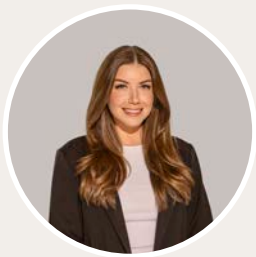




aktiv.

Borsævegen 882, 3880 DALEN

**En trivelig, enkel og tradisjonell
hytte i naturskjønt område - 9
minutter fra Hallbjønn
Høyfjellsenter - Fine utrområder**



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 690 000,-
Omkostn.: Kr 18 640,-
Total ink omk.: Kr 708 640,-
Årlig festeavgift: Kr 3 100,-
Selger: Kristoffer Møller-Karlsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 53/56 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 5
Fnr.: 7
Oppdragsnr.: 1317260022

Velkommen til Borsævegen 882 - En hytte for deg som nyter det enkle liv i skogen

Hytta har en rolig og naturnær beliggenhet, perfekt for deg som ønsker å koble av fra hverdagen og nyte fjell- og friluftsliv i rolige omgivelser. Området byr på store, åpne naturområder med gode turmuligheter sommer som vinter.

Fra hytta er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder, med gode muligheter for fotturer, ski, jakt og fiske – avhengig av sesong. Terrenget innbyr til både korte nærturer og lengre dagsturer i variert natur.

Eiendommen ligger usjenert til, med god avstand til naboer, noe som gir en privat og fredelig atmosfære. Dette er et ideelt sted for deg som ønsker en enkel fritidsbolig med fokus på ro, stillhet og naturopplevelser.

Inneholder: Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3 og toalettrom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæring	42
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3 og toalettrom.

BRA-e: 3 kvm Bod/formullingstoalett.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm Svalgang/overbygd terrasse ved inngangsdør.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er en punktfestetomt og arealer er derfor ikke definert.

Hytte stående i et svært naturrikt område med utsikt mot skogholt. Her nyter man godt av rolige omgivelser, og slipper hyttenaboer rett utenfor døren.

Punktfeste er en type festeavtale der en fester leier et punkt på en eiendom uten at det er oppgitt faste grenser for tomten. Dette er vanligvis brukt for fritidsbebyggelse, spesielt på hyttetomter med lav verdi. Festeren har rett til å bruke et område rundt punktet, ofte definert som et visst antall mål (som regel 1 dekar) inkludert bygningen, men uten faste grenser.

Til opplysning er hytta i sin tid bygget et stykke unna der punktfeste er satt på kart. Årsaken til dette kan være ulent terreng og at det var vanskelig å bygge akkurat der punktet står. Nye eiere overtar risikoen knyttet til dette.

Årlig festeavgift

Kr 3 100

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 15.07.1981.

Regulering av festeavgift

Neste regulering vil være i 2029, og reguleres etter konsumprisindeks.

Festeavgiften gjelder for vanlig årlig feste på kr. 3 000,- i tillegg til 100 kr for bruk av parkeringsplass.

Festekontrakt datert

15.07.1981.

Beliggenhet

Hytta har en rolig og naturnær beliggenhet, perfekt for deg som ønsker å koble av fra hverdagen og nyte fjell- og friluftsliv i rolige omgivelser. Området byr på store, åpne naturområder med gode turmuligheter sommer som vinter.

Fra hytta er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder, med gode muligheter for fotturer, ski, jakt og fiske – avhengig av sesong. Terrenget innbyr til både korte nærturer og lengre dagsturer i variert natur.

Eiendommen ligger usjenert til, med god avstand til naboer, noe som gir en privat og fredelig atmosfære. Dette er et ideelt sted for deg som ønsker en enkel fritidsbolig med fokus på ro, stillhet og naturopplevelser.

Fra hytta er det 9 minutter å kjøre til Hallbjønn Høyfjellssenter med 60 km velpreparert løypenett, alpinbakke og kafe. For den turglade byr området på en rekke flotte naturopplevelser. Den populære turen Lårdalstigen går høyt over kanalen og byr på spektakulær utsikt over landskapet. Kort vei unna ligger også utsiktspunktet Ravnejuv, hvor man kan oppleve dramatiske fjellformasjoner og utsikt flere hundre meter ned mot dalen.

Adkomst

Det er enkel adkomst fra Borsævegen hvor man parkerer bil på parkeringsplass og går innover mot hytte.

Bebyggelsen

Bygningen er oppført på pilarer av lettklinkerblokker, antatt på morenegrunn.

Yttervegg er oppført av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er saltak oppbygd som sperretak. Det er synlige luftespalter og

ventiler i mønet. Kaldtloft over gang/soverom og skråhimling i stue/kjøkken. Taktekking er stål/aluminiumsplater på opprinnelig tak av rupanel og shingel. Bygningen har malte koblete trevinduer med ventiler, enkelt glass med sprosser utvendig. Dører i tre. Inngangsdør i tre og plassbygd boddør.

Bygningssakkyndig

Nicolai Vrål Homme

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av eiendommen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede faglige vurdering av hytta er at bygninger som er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelen følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og andre merknader fra rapporten.

Hytta er, ifølge eierskifterapporten, oppført på pilarer av lettklinkerblokker, antatt på morenegrunn. Yttervegg er oppført av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen er saltak oppbygd som sperretak. Det er synlige luftespalter og ventiler i mønet. Kaldtloft over gang/soverom og skråhimling i stue/kjøkken. Taktekking er stål/aluminiumsplater på opprinnelig tak av rupanel og shingel. Bygningen har malte koblete trevinduer med ventiler, enkelt glass med sprosser utvendig. Dører i tre. Inngangsdør i tre og plassbygd boddør.

Forhold med tilstandsgrad 2(TG2):

- Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Pipe-hatten har iflg eier løsnet i en storm i høst og er midlertidig festet med ståltråd, den bør skrus fast til sommeren. Pipehatt inngår i taktekking og kostnader for dette er medtatt i kostnader for nytt tak. Hvis pipebeslag ikke utbedres vil det oppstå lekkasje.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. På grunn av konstruksjon/byggemåte er det ikke lufting i underkant.
- Pipe og ildsted: Ovnsdør på vedovn er vanskelig å lukke. Lukkemekanisme på vedovn

må utbedres.

- Innvendige dører: Liten bemerkning på at enkelte dører har et lite justeringsbehov. Dørene er generelt i god stand. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Forhold med tilstandsgrad 3(TG3):

- Takteking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendige beslag har utettheter. Beslag må skiftes ut. Bemerkning: Taket er tett men det er benyttet gaffateip noen steder for å holde platene på plass. Hvis taket ikke skiftes vil det oppstå lekkasjer inn i konstruksjonen.

- Etasjeskille og gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Mulig årsak til at pilarer her er skjeve kan være store snømengder som har svekket disse pilarene. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Pilarer i front på gavelvegg i stue/kjøkken må renoveres/skiftes.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser og setningsskader. Pilarer i front på gavelvegg i stue/kjøkken må renoveres/skiftes og pilarer med sprekker må også renoveres/skiftes. Noe av kostnadene for dette er tatt med under etasjeskillet/gulv mot grunn.

Andre merknader i rapporten:

- Hytta har ikke innlagt vann og avløp. Utslagsvann/gråvann til grunn. Toalettrom/enkelt vaskerom for personlig hygiene har lakkert furugulv og panel på vegger og tak. Innredning med enkel benkeplate m/vask og speil. Avløp fra vask gjennom gulv til grunn.

- Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og i vindu.

- Formullingstoalett i plast plassert i utvendig bod/utedo. Avtrekk over tak. Tømming av formullingstoalett fra utside.

- Solcelleanlegg fra 2023 for enkel belysning, tv og lading av mob. Styringsenhet plassert i utvendig bod/utedo. Her er også plassert et aggregat.

For mer informasjon, se den vedlagte eierskifter rapporten, datert 13.02.2026 og utført av Nicolai Vrål Homme, som gir en grundig teknisk beskrivelse av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Oppsummering av selgers svar i egenerklæringsskjema:

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

punktert?

-Ja. Tørket kitt. Alle bortsett fra to vinduer er kittet på nytt.

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

- Ja. Ufaglært arbeid i 2022 hvor det ble kittet opp vinduer.

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

- Ja. Ett fundament ser skjevt ut, men det har ikke ført til skjevhet på hytten.

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

- Ja. Pipehatt er løs, den er midlertidig bundet fast.

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

- Ja. Installert solcelleanlegg, lagt opp stikk til tv og lys på alle rom samt montert belysning i stuen. Utført i 2021.

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

- Ja. Tilstandsrapport utført april 2018.

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

- Ja. Taket er tett, men takplater bør byttes på sikt.

For mer informasjon kan vedlagt egenerklærings skjema leses i sin helhet.

Innhold

Inneholder; Vindfang, gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad. Bod/formullingstolett med egen tilkomst utenfra.

Svalgang/overbygget terrasse ved inngangsdør.

Frittstående vedskjul ved siden av hytte.

Standard

Velkommen til Borsævegen 882 i Tokke kommune - en tradisjonell, sjarmerende og enkel hytte beliggende i et meget naturskjønt område. Hytta er bygget på 70-tallet og har bevart stilen med furugulv og panel på de fleste vegger/himling. Utvendig er hytta nylig malt med rød- og grønnfarge. På utsiden er det svalgang/overbygd terrasse ved inngangsdør. Her kan man nyte en naturskjønn utsikt med en kaffekopp uten å tenke på innsyn fra hyttenaboer. Det er også bodrom og formullingstolett med kammer med tilkomst fra svalgang.

I gangparti er det plass til oppheng av ytterklær og skotøy, før man beveger seg inn til gangareal og stue/kjøkken. I stuen er det godt møblert slik at man har plass til flere personer i rommet for kos og hygge. Møbler medfølger i handelen. Romslig mursteinspipe med peis i åpen løsning, i tillegg til en lukket vedovn.

Enkelt kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er gass kokeapparat/platetopp med gassbeholder i benk under platetopp og oppvaskkum i stål. Ikke innlagt vann, men vann kan helles i kum og rennes i avløp ut som gråvann til

grunn.

3 soverom med totalt 5 sengeplasser. Diverse lagring i hyller og skap. Hovedsoverom med dobbeltseng, soverom 2 med enkeltseng og soverom 3 med køyeseng.

Bad/stellerom med furugulv og panel på vegger og tak. Enkel innredning har benkeplate med vask og speil. Avløp fra vask gjennom gulv til grunn.

Innbo og løsøre

Ved overtagelse vil møbler som fremvist på visning medfølge.

Parafinovn stående i stue tas bort da denne ikke fungerer som tiltenkt.

Bensinaggregat stående i bod/formullingstolett medfølger ikke.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke lagt opp til TV/internett til hytte.

Det anbefales å sjekke ut trådløse muligheter fra teleselskaper som leverer trådløst nett til hytte uten vanlig strøm.

Parkering

Bil kan parkeres på parkeringsplass langs veien som fremvist på bilder.

Fra parkering er det ca. 300 meter å gå inn til hytte. Det er en naturlig sti som går fra veien rett ved den innerste nabohytta. På vinterstid anbefales ski eller truger fra vei.

Det er slake og tildels noe nedoverbakke

Eier betaler ca. 1000,- for brøyting av vei og parkering, avhengig av mengde snø fra år til år.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning
- Boligfotograf1
- Takstmann Nicolai Vrål Homme

Energi

Oppvarming

I stue er det åpen peis i tillegg til lukket peis.

Det anbefales å investere i en parafinovn med mobilstyring hvor man kan ringe hytta varm før man ankommer for god varmemestrøm.

Informasjon om strømforbruk

Solcelleanlegg fra 2023 for enkel belysning, tv og lading av mobil.

Styringsenhet plassert i utvendig bod/utedo. Her er også plassert et aggregat.

Aggregatet medfølger ikke.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 690 000

Omkostninger kjøper

690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

18 640 (Omkostninger totalt)
35 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
38 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

708 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
725 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
728 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 3 728 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inneholder feiing og renovasjon.
Eiendommen er ikke tilkoblet kommunale vann- og avløp.

Formuesverdi primærbolig

Kr 335 975 for år 2024

Andre utgifter

Eier informerer om følgende utgifter:

- Kommunale avgifter: Kr. 3 728,-
- Brøyting (Varierer med snømengde): Kr. 1 000,-
- Forsikring: Kr. 3 240,-
- Tomteleie: Kr. 3 100,-

Diverse utgifter er variable og det må tas høyde for at det kan komme andre utgifter som ikke fremkommer i salgsoppgave.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 135, bruksnummer 5, festenummer 7 i Tokke kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1981/1922-4/34 03.08.1981 FESTE KONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

LEIEN KAN REGULERES

BEST. OM FORKJØPSRETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/1922-3/34 03.08.1981 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 4034 GNR: 135 BNR: 5

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Se mer informasjon om festeavtale under tomteforhold i salgsoppgave.

I henhold til festekontrakt står det følgende:

- Det skal bygges felles parkeringsplass i samsvar med godkjenning fra statens vegvesen.
- Festeren har rett til gangvei fra til tomt, rett til å anlegge brønn og andre nødvendige innretninger som styresmaktene måtte stille krav om.
- Alle bygg som føres opp på eiendommen skal på forhånd være godkjent av grunneier.

Det gjøres oppmerksom på at grunneier har forkjøpsrett ved salg av hytte dersom den selges på det åpne markedet. Dette gjelder grunneier og dens familie i nedstigende linje. Grunneier må også godkjenne overdragelse ved signering av skjøte når hjemmel skal overføres til ny eier. Når en festet eiendom selges og bortfester har forkjøpsrett, følger fristen av tomtefesteloven (og evt. festeavtalen). Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er ved mottatt skriftlig melding om salget og to måneder frem. Hvis bortfester ikke gir skriftlig svar innen fristen, anses forkjøpsretten som ikke benyttet, og kjøpet kan gjennomføres med kjøper. Det gjøres oppmerksom på at megler allerede har dialog med bortfester og gitt beskjed om at hytta skal legges ut for salg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig

brukstillatelse datert 27.02.2026. I forbindelse med salg er det innhentet brukstillatelse fra Tokke kommune i henhold til regler om byggesøknader som er sendt før 01. januar 1998. Kommunen har åpnet for å utstede brukstillatelse for fritidseiendommer som ved tilstandsrapport kan dokumentere at bygget er bygget slik det var søkt om, samt at bygget er trygt. Tillatelse ligger som vedlegg i salgsoppgave.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann- og avløp.

Enkelt avløpsrør fra vasker gjennom gulv, gråvann til grunn.

Formullingstoalett i plast plassert i utvendig bod/utedo. Eier har gravd ned avfall ved hull i bakken i lia bak hytten.

Eier informerer om at det tidligere er benyttet et rør fra bekken til vannforsyning i sommersesongen, men at det er hentet vann i 5 liters dunker de siste årene. Bekken går et stykke fra hovedveien og innover forbi hytta.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som ifølge kommuneplanens arealplan fra 13.09.2005 er avsatt til fritidsbebyggelse.

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.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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, gjerne 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

Etter avtale.

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

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

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

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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris på provisjon på kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger

14 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger per stk. kr. 3 500,- (Første visning gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 990 Utlegg Fotograf inkl foto, kjøring, dronebilder, so-me video til facebook/ finn.no og plantegninger

14 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 93 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

Ansvarlig megler bistås av

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

05.03.2026



































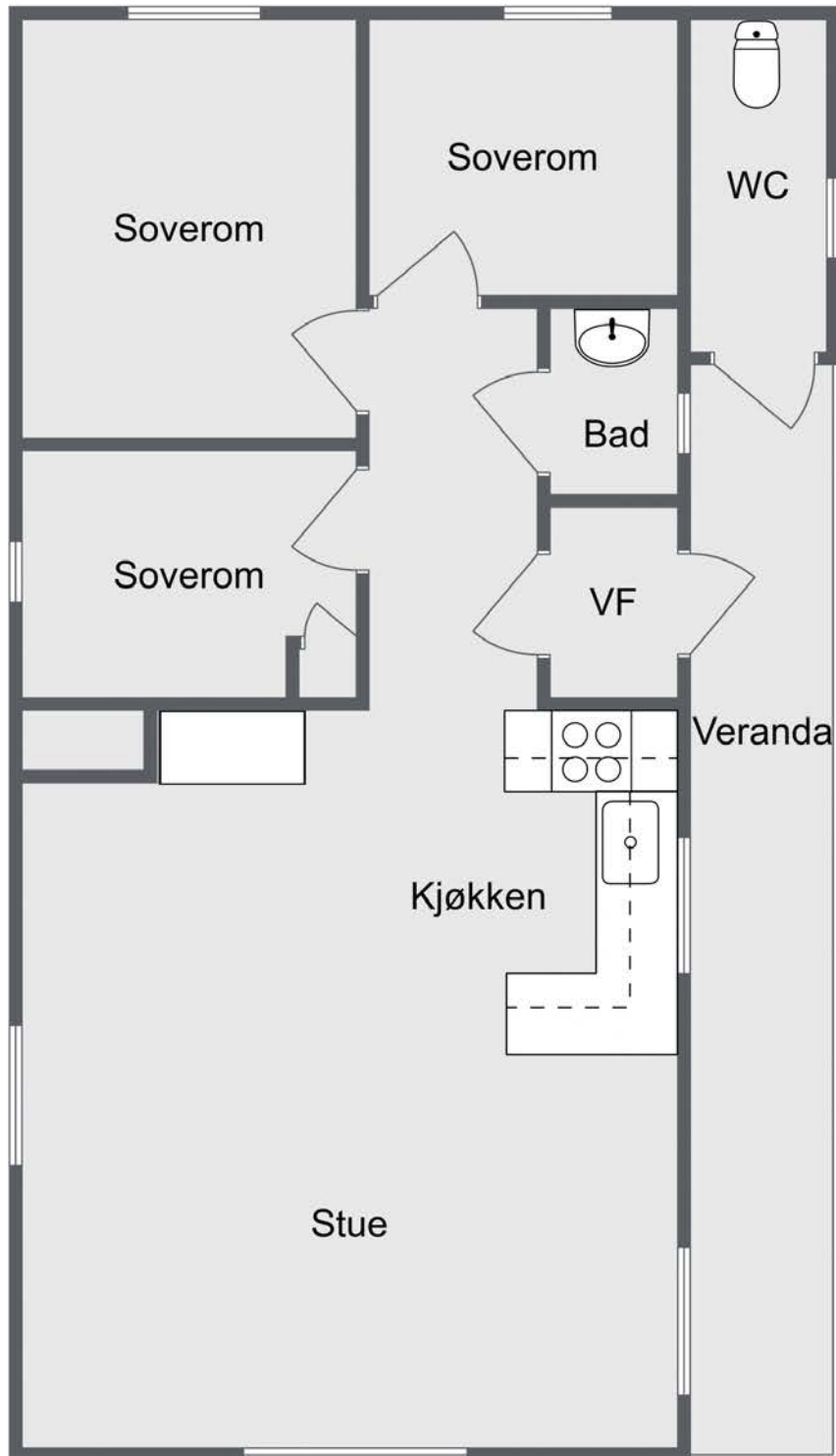






Borsævegen 882

1. Etasje



boligfotograf1.no

aktiv.

Nabolagsprofil

Borsævegen 882

Høyde over havet

713 m



Offentlig transport

Tønsberg kryss Linje 140, 142	10 min	13 km
Lio Linje 140, 142	11 min	13.2 km

Avstand til byer

Notodden	1 t 41 min
Skien	2 t 2 min
Porsgrunn	2 t 5 min
Arendal	2 t 25 min
Stavanger	2 t 57 min
Oslo	3 t 14 min

Ladepunkt for el-bil

Vest-Telemark VGS avd. Dalen	11 min
Dalen Hotel	13 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Hallbjønn Høyfjellssenter
- Kjøretid: 9 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

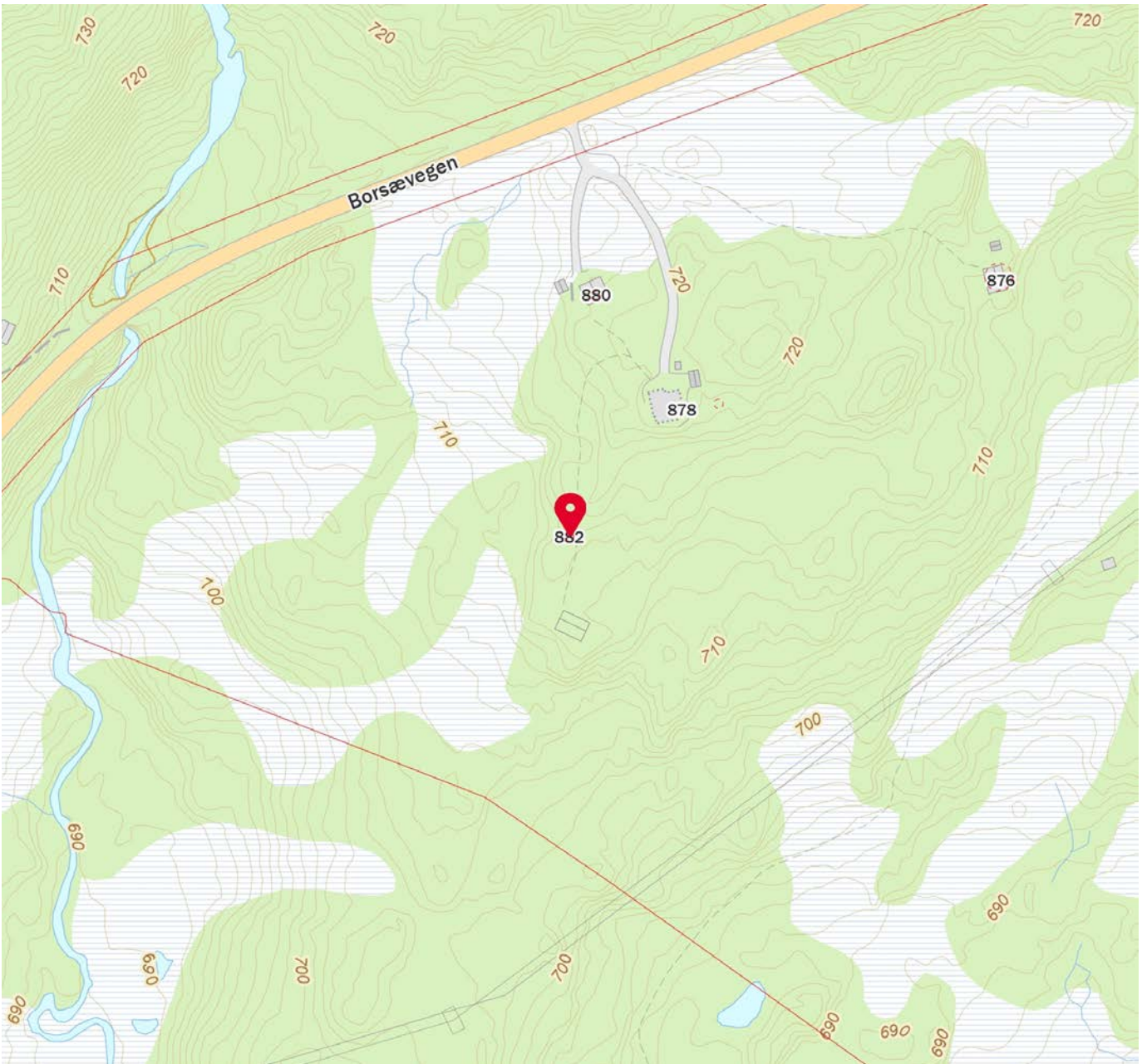
Eidsborg Stavkirke 18 min


Sport

Skafså fotballøkke Ballspill	8 min	9.6 km
Dalen idrettsplass Fotball, friidrett	11 min	13.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Åmdals-verk Søndagsåpent	12 min	14.8 km
Joker Dalen PostNord, søndagsåpent	13 min	14.7 km



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

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristoffer Møller-Karlsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Borsævegen 882

3880 Dalen

4034-135/5/7/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tørket kitt. Alle bortsett fra to vinder er kittet på nytt.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Kittet opp vinduer

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ett fundament ser skjevt ut, men det har ikke ført til skjevhet på hytten

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pipehatt er løs, den er midlertidig bundet fast

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Installert solcelleanlegg, lagt opp stikk til tv og lys på alle rom samt montert belysning i stuen.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilstandsrapport utført april 2018

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?


♦ **Nei**

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

♦ **Ja**


Taket er tett, men takplater bør byttes på sikt.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Borsævegen 882, 3880 DALEN

 TOKKE kommune

 gnr. 135, bnr. 5, fnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 14181-1255

Referansenummer: HJ9301

Autorisert foretak: Nicolai Vrål Homme



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

Rapportansvarlig



Nicolai Vrål Homme
Uavhengig Takstingeniør
post@homme-takst.no
909 45 163

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra antatt 1970 på en etasje. BRA 56 m².
Festet tomt.

Bygningen er oppført på pilarer av lettklinkerblokker, antatt på morenegrunn.

Yttervegg er oppført av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er saltak oppbygd som sperretak. Det er synlige luftespalter og ventiler i mønet. Kaldtloft over gang/soverom og skråhimling i stue/kjøkken.

Taktekking er stål/aluminiumsplater på opprinnelig tak av rupanel og shingel.

Bygningen har malte koblete trevinduer med ventiler, enkelt glass med sprosset utvendig. Dører i tre. Inngangsdør i tre og plassbygd boddør.

Det er svalgang/overbygd terrasse på 9 m² ved inngangsdør.

Bygning som er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

På befaring var taket dekt av snø. Det er montert stål/aluminiumsplater på opprinnelig tak av rupanel og shingel. I følge eier:

Jeg har ikke klart å finne ut når det ble montert bølgeblikk på shingeltaket, men blikkplatene bør byttes ut. Taket er tett men det er benyttet gaffateip noen steder for å holde platene på plass. Pipehatten løsnet i en storm i høst og er midlertidig festet med ståltråd, den bør skrues fast til sommeren.

Pipebeslag, takfotbeslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Anbefaler å montere isbordbeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Pga konstruksjon/byggemåte er det ikke lufting i underkant. Hele hytten bortsett fra vindskibord ble malt i 2021. Konstruksjonen er generelt sett i bra stand og godt vedlikeholdt.

Takkonstruksjonen er saltak oppbygd som sperretak. Det er synlige luftespalter og ventiler i mønet. Kaldtloft over gang/soverom og skråhimling i stue/kjøkken. Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert.

Bygningen har malte koblete trevinduer med ventiler, enkelt glass med sprosset utvendig.

Alle vinduer bortsett fra 2 stk på hovedsoverom ble kittet opp i 2022. Vinduene er generelt i god stand.

Dører i tre.

Inngangsdør i tre og plassbygd boddør.

Liten bemerkning på inngangsdør som har noe behov for overflatebehandling og låse-sylinder bør smøres/oljes. Dørene er generelt i god stand.

Det er svalgang/overbygd terrasse på 9 m² ved inngangsdør. Terrassen er generelt sett i bra stand.

Trapp opp til svalgang/terrasse av heller i gråstein. Liten bemerkning på et noe høgt opptrinn til terrassegulv på 28 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av lakkert furu. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Innvendige overflater har normal slitasje, er i god stand og godt holdt.

Bjelkelag av tre i gulv i 1. et. som er teknet med furugulv. Det er målt med laser, og det er skjevheter med vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik i/ved gavelvegg i stue/kjøkken. Det er 50 mm skjevhet fra vegg ved svalgang/terrasse til øvre hjørnet. Antatt pga skjevhet/svekkelser i pilarer i front her. Mulig årsak til at pilarer her er skjeve kan være store snømengder som har svekket disse pilarene.

Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 14 - 15 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC%.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Det er skiferplater på gulv foran peis og under vedovn. Ingen synlige riss eller sprekke. Ut fra observasjoner som er gjort er pipe generelt i god stand.

Utvendig pipe er er pusset. (se også taktekking)

Bemerkning på ovnsdør på vedovn som vanskelig å lukke ordentlig.

Bygningen har kun enkelt gjennomluftet kryperom mellom pilarer under trebjelkelag og stubbegulv, har ingen tette vegger, kun enkelte bølgeblikksplater som er festet på pilarer, antatt for å hindre snø under hytta.

Dører i tre m/speiler.

Liten bemerkning på at enkelte dører har et lite justeringsbehov. Dørene er generelt i god stand.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en enkel innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat på to vegger pluss bardisk. 3,75 m benkeplatt. Det er gass kokeapparat/platetopp med gassbeholder i benk under platetopp og oppvaskkum i stål. Det er ikke innlagt vann, avløp gjennom gulv til grunn.

Enkelt kjøkkenet som fungerer greit til sitt bruk.

Det er ikke innlagt strøm, ingen ventilator. Naturlig avtrekk fra kjøkken via enkel ventil på vegg og åpning av vindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er ikke innlagt vann eller strøm.

Toalettrom/enkelt vaskerom for personlig hygiene har lakkert furugulv og panel på vegger og tak. Innredning med enkel benkeplate m/vask og speil. Avløp fra vask gjennom gulv til grunn. Overflater og enkelt utstyr i generelt god stand.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann. Enkelt avløp fra vasker gjennom gulv til grunn.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og i vindu.

Formullingstoalett i plast plassert i utvendig bod/utedo. Avtrekk over tak.

Tømming av formullingstoalett fra utside.

Solcelleanlegg fra 2023 for enkel belysning, tv og lading av mob. Styringsenhet plassert i utvendig bod/utedo. Her er også plassert et aggregat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er plassert på en liten topp i slakt hellende skogs-terreng.

Ut fra befaring rundt og under fritidsboligen, står bygningen på morene/skogsgrunn.

Drenering ukjent. Takvann blir ledet vekk fra pilarer til grunn.

Bygningen er oppført på pilarer av lettklinkerblokker, antatt på morenegrunn.

God ventilering under selve hytta. Tilstand på pilarer under grunn er ukjent. Enkelte sprekker på noen pilarer. Det er målt med laser, og det er skjevheter med vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik i/ved gavelvegg i stue/kjøkken. Det er 50 mm skjevhet fra vegg ved svalgang/terrasse til øvre hjørnet. Antatt pga skjevhet/svekkelser i pilarer i front her. Mulig årsak til at pilarer her er skjeve kan være store snømengder som har svekket disse pilarene. (se også etasjeskillet)

Det er plassert et lite frittstående vedskjul på nedre side av bakre gavelvegg. Her er ikke måleverdig areal pga høyde.

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

[Gå til side](#)

Bemerkning på ovnsdør som ikke lar seg lukke ordentlig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

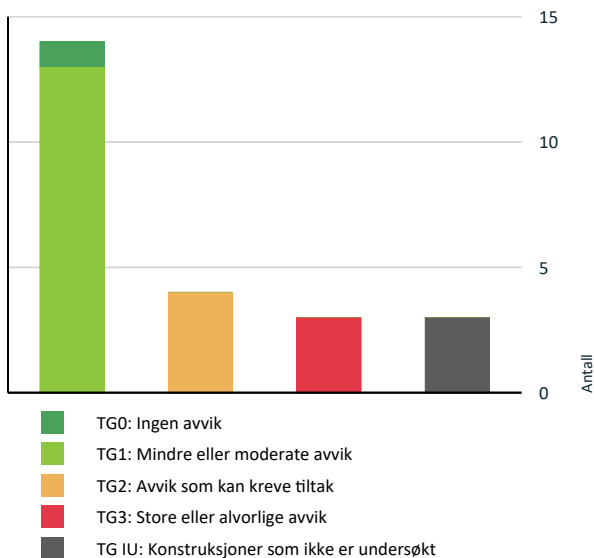
Fritidsbolig

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

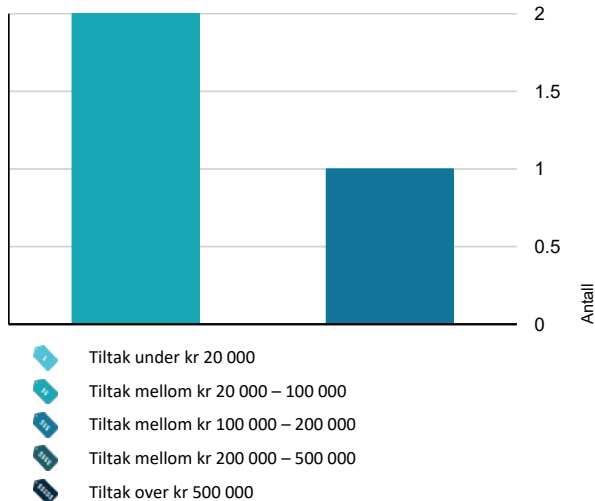
Romfordeling stemmer med tegning, liten bemerkning på dør til vaske-/toalettrom er flytta fra vf til gang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kunde ønsker en tilstandsrapport på fritidsboligen ifbm salg. Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto X310. Gulver/etasjeskiller er kontrollert med Bosch laser, GLL 3-80 CG. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2. Det er kun foretatt forenklet vurdering av tilleggsbygninger. Det er ikke vurdert om det foreligger påbud eller reguleringsmessige forhold. Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard, uten innlagt strøm og vann/avløp.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Solcelleanlegg ble installert
------	---------------	-------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

På befaring var taket dekt av snø. Det er montert stål/aluminiumsplater på opprinnelig tak av rupanel og shingel.

I følge eier:

Jeg har ikke klart å finne ut når det ble montert bølgeblikk på shingeltaket, men blikkplatene bør byttes ut. Taket er tett men det er benyttet gaffateip noen steder for å holde platene på plass. Pipe-hatten løsnet i en storm i høst og er midlertidig festet med ståltråd, den bør skrues fast til sommeren.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har uttetheter.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Taket er tett men det er benyttet gaffateip noen steder for å holde platene på plass. Hvis taket ikke skiftes vil det oppstå lekkasjer inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Nedløp og beslag

Pipebeslag, takfotbeslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Anbefaler å montere isbordbeslag.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter i plastbelagt stål er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Pipe-hatten har iflg eier løsnet i en storm i høst og er midlertidig festet med ståltråd, den bør skrues fast til sommeren. Pipehatt inngår i takteking og kostnader for dette er medtatt i kostnader for nytt tak.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Hvis pipebeslag ikke utbedres vil det oppstå lekkasje.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Pga konstruksjon/byggemåte er det ikke lufting i underkant. Hele hytten bortsett fra vindskibord ble malt i 2021. Konstruksjonen er generelt sett i bra stand og godt vedlikeholdt.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid for beising av utvendig kledning er 2 - 4 år
Normal tid for maling av utvendig kledning er 6 - 12 år

Vurdering av avvik:

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

Pga konstruksjon/byggemåte er det ikke lufting i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Normal byggemåte på oppførings-tidspunkt, fungerer greit med dette avviket.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er saltak oppbygd som sperretak. Det er synlige luftespalter og ventiler i mønet. Kaldtloft over gang/soverom og skråhimling i stue/kjøkken. Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert.



Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte koblete trevinduer med ventiler, enkelt glass med sprosser utvendig.
Alle vinduer bortsett fra 2 stk på hovedsoverom ble kittet opp i 2022.
Vinduene er generelt i god stand.

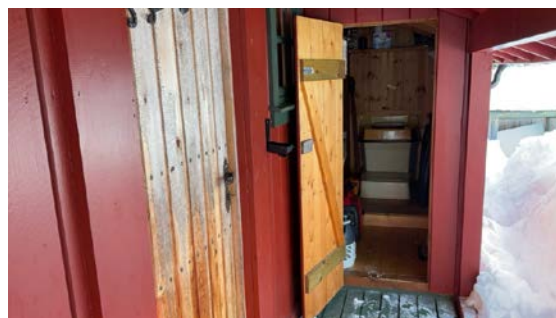
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



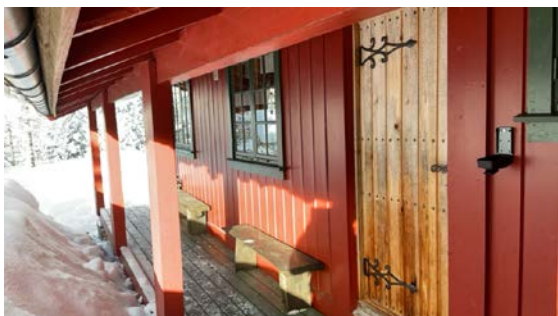
! TG 1 Dører

Dører i tre.
Inngangsdør i tre og plassbygd boddør.
Liten bemerkning på inngangsdør som har noe behov for overflatebehandling og låse-sylinder bør smøres/oljes. Dørene er generelt i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



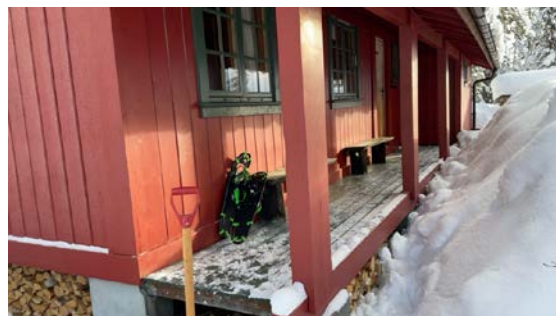
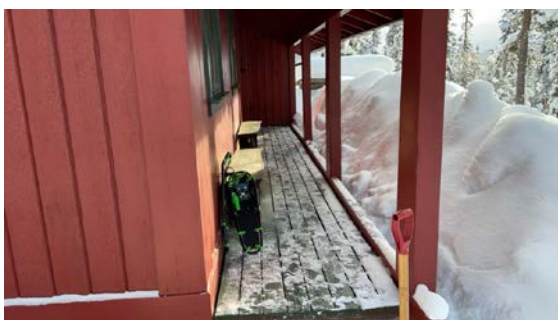
Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er svalgang/overbygd terrasse på 9 m² ved inngangsdører. Terrassen er generelt sett i bra stand.

Normal tid før maling av balkonger i tre, malt er 5 - 9 år.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp opp til svalgang/terrasse av heller i gråstein. Liten bemerkning på et noe høgt opptrinn til terrassegulv på 28 cm.



INNVEDIG

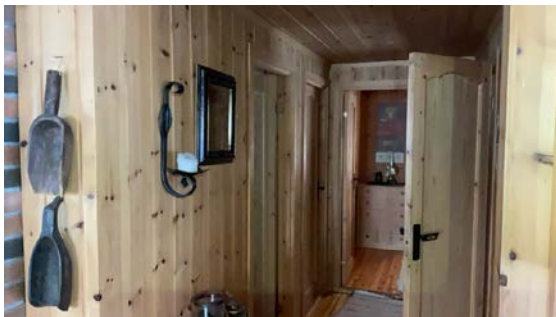
TG 1 Overflater

Innvedig er det gulv av lakkert furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Innvedige overflater har normal slitasje, er i god stand og godt holdt.



Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre i gulv i 1. et. som er dekket med furugulv. Det er målt med laser, og det er skjevheter med vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik i/ved gavelvegg i stue/kjøkken. Det er 50 mm skjevhet fra vegg ved svalgang/terrasse til øvre hjørnet. Antatt pga skjevhet/svekkelser i pilarer i front her. Mulig årsak til at pilarer her er skjeve kan være store snømengder som har svekket disse pilarene. Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 14 - 15 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC%.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mulig årsak til at pilarer her er skjeve kan være store snømengder som har svekket disse pilarene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pilarer i front på gavelvegg i stue/kjøkken må renoveres/skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Det er skiferplater på gulf foran peis og under vedovn. Ingen synlige riss eller sprekke. Ut fra observasjoner som er gjort er pipe generelt i god stand. Utvendig pipe er pusset. (se også taktekking)
Bemerkning på ovnsdør på vedovn som vanskelig å lukke ordentlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ovnsdør på vedovn er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lukkemekanisme på vedovn må utbedres.

TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har kun enkelt gjennomluftet kryperom mellom pilarer under trebjelkelag og stubbegulv, har ingen tette vegger, kun enkelte bølgeblisplater som er festet på pilarer, antatt for å hindre snø under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Dører i tre m/speiler.

Liten bemerkning på at enkelte dører har et lite justeringsbehov.

Dørene er generelt i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

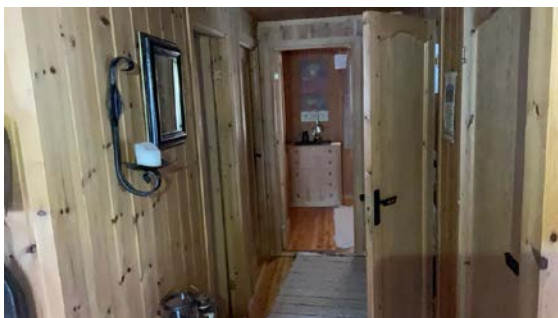
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG I Overflater og innredning

Kjøkkenet har en enkel innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat på to vegger pluss bardisk. 3,75 m benkeplass. Det er gass kokeapparat/platetopp med gassbeholder i benk under platetopp og oppvaskkum i stål. Det er ikke innlagt vann, avløp gjennom gulv til grunn.

Enkelt kjøkkenet som fungerer greit til sitt bruk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG IJ Avtrekk

Det er ikke innlagt strøm, ingen ventilator. Naturlig avtrekk fra kjøkken via enkel ventil på vegg og åpning av vindu.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TO 11 Overflater og konstruksjon

Det er ikke innlagt vann eller strøm.
Toalettrom/enkelt vaskerom for personlig hygiene har lakkert furugulv og panel på vegger og tak. Innredning med enkel benkeplate m/vask og speil. Avløp fra vask gjennom gulv til grunn. Overflater og enkelt utstyr i generelt god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Avløpsrør

Ikke innlagt vann. Enkelt avløp fra vasker gjennom gulv til grunn.



TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og i vindu.



TO 1 Andre VVS-installasjoner

Formullingsstolett i plast plassert i utvendig bod/utedo. Avtrekk over tak.
Tømming av formullingsstolett fra utside.

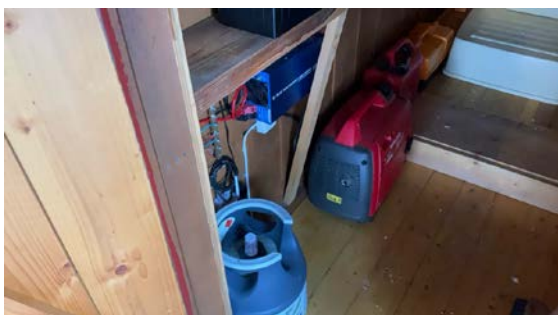
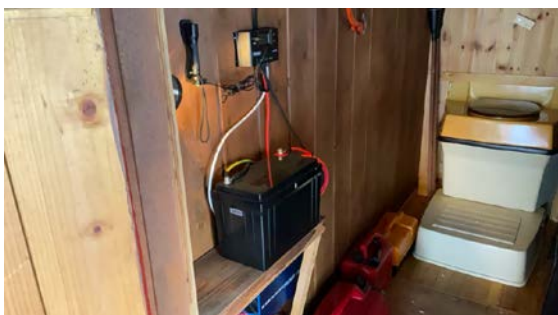


Tilstandsrapport



TO 1 Andre installasjoner

Solcelleanlegg fra 2023 for enkel belysning, tv og lading av mob. Styringsenhet plassert i utvendig bod/utedo. Her er også plassert et aggregat.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra befarings rundt og under fritidsboligen, står bygningen på morene/skogsgrunn.



TO 1 Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen står på en liten topp i slakt hellende terreng. Drenering ukjent. Takvann blir ledet vekk fra pilarer til grunn.

TO 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på pilarer av lettklinkerblokker, antatt på morenegrunn.

God ventilering under selve hytta. Tilstand på pilarer under grunn er ukjent. Enkelte sprekker på noen pilarer. Det er målt med laser, og det er skjevheter med vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik i/ved gavelvegg i stue/kjøkken. Det er 50 mm skjevhet fra vegg ved svalgang/terrasse til øvre hjørnet. Antatt pga skjevhet/svekkelser i pilarer i front her. Mulig årsak til at pilarer her er skjeve kan være store snømengder som har svekket disse pilarene. (se også etasjeskillet)

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningskader.

Tilstandsrapport

Pilarer i front på gavelvegg i stue/kjøkken må renoveres/skiftes og pilarer med sprekker må også renoveres/skiftes.

Noe av kostnadene for dette er tatt med under etasjeskillet/gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Terrenforhold

Fritidsboligen er plassert på en liten topp i slakt hellende skogs-terreng.



Tilstandsrapport



Andre tomteforhold

Det er plassert et lite frittstående vedskjul på nedre side av bakre gavelvegg. Her er ikke måleverdig areal pga høyde.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannslukningsapparat montert på vegg i gang, røykvarsler i tak. Bygningen ligger i et område med usikker til lav radon-forekomst. Hytta står på pilarer med god ventilasjon under.

Bemerkning på ovnsdør som ikke lar seg lukke ordentlig.

Fritidsboligen ligger i et område med til dels store snømengder. Anbefaler å jevnlig sjekke snømengder/måke tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Bemerkning på ovnsdør som ikke lar seg lukke ordentlig.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53	3		56	9
SUM	53	3			9
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom	Bod/formullings-toalett	

Kommentar

Svalgang/overbygd terrasse på 9 m² ved inngangsdører.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Romfordeling stemmer med tegning, liten bemerkning på dør til vaske-/toalettrom er flytta fra vf til gang.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	53	3

Kommentar

Fritidsbolig Vurderer her bod/formullingsstoalett som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Nicolai Vrål Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4034 TOKKE	135	5	7	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Borsævegen 882							
Hjemmelshaver							
Møller-Karlsen Kristoffer							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Ca 350 m å gå fra parkering ved Borsævegen

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Utslagsvann/gråvann til grunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.02.2026	Informerte og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

DAGBOKFØRT

Tomt nr. 4

FESTEKONTRAKT

03.AUG81 01922

SØRENKRIVAREN I
 VEST-TELEMARK

Underteikna Gjermund Storåslid, 3880 Dalen Y.T., T. 1779-39, som eigar av Storåslid, gnr. 135 bnr. 5 i Tokke kommune, festar med dette bort tomt for hytte for 80- åtti- år i heistykke Turtlii til *Hans Mjænes*.....

3940 Jilstad

Tomtefeste skal vera punkt feste. Plassering av hytta går fram av Disposisjonsplan, godkjent av fylkesmannen i Telemark ved brev av 31. mai 1979.

Festet gjev høve til å føre opp hytte med tilhøyrande uthus. Det skal byggast felles parkeringplass i samsvar med godkjenning frå Statens Vegvesen. (sjå disp. plan.) Festaren har vidare rett til gangveg fram til tomt, rett til å anlegge brønn og andre nødvendige innretningar som styresmaktene måtte stille krav om.

Alle byggverk på eigedomen skal på førehand vera godkjende av grunneigaren. Grunneigaren kan ikkje nekte oppføring av byggnader om desse fyller rimeleg krav til utsjånad.

Festaren skal betale kr. *3000*..... i årleg leige. Festeavgifta vert å endre kvart 10. år i samsvar med gjeldande konsumprisindeks pr. 1. januar i forfallsåret.

Twistar som måtte oppstå mellom festar og grunneigar blir å løyse i samsvar med føresegnene i Lov om tomtefeste av 30. mai 1974 nr. 20.

Ved sal av hytta, utanom til nærmaste familie, ^{x)} har grunneigaren førstekjøpsrett.

x) etterkomarar i rett nedstigande line.

Denne avtale er skreven i 3 eksemplarer. Festar pliktar å sørge for at eit eksemplar blir tinglyst som hefte på eigedomen Storåslid, gnr. 135 bnr. 5 i Tokke. Kostnaden med dette vert å belaste festaren.

Gjermund Storåslid *Hans Mjænes*
 Tokke overformynderi Dalen 4. 31. Juni 1979.

.....
 grunneigar festar

Underskreivne atteserar med dette at denne avtale er underskriven av eigar og festar, og at både er over 21 år.

.....
Borghild Strømslid *Kajfinn Bråtkem*

15 JULI 1981

Vedk. festekontrakter på tomter av gnr. 135 bnr. 5 i Tokke.

I kontraktene er bestemt at ved salg av hytta, utanom til næraste familie, har grunneigaren førstekjøpsrett.

Med næraste familie er meint: Etterkomarar i rett nedstigande line.

Vi bed om at dette blir påført kontraktene, slik at det blir klårti kva høve førstekjøpsretten skal gjelde.

010128. [redacted] *Ragnar Røe*
Ragnar Røe, f.
Leigar av feste nr. 5.

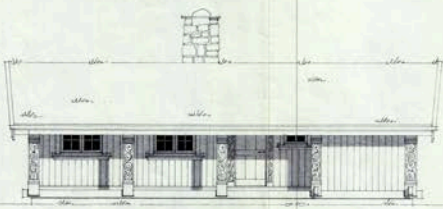
210526. [redacted] *Dagfinn Bråthen*
Dagfinn Bråthen f.
Leigar av feste nr. 6.

150530. [redacted] *Karl Møller*
Karl Møller f.
Leigar av feste nr. 7.

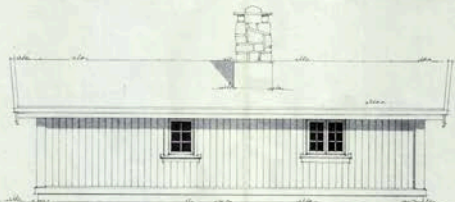
Gjermund Storåsli
Gjermund Storåsli.

Ånund Storåsli
Ånund Storåsli.

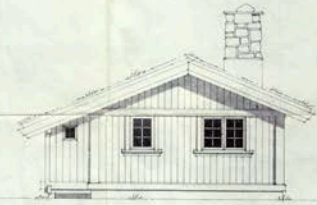
Totke overformyndesi
Gj. Storåsli



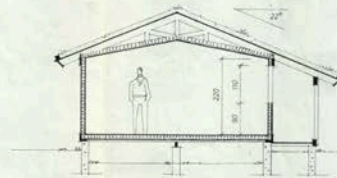
Inngangsfasade



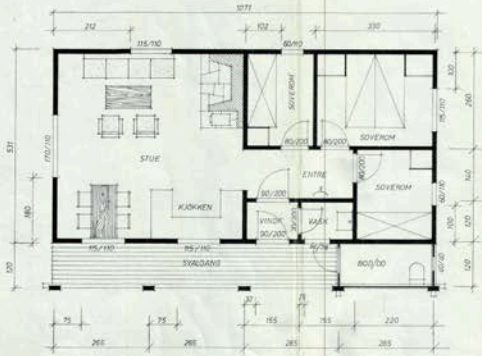
Bakfasade



Stuegavl



Snitt



Plan - målestokk 1:50

80005 21679
503.1

HYTTE TYPE "ULV" - Bv 56,7 m ² br.		DRUSETID	TEK. NR.	DATE
TELEMARK HAGE OG HYTSEENTER		1:50	OVR	8-3-77
Plan, snitt og fasader		ARK. NR.	C	
ARKITECTENE KARI OG ODD VEIE-ROSVOLL - POSTBOKS 150 - 7831 VERDAL		TEK. NR. 14-02		
NOTIS 3-5-77 19-1-78 1-8-78 16-9-78				

KRISTOFFER MØLLER-KARLSEN
ØDEGÅRDVEGEN 11
3940 PORSGRUNN

Dykkar ref.	Vår ref.	Sakshandsamar	Dato
	2026/304-3	Finn Arne Askje, tlf. 35 07 52 01	27.02.2026

Bruksløyve

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Byggestad:	Borsævegen 882, 3880 Dalen	Gnr/Bnr:	135/5/7
Tiltakshaver:	Rose Mari Røstberg / Aktiv	Adresse:	,
Søker:	KRISTOFFER MØLLER-KARLSEN	Adresse:	ØDEGÅRDVEGEN 11, 3940 PORSGRUNN
Tiltakets art:	202	Bruksareal:	

Ved manglande ferdigattest har Tokke kommune gjeldande retningsliner.

Byggjesøknader som er sende inn før 1. januar 1998

Arbeid som er søkt om og tillate før 1. januar 1998, skal vere avslutta med ein ferdigattest. Dersom kommunen ikkje har gjeve ferdigattest til arbeid som er gjort før denne dato, har kommunen ikkje lenger lov til å gjere det.

Dersom bygningen er søkt om og kommunen har gjeve løyve, er bygget lovleg sett opp. Men for å kunne bruke bygningen, må ein ha eit bruksløyve som ein må søkje kommunen om. For å få bruksløyve i slike tilfelle, må det utarbeidast ei tilstandsrapport av eit firma med nødvendig kompetanse.

Tilstandsrapporten skal mellom anna innehalde svar på om:
bygget er bygd slik det var søkt om
bygget er trygt

Dersom bygget ikkje er bygd slik det var søkt om, kan det vere nødvendig å søkje om løyve for det som er annleis enn på dei opphavlege teikningane. Dersom det er noko ved bygget som gjer det farleg for liv og helse, kan ikkje kommunen gje bruksløyve før dette er retta opp.



Manglande ferdigattest når det er gjeve byggjeløyve før 01.01.1998 utstedar kommunen berre bruksløyve.

Bakgrunn:

- Bustad på 135/5 – adresse Borsævegen 882, 3880 DALEN.
- Byggjeløyve blei gjeve 11.07.79

Jf. sak i 2020/4412 i kommunens saks- og arkivsystem.

Byggjeløyve:

					BYGGETILLATELSE	
					Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93	
Trykt på selvklebende papir	Arbeidssted (adr.)			Mat. nr. (Gnr./bnr./pøssellnr.)		
	Storåsliid Øvre, tomt nr. 4, Skapåheia			Gnr. 135, bnr. 5.		
	Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.	
	Nybygg	Hytte	28.6.1979.	05.07.1979.	118/79.	
	Byggherre	Adresse			Tlf.	
Karl Møller	Heldåsun, 3, 3940 Heistad.					
Anmelder	Adresse			Tlf.		
_____	_____					
Ansvarshavende	Adresse			Tlf.		

Vurdering:

Det er gjennomført ein tilstandsrapport på omsøkt hytte av takstingeniør Nicolai Vrål Homme.

På s. 6 i rapporten skriv Homme:

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Romfordeling stemmer med tegning, liten bemerkning på dør til vaske-/toalettrom er flytta fra vf til gang.

Ein vil ikkje i vurderinga for å gje bruksløyve vedtlegge at ei dør er flytta.

I tilstandsrapporten s. 18 er det vurdert helse, miljø og tryggleik – konklusjonen er:

Brannslukningsapparat montert på vegg i gang, røykvarsler i tak.
Bygningen ligger i et område med usikker til lav radon-forekomst. Hytta står på pilarer med god ventilasjon under.

Bemerkning på ovnsdør som ikke lar seg lukke ordentlig.

Fritidsboligen ligger i et område med til dels store snømengder.
Anbefaler å jevnlig sjekke snømengder/måke tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Bemerkning på ovnsdør som ikke lar seg lukke ordentlig.

s. 5

Bygning som er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Av det kan ein slutte at hytta er oppført etter gjeldande regeleverk på oppføringstidspunktet.

Konklusjon:

- I. Saman med resten av tilstandsrapporten, ser ein ikkje at det skulle vere forhold som skulle tilseia at bygget ikkje er trygt å bruke
- II. Bygget er oppført etter teikningar ved byggesøknad, med unntak av at ei dør er endra.

Det er på delegert mynde frå Tokke kommunestyre fatta følgjande vedtak i ovanfor nemnde sak:

Ut frå dei føresetnadane og vurderingane over, blir det gjeve bruksløyve på 135/5/7, Borsævegen 882, 3880 DALEN
--

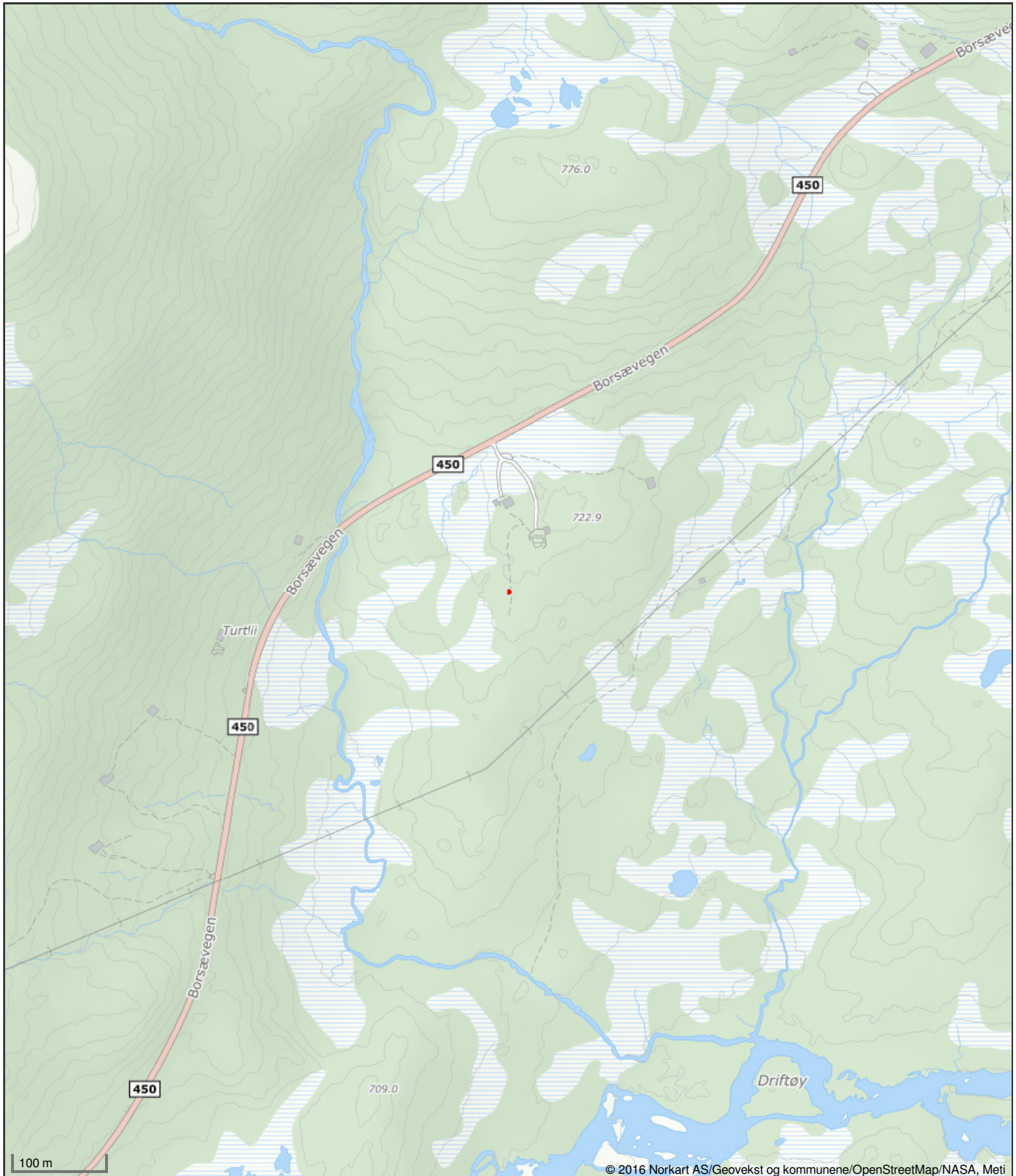
Med helsing

Finn Arne Askje
byggesakshandsamar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Kopi:
Rose Mari Røstberg / Aktiv

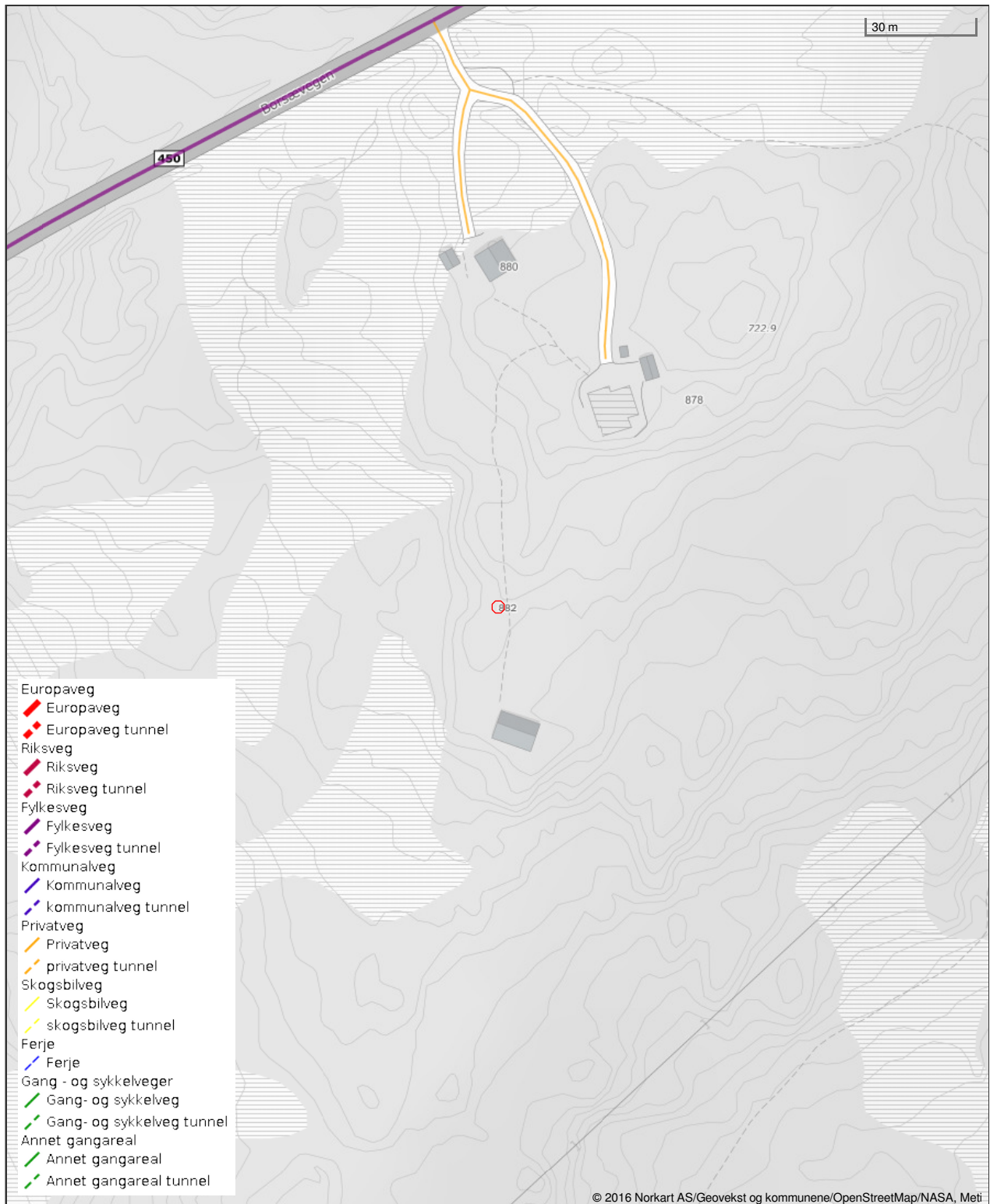
Oversiktskart for eiendom 4034 - 135/5/7/



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 - 135/5/7/



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

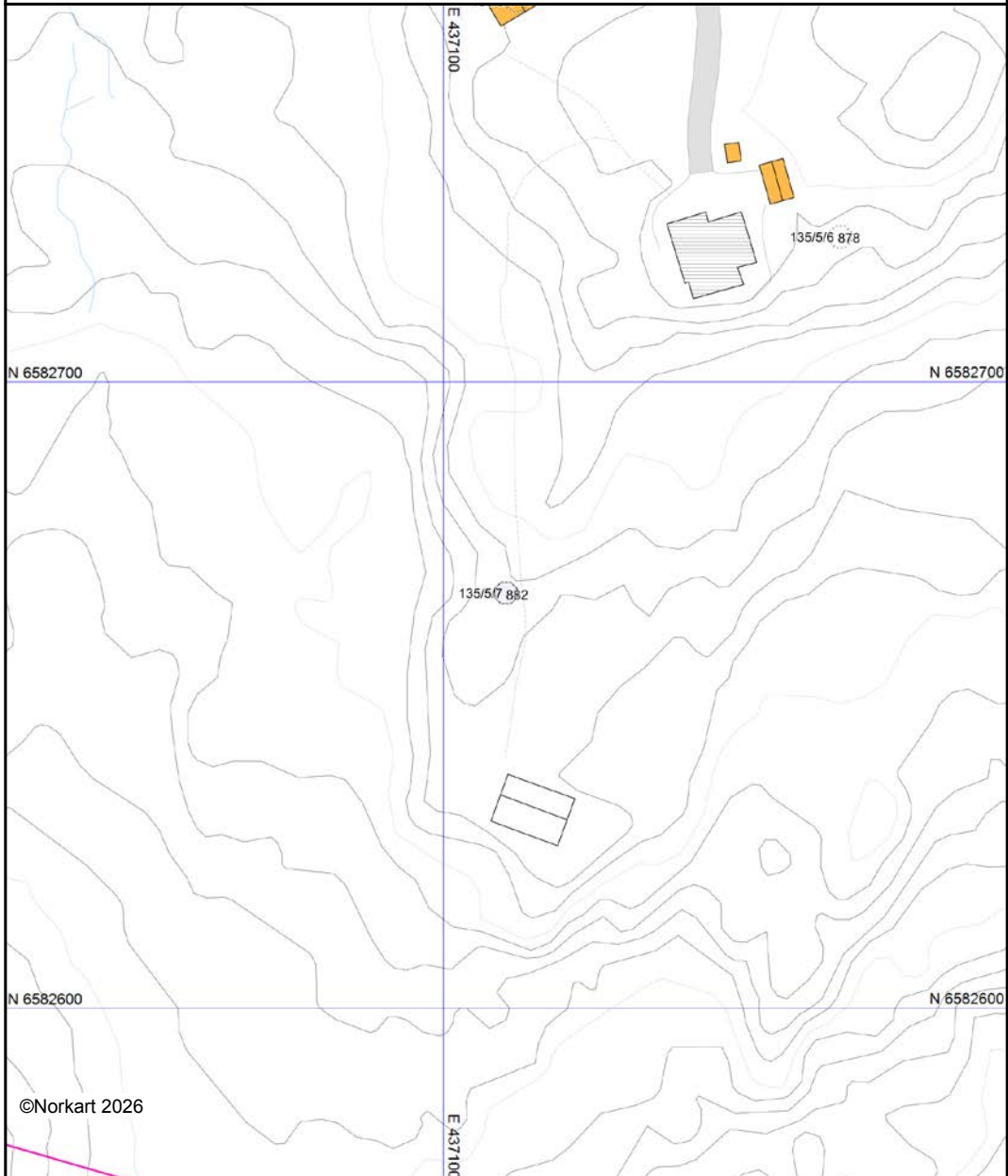
Grunnkart

Eiendom: 135/5/7
Adresse: Borsævegen 882
Dato: 12.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Tokke kommune

Adresse: Storvegen 60, 3880 Dalen

Telefon: 35 07 52 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tokke kommune

Kommunenr.	4034	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	5	Festenr.	7	Seksjonsnr.	
Adresse	Borsævegen 882, 3880 DALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Feiing	388,00 kr
Renovasjon	3 930,00 kr
Sum	4 318,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon standard	25%	1 Kontainer	3340.00	1/1	0 %	3 340,00 kr	0,00 kr
Feiing/tilsyn 1 pipe Fritidb.	0%	1 stk	388.00	1/1	0 %	388,00 kr	0,00 kr
					Sum	3 728,00 kr	0,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



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 eiendom (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, varmpumper 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Borsævegen 882
3880 DALENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari RøstbergTelefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 viderefordlet 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 salgsoppgave 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre