



aktiv.

Åslandsreinane 65, 3880 DALEN

**Dalen - Arkitekttegnet enebolig
med høy standard - Alt på èn flate
- Nydelig beliggenhet og utsikt**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 250 000,-
Omkostn.: Kr 175 390,-
Total ink omk.: Kr 6 425 390,-
Selger: Sven Overvaag

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total: 154/189 m²
Tomtstr.: 1084.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 121, bnr. 133
Oppdragsnr.: 1409230237

Dalen - Arkitekttegnet enebolig med høy standard - Alt på èn flate - Nydelig beliggenhet

Nyere, arkitekttegnet enebolig med alt på èn flate, åpne løsninger, mye naturlig lys og gjennomgående høy standard i moderne utførelse. Bolig med spennende arkitektur og påkostede løsninger på en flott utsiktstomt med nærhet til det meste!

Eiendommen har en særdeles flott beliggenhet i vakre Dalen i Telemark. Boligen ligger i nyere del av etablert boligfelt ca. 125 moh med fritt utsyn til vakre fjell og områdene rundt. Med uteplasser mot syd og vest har man sol fra morgen til kveld.

Tokke kommune ble i Unicef's kommuneanalyse for 2. år på rad i 2022 kåret til beste kommune for barn og unge.

Boligen inneholder bl.a. stor stue med spisestue og påkostet kjøkkelsøsning. Hagestue. 3 soverom, 2 bad og eget vaskerom. Garasje og boder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 189 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 154 m² Entrè, gang, kjøkken, stue, hagestue, bad, bad 2, 3 soverom, garderobe, teknisk rom.

BRA-e: 35 m² Garasje, bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1084.7 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt med fin opparbeidelse og sentral beliggenhet i Dalen. Rundt bebyggelsen er det opparbeidet med asfaltert gårdstun, grus og steinlagte adkomstveier og fine uteplasser mot alle sol- og himmelretninger, alle med fin utsikt mot praktfullt fjell landskap.

Ved inngangsparti mot syd er det romslig terrasse med fliser. Mot vest har man hagen med plen og prydbusker, hellelagt platting og den flotte hagestuen i glass. Mot nord har man en hyggelig frokostbalkong med fliser og glassrekkverk og bak garasjen har man en østvendt uteplass med treplattning, kjøkkenhage og beplantning. I tillegg er det noe naturtomt.

Dagens gårdstun og adkomstvei består også av eventuell fremtidig adkomstvei til ytterligere regulerte tomter i.h.t. gjeldende reguleringsplan (1 til 2 tomter).

Beliggenhet

Eiendommen har en særdeles flott beliggenhet i vakre Dalen i Telemark. Boligen ligger i nyere del av etablert boligfelt ca. 125 moh med fritt utsyn til vakre fjell og områdene

rundt. Med uteplasser mot syd og vest har man sol fra morgen til kveld.

Fra eiendommen ligger Dalen sentrum med sitt servicetilbud kun en kort spasertur unna. Her finner man butikker og kafeer, vakre Dalen hotell, barne- og ungdomsskole samt videregående skole, idrettsanlegg og svømmeanlegg. Dalen har også Kulturhus med bibliotek og bygdekino.

Vakre Telemarkskanalen har sitt endestopp i Dalen og området har et utall turmuligheter i naturskjønne omgivelser sommer som vinter. Hallbjønnsekken med alpintanlegg og rikelig med langrennsløyper ligger kun ca. 20 minutters kjøretur unna.

Tokke kommune ble i Unicef's kommuneanalyse for 2. år på rad i 2022 kåret til beste kommune for barn og unge. Se mer informasjon her:

<https://kommunikasjon.ntb.no/pressemelding/kommuneanalysen-2022-tokke-beste-kommune-for-barn-og-unge-for-andre-ar-pa-rad?publsherId=17846799&releasId=17940244>

Adkomst

Fra Dalen sentrum følg Storvegen ca. 1,4 km forbi skole, kulturhus og Best bensinstasjon på venstre hånd. Ta til venstre (Åslandsreinane). Følg veien til endes (ca. 500 m). Boligen ligger på høyre hånd.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med dobbel garasje.

Bygningssakkyndig

Telemark Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført 2011 med gjennomgående høy standard. Boligen er oppført på oppfylte steinmasser på fjell med yttervegger i murte isolerblokker med utvendig puss. Taket er plassbygget pulttak tekket med sink bunntekking og Sarnafil sveisetak over garasje. Vinduer har 3-lags isolerglass. Det er vannbåren varme i de fleste gulv. Eiendommen har fått innstallert balansert ventilasjon (Flexit) i 2024. Se komplett tilstandsrapport datert 23.04.2024 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kunne besvare denne. Det henvises til egenerklæring datert 29.08.2022 for utfyllende opplysninger. Etter at denne ble utferdiget og tilstandsrapport ble ferdigstilt (20.10.2022) er det

fremkommet følgende forhold:

- Det har vært lekkasje i tak, våren 2023 i forbindelse med snøsmelting. Lekkasjen med følgeskader er utbedret.

Innhold

Nyere, arkitekttegnet enebolig med alt på én flate, åpne løsninger, mye naturlig lys og gjennomgående høy standard i moderne utførelse.

1. etasje: Vindfang med gang og garderobe. Stor og åpen stue og kjøkkenløsning med stue og spisestue, utgang frokostterrasse samt halvplan til hagestue med utgang hage. Hovedsoverom med walk-through garderobe til privat hovedbad. Ytterligere 2 soverom, dusjbad og romslig vaskerom.

Garasje med sporstbod og teknisk rom.

Standard

Nyere, arkitekttegnet enebolig med særpreg og stilfulle, praktiske og moderne løsninger. Boligen er tegnet av sivilarkitekt Th Nordskog, har alt på en flate og er oppført i en spennende kombinasjon mur og isoblokk med mye bruk av glass, aluminium og sink samt store vindusflater og overlysvinduer for mye naturlig lys. Boligen har gjennomgående høy standard og lite bruksslitasje.

Innvendige gulv har 1 stavs parkettgulv i stue og kjøkkenløsning samt soverommene. Forøvrig fliselagte gulv. Vegger og tak er pusset og malt med utstrakt bruk av downlights i innvendige tak.

Kjøkken og stue har en nydelig åpen løsning med god spiseplass, romslig innredning, peisinnsetts og halvplan til hagestuen som er innglasset og har utgang til hagen. Innredningen er av merket Poggenpohl i delikat og tidsriktig 2-farget design, tykk benkeplate og alt av hvitevarer integrert (Miele komfyr, oppvaskmaskin, vinskap, kaffemaskin, induksjonstopp, avtrekkshette og kjøl-/fryseskap).

Hovedbadet er tilknyttet hovedsoverom med praktisk walk-through garderobe. Badet er fliselagt til tak, har dusjnische, vegghengt toalett og servant. I tillegg er det komplett gjestebad med fliser til tak, dusjhjørne, servant og vegghengt toalett. Separat vaskerom med fliser på gulv, god skapinnredning med arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har en lys og åpen løsning med gjennomgående gang, midt i boligen med glassak og mye naturlig lys samt utgang til sol-, frokostterrasse og hage mot henholdsvis syd, vest og nord.

Soverommene har dels faste innredninger, skap og senger fra Grindberg som kan medfølge mot pristillegg. Det er også god garderobeskap i henholdsvis hall og

tilknyttet hovedsoverom.

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

Forhold som har fått TG2: Frostskafer på fliser terrasse øst (utbedring pågår).

Forhold som har fått TG3: Ingen.

- Balansert ventilasjon er innstallert (2024). Ventilasjonsagregat er innstallert på loft.
- Det har vært lekkasje i tak, våren 2023 i forbindelse med snøsmelting. Lekkasjen med følgeskader er utbedret (forsikringsskade).

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken (Miele komfyr, oppvaskmaskin venskap, kaffemaskin, induksjonstopp, avtrekkshette og kjøl-/fryseskap).

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

Moderniseringer og påkostninger

- Nye dekker på terrasser.
- Installert balansert ventilasjon.

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

Dobbel garasje (ca. 35 m²) med tilhørende teknisk rom og sporstbod på siden. Garasjen har støpt dekke og aluminiumsport med portåpner. I tillegg er det biloppstillingsplasser på egen grunn.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

Eiendommen er oppgitt å ha radonsperre. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved kjøper som enda ikke har overtatt eiendommen. Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i beboelsesrom og våtrom. Vann/vann varmepumpe fra egen energibrønn (190m). Peisovn i stuen. Forøvrig eventuelt elektrisk.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 250 000

Kommunale avgifter

Kr 23 205

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Inkl. vann, avløp, renovasjon og feiing.

Formuesverdi primær

Kr 658 881

Formuesverdi primær år

2020

Formuesverdi sekundær

Kr 2 371 972

Formuesverdi sekundær år

2020

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 121, bruksnummer 133 i Tokke kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3824/121/133:

16.07.2010 - Dokumentnr: 534461 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3824 Gnr:121 Bnr:128

01.01.2020 - Dokumentnr: 818898 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0833 Gnr:121 Bnr:133

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.03.2012

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.03.2012.

Vei, vann og avløp

Privat adkomstvei (siste del av Åslandsreinane og stikkveg til eiendommen). Offentlig vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Regulert område. Plan for Dalen og Vistad vedtatt i kraft 15.03.2005. Formål: Boliger. Detaljreguleringsplan for Dalen er igangsatt (plan under arbeid). Boligområde, LNF område og restriksjonsområde untatt for rettsvirkning i.h.t. gjeldende kommuneplan. I.h.t. reguleringsopplysninger vedlagt i komplett salgsoppgave er deler av området rundt, som i dag er ubebygget, også avsatt til boligformål og det er mottatt nabovarsel for tomten mot øst. Mer informasjon ved henvendelse megler. Det er også innregulert ytterligere 2 boliger mot vest.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

156 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 250 000,00))

175 390,- (Omkostninger totalt)

6 425 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Dødsbo

Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon: 1%

Digital annonsering: 9.400,-

Tilrettelegging: kr. 5.450,-

Grunnpakke: kr. 3.950,-

Visninger: kr. 3.500,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Håkon Olsen

Eiendomsmeglerfullmektig

hakon.olsen@aktiv.no

Tlf: 941 70 220

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

07.06.2024

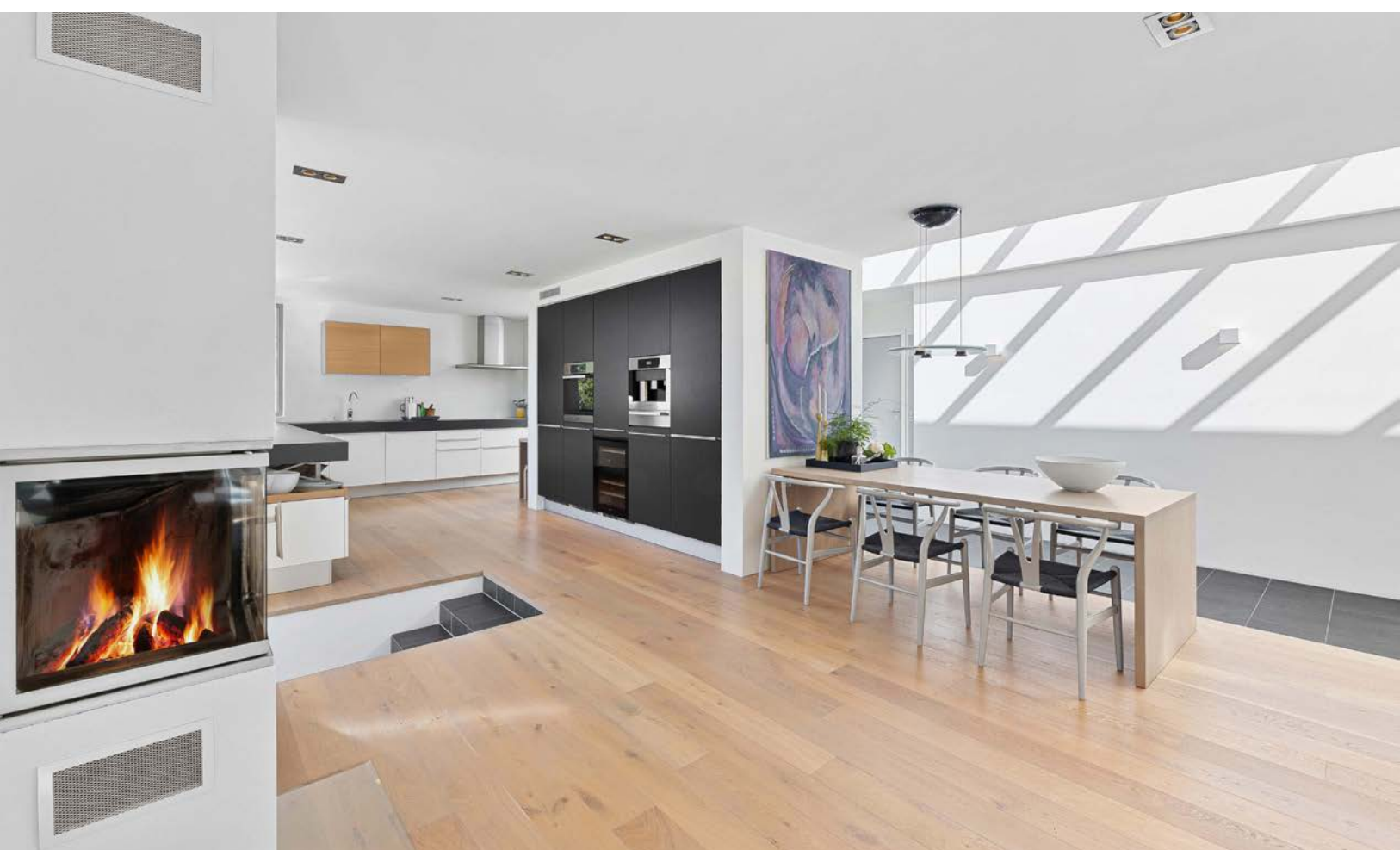
Bilder

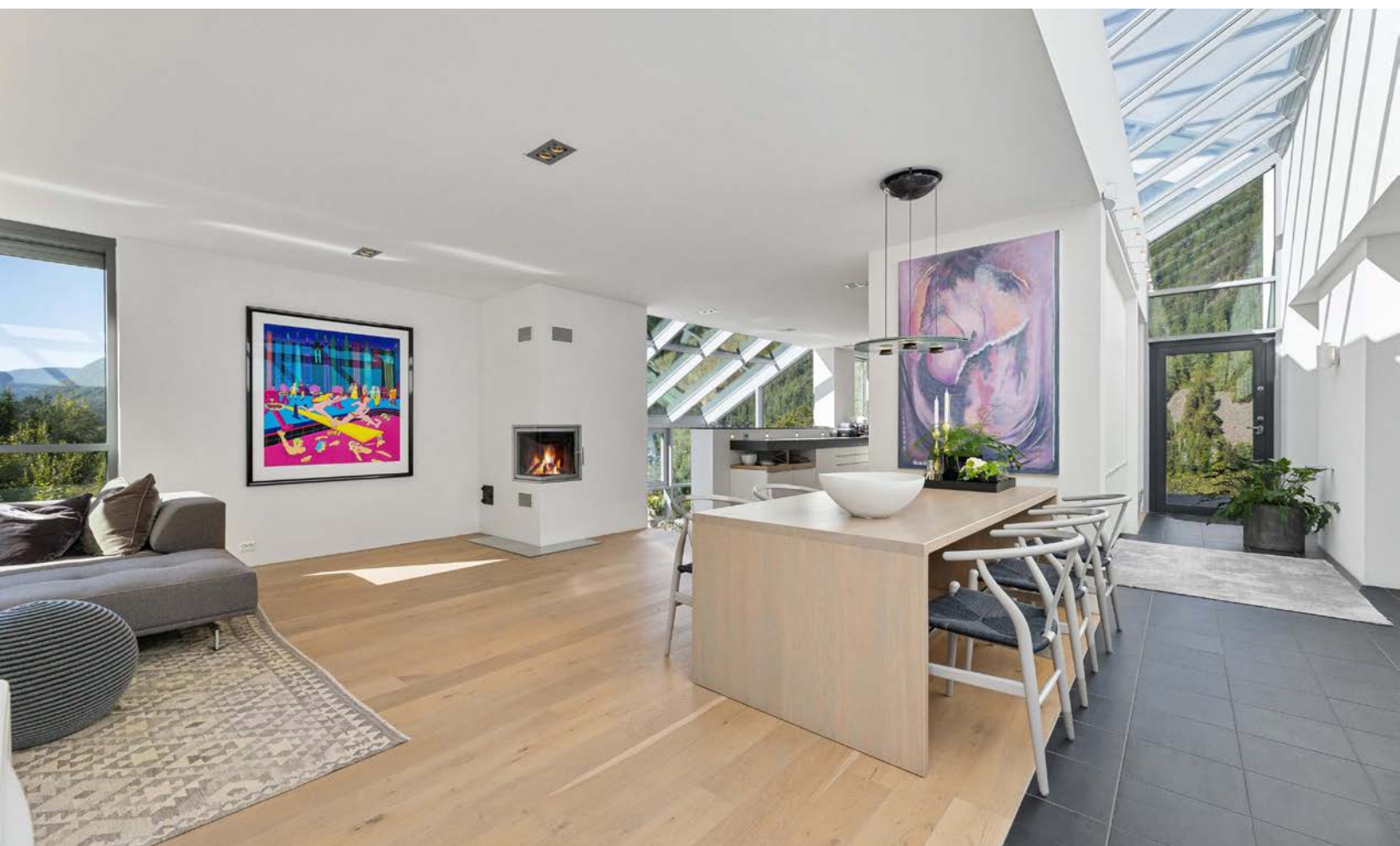


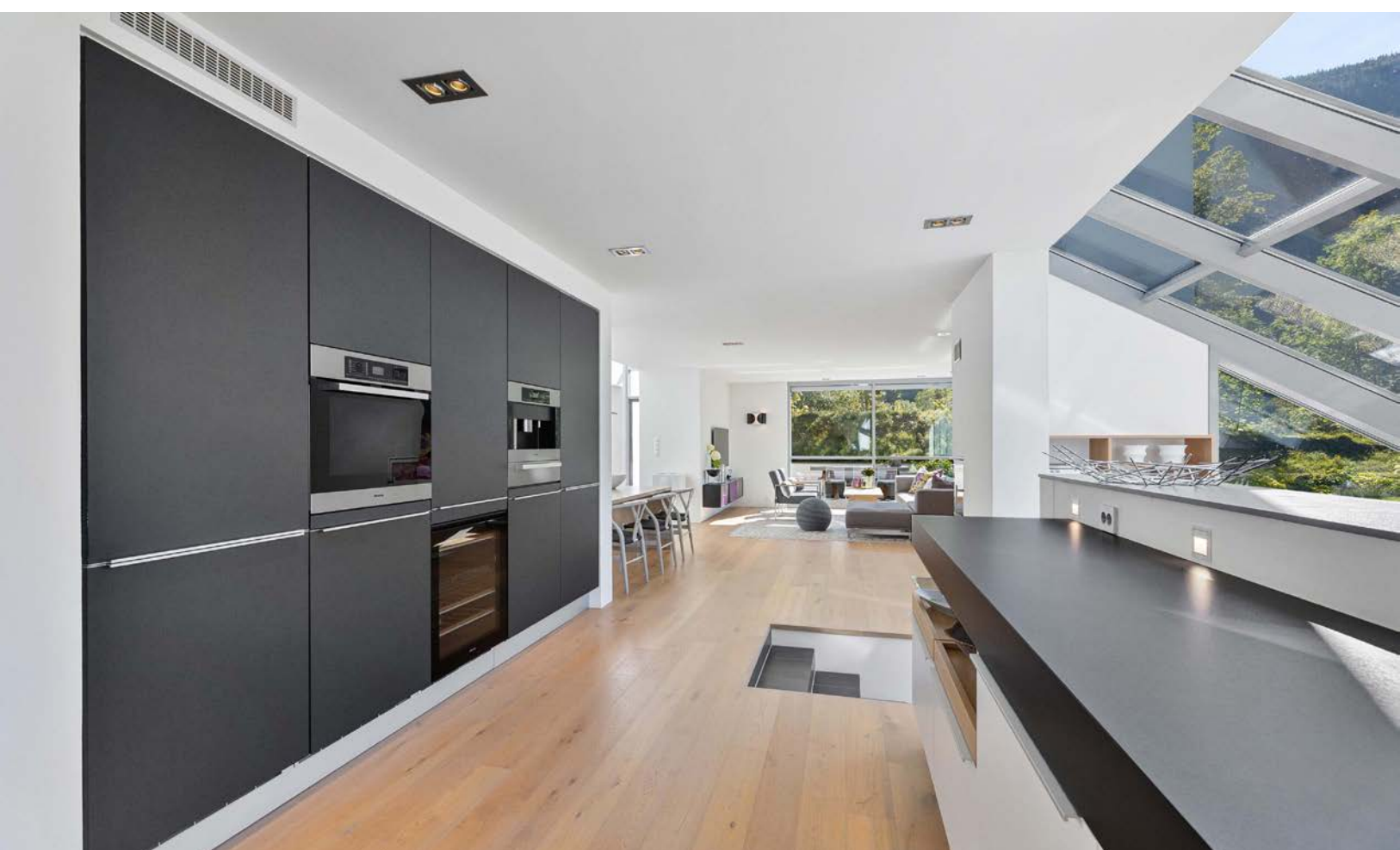










































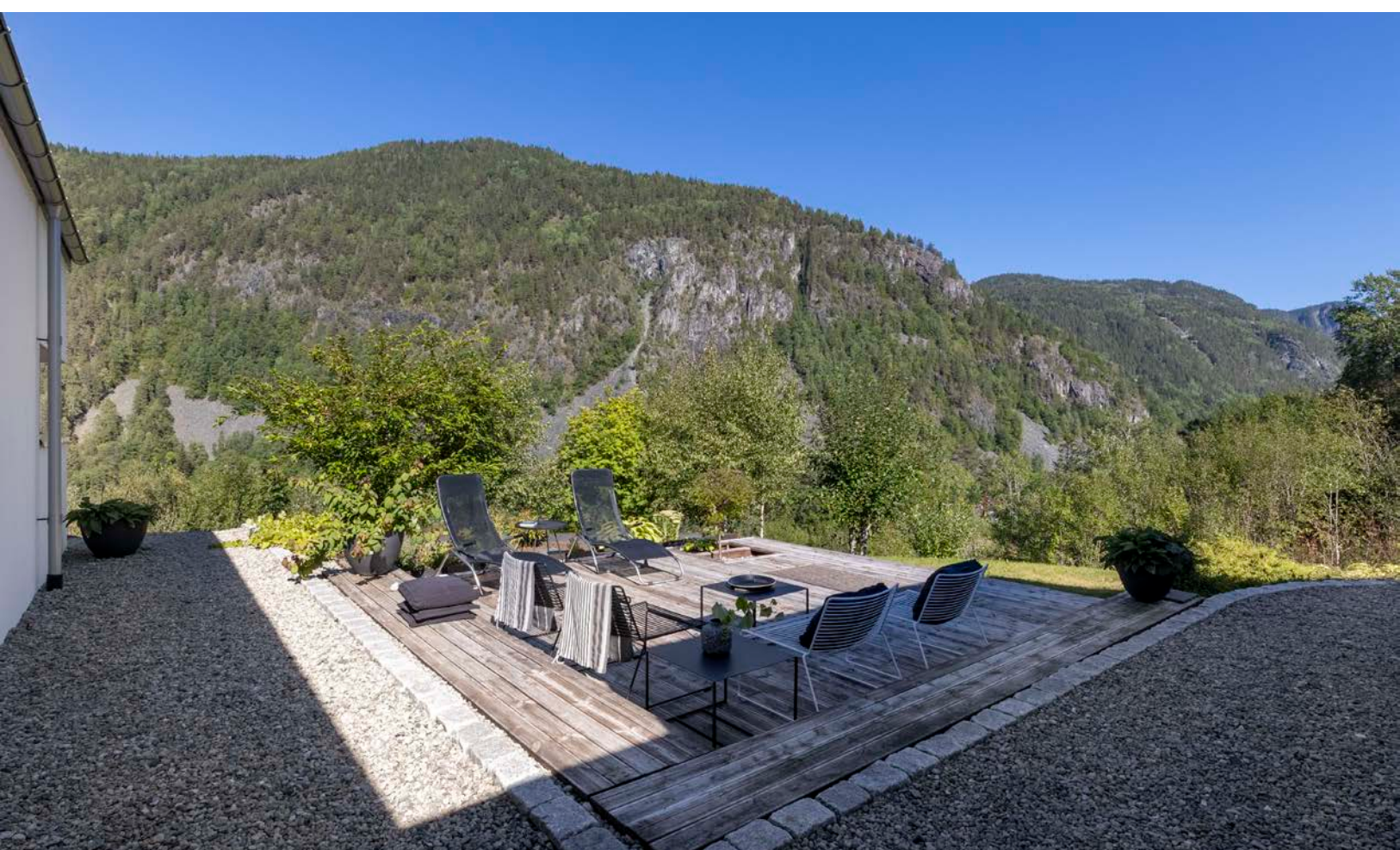
















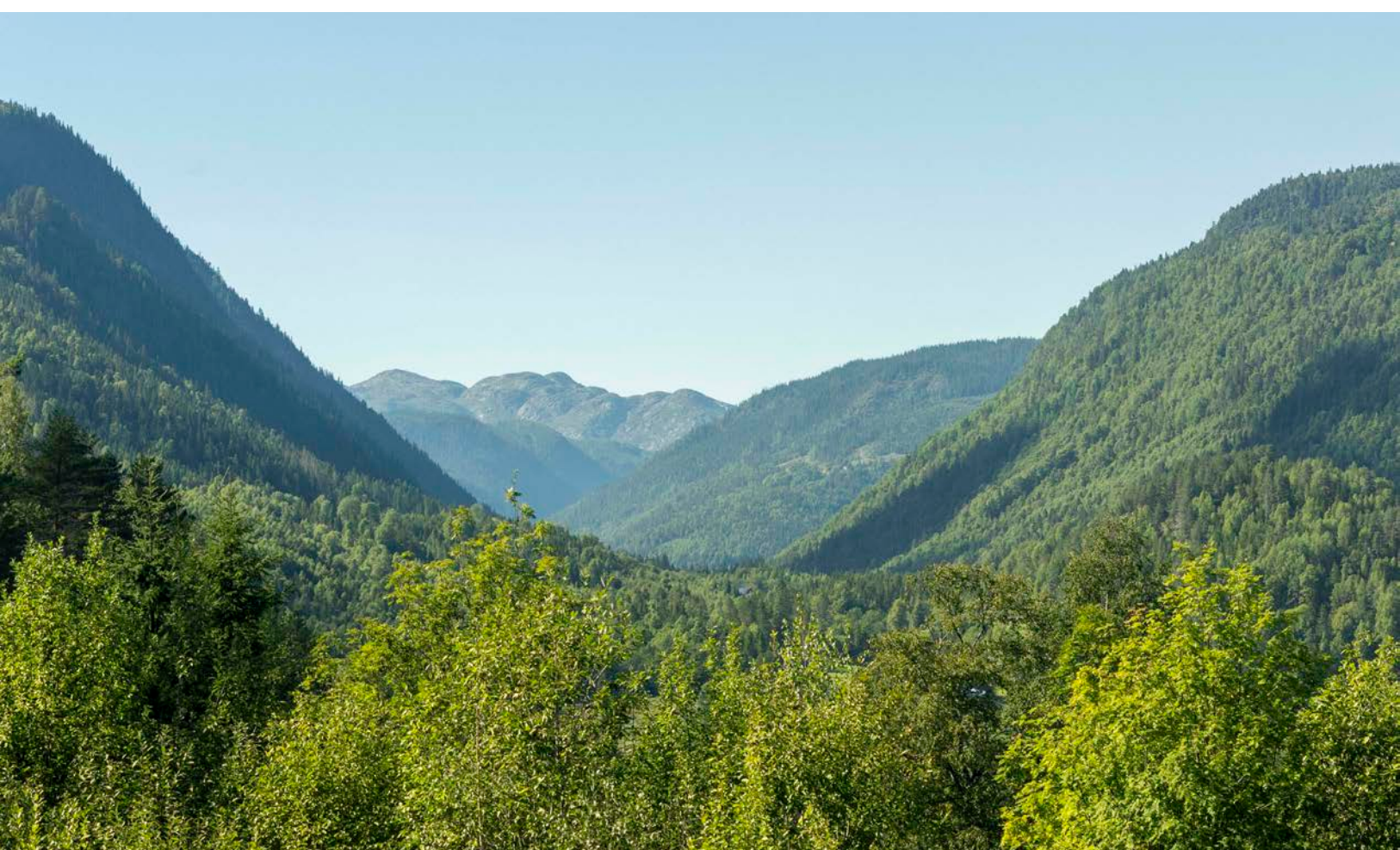
















Vedlegg

Tilstandsrapport

Åslandsreinane 65, 3880 DALEN

TOKKE kommune

gnr. 121, bnr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 09.04.2024

Rapportdato: 23.04.2024

Oppdragsnr.: 18885-2119

Referansenummer: AM6107

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er oppført 2011 med areal over ett plan. Nåværende eier kjøpte boligen i 2022. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på fjell. Yttervegger er oppført i murt isolerblokker med utvendig murpuss/Fiberpuss og malt. Boligens takkonstruksjon består av plassbygget pult tak teknet med sink bunteking. Flatt tak over garasje/teknisk rom teknet med membran/Sarnafil. Takrenner og beslag består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Boligens vinduer består av 3-lags isolerglassvinduer. Boligen har etablert balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme i de fleste gulvflater 1.etaske. Pipe i murt lettklinkerblokker med peis i stue. Boligen inneholder Hall/entre, stue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, teknisk rom, garderobesrom og garasje med sportsbod. Tilbygget romslig vinterstue i glass.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklimateknikk, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekk består av lakkerte stålplater/bunteking og hovedbolig og membran Sarnafil og garasje med teknisk rom. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert mangler eller skader på taktekk. Taktekk vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.

Nedløp og beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av murt lettklinker blokker/isoblokk i 35 cm tykkelse. Utvendig teknet med fiberpuss. Innvendig stort sett teknet med murpuss og malt/tapetsert. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget pulttak. Undertak består av taktro i trevirke med membran under tekking. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Inspisert fra innredet rom/1.etaske ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra takteking ble registrert.

Konstruksjonen er godt ventilert.

Takkonstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer. Vinduene med rammer og karmer i lakkert PVC.

Tilbygget hage stue med vegger og tak i laminert glass. Gulv teknet med fliser.

Entre dør i malt utførelse med glass. Dører til uteareal med glass i PVC rammer og karmer.

Dører i funksjonell stand.

Uteareal består av betongplater på grunn teknet med skifer og fliser.

Merknad på frostskaider i fliser terrasse mot øst.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendige overflater i boligen består av fliser og parkett på gulvflater. På vegger er det etablert malte slette flater/tapet. Malt plater/gips i himlinger. Våtrom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Alle overflater fra byggeår. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflate. Gulv består av armert isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.

Dokumentasjon er fremlagt i følge eldre rapport.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peis med innsats etablert i stue. Pipe og peis forblendet med malt murpuss.

Innerdører består av hvite slette dører. Rammer i malt trevirke. Dører i god funksjonell stand.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise med glassdører til baderom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessig fall til sluk.

Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevanr vil kunne renne til sluk.

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk.

Ukjent type membran.

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning.

Ved bruk av fuktindikator på bad ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone/dusjnise eller tilstøtende rom.

Bad 2

Bad 2 i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise til baderom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessig fall til sluk.

Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevanr vil kunne renne til sluk.

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk.

Ukjent type membran.

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning.

Ved bruk av fuktindikator på bad ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone/dusjnise eller tilstøtende rom.

Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Malt vegg. Det er montert våtbenk med skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk.

Vaskerom har etablert malt vegg. Sokkelflis langs gulvflater.

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessig fall til sluk.

Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevanr vil kunne renne til sluk.

Vaskerom har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran.

Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble det

ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone eller tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type Poggenpohl (tysk). Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt veggflater og malt himlinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på teknisk rom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank etablert på teknisk rom.

Synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Aggregat etablert i teknisk rom. Ukjent når filter sist er skiftet.

Boligen har etablert vannbåren varme i alle gulvflater. Grunnboret vann til aggregat i teknisk rom. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Ønskes vannbåren varmeanlegg kontrollert, bør rørleggermester kontaktes. Undertegnede har begrenset kompetanse på varmeanlegg. El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i teknisk rom. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av fjell med steinfylling. Boligen har støpt betongplate på oppfylt steinmasser på fjell mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt. Grunnmur består av murt lettklinkerblokker med murpuss.

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

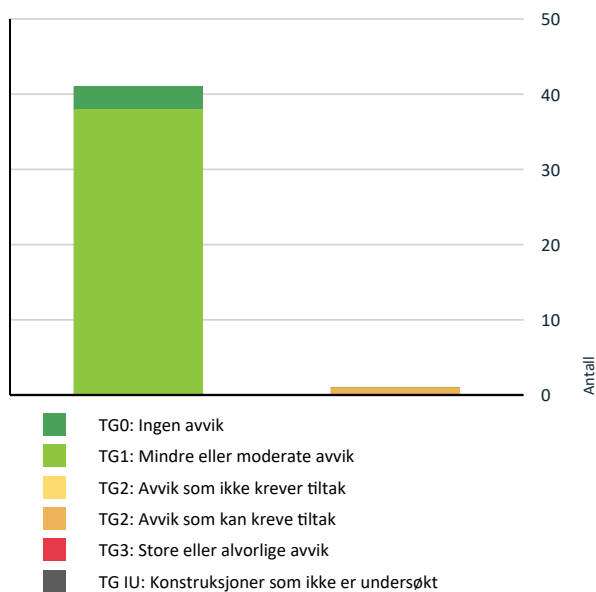
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

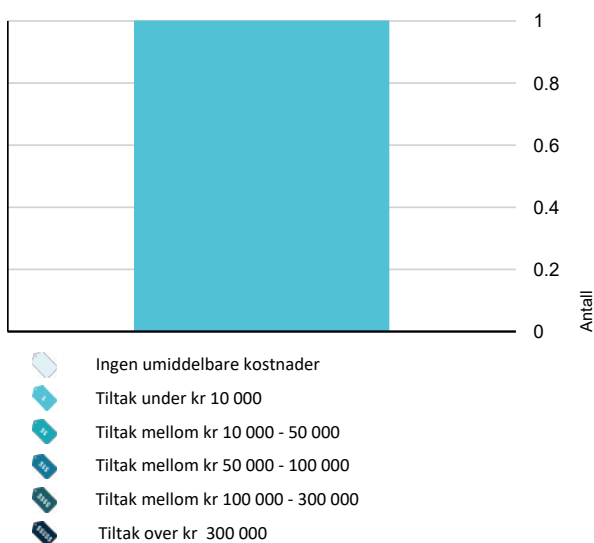
Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2011

UTVENDIG

Taktekking

Boligens taktekke består av lakkerte stålplater/bunntekning og hovedbolig og membran Sarnafil og garasje med teknisk rom. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng.

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av murt lettklinker blokker/isoblokk i 35 cm tykkelse. Utvendig tekket med fiberpuss. Innvendig stort sett tekket med murpuss og malt/tapetsert. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.

Takkonstruksjon/Loft

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget pulttak. Undertak består av taktro i trevirke med membran under tekking. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Inspisert fra innredet rom/1.etasje ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra takteking ble registrert. Konstruksjonen er godt ventilert. Takkonstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer. Vinduene med rammer og karmen i lakkert PVC. Tilbygget hage stue med vegger og tak i laminert glass. Gulv tekket med fliser.

Dører

Entre dør i malt utførelse med glass. Dører til uteareal med glass i PVC rammer og karmen. Dører i funksjonell stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uteareal består av betongplater på grunn tekket med skifer og fliser. Merknad på frostskafer i fliser terrasse mot øst.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater i boligen består av fliser og parkett på gulvflater. På vegger er det etablert malte slette flater/tapet. Malt plater/gips i himlinger. Våtrom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Alle overflater fra byggeår. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflate

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv består av armert isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.

Radon

Dokumentasjon er fremlagt i følge eldre rapport.

Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peis med innsats etablert i stue. Pipe og peis forblendet med malt murpuss.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite slette dører. Rammer i malt trevirke. Dører i god funksjonell stand.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise med glassdører til baderom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling/gips plater i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise til baderom.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Ventil etablert i himling. Dør har luftespalte.

Årstall: 2023

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning. Ved bruk av fuktindikator på bad ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone/dusjnise eller tilstøtende rom.



1.ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Bad 2 i 1. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise til baderom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk.



1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling/gips plater.

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater Gulv

Gulvflater dekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til sluk.

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran.

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise til baderom

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Ventil etablert i himling. Dør har luftespalte.

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning. Ved bruk av fuktindikator på bad ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone/dusjnise eller tilstøtende rom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Malt vegg. Det er montert våtbenk med skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert malt vegg. Sokkelflis langs gulvflater.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvflater dekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Vaskerom har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert våtbank med skyllekar og opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Ventil etablert i himling. Dør har luftespalte.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone eller tilstøtende rom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type Poggenpohl (tysk). Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt veggflater og malt himlinger.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på teknisk rom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank etablert på teknisk rom.

! TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Aggregat etablert i teknisk rom. Ukjent når filter sist er skiftet.

! TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Boligen har etablert vannbåren varme i alle gulvflater. Grunnboret vann til aggregat i teknisk rom. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Ønskes vannbåren varmeanlegg kontrollert, bør rørleggermester kontaktes. Undertegnede har begrenset kompetanse på varmeanlegg.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i teknisk rom. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell med steinfylling.

1 TG 1 Drenering

Boligen har støpt betongplate på oppfylt steinmasser på fjell mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungere som opprinnelig tiltent.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av murt lettklinkerblokker med murpuss.

1 TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	154	35		189	34		189
SUM	154	35			34		189
SUM BRA	189						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Hagestue, Bad , Bad 2, Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Garderobrom, Teknisk rom	Garasje , Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	154	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Sven bjørn Overvaag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4034 TOKKE	121	133		0	1084.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åslandsreinane 65

Hjemmelshaver

Bjørge Ranveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med areal over ett plan nylig oppført 2011. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og LNF areal. Gangavstand til Dalen sentrum med de fleste service funksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet bolig med garasje. Pent opparbeidet tomt med romslig gårdsplass med biloppstillings plass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AM6107>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409230237	
Selger 1 navn	
Sven Overvaag	
Gateadresse	
Åslandsreinane 65	
Poststed	Postnr
DALEN	3880
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1409230237

Tilleggskommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
100220226	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vidar Ragnvaldson Vindal	Ranveig Bjørge
Gateadresse	
Åslandsreinane 65	
Poststed	Postnr
Dalen	3880
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	EIKA
Polise/avtalnr.	

Document reference: 100220226

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: VRV, RB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannskade vegg for 10 år siden som er reparert av norske håndverkere. Årsak var rørlegger som hadde glemt å dra til skruer i innvendig takrenne. Etter det har alt vært i orden. Etterlot ingen skader i huset.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Små sprekker i mur i hagestue som er reparert av muremester.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe maur rundt inngangsparti om våren. Maurmiddel fungerer bra. Det er mye ufarlig maur på Dalen pga. mye sand i grunnen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling men vi har lagt radonduk under hele huset rent forebyggende.

21.1 Radonmåling

År

2010

Verdi

ca. 100000 kr

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 100220226

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 100220226

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
vidar vindal	14e7a7df6b26d22ba7367a2 5108a198745177999	29.08.2022 07:14:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rannverig Bjørge	7b273baaf8d445584d92971 8039d4f8a1afced1a	29.08.2022 07:18:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 100220226

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt nr.3.	Beregnet areal	1084.7
Etablert dato	13.07.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.02.2016	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	121/133
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.07.2010 13.07.2010	21/10	Tinglyst 21.07.2010	121/128 (-1084,7), 121/133 (1084,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589998.57	442863.76		Ja	1084.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRGO RANVEIG F170851*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅSLANDSREINANE 65 3880 DALEN	Bosatt (B)
VINDAL VIDAR RAGNVALDSON F171053*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅSLANDSREINANE 65 3880 DALEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Åslandsreinane 65

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3880 DALEN	Kirkesogn	05141004 Eidsborg Mo og Skafså
Grunnkrets	104 VISTAD	Tettsted	3151 Dalen
Valgkrets	3 DALEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300247175		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	30.03.2011

1: Bygning 300247175: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 30.03.2011

Bygningsdata

--	--	--	--

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	155
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	155
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	222
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.06.2010	28.09.2011
Igangsettingstillatelse	20.09.2010	28.09.2011
Midlertidig brukstillatelse	30.03.2011	28.09.2011
Endre bygningsdata	25.10.2021	25.10.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åslandsreinane 65	H0101	121/133	155	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	155	0	155	0	0	0



Tokke kommune
Teknisk etat

T.H. Nordskog AS
Åmotsdalsvegen 140
3841 FLATDAL

Dykkar ref: Vår ref
2010/641-
14

Saksbeh:
Oddvin Kollbotn, 35075266
oddvin.kollbotn@tokke.kommune.no

Arkivkode: Dato:
121/133 15.03.2012

FERDIGATTEST - BUSTADHUS - 121/133 - ÅSLAND

Ansvarleg søker: T.H. Nordskog AS
Tiltakshavar: Vidar Vindal

Det vert gitt ferdigattest for bustadhus på gnr 121, bnr 133 i Tokke kommune.
Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendte kontrollerklæringer.

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan- og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing

Tone Midtbø
Konst. Teknisk sjef

Oddvin Kollbotn
Byggesakshandsamar

Postadresse: Storvegen 60
3880 DALEN
E-post: postmottak@tokke.kommune.no

Telefon: 35 07 52 00
Telefaks: 35 07 71 33

Bankgiro: 2685 07 02968
Org.nr: 964 964 521

Heimeside: www.tokke.kommune.no

Eiendomskart for eiendom 3824 - 121/133//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

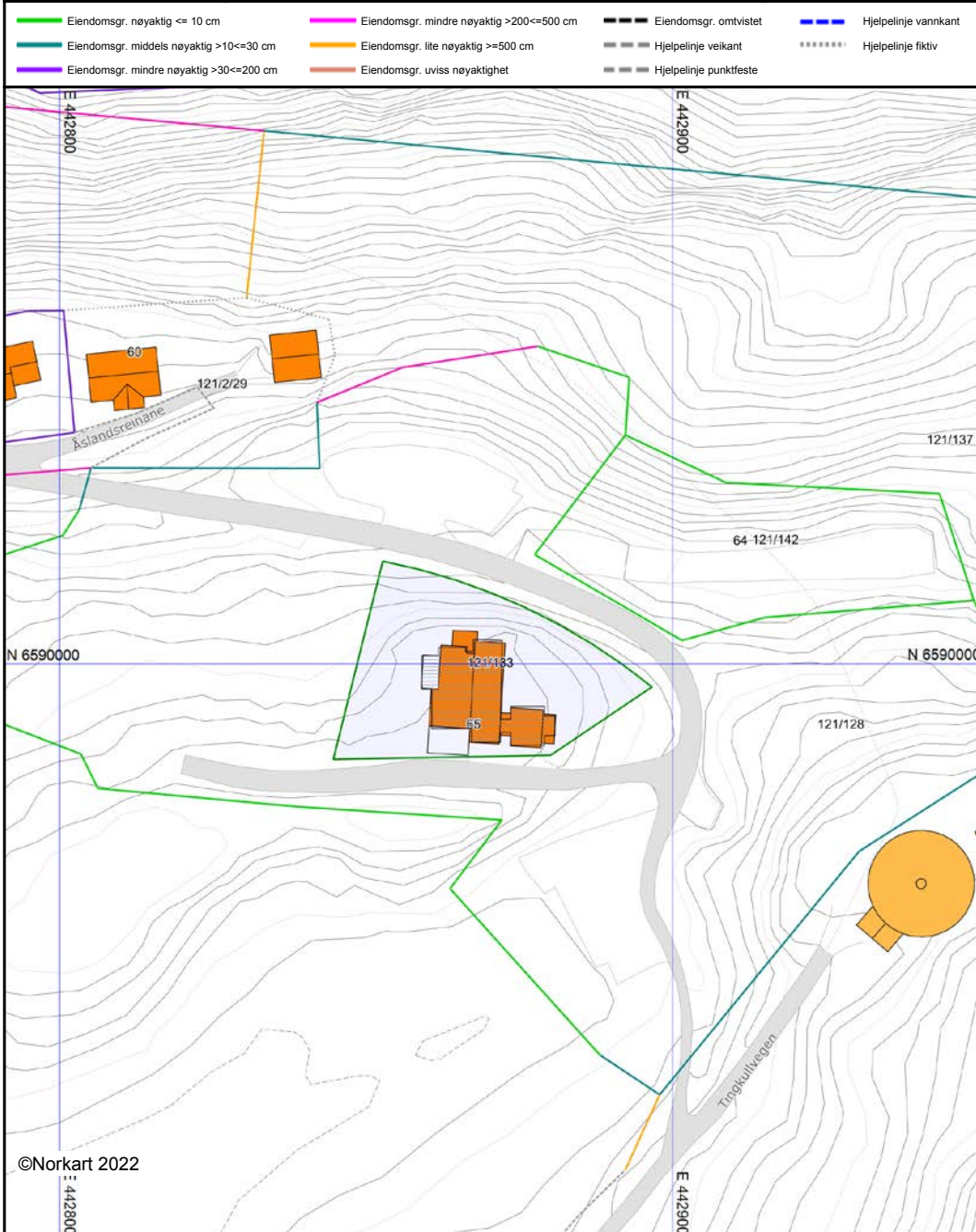
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



Eiendom: 121/133
Adresse: Åslandsreinane 65
Dato: 26.08.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Utskriftsdato: 26.08.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tokke kommune

Kommunenr.	3824	Gårdsnr.	121	Bruksnr.	133	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åslandsreinane 65, 3880 DALEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

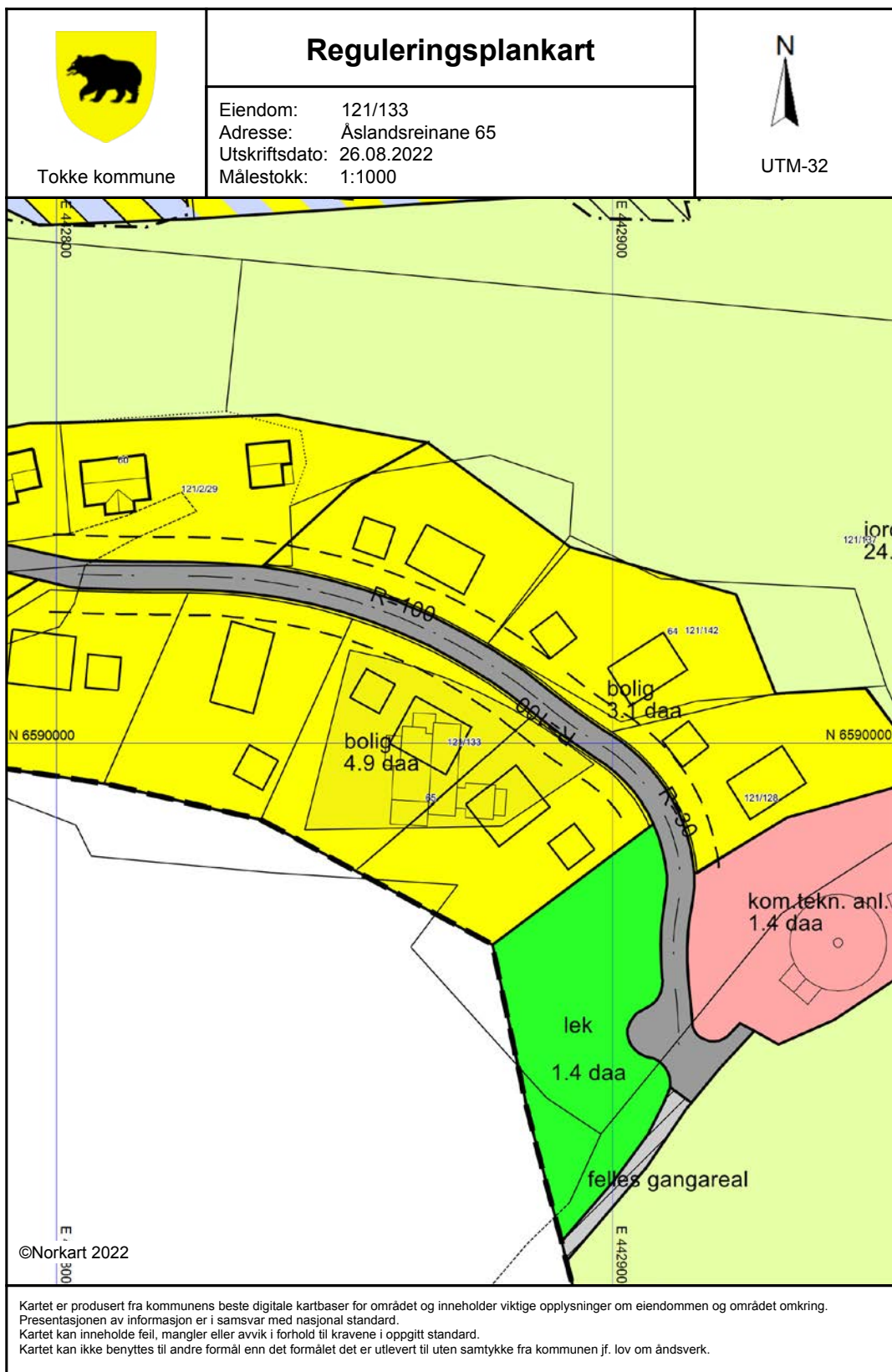
Id	KOMPLAN_20
Navn	Kommuneplan Tokke Kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	13.09.2005
Delarealer	Delareal 1 083 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende
	Delareal 1 m ² Arealbruk LNF-område,Nåværende
	Delareal 12 m ² KPRestriksjoner Område unntatt for rettsvirkning

Reguleringsplaner

Id	20050004
Navn	Dalen og Vistad.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2005
Delarealer	Delareal 1 085 m ² Formål Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Id	20210003
Navn	Reguleringsplan Dalen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Garasjer i bustadområde
	Område for forretningar
	Område for industri/lager
	Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
	Offentleg undervisning (skule, universitet mv.)
	Offentleg samlingslokale (kino, teater mm)
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål
	Allmennyttig administrative bygg
	Hotell med tilhørende anlegg
	Bensinstasjon
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1)	
	Landbruksområde
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Kollektivanlegg
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Friområde
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anna friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)	
	Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformator)
	Område med rasfare
	Område med flomfare
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)	
	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Grav- og urnelund
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Andre område for anlegg i vassdrag eller i sjø
	Bevaring av bygningar og anlegg
	Bevaring av bygningar
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles leikeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Bustad/Forretning
	Forretning/Kontor/Offentleg
	Anna kombinert formål
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)	
	Industri
	Renovasjonsanlegg
	Bustad/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknikk	
	Veg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Parkeringsplass
	Parkeringsplassar
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)	
	Grøntstruktur
Reguleringsplan-Ormsynsone (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL 1985 og 2008	
	Sikringssonengrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjeline
	Planlagt busetnad
	Bygningar som inngår i planen
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Tokke kommune
Teknisk etat

T.H. Nordskog AS
Åmotsdalsvegen 140
3841 FLATDAL

Dykkar ref: Vår ref
2010/641-
14

Saksbeh:
Oddvin Kollbotn, 35075266
oddvin.kollbotn@tokke.kommune.no

Arkivkode: Dato:
121/133 15.03.2012

FERDIGATTEST - BUSTADHUS - 121/133 - ÅSLAND

Ansvarleg søkjar: T.H. Nordskog AS
Tiltakshavar: Vidar Vindal

Det vert gitt ferdigattest for bustadhus på gnr 121, bnr 133 i Tokke kommune.
Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendte kontrollerklæringar.

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan- og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing

Tone Midtbø
Konst. Teknisk sjef

Oddvin Kollbotn
Byggesakshandsamar

Postadresse: Storvegen 60
3880 DALEN
E-post: postmottak@tokke.kommune.no

Telefon: 35 07 52 00
Telefaks: 35 07 71 33

Bankgiro: 2685 07 02968
Org.nr: 964 964 521

Heimeside: www.tokke.kommune.no

Åslandsreinane 65

Nabolaget Dalen - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Lio 12 min
Linje 142 0.9 km

Skoler

Tokke skule (1-10 kl.) 14 min
166 elever, 15 klasser 1 km

Vest-Telemark vidaregåande skule 17 min
210 elever, 9 klasser 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Vest-Telemark VGS avd. Dalen 17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

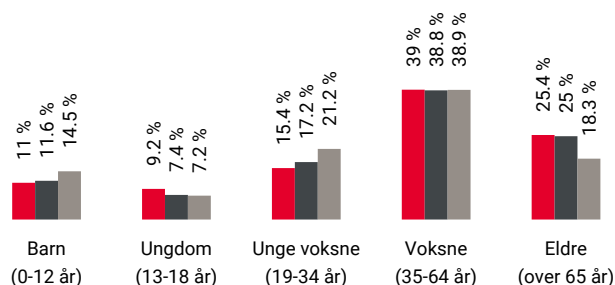
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Dalen barnehage (1-5 år) 27 min
45 barn 2 km

Åmdals Verk barnehage (1-2 år) 20 min
5 barn 14.2 km

Dagligvare

Joker Dalen 5 min
PostNord 2.3 km

Coop Extra Dalen 5 min
Post i butikk 2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Trafikk

Lite trafikk 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



Gateparkering

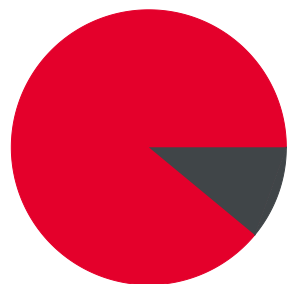
Lett 82/100

Sport

⚽ Tokkehallen - Flerbrukshall 17 min 🚶
Aktivitetshall 1.2 km

⚽ Dalen idrettsplass 17 min 🚶
Fotball, friidrett 1.2 km

Boligmasse



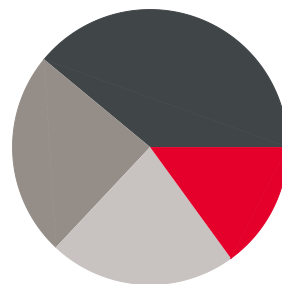
■ 89% enebolig
■ 11% annet

Varer/Tjenester

📍 Apotek 1 Vinje 25 min 🚗

🌿 Vinje Vinmonopol 25 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 15% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 24% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



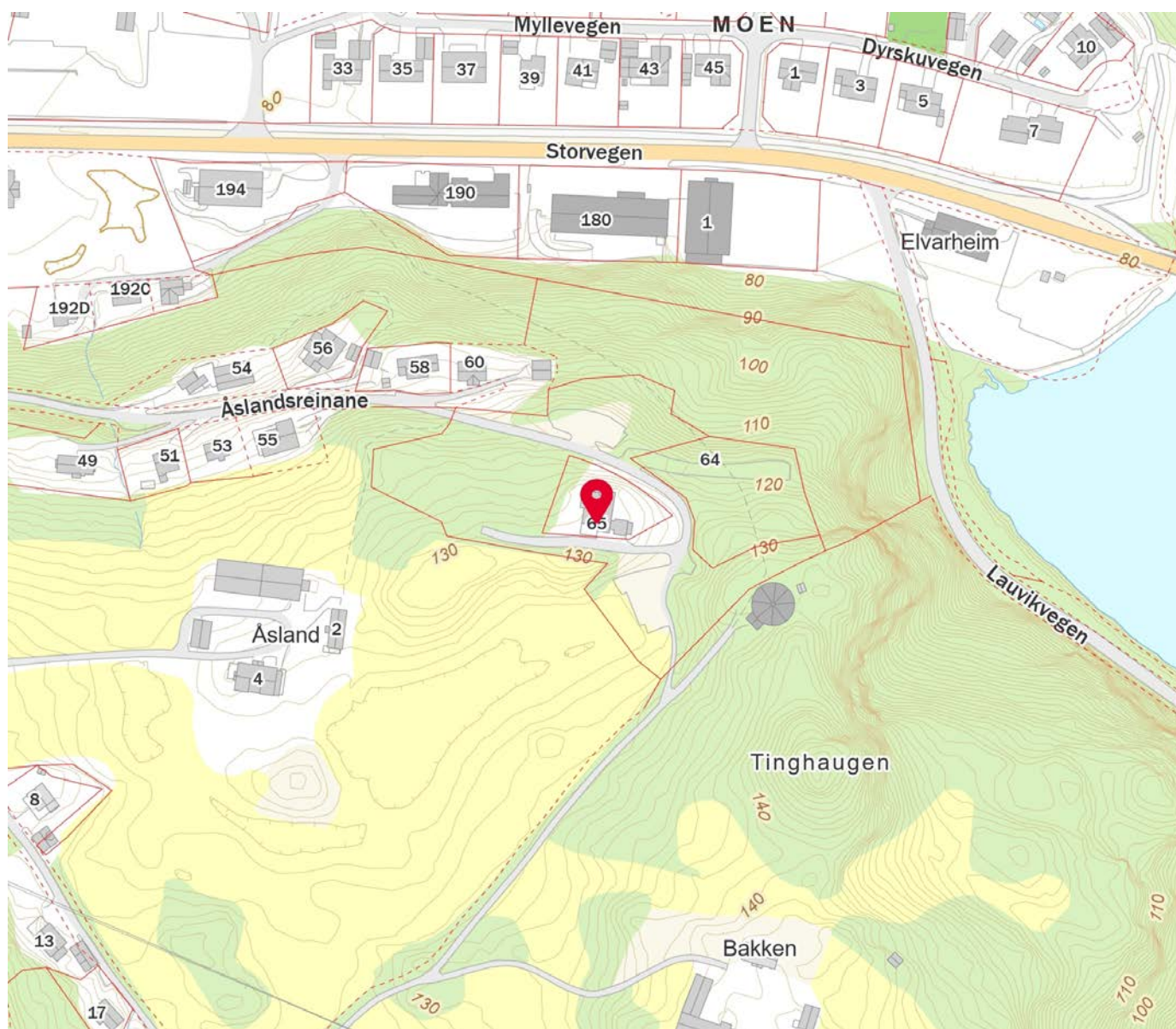
0% 48%

■ Dalen
■ Tokke kommune
■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre