

aktiv.





Fagansvarlig/Eiendomsmegler

## Ådne Lien

**Mobil** 478 62 786

**E-post** adne.lien@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18



Eiendomsmegler

## Nora Eikeland

**Mobil** 464 20 926

**E-post** nora.eikeland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

# Grunnvik 20

Sjarmerende enebolig beliggende sentralt i Fyresdal. Eiendommen ligger solrikt til med kort vei til badestrand, butikker, skole og barnehage og andre nødvendige servicetilbud.

Eneboligen er oppført i 1956 og har blitt modernisert med nytt tak, ny kledning, vinduer og dører i 2023/2026, samt nytt kjøkken i 2024. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert innkjørsel. Garasje fra 2022 med elektrisk leddport.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 790 000,-	<b>BRA-i/BRA Total</b>	210/245 kvm
<b>Omkostn.:</b>	Kr 46 140,-	<b>Tomtstr.:</b>	1446 kvm
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 836 140,-	<b>Soverom:</b>	4
<b>Selger:</b>	Torfinn Kåsa Gunn Tordis Larsen	<b>Antall rom:</b>	5
	Knut Hans Kåsa Jon Arvid Kåsa	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 36, bnr. 1
		<b>Fnr.:</b>	32
		<b>Oppdragsnr.:</b>	1302260092
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1956		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	75
Andre vedlegg .....	94
Nabolagsprofil .....	105
Budskjema .....	113

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 210 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 245 kvm

TBA: 3 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 82 kvm Bod/gang m/trapp, bod/teknisk rom, mellomgang, toalettrom, kjellerstue, kjellerinngang m/trapp, gang, soverom og 2 kott

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, trapperom, mellomgang m/trapp, gang, bad/vaskerom og soverom

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Gang m/trapp, mellomgang, bad, 2 kott og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 kvm Garasje

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

1446 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Festet tomt på ca. 1446 kvm i følge festekontrakt tinglyst august 1954. Tomten er ikke oppmålt, men grensene beskrives i festekontrakten. Festekontrakten angir følgende grensebeskrivelse "Tomtens nord- og sydgrense er hver 29,5m og øst- og vestgrenser er 49 m.

Tomten er pent opparbeidet med plener, beplantning, asfaltert innkjøring og parkeringsarealer.

Grunneier er Opplysningsvesenets fond, og festekontrakten er inngått med en varighet på 99 år. Festeavgiften reguleres hver 25, 50 og 75 år og fastsettes etter skjønn av to upartiske menn. Festeavgiften kan også reguleres samtidig med overføring av festeretten. Avgiften utgjorde kr. 720 pr. 2011. I forbindelse med salg av eiendommen vil festeavgift blir KPI regulert til kr. 1158,- pr. år. Neste ordinære regulering er i 2029. Grunneier må samtykke til overdragelse av ny eier. Samtykke kan ikke nektes uten skjellig grunn, dog hviler ansvar for godkjenning av ny eier på kjøper.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Grunnavik, med kort avstand til skole, barnehage, svømmehall og idrettsanlegg, dagligvare og sentrums øvrige fasiliteter. I nærområdet finner du også badestrand og fine turområder.

Fyresdal har et godt kultur- og fritidstilbud. Nyere flerbrukshall, bibliotek, kulturskole, svømmehall, fotballbane, skytebane, skiskytteranlegg, for å nevne noe. Turstier i variert terreng, et utall fiskevann og muligheter for jakt på elg, hjort, reinsdyr, rådyr og småvilt gjør kommunen til et eldorado for den friluftinteresserte. Gimle skole har elever fra 1.-10. klasse og har i dag ca. 170 elever. Sammen med barnehagen er skoleanlegget de siste årene totalrenovert og utvidet.

Hamaren Aktivitetspark anbefales på det varmeste. Her finner du en 2,4 kilometer lang tursti med universell utforming, hvorav deler av løypa går etter ei lang gangbro bygget i bratte fjellet mellom Klokkehamaren og Fyresvatn. Langs løypa er det i tillegg satt ut benker og bygget grillhytte.

Kjøreavstander:

Skien: ca. 140 km

Bø: ca. 100 km

Arendal: ca. 140 km

### **Adkomst**

Se kartskisse på [finn.no](http://finn.no) eller kontakte megler for kjørebekrivelse til eiendommen.

## **Bebyggelsen**

Området består av boligbebyggelse i felt.

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Enebolig oppført i 1956, med et tilbygg fra 1991.

Bygningen er fundamentert på antatt morene-masser. Grunnmuren består av betongstein på en støpt plate, og er pusset og malt.

Den opprinnelige bygningsdelen mangler drenering, mens tilbygget har etablert drenering. Det er ikke fuktsperre mot murene på den eldre delen. Takvann fra den opprinnelige delen ledes direkte til terrenget.

Veggene er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden er kledd med liggende bordkledning, for det meste fra 2023. Det mangler hjørnekasser.

Takkonstruksjonen er et saltak, oppbygd med sperrer og takstoler. Loftet er et kaldtloft med lufting. Undertaket består av panel og takpapp, med stålplater som tekking fra 2023.

Taket har pipebeslag, isbordbeslag, overgangsbeslag, fotsink, takrenner, nedløp og stigetrinn for feier, alt utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne består av en støpt plate i kjelleren og et trebjelkelag mellom etasjene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjelleren har vinduer fra byggeåret. Dørene er malte tredører, og inngangsdørene er fra 2023.

Ved hovedinngangen er det en stål-trapp med repos, og tilbygget har en trapp i impregnert tre.

Garasjen fra antatt 2022 er reist på en støpt plate. Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende panel. Taket er et saltak med takstoler, tekt med stålplater, og har beslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Garasjen har en elektrisk leddport i aluminium og en inngangsdør i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

- Avvik: • Det er påvist andre avvik:

- Arbeidet med å skifte kledning er ikke fullført.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er gamle merker etter fukt rundt pipe, nytt pipebeslag, på befaring ble det ikke målt fukt.

- Utvendig - Vinduer

- Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Overflater

- Avvik: • Det er påvist fuktskader på overflater.

- Noe fukt i kjellervegger (se rom under terreng)

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

- Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Innvendige dører

- Avvik: • Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Spesialrom - 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Innvendig - Innvendige trapper - 2

Avvik: • Trappen har store skader.

Trapper tilfredsstillende ikke dagens krav og er direkte farlige å gå i. Dette gjelder kjellertrappen, se tilstandsrapport.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Loft > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

## **Innhold**

Boligen går over tre plan og inneholder:

Hovedplan:

Entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, trapperom, mellomgang m/trapp, gang,

bad/vaskerom og soverom.

2. etasje:

Gang m/trapp, mellomgang, bad, 2 kott og 3 soverom.

Kjeller:

Bod/gang m/trapp, bod/teknisk rom, mellomgang, toalettrom, kjellerstue, kjellerinngang m/trapp, gang, rom brukt som soverom (antatt ikke godkjent) og 2 kott.

Det er i tillegg oppført garasje.

### **Standard**

Grunnvik 20 er en sjarmerende enebolig beliggende sentralt i Fyresdal. Eiendommen ligger solrikt til med kort vei til badestrand, butikker, skole og barnehage og andre nødvendige servicetilbud.

Eneboligen er oppført i 1956 og tilbygd i 1991. Boligen har blitt modernisert med nytt tak, ny kledning, nye vinduer og dører i 2023/2026 og to vinduer i 2026, samt nytt kjøkken i 2024. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert innkjørsel. Garasje fra 2022 med elektrisk leddport.

Selger opplyser at følgende er gjort etter tilstandsrapporten ble innhentet: "Det er skiftet et vindu oppe og ett nede (begge på soverom), og det er listet innvendig. Vindu i trappeoppgang er kledd igjen pga konflikt med taket på tilbygget, og det er isolert og panelt innvendig. Det er satt opp ny kledning på gavlvegg, skiftet vindskibord på vestsiden av huset, satt på hjørnekasser og festet takrenner.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2024 med profilerte fronter på tre vegger og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med vaskekum i stål og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Badet fra 1991 har belegg på gulv med oppkant på vegg, våtromstapet på vegger og takess i taket. Rommet er utstyrt med innredning med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i plast, benk, overskap, speil og dusjkabinett. Det er elektrisk avtrekksventil på vegg.

Bad 2. etasje:

Badet i 2. etasje har belegg på gulv, og vegger og tak med panel. Rommet er innredet med dusjkabinett, vask, speil og toalett. Oppvarming med elektrisk stråleovn. Rommet mangler ventilasjon.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Rommet er innredet med vask, overskap med speil og toalett. Det er elektrisk varmeovn og enkel ventil på vegg.

Toalettrom kjeller:

Toalettrommet i kjelleren er nylig oppgradert og har laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og takess. Innredningen består av benk med vask, overskap med speil og toalett. Oppvarming med elektrisk ovn på vegg. Rommet har ingen ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, furu, betong og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og betong.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er en blanding av plast (rør i rør) og kobber vannledninger.

Inntaksledning med stoppekran og trykk-reduksjonsventil er plassert i bod/teknisk rom i kjeller. Det er montert utekran ved siden av inngangspartiet som ikke er frostsikker.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast påkoblet soilrør under grunn.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med noen ventiler i vegger og i enkelte vinduer, samt elektrisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.

- Varmesentral: Det er installert Mitsubishi varmpumpe i spisestue fra 2018. Utvendig del er plassert med kasse på gavlvegg.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken fra OSO er på ca. 200 liter fra 2024. Den er plassert i bod/teknisk rom i kjeller.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler er plassert i gangen med trapp på loft. AMS-måler ble montert i 2018. Det foreligger samsvarserklæring på sikringsskap og AMS-måler. Det er nytt opplegg på kjøkken og toalett i kjeller.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Nytt kjøkken
- Varmtvannstanken fra OSO er på ca. 200 liter.

2023:

- Nye dører og flere nye vinduer
- Byttet mesteparten av kledning
- Yttertak

2022:

- Garasje

2018:

- Det er installert Mitsubishi varmepumpe i spisestue.
- AMS-måler montert.

1991:

- Tilbygd del med kjeller og 1. etasje 2 x 25 m<sup>2</sup> pluss overbygd kjellerinngang 3 m<sup>2</sup>.
- Etablert drenering på tilbygg

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er ikke innlagt fiber i boligen, men tilgjengelig i området.

#### **Parkering**

Parkering i garasje. Det er ellers god plass til biloppstillingsplass på egen tomt.

#### **Forsikringselskap**

Gjensidige.

#### **Diverse**

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

# Energi

## Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming som hovedoppvarmingskilde. Det er installert varmepumpe i spisestuen, elektriske ovner på toalettrommene, og en elektrisk stråleovn på badet på loftet. I tillegg er det en vedovn i stuen som er koblet til en renovert mursteinspipe med innleggsrør av stål.

## Informasjon om strømforbruk

Eiendommen selges for et dødsbo, og strømhistorikk foreligger ikke. Det er ikke tegnes Norgespris på måler i følge selger.

## Energimerke

E

## Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 790 000

## Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger 44 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

46 140 (Omkostninger totalt)

63 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 836 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 853 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 855 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 22 316 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 435 118 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 740 470 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Forsikringer, veivedlikehold/brøyting, TV/Internett og strøm.

### **Tilbud om 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 36, bruksnummer 1, festenummer 32 i Fyresdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4032/36/1/32:

20.08.1954 - Dokumentnr: 819 - Urådighet / festekontrakt / bestemmelse om gjerde

Gjelder feste

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLIEIES

UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 41

PANT FOR FORF. AVG. MED PRIORITET ETTER LÅN I DET OFFENTLIGE

LEIEN KAN REGULERES

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 720

Dette er festekontrakten mellom eiendommen og grunneier Allstad Grunneiendom AS.

Se mer info under punktet "tomt".

13.09.2011 - Dokumentnr: 731275 - Borett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Kåsa Eldbjørg

Født: 07/07-1933

-----

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2020/3324234-1/200

Borett vil bli slettet.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke opprinnelige byggetegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige boligen. Boligen er oppført før plan- og

bygningsloven trådte i kraft, og det er ikke unormalt at tegninger og attester ikke foreligger.

Da tegninger ikke foreligger har ikke megler kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Det foreligger tegninger av tilbygg fra 1991, disse stemmer godt med dagens løsning hva gjelder planløsning, dog er møneretning endret og det er laget saltak i stedet for pulttak. Det er i tillegg satt inn et ekstra vindu i kjeller, samt bygd på et ekstra lite tilbygg (kjelleroppgang) på sydsiden av tilbygget (se mer info i avsnittet under). Det foreligger ferdigattest for tilbygget datert 12.11.1991. Følgende mangler var nevnt i ferdigattesten fra 1991; mangler utvendig trapp, vaskerom mangler spalte dør og vifte mangler samt røykvarsler må monteres i gang. Megler har ikke kontrollert om arbeidene er gjennomført. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspåliggende tiltak, uten at dette er omsøkt. Tegninger og ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Det er bygd et lite tilbygg (kjelleroppgang) på sydsiden av boligen/tilbygget. Megler kan ikke finne dokumentasjon på dette (det fremkommer ikke av tegninger på tilbygget fra 1991), og bygget/tiltak må antas å ha vært oppført uten søknad. Kommunen kan kreve forholdet omsøkt eller i ytterste konsekvens tilbakeført. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Garasjen er ført opp i 2022. I følge eier stod det en garasje på tomten fra gammelt av som trolig har vært utvidet i flere omganger. Opprinnelig byggeår på eldre garasje og ytterligere informasjon har ikke selger. Den gamle garasjen ble erstattet av en ny garasje i 2022. Det foreligger det hverken tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. For den opprinnelige garasjen er det ikke unormalt at det ikke foreligger tegninger, dog får ikke megler kontrollert byggets lovlighet. Megler får heller ikke kontrollert om garasjen oppført i 2022 er større eller annerledes enn opprinnelig / gammel garasje. Da det ikke foreligger noe dokumentasjon må garasjen må antas å være oppført uten søknad. Kommunen kan kreve forholdet omsøkt eller i ytterste konsekvens tilbakeført. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Privat brøyting ut til hovedvei, spleiselag med naboer. Stikkvei inn til boligen brøytes selv.

Tilknytning vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommunens arealdelplan er område vist til LNFR - spredt bolig bolig, fritids- og næringsbebyggelse. Kart- og arealplan kan fås ved henvendelse megler.

### **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.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Boligen er vasket til visning og det vil ikke bli foretatt ytterligere rengjøring før overtagelse.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Dødsbo**

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

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75% (minimum kr. 69.000,-) av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 740 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke (fotopakke, trykte visningsfoldere, annonse på finn.no etc)

5 000 Oppgjørshonorar

5 900 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Vederlag visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.

#### **Ansvarlig megler**

Ådne Lien

Fagansvarlig/Eiendomsmegler

adne.lien@aktiv.no

Tlf: 478 62 786

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

#### **Oppdragstaker**

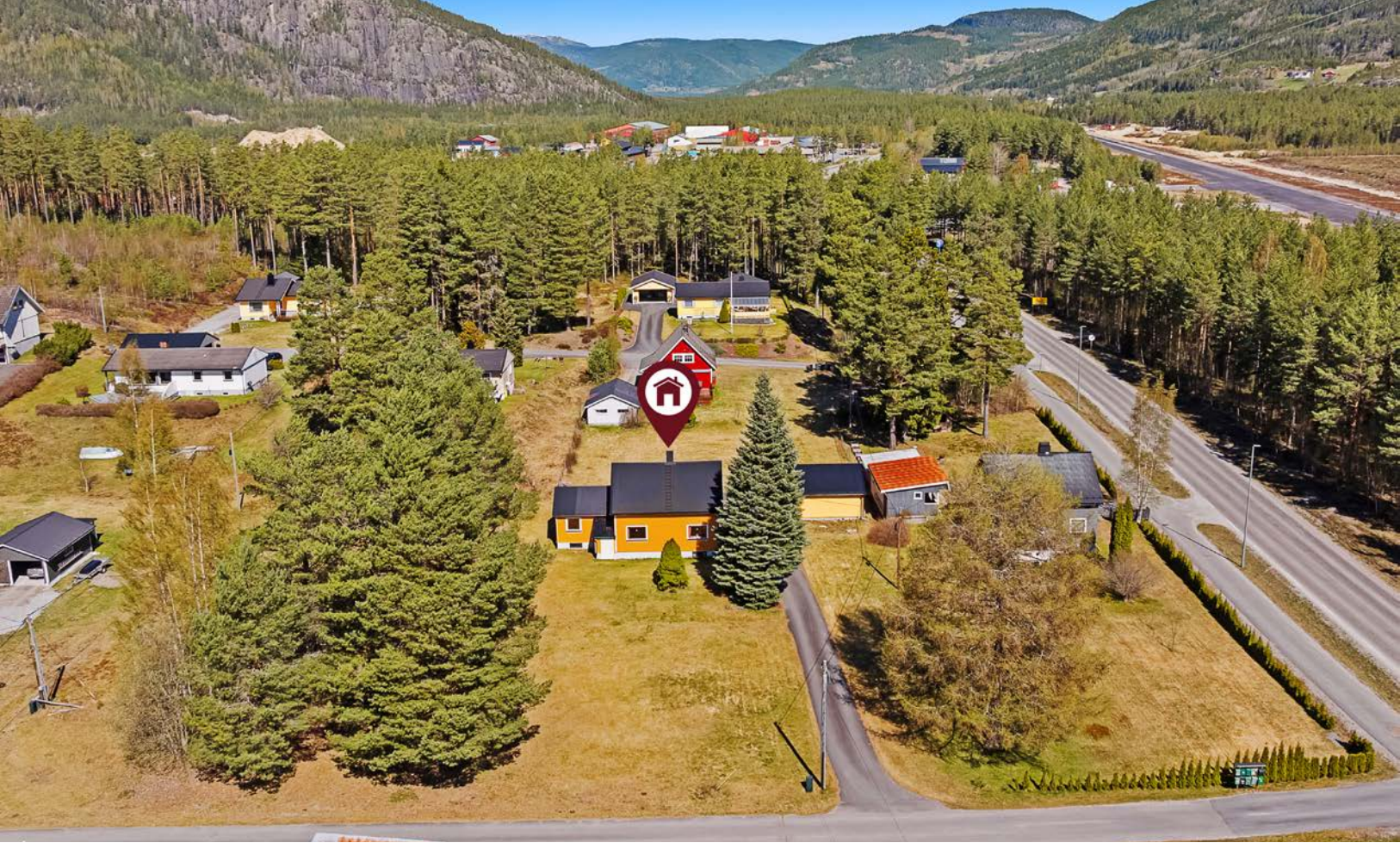
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

#### **Salgsoppgavedato**

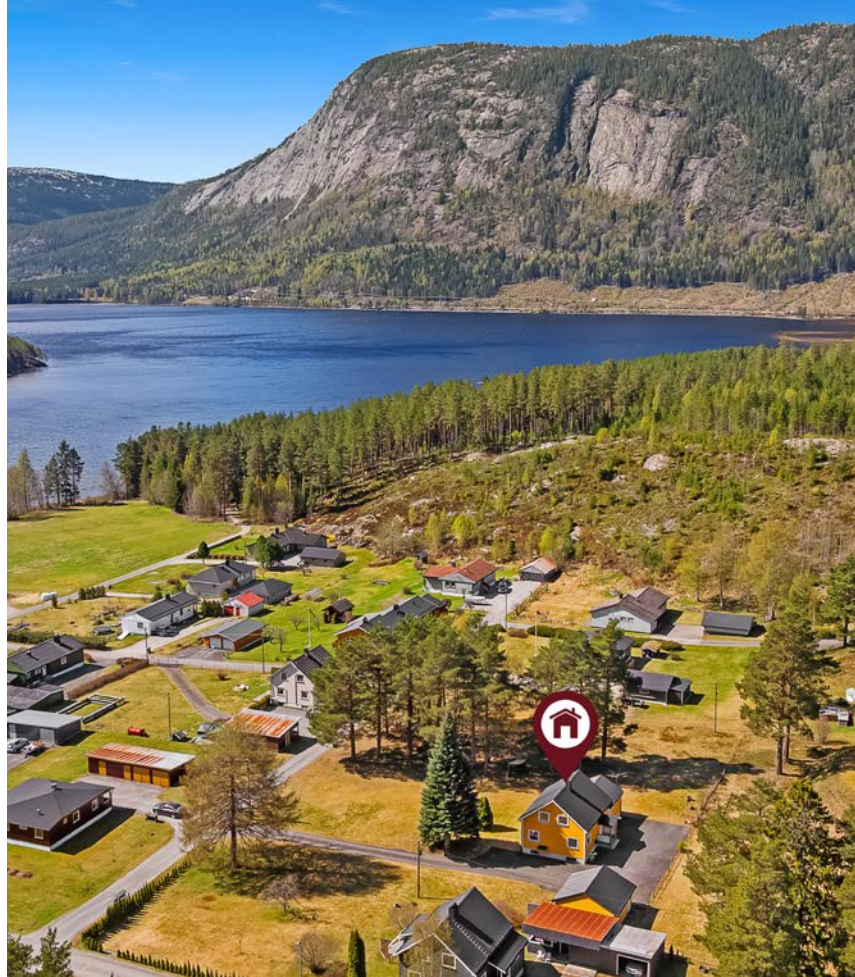
11.05.2026

**Innholdsrik og oppgradert  
enebolig med garasje og stor  
hage.**





Eiendommen ligger solrikt til med kort vei til badestrand, butikker, skole og barnehage og andre nødvendige servicetilbud.



Eneboligen er oppført i 1956 og tilbygd i 1991. Boligen har blitt modernisert med nytt tak, ny kledning, nye vinduer og dører i 2023/2026 og to vinduer i 2026, samt nytt kjøkken i 2024.



Boligen går over 3 plan.

Hovedplan inneholder entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, trapperom, mellomgang m/trapp, gang, bad/vaskerom og soverom.









Kjøkkeninnredning fra 2024 med profilerte fronter på tre vegger og benkeplate i laminat.



Kjøkkenet er utstyrt med vaskehum i stål og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Toalettrommet i 1. etg. er innredet med vask, overskap med speil og toalett.

Bad/vaskerom 1. etasje.

Rommet er utstyrt med innredning med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i plast, benk, overskap, speil og dusjkabinett.





2. etasje inneholder gang m/trapp,  
mellomgang, bad, 2 kott og 3 soverom.







Badet i 2. etasje er innredet med dusjkabinett, vask, speil og toalett.

Kjelleren inneholder bod/gang m/trapp, bod/teknisk rom, mellomgang, toalettrom, kjellerstue, kjellerinngang m/trapp, gang, rom brukt som soverom (antatt ikke godkjent) og 2 kott.



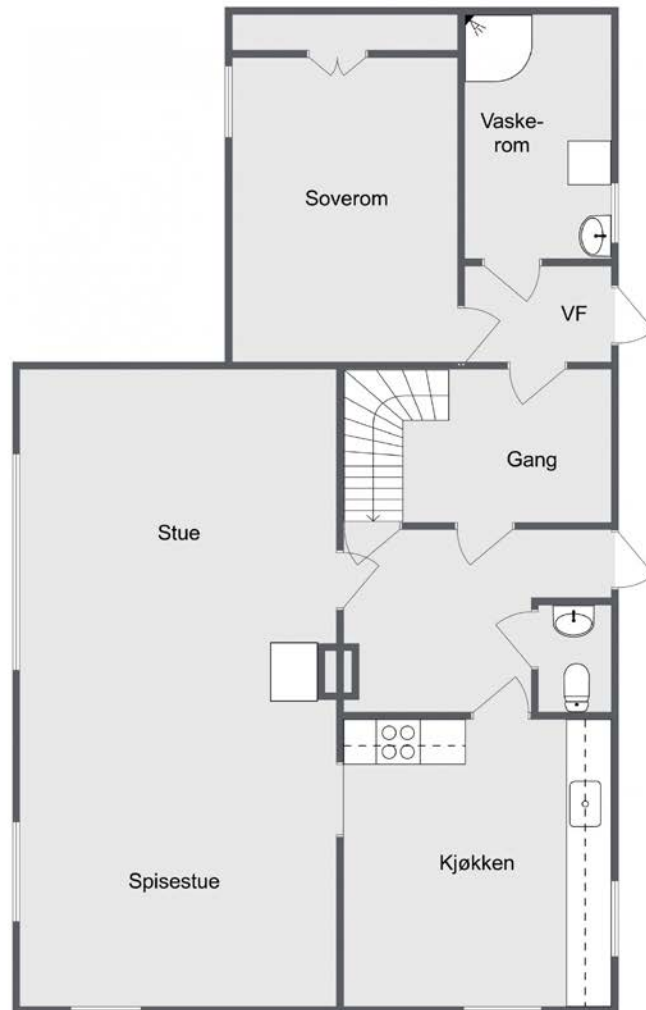




Toalettrommet i kjelleren består av benk med vask, overskap med speil og toalett.

## Grunnvik 20

### 1. Etasje

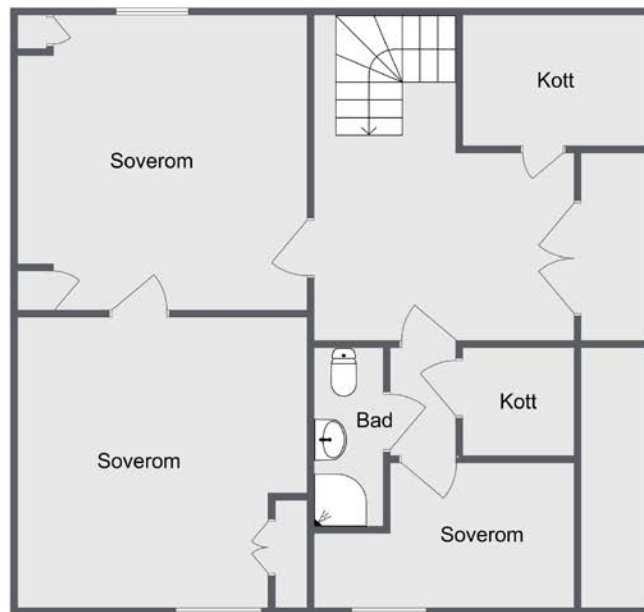


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Grunnvik 20

### 2. Etasje

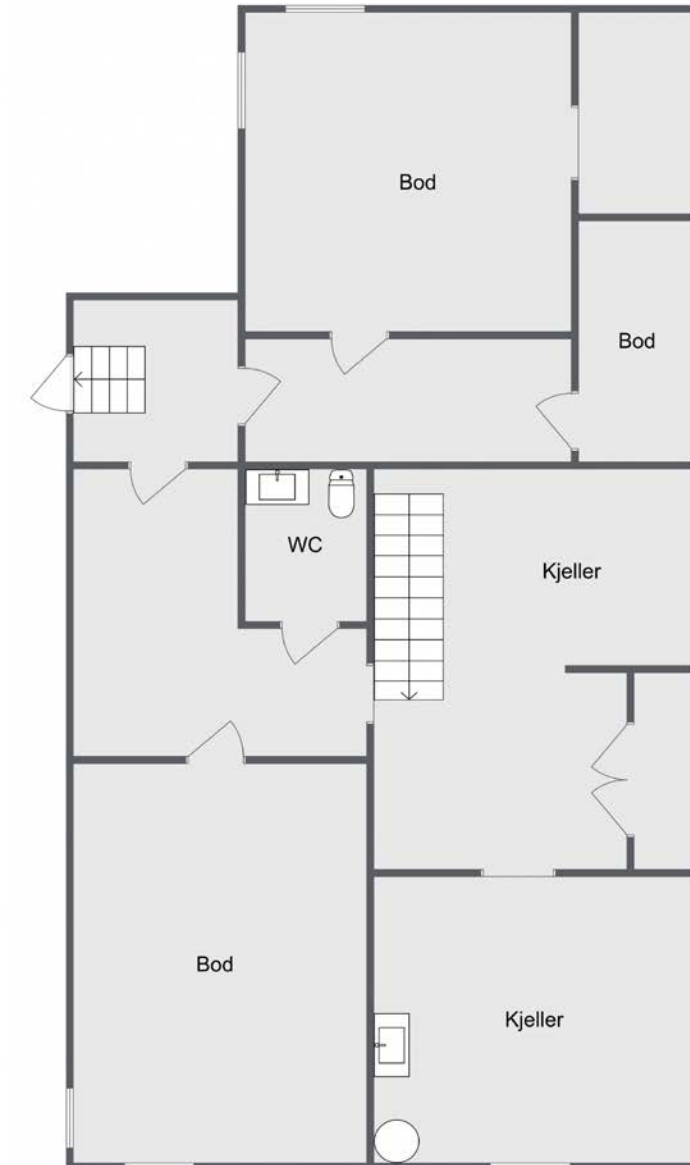


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Grunnvik 20

### Underetasje







Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Grunnvik 20, 3870 FYRES DAL  
 FYRES DAL kommune  
 # gnr. 36, bnr. 1, fnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m<sup>2</sup> BRA-i: 210 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 14181-1258

Eiendomsverdi ref nr: VR2841

Autorisert foretak: Nicolai Vrål Homme



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot bygge regler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaske rom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Enebolig - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak med panel, takpapp, opplektet og tekt med plater av stål fra 2023. Pipebeslag, isbordbeslag, overgangsbeslag tak/vegg, fotsink, takrenner, nedløp og stigetrinn for feier av plastbelagt stål. Taket er i god stand.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Pipebeslag, isbordbeslag, overgangsbeslag tak/vegg, fotsink, takrenner, nedløp og stigetrinn for feier og vannbrettbeslag av plastbelagt stål.

Beslag er i bra stand.

Anbefaler å lede alt takvann bort fra grunnmur og montere snøfangere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, for det meste fra 2023. På gavl-vegg over tilbygd del gjenstår det å bytte kledning. Her er også planen å kle igjen vindu over mønet og sette inn nytt vindu på soverom. Bemerkning også på at det mangler hjørnekasser.

Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med sperrer og takstoler som ligger an på yttervegger og innvendige bærevegger. Kaldtloft med synlig luftespalter opp i gesimsen og ventiler ut i mønet. Skråhimlingen på loft er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Det er gamle merker etter fukt rundt pipe, nytt pipebeslag, på befaring ble det ikke målt fukt. Visuelt observert/registrert fra loftsetasje/underside ble ingen synlige feil/mangler observert/ registrert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. et og på loft, med unntak av på gavl-vegg mot tilbygd del. Her er planen å kle igjen vindu over mønet og sette inn nytt vindu på soverom. Noen av vinduene har ventiler. Kjeller har trevindu fra byggeår. Bemerkning på vindu som ennå ikke er skiftet og kjeller-vindu.

Malte dører i tre.

Inngangsdører m/vindu og tett dør til kjellernedgang fra 2023. Dørene er generelt i god stand. Liten bemerkning på kjellerdør som ikke er ferdigstilt og ikke tett under terskel.

Stål-trapp med repos på 3 m<sup>2</sup> ved overbygd hovedinngang og trapp i imp tre til inngang i tilbygd del. Trapper er i god stand.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Det er noen rom som står foran renovering, bl. an. stuer i 1. et. og kjellerstue. Bemerkning også på noe fukt i kjellervegger. De andre rom har overflater normal slitasje og er generelt i grei stand.

Støpt plate i kjeller og bjelkelag av tre i etasjeskillene.

Det er målt med laser, og det er skjevheter med konstruksjonsmessige negative avvik. 30 mm høydeforskjell i stuer. Bemerkning også på noe dårlig avretting på enkelte gulv i kjeller. Fuktmålinger med protimeter på murgulv i kjeller gav ikke utslag på fukt.

Boligen har mursteinspipe og brannmurer som er pusset og malt. Det er påkoblet en vedovn i stue og sotluke/feieluke er plassert i kjellerstue. Det er plate av stål under ovn. Rekvirent opplyser at det har vært pipebrann, pipen er renoverert og det er satt inn innleggørør av stål.

Bemerkning på teppe på gulv under feieluke. Når kjellerstue blir renoverert må det legges beskyttelse under feieluke. Ingen synlige riss eller sprekker, ut fra observasjoner som er gjort er pipe og ovn i god stand.

Kjeller har rom under terreng. Takhøyde i kjeller er 2 m. På befaring var det plassert en luftavfukter i gang.

Gulvet har laminat, teppe, belegg og betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke fortatt fordi rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, murvegger og det er påvist fukt i trepanel mot rom.

På befaring ble det målt fukt i murvegg/yttervegg på gavl-vegg mot garasje og i trepanel i kjellerstue på nedre langside. Dette antatt pga mangelfull/ødelagt drenering og innføring/paneling av murvegger i kjeller er en risiko-konstruksjon.

Det er ikke drenering på opprinnelig bygning, men det er iflg rekvirent etablert drenering på tilbygg. Det mangler også fuktsperre/Platon mot mur. Det er lagt platon i vindusbrønner på tilbygd del.

Takvann er ikke påkoblet dreneringsørør på opprinnelig bygning og går til terreng.

Anbefaler nærmere undersøkelser og etablere drenering og fuktsperre på/rundt hele bygget.

Boligen har malt tretrapp med tette trinn og sving, bredde 85 cm. åpninger i rekkverk 13 cm. Håndløper på vegg.

Tilfredsstill ikke dagens krav med hensyn på bla stigning, rekkverk og åpning mellom spiler.

Trappen er generelt i god stand.

Enkel bratt trapp/trappestige fra byggeår fra 1. et. og ned til kjeller. Tilfredsstill ikke dagens krav og er direkte farlig å gå i, anbefaler å gå baklengs ned.

Trinn i betong, bratte og høye opp fra kjeller og ut, trinn 25 - 32 cm.

Innvendige fyllingsdører med finer på loft og malte pressdører

# Beskrivelse av eiendommen

m/speiler. Bemerkning på en dør på loft med skade/hull. De andre dørene er generelt i god stand.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom i tilbygd del:

Det er belegget med 8 cm oppkant på vegg og oppbygd terskel på 5 cm, sluk ikke sjekket da dette er under stort dusjkabinett. Vegger har våtromstapet og tak med takess.

Innredning med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i plast, benk, overskap og speil og dusjkabinett. Elektrisk avtrekksventil på vegg, mangler tilluft, for eks. under dør. Det er ikke fall på gulv til sluk. Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt.

Rommet står foran totalrenovering for å tilfredsstille dagens krav til våtsoner og fall.

TEK 17: lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett.

Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller på gulv.

Bad på loft:

Bad på loft har belegget med 2 cm oppkant på vegg, vegger og tak med panel. Innredning med dusjkabinett, vask og speil og toalett. Oppvarming med elektrisk stråleovn. Rommet mangler ventilasjon. Det er ikke fall på gulv. Sluk ikke sjekket fordi det er under dusjkabinett. Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt.

Rommet står foran totalrenovering for å tilfredsstille dagens krav til våtsoner og fall.

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett.

Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller på gulv.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter på tre vegger. Benkeplaten er av laminat, 4,45 m benkeplass og vaskekum i stål. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vanntrykk og avrenning bra. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt. Kjøkkenet er generelt i god stand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. et har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Innredning med vask og overskap m/speil og toalett. Elektrisk varmeovn og enkel ventil på vegg.

Toalettrom i kjeller er nylig oppgradert. Det er laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og takess. Innredning med benk m/vask og overskap m/speil og toalett. Oppvarming med elektrisk ovn på vegg. Rommet har ingen ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kommunalt vann og avløp. Godt vanntrykk og avrenning. Inntaksledning med stoppekran og trykk-reduksjonsventil plassert i bod/teknisk rom i kjeller. Det er en blanding av plast (rør i rør) og kobber vannledninger.

Det er montert utekran ved siden av inngangsparti, denne er ikke frostsikker.

Det er avløpsrør av plast påkoblet soilrør under grunn.

Boligen har naturlig ventilasjon med noen ventiler i vegger og i enkelte vinduer, elektrisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken. Det er installert Mitsubishi varmepumpe i spisestue. Utvendig del med kasse på gavlvegg.

Varmtvannstanken fra OSO er på ca. 200 liter. Den er plassert i bod/teknisk rom i kjeller. Det er avrenning fra sikkerhetsventil til gulv m/sluk.

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler plassert på gang m/trapp på loft.

Det er samsvarserklæring på sikringsskap og AMS-måler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er gravd ut tomt i antatt morene-masser.

Det er ikke drenering på opprinnelig bygning, men det er iflg rekviert etablert drenering på tilbygg. Det mangler også fuktspærre/Platon mot mur. Det er lagt platon i vindusbrønner på tilbygd del. Takvann er ikke påkoblet dreneringsrør på opprinnelig bygning og går til terreng.

Anbefaler nærmere undersøkelser og etablere drenering og fuktspærre på/rundt hele bygget.

En del av kostnader til dette er også medtatt ifm. rom under terreng.

Bygningen har grunnmur i betongstein på støpt plate. Muren er pusset og malt.

Det er kontrollert utvendig og innvendig i underetasje på tilgjengelige steder. Det er ingen synlige riss eller sprekker. Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.

Tomt i slakt hellende terreng er opparbeidet med plener, beplantning, asfaltert innkjøring og parkeringsarealer.

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

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Enkel bratt trapp/trappestige fra byggeår fra 1. et. og ned til kjeller.  
Tilfredsstill ikke dagens krav og er direkte farlig å gå i, anbefaler å gå baklengs ned.

Trinn i betong, bratte og høye opp fra innebygd kjellernedgang og ut, trinn 25 - 32 cm.

Eiendommen ligger i et område med lav til moderat radon aktsomhet.

Brannslukningsapparat på gang m/trapp på loft og røykvarslere i tak i alle etasjer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

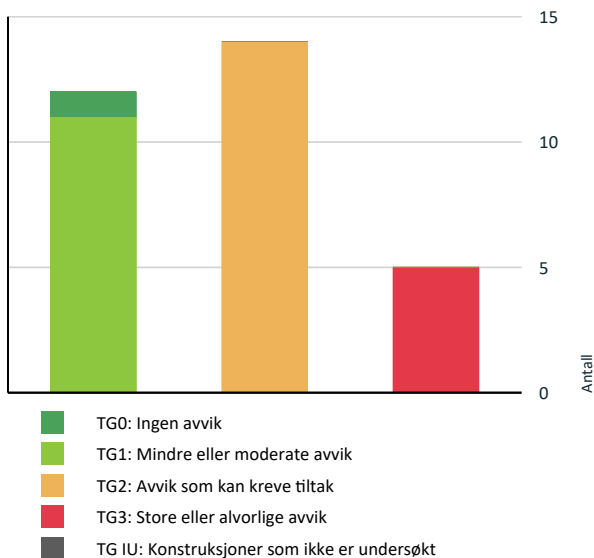
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

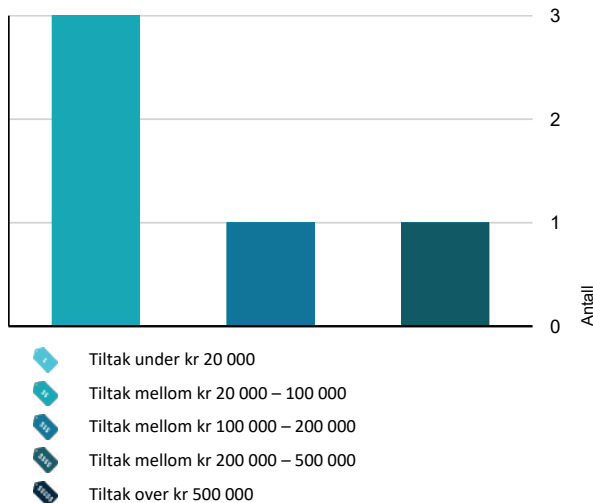
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1956

**Kommentar**

### Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Antatt år av rekvirent. Tilbygd del med kjeller og 1. etasje 2 x 25 m <sup>2</sup> pluss overbygd kjellerinngang 3 m <sup>2</sup> .
2023	Modernisering	Nye vindu, dører, kledning og yttertak
2024	Modernisering	Nytt kjøkken

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Undertak med panel, takpapp, opplekket og tekt med plater av stål fra 2023. Pipebeslag, isbordbeslag, overgangsbeslag tak/vegg, fotsink, takrenner, nedløp og stigetrinn for feier av plastbelagt stål. Taket er i god stand.

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



### TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Pipebeslag, isbordbeslag, overgangsbeslag tak/vegg, fotsink, takrenner, nedløp og stige-trinn for feier og vannbrettbeslag av plastbelagt stål. Beslag er i bra stand. Anbefaler å lede alt takvann bort fra grunnmur og montere snøfangere.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.  
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter i plastbelagt stål er 20 - 40 år.  
Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



## TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, for det meste fra 2023. På gavl-vegg over tilbygd del gjenstår det å bytte kledning. Her er også planen å kle igjen vindu over mønet og sette inn nytt vindu på soverom. Bemerkning også på at det mangler hjørnekasser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Arbeidet med å skifte kledning er ikke fullført.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fullføre arbeidet.



# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med sperrer og takstoler som ligger an på yttervegger og innvendige bærevegger. Kaldtloft med synlig luftspalter opp i gesimsen og ventiler ut i mønet. Skråhimlingen på loft er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Det er gamle merker etter fukt rundt pipe, nytt pipebeslag, på befaring ble det ikke målt fukt. Visuelt observert/registrert fra loftsetasje/underside ble ingen synlige feil/mangler observert/ registrert

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er gamle merker etter fukt rundt pipe, nytt pipebeslag, på befaring ble det ikke målt fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig, det er nytt pipebeslag og på befaring ble det ikke målt fukt.



## Vinduer

Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. et og på loft, med unntak av på gavl-vegg mot tilbygd del. Her er planen å kle igjen vindu over mønet og sette inn nytt vindu på soverom. Noen av vinduene har ventiler. Kjeller har trevindu fra byggeår. Bemerkning på vindu som ennå ikke er skiftet og kjeller-vindu.

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

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malte dører i tre.  
Inngangsdører m/vindu og tett dør til kjellernedgang fra 2023. Dørene er generelt i god stand. Liten bemerkning på kjellerdør som ikke er ferdigstilt og ikke tett under terskel.

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

## ! TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Stål-trapp med repos på 3 m<sup>2</sup> ved overbygd hovedinngang og trapp i imp tre til inngang i tilbygd del. Trapper er i god stand.

Normal tid før oljing av tretrapper, oljet er 1 - 3 år.  
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.



# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak malte plater, trepanel og himlingsplater.

Det er noen rom som står foran renovering, bl. an. stuer i 1. et. og kjellerstue. Bemerkning også på noe fukt i kjellervegger. De andre rom har overflater normal slitasje og er generelt i grei stand.

Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år.

Normal tid før utskifting av vinyltapet er 5 - 12 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 6 - 12 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år.

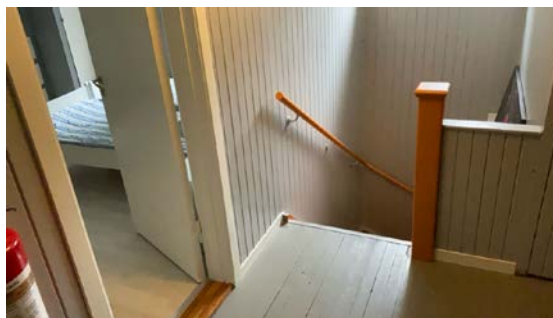
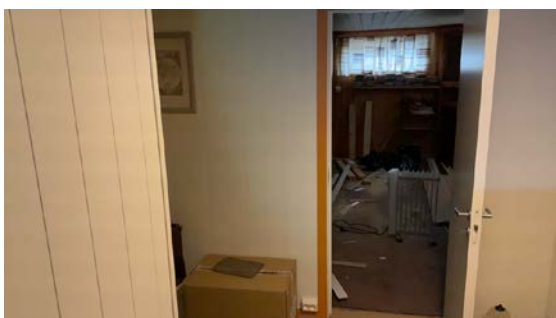
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Noe fukt i kjellervegger (se rom under terreng)

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt plate i kjeller og bjelkelag av tre i etasjeskille.  
Det er målt med laser, og det er skjevheter med konstruksjonsmessige negative avvik. 30 mm høydeforskjell i stuer. Bemerkning også på noe dårlig avretting på enkelte gulv i kjeller. Fuktmålinger med protimeter på murgulv i kjeller gav ikke utslag på fukt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og brannmurer som er pusset og malt. Det er påkoblet en vedovn i stue og sotluke/feieluke er plassert i kjellerstue. Det er plate av stål under ovn. Rekvirent opplyser at det har vært pipebrann, pipen er renoverert og det er satt inn innleggsrør av stål. Bemerkning på teppe på gulv under feieluke. Når kjellerstue blir renoverert må det legges beskyttelse under feieluke. Ingen synlige riss eller sprekker, ut fra observasjoner som er gjort er pipe og ovn i god stand.

#### Vurdering av avvik:

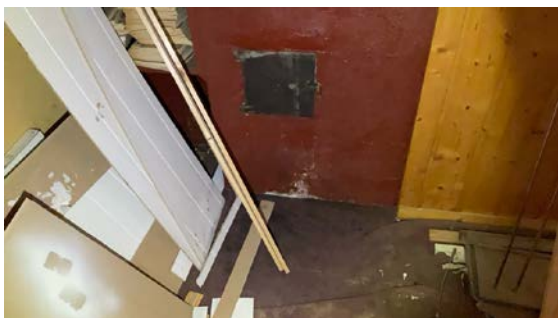
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



# Tilstandsrapport



## TO 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller har rom under terreng. Takhøyde i kjeller er 2 m. På befaring var det plassert en luftavfukker i gang.

Gulvet har laminat, teppe, belegg og betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, murvegger og det er påvist fukt i trepanel mot rom.

På befaring ble det målt fukt i murvegg/yttervegg på gavl-vegg mot garasje og i trepanel i kjellerstue på nedre langside. Dette antatt pga mangelfull/ødelagt drenering og innføring/paneling av murvegger i kjeller er en risiko-konstruksjon.

Det er ikke drenering på opprinnelig bygning, men det er iflg. rekviert etablert drenering på tilbygg. Det mangler også fuktsperre/Platon mot murer. Det er lagt platon i vindusbrønner på tilbygd del. Takvann er ikke påkoblet dreneringsrør på opprinnelig bygning og går til terreng.

Anbefaler nærmere undersøkelser og etablere drenering og fuktsperre på/rundt hele bygget for å hindre fukt i kjeller.

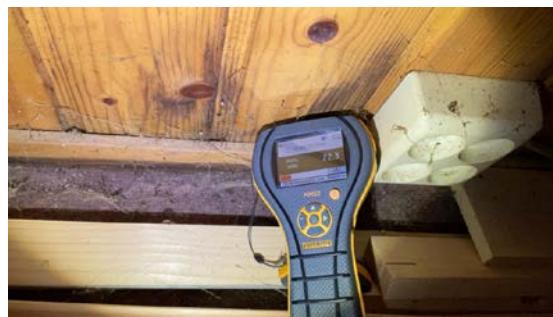
### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TO 1 Innvendige trapper

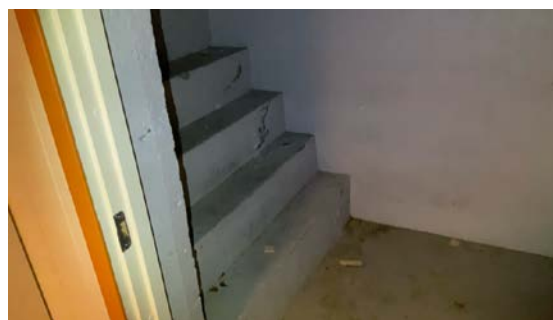
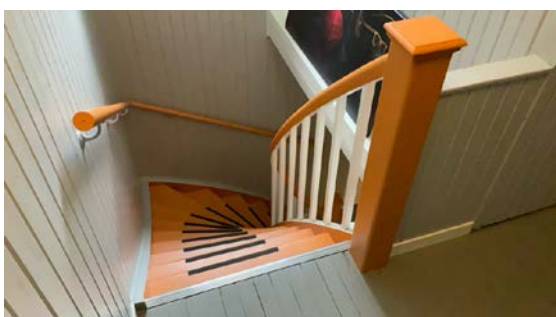
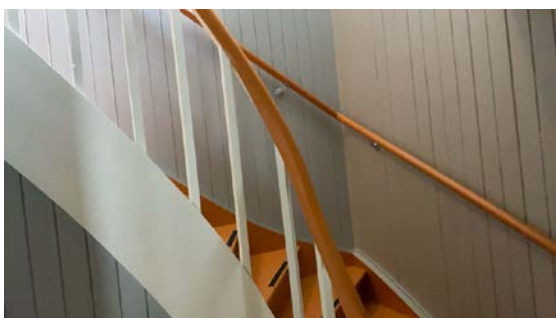
### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med tette trinn og sving, bredde 85 cm. åpninger i rekkverk 13 cm. Håndløper på vegg.

Tilfredsstill ikke dagens krav med hensyn på bla stigning, rekkverk og åpning mellom spiler.

Trappen er generelt i god stand.

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Innvendige trapper - 2

### Beskrivelse

Enkel bratt trapp/trappstige fra byggeår fra 1. et. og ned til kjeller.  
Tilfredsstillende ikke dagens krav og er direkte farlig å gå i, anbefaler å gå baklengs ned.  
Trinn i betong, bratte og høye opp fra innebygd kjellernedgang og ut, trinn 25 - 32 cm

### Vurdering av avvik:

- Trappen har store skader.

Trapper tilfredsstillende ikke dagens krav og er direkte farlige å gå i.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## **TG 2** Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører med finer på loft og malte pressdører m/speiler. Bemerkning på en dør på loft med skade/hull. De andre dørene er generelt i god stand.

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

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

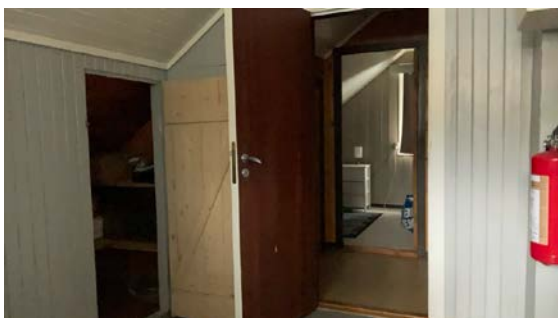
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 3 Generell

#### Beskrivelse

Det er belegg med 8 cm oppkant på vegg og oppbygd terskel på 5 cm, sluk ikke sjekket da dette er under stort dusjkabinett. Vegger har våtromstapet og tak med takess.

Innredning med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i plast, benk, overskap og speil og dusjkabinett. Elektrisk avtrekksventil på vegg, mangler tilluft, for eks. under dør. Det er ikke fall på gulv til sluk. Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt. Rommet står foran totalrenovering for å tilfredsstille dagens krav til våtsoner og fall.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot dørråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 1991 Kilde: Rekvirent

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

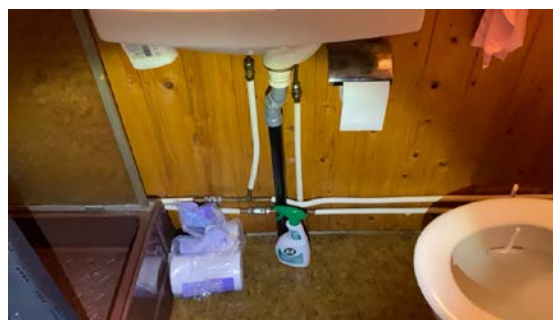
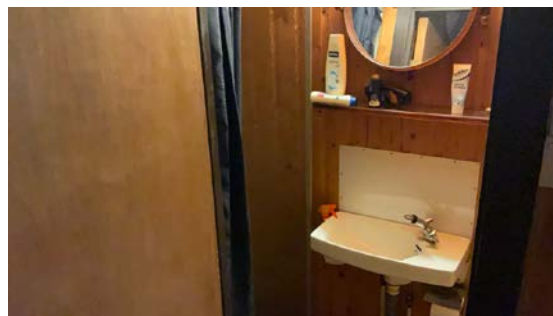
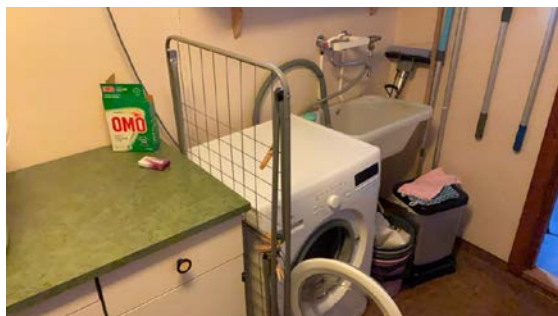
## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett.

Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller på gulv.

Årstall: 1991

Kilde: Rekvirent

## LOFT > BAD

### 1 TO 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad på loft har belegg med 2 cm oppkant på vegg, vegger og tak med panel. Innredning med dusjkabinett, vask og speil og toalett.

Oppvarming med elektrisk stråleovn. Rommet mangler ventilasjon. Det er ikke fall på gulv. Sluk ikke sjekket fordi det er under dusjkabinett.

Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt.

Rommet står foran totalrenovering for å tilfredsstille dagens krav til våtsoner og fall.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

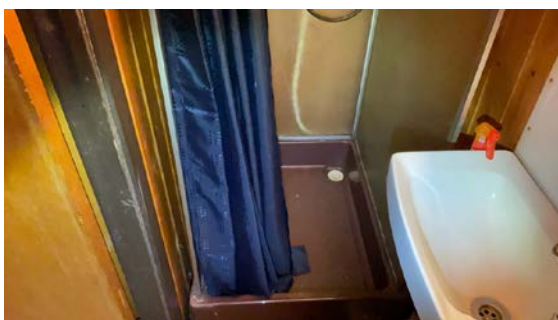
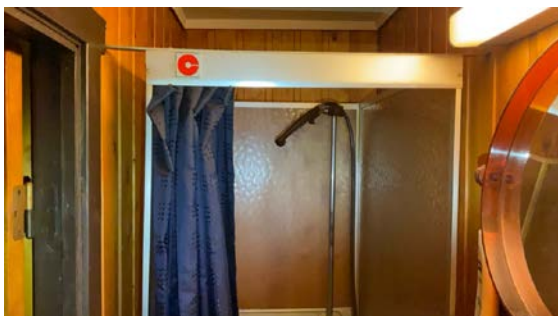
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett.

Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller på gulv.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter på tre vegger. Benkeplaten er av laminat, 4,45 m benkeplass og vaskeum i stål. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vanntrykk og avrenning bra. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt. Kjøkkenet er generelt i god stand.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

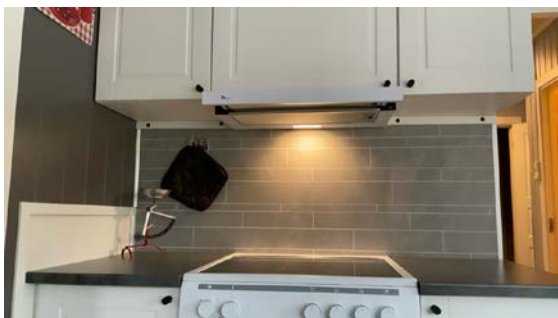
#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Rekvirent

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom i 1. et har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Innredning med vask og overskap m/speil og toalett. Elektrisk varmeovn og enkel ventil på vegg.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

### KJELLER > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom i kjeller er nylig oppgradert. Det er laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og takess. Innredning med benk m/vask og overskap m/speil og toalett. Oppvarming med elektrisk ovn på vegg. Rommet har ingen ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kommunalt vann og avløp. Godt vanntrykk og avrenning. Inntaksledning med stoppekran og trykk-reduksjonsventil plassert i bod/teknisk rom i kjeller. Det er en blanding av plast (rør i rør) og kobber vannledninger. Det er montert utekran ved siden av inngangsparti, denne er ikke frostsikker.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast påkoblet soilrør under grunn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med noen ventiler i vegger og i enkelte vinduer, elektrisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert Mitsubishi varmepumpe i spisestue. Utvendig del med kasse på gavivegg.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken fra OSO er på ca. 200 liter. Den er plassert i bod/teknisk rom i kjeller. det er avrenning fra sikkerhetsventil til gulv m/sluk.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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 elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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 elektrivirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler plassert på gang m/trapp på loft.

Det er samsvarserklæring på sikringsskap og AMS-måler.

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)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2018 AMS-måler montert.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Nytt opplegg på kjøkken og toalett i kjeller.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

Ja

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

## Generell kommentar

Bemerkning på kabel som ikke er tilstrekkelig festet over skap på kjøkken.

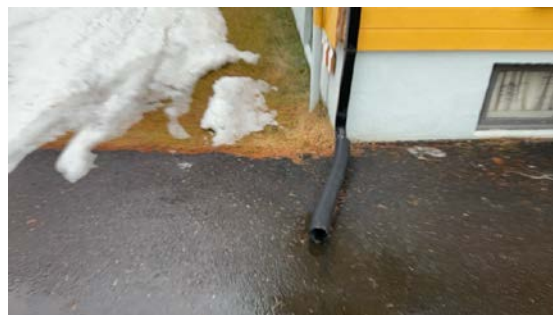


## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er gravd ut tomt i antatt morene-masser.



### ! TG 3 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Det er ikke drenering på opprinnelig bygning, men det er iflg rekvisitt etablert drenering på tilbygg. Det mangler også fuktsperre/Platon mot murer. Det er lagt platon i vindusbrønner på tilbygd del. Takvann er ikke påkoblet dreneringsrør på opprinnelig bygning og går til terreng.

Anbefaler nærmere undersøkelser og etablere drenering og fuktsperre på/rundt hele bygget for å hindre fukt i kjeller.

En del av kostnader til dette er også medtatt ifm. rom under terreng.

Normal tid før vedlikehold av drengssystem med drengsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drengssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein på støpt plate. Muren er pusset og malt.

Det er kontrollert utvendig og innvendig i underetasje på tilgjengelige steder. Det er ingen synlige riss eller sprekker.

Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.



## TG 0 Terrenghforhold

### Beskrivelse

Tomt i slakt hellende terreng er opparbeidet med plener, beplantning, asfaltert innkjøring og parkeringsarealer.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Enkel bratt trapp/trappetige fra byggeår fra 1. et. og ned til kjeller. Tilfredsstillende ikke dagens krav og er direkte farlig å gå i, anbefaler å gå baklengs ned. Trinn i betong, bratte og høye opp fra innebygd kjellernedgang og ut, trinn 25 - 32 cm.

Eiendommen ligger i et område med lav til moderat radon aktsomhet.

Brannslukningsapparat på gang m/trapp på loft og røykvarslere i tak i alle etasjer.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2022

#### Kommentar

Info fra revirent

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Nyere bygning

#### Beskrivelse

Garasje fra antatt 2022 med BRA 35 m<sup>2</sup>.

Garasjen er reist på støpt plate med oppkant. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon som utvendig er kledd med liggende panel. Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med takstoler, duk, opplekting og tekt med plater av stål. Isbordbeslag, fotsink, takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Elektrisk leddport i aluminium, 4,15 m bredde og inngangsdør i tre.

Garasjen fremstår generelt i god stand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

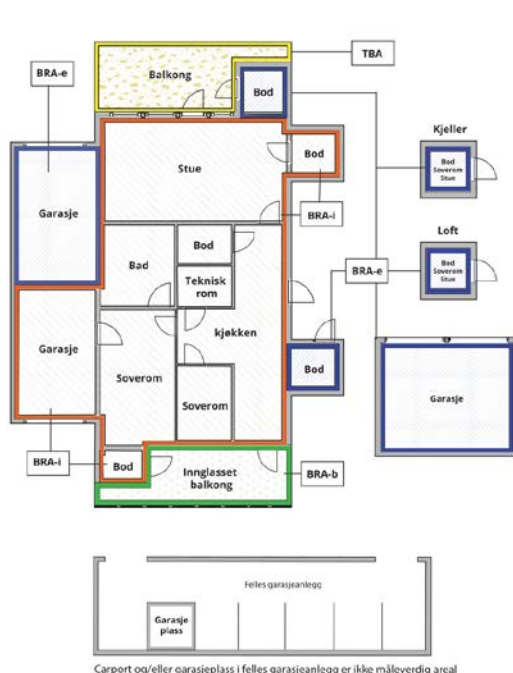
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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	85			85	3		85
Loft	43			43		17	60
Kjeller	82			82			82
<b>SUM</b>	<b>210</b>				<b>3</b>	<b>17</b>	<b>227</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>210</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, trapperom, mellomgang m/trapp, gang 2, bad/vaskerom, soverom		
Loft	Gang m/trapp, kott, mellomgang, kott, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod/gang m/trapp, bod/teknisk rom, mellomgang, toalettrom, kjellerstue, kjellerinngang m/trapp, gang, kott, soverom, kott 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
<b>SUM</b>		<b>35</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	188	22
Garasje	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Nicolai Vrål Homme	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4032 FYRES DAL	36	1	32	0	1446 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>			<b>Festekontrakt</b>			<b>Neste justering</b>	<b>Utløpsdato</b>
Grunnvik 20							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Kåsa Gunnar							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Fyresdal sentrum. Sentralt med en rekke servicetilbud i nærhet til boligen. Kort veg til forretninger, offentlige kontor, skole og barnehage, solrikt.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

#### 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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo, info fra rekvirent	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Informerte og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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. 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 skal 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 fem 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 sokkeetasje) 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. 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/VR2841>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Jon Arvid Kåsa

---

## Boligen

Grunnvik 20  
3870 Fyresdal

4032-36/1/32/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** kile handlaft, Fyresdal

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet vinduer og noe kledning

## Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Siste eier har skiftet ytterkledning og vinduer de siste årene

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

## Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Litt usikker på nøyaktig årstall men siste eier har satt opp garasje på egenhånd

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

tilbygg på ca.25kvm

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

det foreligger byggetillatelse på kommunen

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Grunnvik 20, 3870 FYRES DAL**

Dato for energimerking

**12.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-294390**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**166300355**

Gårdsnummer

**36**

Bruksnummer

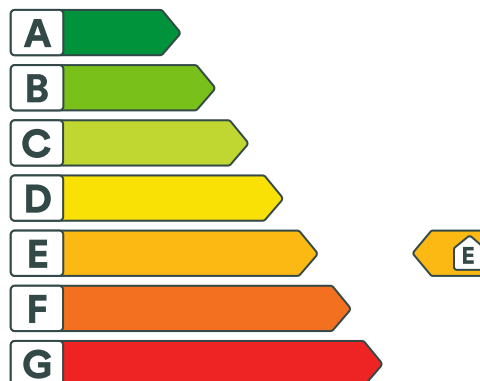
**1**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1956**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**145,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**145,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**297,96 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**320,64 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**46 493 kWh**



## Grunnvik 20, 3870 FYRESDAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Grunnvik 20, 3870 FYRESDAL



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

##### Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på sanitæranlegg

#### Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

(Kommune)

Fyresdal

### FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Meldar

Tor Kåsa  
3870 Fyresdal

Byggherre

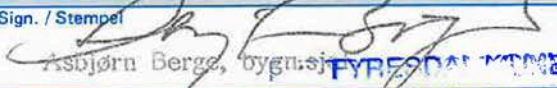
Tor Kåsa  
3870 Fyresdal

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mostad	36	1	32	

Dykkar søknad	Dato 28.03.90		
Kva slag arbeid	Tilbygg		
Kva slag bygg	Bustadhus		
Behandling/vedtak	Teknisk utval	Vedtak dato 24.04.90	Saksnr. 38/90 AOB
Merknader	<p>Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. § 93</p> <p>Evt. merknader:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Manglar utvendig trapp.</li> <li>2. Vaskerom manglar spalte dør og vifte magglar.</li> <li>3. Røykvarslar må monterast i gang.</li> </ol> <p>Tilskot på kr 10 000,- blir utbetalt.</p>		

### UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Fyresdal	12.11.91	 Asbjørn Berge, bygningsingeniør

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havande	Namn Tor Kåsa	Adresse 3870 Fyresdal
	<input checked="" type="checkbox"/> andre	Namn Fyresdal kommunekasse, tilskot	Adresse 3870 Fyresdal
		Namn Bygningsrådet, arkiv	Adresse 3870 Fyresdal
		Namn	Adresse

K-blankett 5139 N Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

Utveis

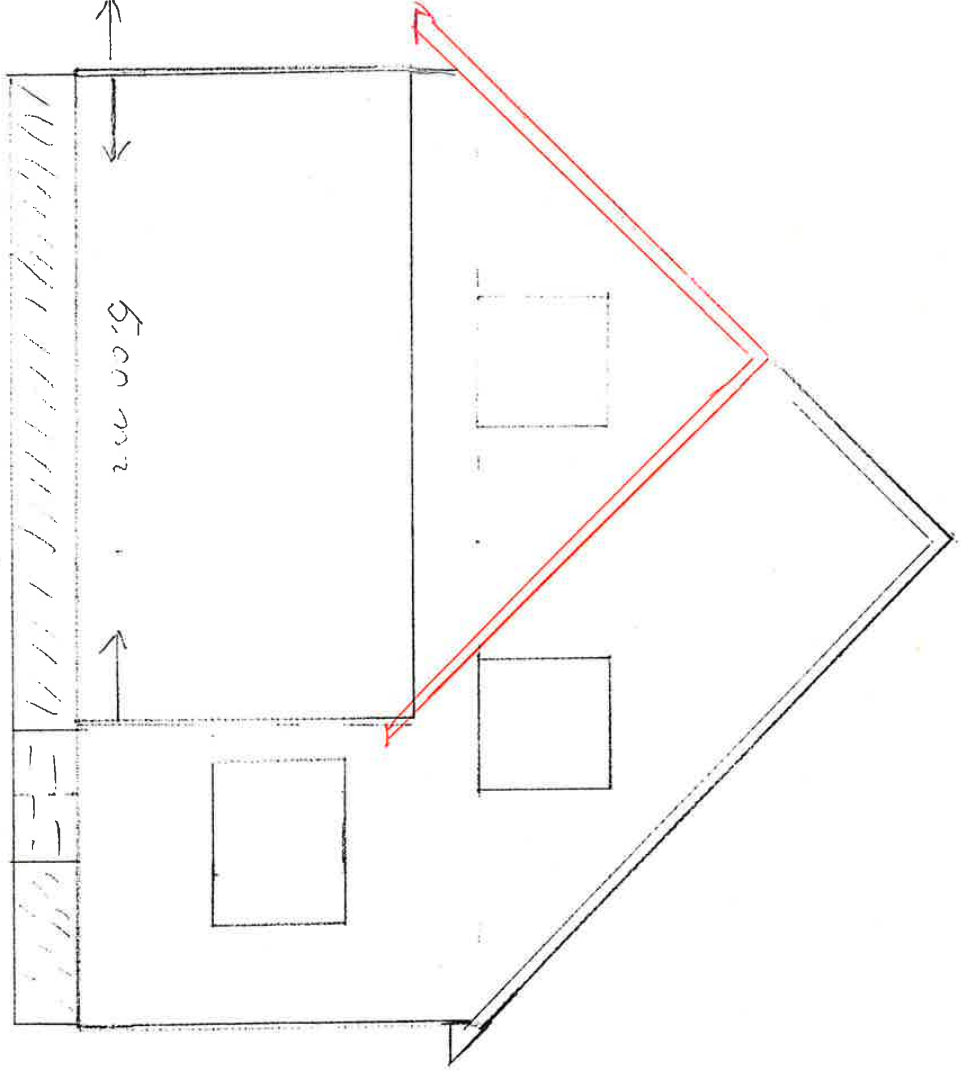
3,80 m



5,00 m



Vest



FVRESDAL KOMMUNE  
Teknisk utval  
in Kva

1:58

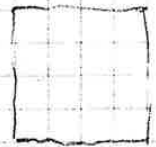
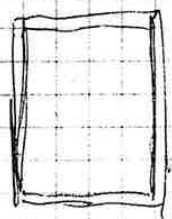
Kiggende Kledning

Tilbygning

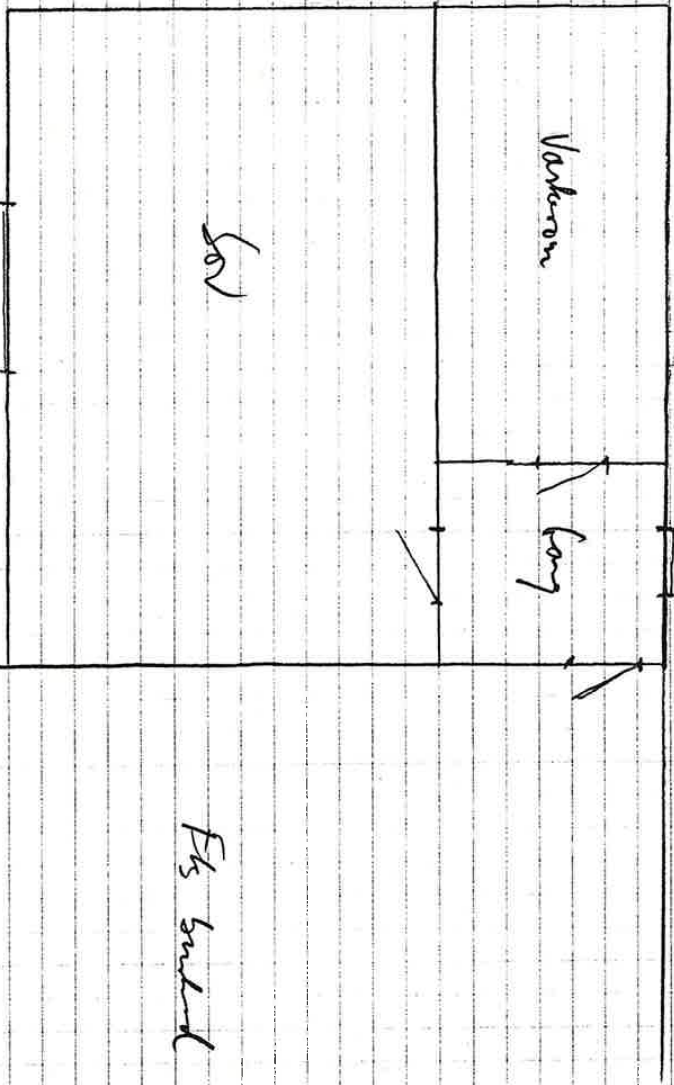
Ekst. buek

Torkain

FYRESDIET  
Teknisk afdeling  
KOMMUNEN  
50

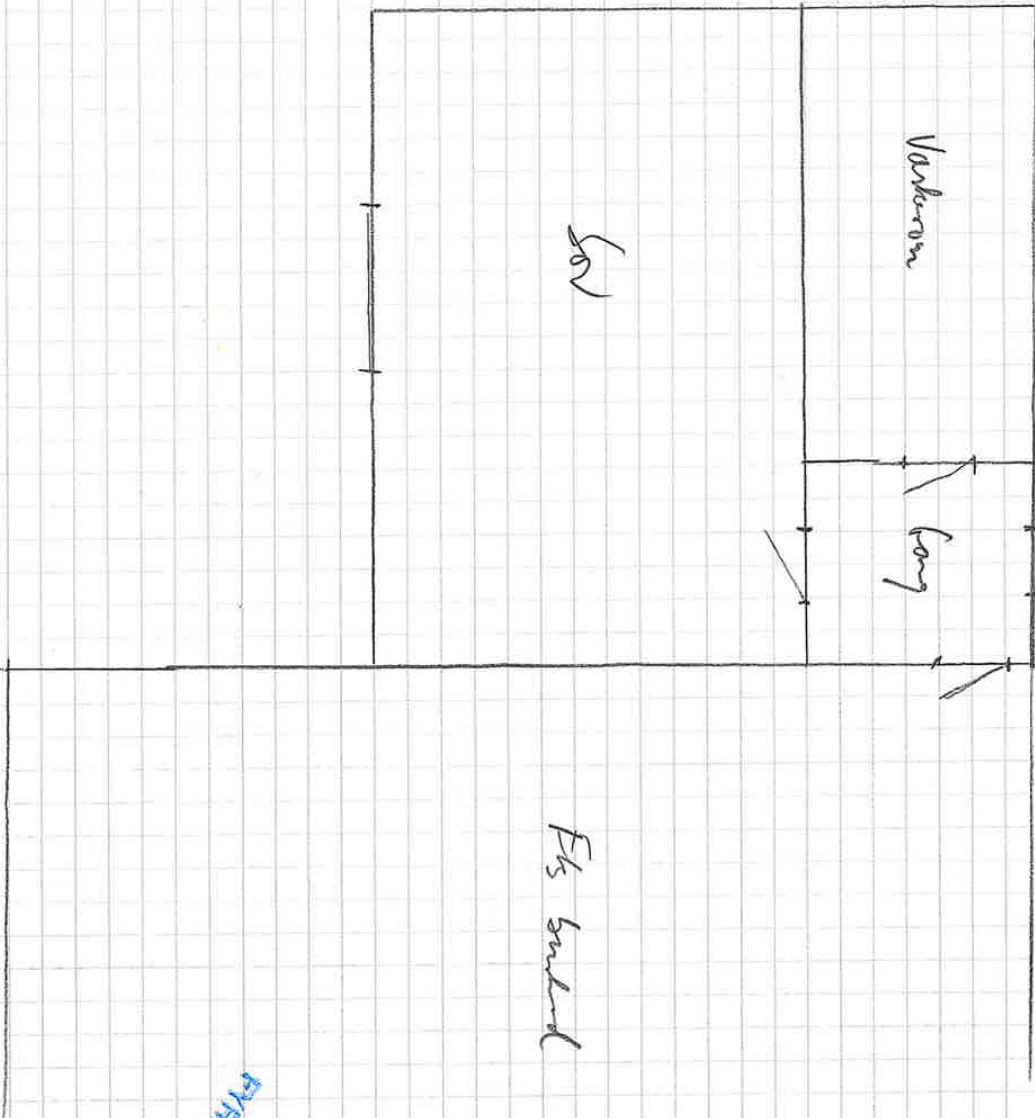


konte plan  
Naborgene

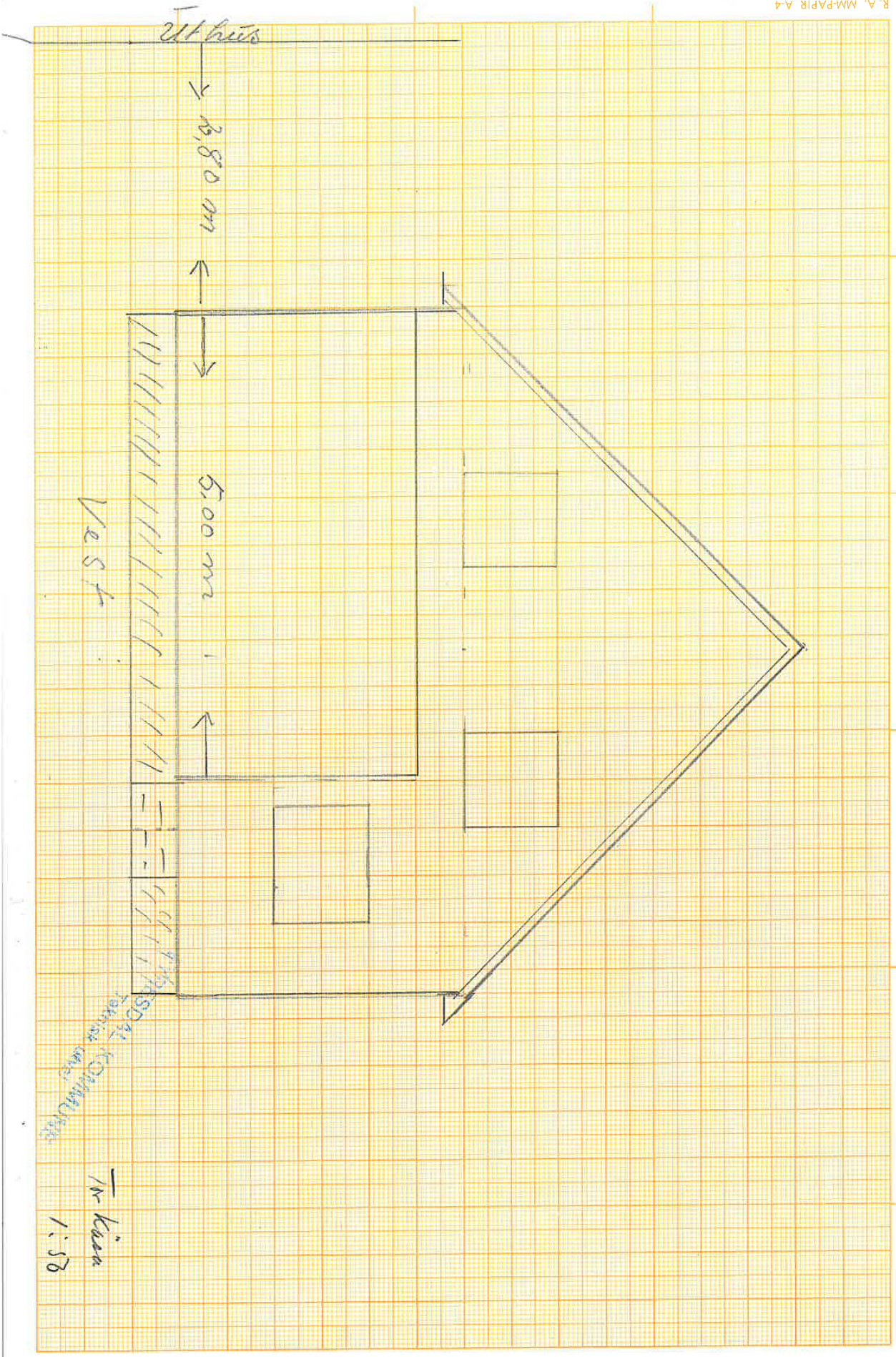


FVRESDAL  
Teknisk Kommune

Land plan  
Naborg område



FYRESDAL KOMMUNE  
Teknisk afdeling



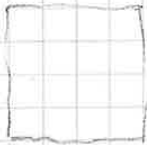
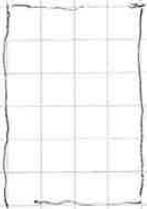
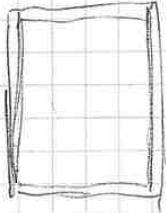
Aggordu Keldning.

Tilbygg

Ekki burtak

Tor Kain

FYRSEDAL KOMMUNE  
Téknísk úttei  
1:50

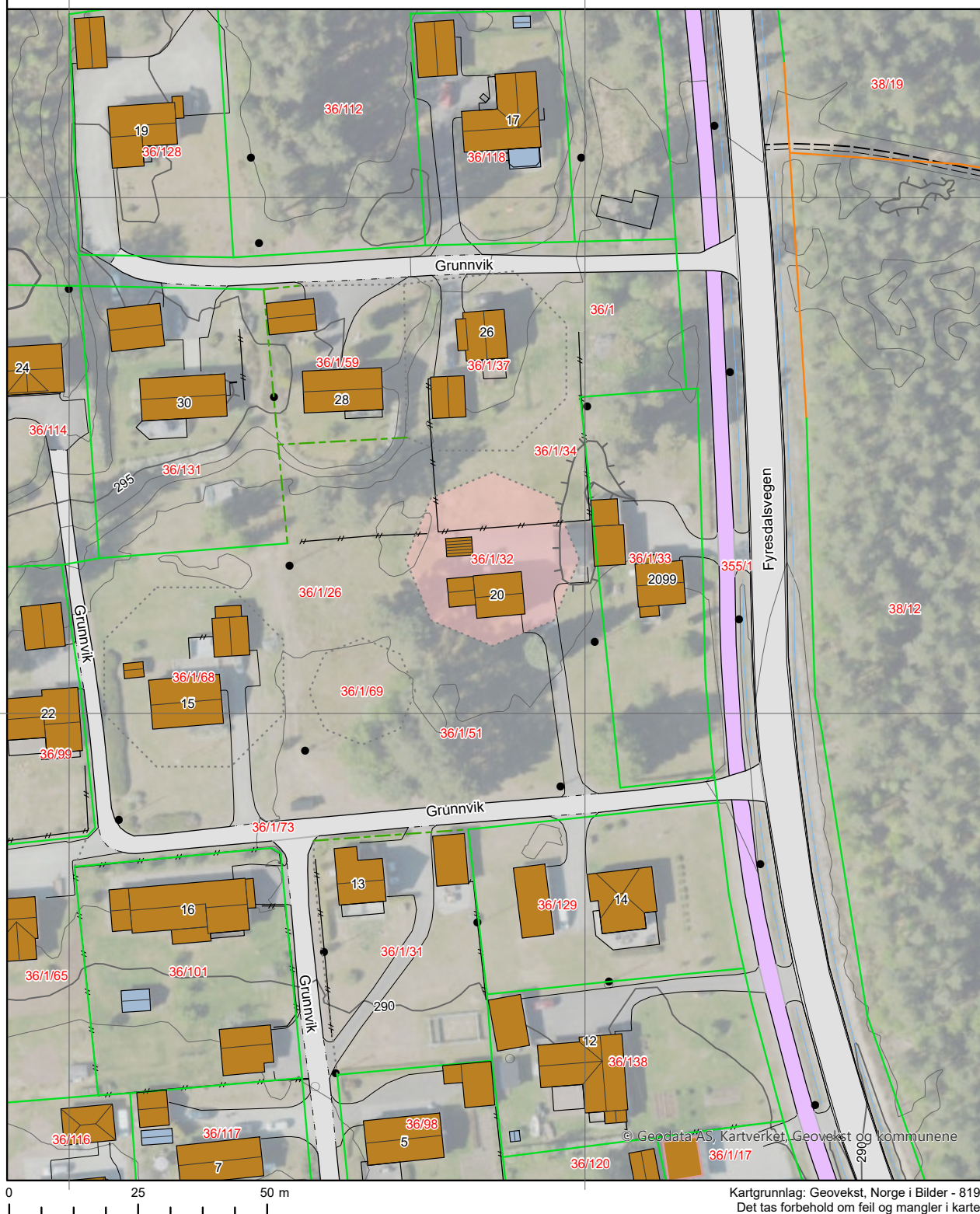


Syd

Torshavn KOMMUNE  
Teknisk afdeling  
Sørensen

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste














## Eiendomsgrenser







- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">—</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">—</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |









0 25 50 m

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

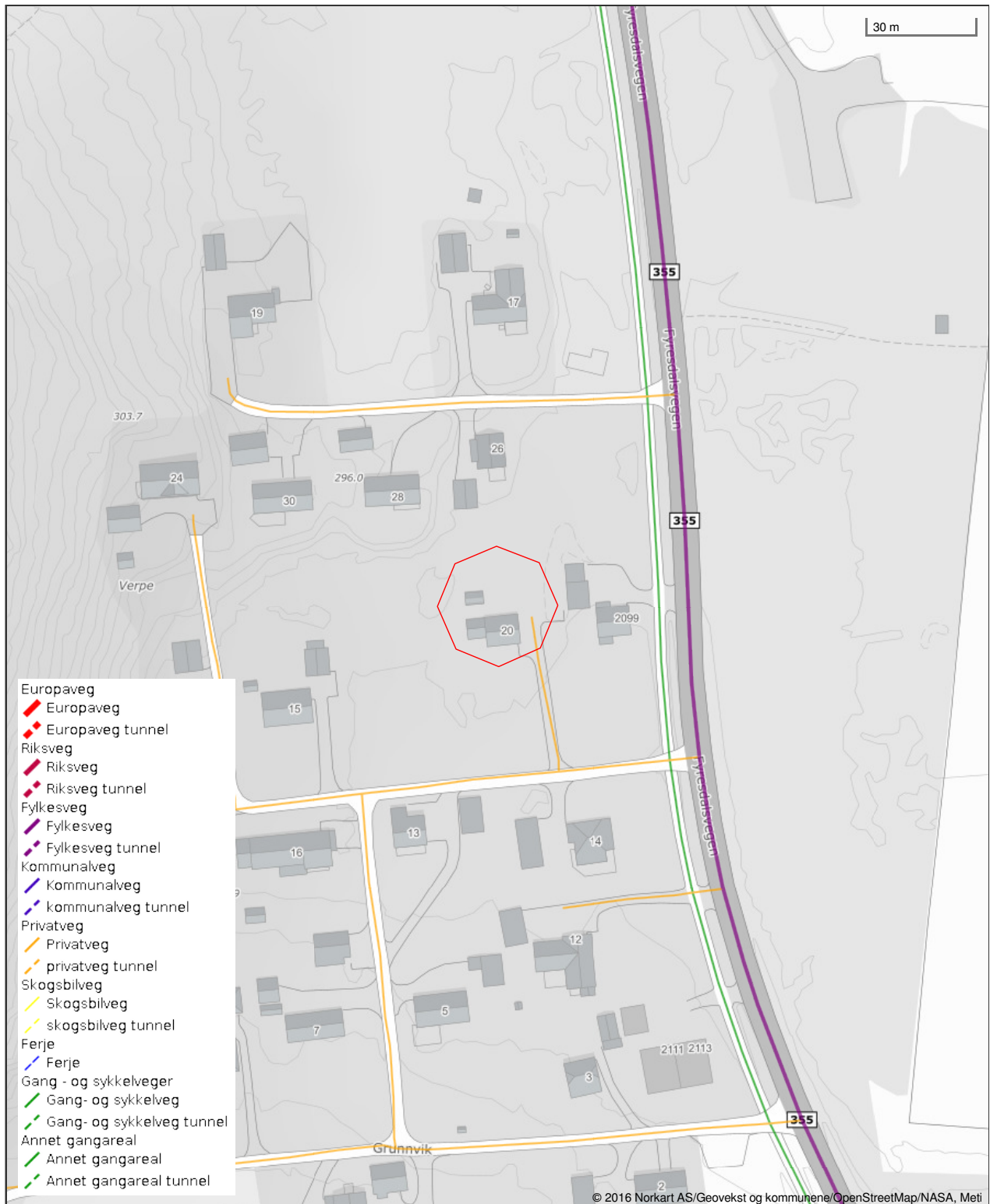
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



# Vegstatuskart for eiendom 4032 - 36/1/32/



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



Fyresdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 36/1/32  
Adresse: Grunnvik 20  
Utskriftsdato: 27.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


## Tegnforklaring


*Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)*

 Bustader

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*


 Veg

 Gang-/sykkelveg

 Annan veggrunn - tekniske anlegg

 Lufthavn


*Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frit*

 LNFRareal for nødvendige tiltak for LNFR


*Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL200*


 Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde


*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

 Føresegningsgrense

*Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20*

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensning

 Formålsgrense

 Frisiktslinje



Sf. merke  
Kr. 15,00

Avskrift av dagbok nr. 819/34  
Vedlegg til  
Vest-Telemark Sorenskriverembete

Skd. O.F.  
001249 \* 23 MAJ 53

20/8. 54

## FESTEKONTRAKT

(Se departementets rundskriv av februar 1924, hvorav avtrykk beror hos presten og jordstyret.)

Undertegnede ~~sokneprest~~ <sup>skogforvalter</sup> ~~residerende kapellan~~ — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets<sup>1)</sup> godkjenning til Tor Kåsa

en parsell på ca. 1446 m<sup>2</sup> av  
Fyresdal prestegard — kapellangard gards nr. 36  
bruks nr. 1 i Fyresdal herred. Tomt nr. 13.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Tomtens nord og sydgrense er hver 29.5 meter  
" øst og vestgrense " " 49.0 "

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — ni og nitti — år regnet fra 1. juni 1954
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 41.- som betales til soknepresten — den residerende kapellan eller den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften, — innen hvert kalenderårs utgang.

<sup>1)</sup> Departementet forbeholder seg likeoverfor embetsgardens bruker såvel ved festeforholdets stiftelse som nærsomhelst senere å treffe de i lov av 23. februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl. resolusjon av 22. juni 1923, omhandlede avgjørelser.

Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirke-departementet, kreve holdt skjønn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes. Festerens egne foranstaltninger — f. eks. oppdyrking eller andre forbedringer av parsellen — skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøyelse, men bare forhold av annen art slik som verdauk på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger etc.

Skjønnnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnellesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
4. Parsellens innhengning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegarden.  
Parsellen som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.  
Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.
5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegarden 1ste prioritets panterrett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.  
For lån eller bidrag av det offentlige<sup>1)</sup> vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterrett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.
6. Unnlattelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller unnlattelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.  
Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller liknende kunne overføres til andre, idet kontrakter er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforføyninger mot festeren, når disse også angår festeretten.  
Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.
7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelse tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.
8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke presten eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen over-

<sup>1)</sup> Småbruk- og Boligbanken, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

enskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til feste-rettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller liknende og hvor til der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirke- departementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembedet og innbetales til dette eller det offentlige uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegarden påhvilende skatter m. v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater, (veger) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av presten eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.
11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing samt utgifter til prisfastsetting.
12. Festeren betaler de på tomten stående trær etter skogforvalte-rens takst når denne kontrakt foreligger godkjent av departe-mentet.
13. Festeren pligter å opparbeide og vedlikeholde på egen bekost-ning halv bredde-3 meter- av den til tomten stötende boliggate.

Grenland skogforvaltning, Skien den 9/6-1954.

For Fyresdal prestegårdsskog:



Som fester:

Tor Kåsa  
Eldbjørg Kåsa.

G o d k j e n t

på vilkår av at stempelmerker til kr.15.- blir satt på kontrakten og kassert innen en måned fra i dag.

Kirke-og Undervisningsdepartementet.

Oslo, den 24. juli 1954.

Etter fullmakt

Helge Sivertsen

Rolv Raalnad.

Avskriften er rett.


Skien den 6/8-1954.

*Jansen*

# Nabolagsprofil

Grunnvik 20

## Offentlig transport

Verpe 4 min   
Linje 102 0.3 km

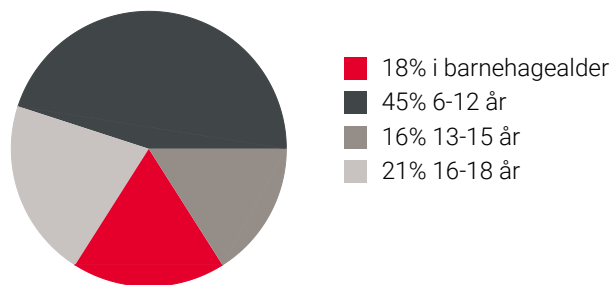
## Skoler

Gimle skule (1-10 kl.) 16 min   
136 elever, 14 klasser 1.5 km

Vest-Telemark vidaregåande skule 35 min   
210 elever, 9 klasser 42.4 km

Kvitsund Gymnas 43 min   
190 elever, 6 klasser 53.1 km

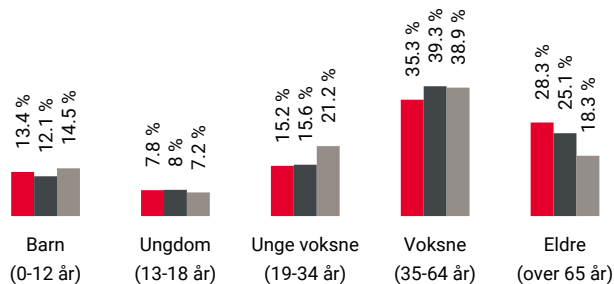
## Aldersfordeling barn (0-18 år)






## Sivilstand


		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Sentrum	434	255
 Kommune: Fyresdal	1 198	705
 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fyresdal barnehage (1-5 år) 19 min   
42 barn 1.7 km



## Dagligvare

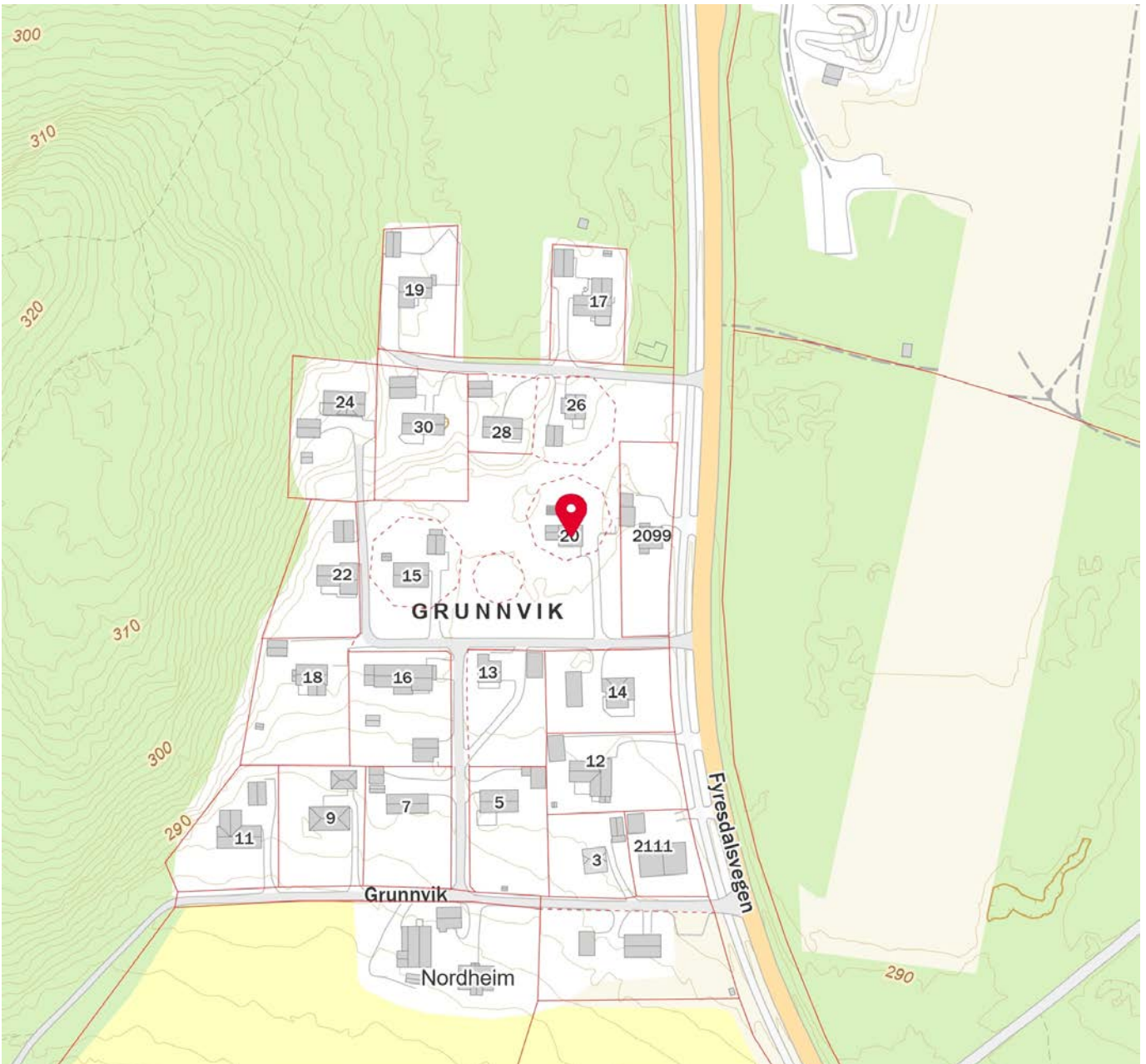
Joker Fyresdal 9 min 

Spar Fyresdal 18 min   
Post i butikk, PostNord 1.6 km

## Sport

 Dynja Grasbane 13 min   
Fotball 1.2 km

 Gimle skole 16 min   
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba... 1.5 km



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grunnvik 20  
3870 FYRESDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Ådne LienTelefon: 478 62 786  
E-post: adne.lien@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre