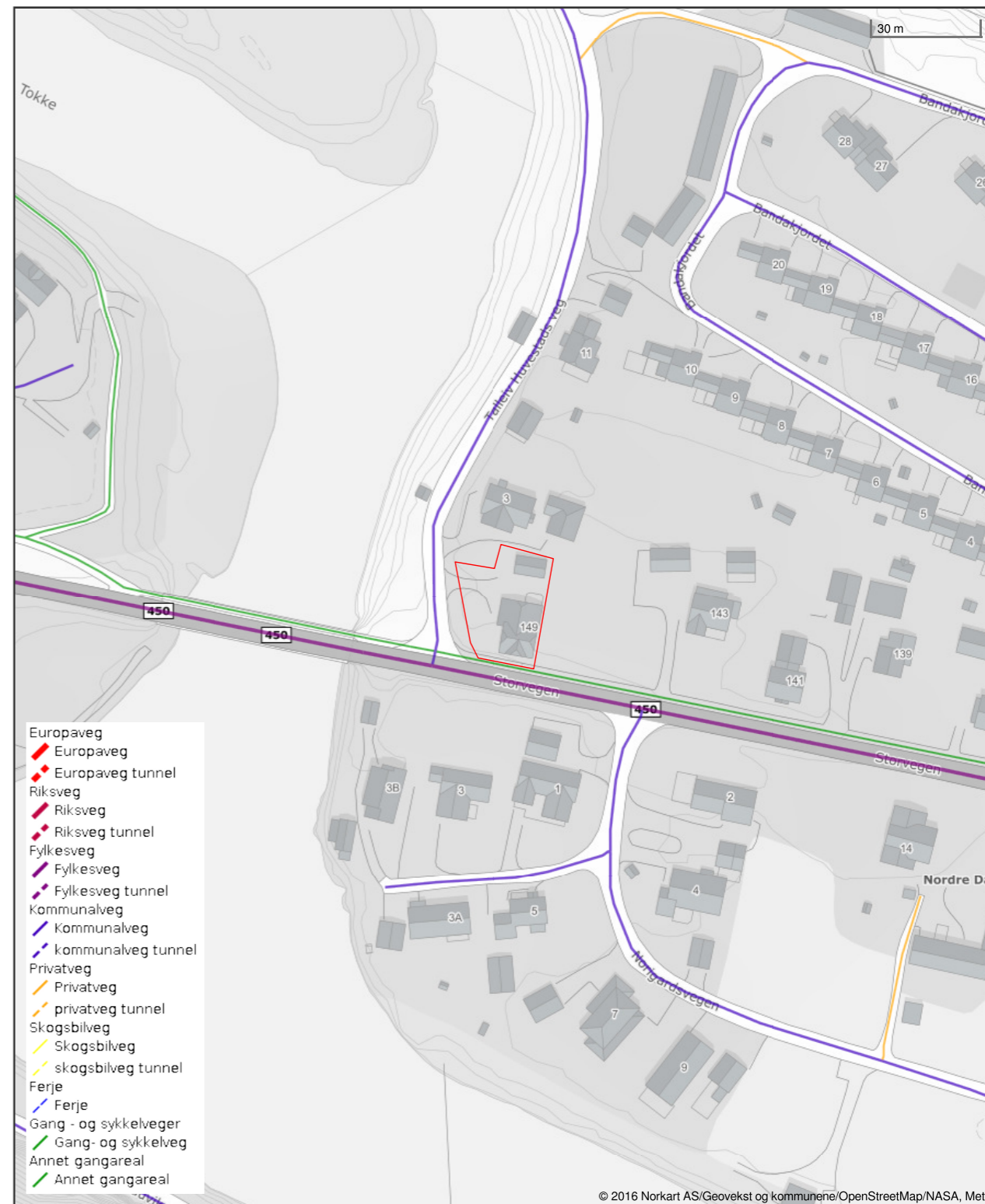
# Oversiktskart for eiendom 4034 - 24/15//



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



# Vegstatuskart for eiendom 4034 - 24/15//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



## Tokke kommune

Adresse: Storvegen 60,  
3880 DALEN

Telefon: 35 07 52 00

Utskriftsdato:  
24.09.2024

### Mellombels bruksløyve og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tokke kommune

Kommunenr.	4034	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Storvegen 149, 3880 DALEN								

#### Informasjon om ferdigattest og mellombels bruksløyve

Ein har ikkje funne dokumentasjon på ferdigattest eller mellombels bruksløyve i kommunens arkiv.

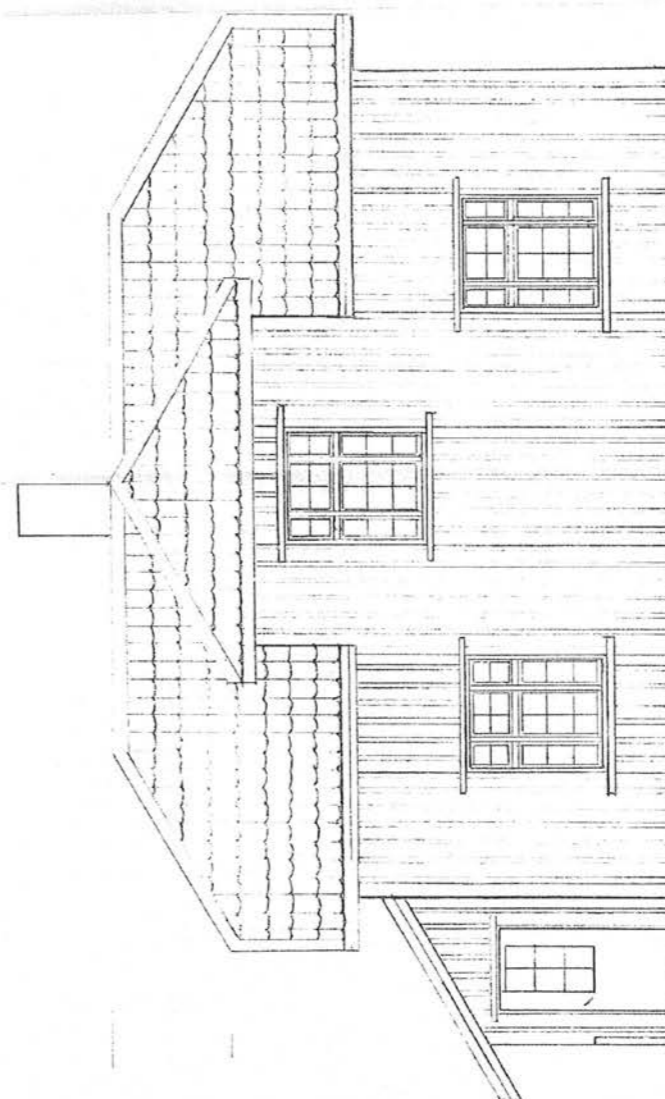
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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

1:50

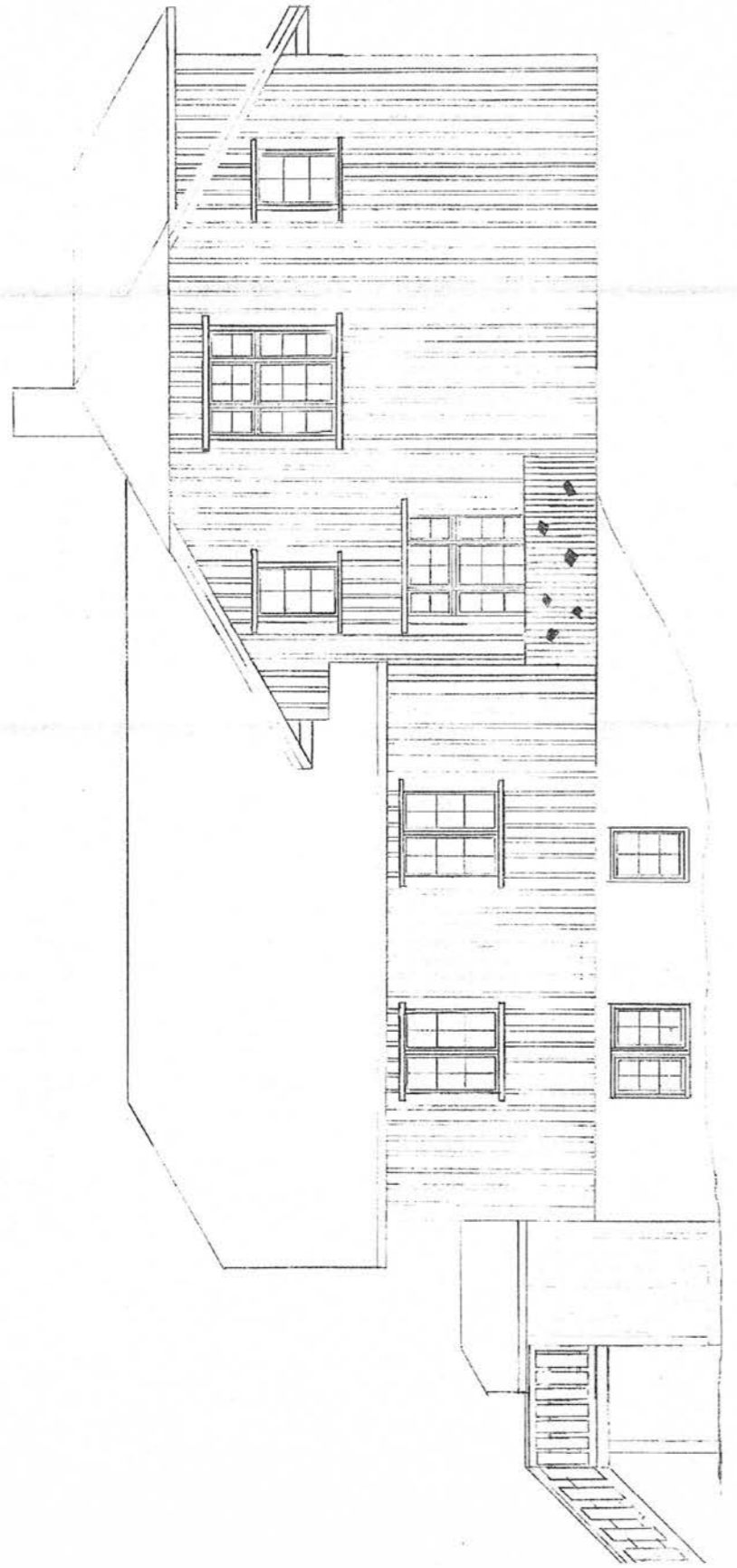
VEDLEGG 4

FASADE SØR.



1:50

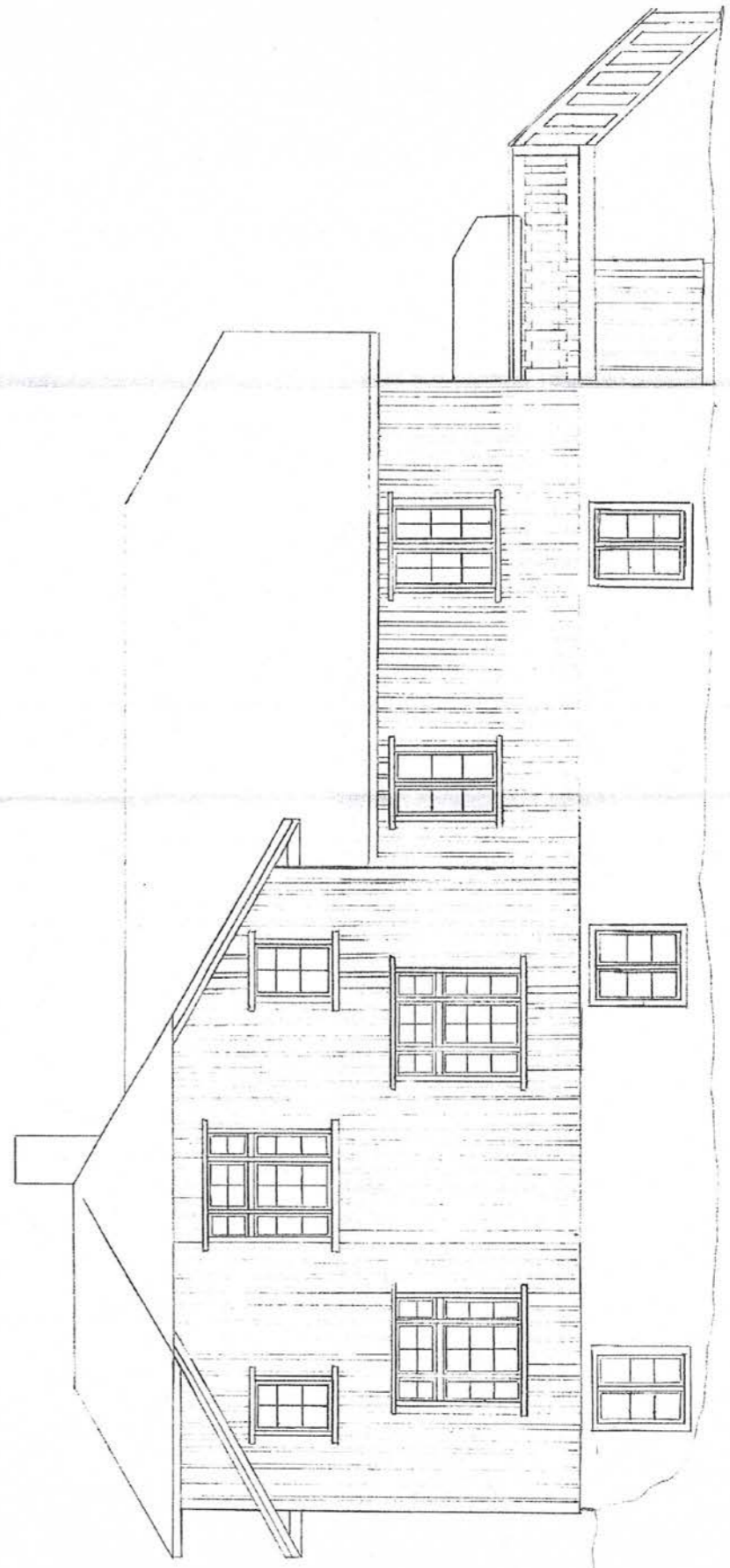
FACADE WEST



VERUEG 63

1:50

FACADE OOST



VERUEG 62



# Nabolagsprofil

Storvegen 149 - Nabolaget Dalen - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Dalen sentrum  
Linje 142  
7 min   
0.6 km

## Skoler

Tokke skule (1-10 kl.)  
166 elever, 15 klasser  
11 min   
0.8 km

Vest-Telemark vidaregåande skule  
210 elever, 9 klasser  
9 min   
0.6 km

## Ladepunkt for el-bil

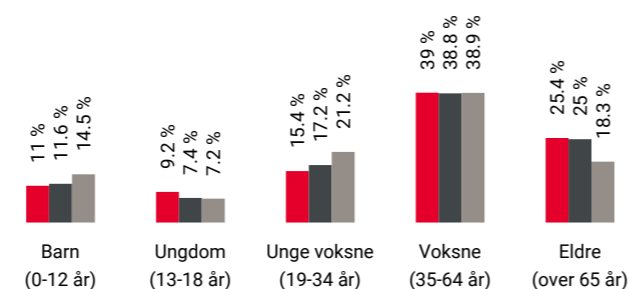
Vest-Telemark VGS avd. Dalen  
9 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene  
Bra 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dalen	816	450
Tokke kommune	2 140	1 361
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dalen barnehage (1-5 år)  
56 barn  
3 min   
0.2 km

## Dagligvare

Joker Dalen  
PostNord, søndagsåpent  
7 min   
0.5 km

Coop Extra Dalen  
Post i butikk  
9 min   
0.7 km

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Trafikk  
Lite trafikk 87/100

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 82/100

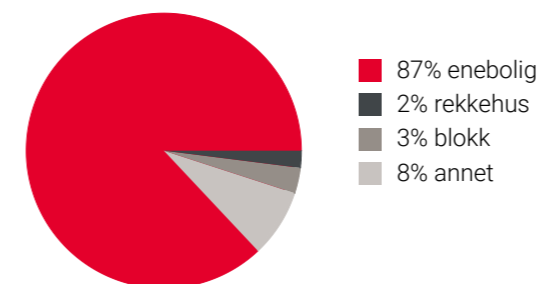
Gateparkering  
Lett 82/100

## Sport

Elvarheim nærmiljøanlegg  
Ballspill  
2 min   
0.2 km

Dalen idrettsplass  
Fotball, friidrett  
10 min   
0.7 km

## Boligmasse

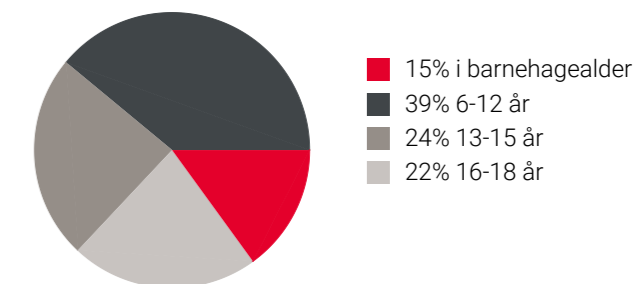


## Varer/Tjenester

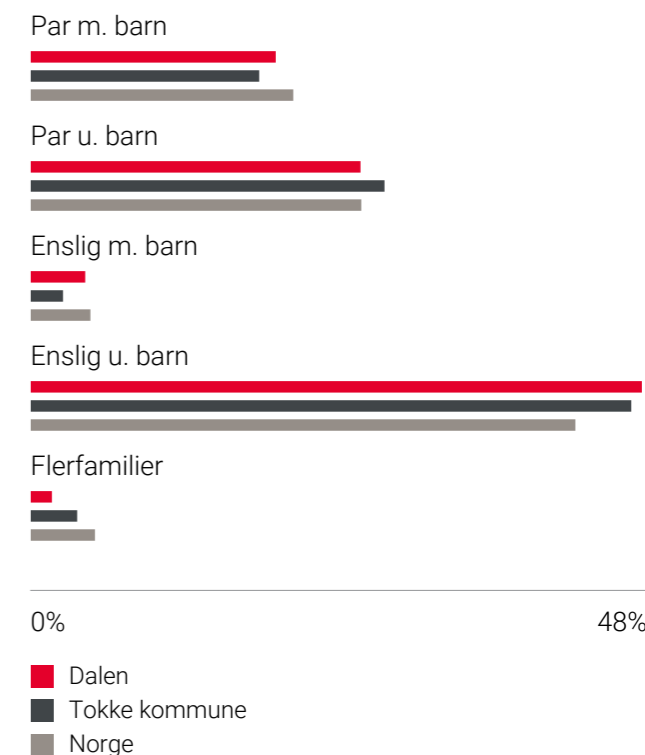
Apotek 1 Vinje  
24 min

Vinje Vinmonopol  
24 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

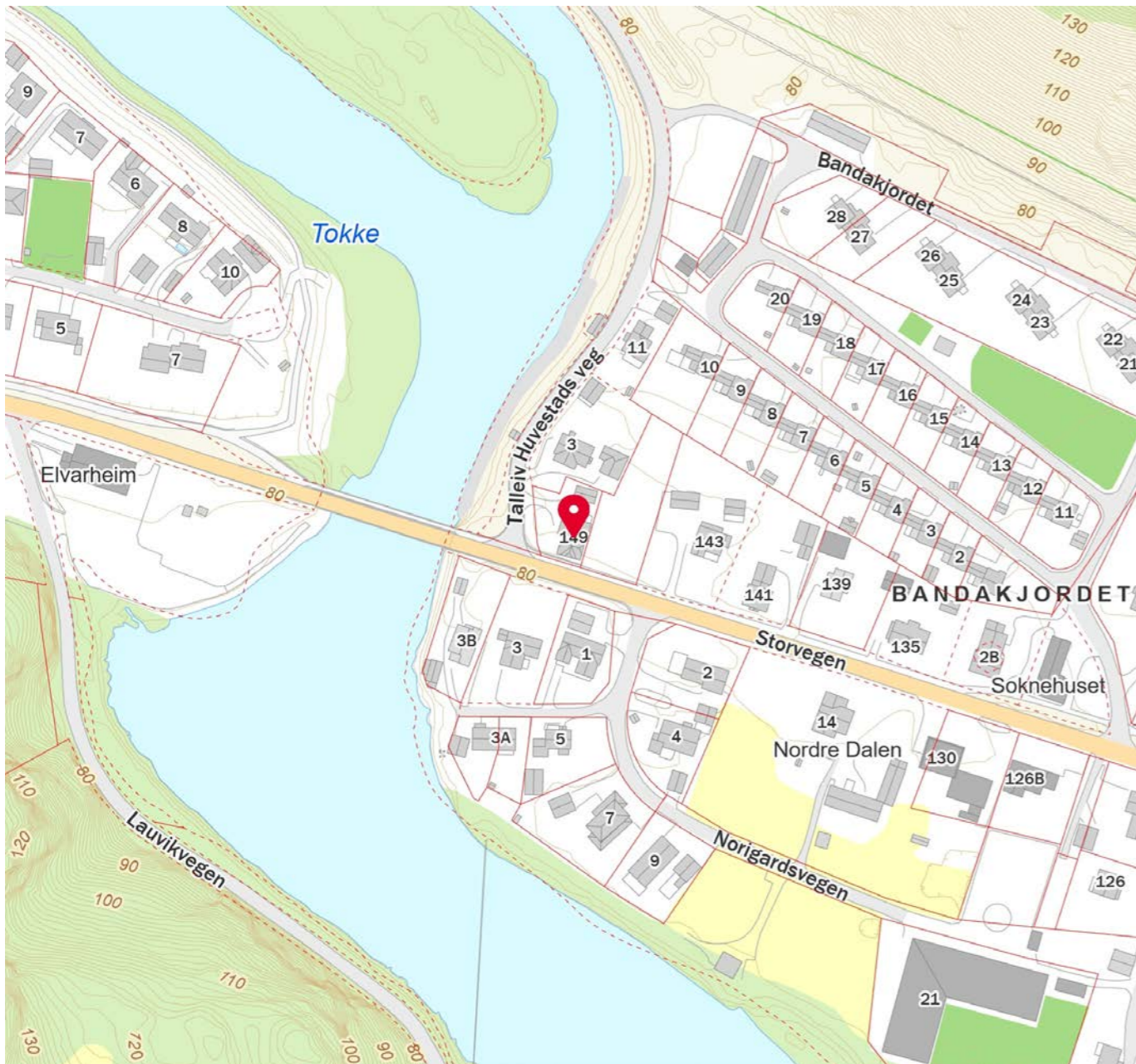


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerekjede.



## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Storvegen 149  
3880 DALEN

**Meglerforetak:** Aktiv Midt-Telemark  
**Saksbehandler:** Vilde Juvet Steinmoen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre