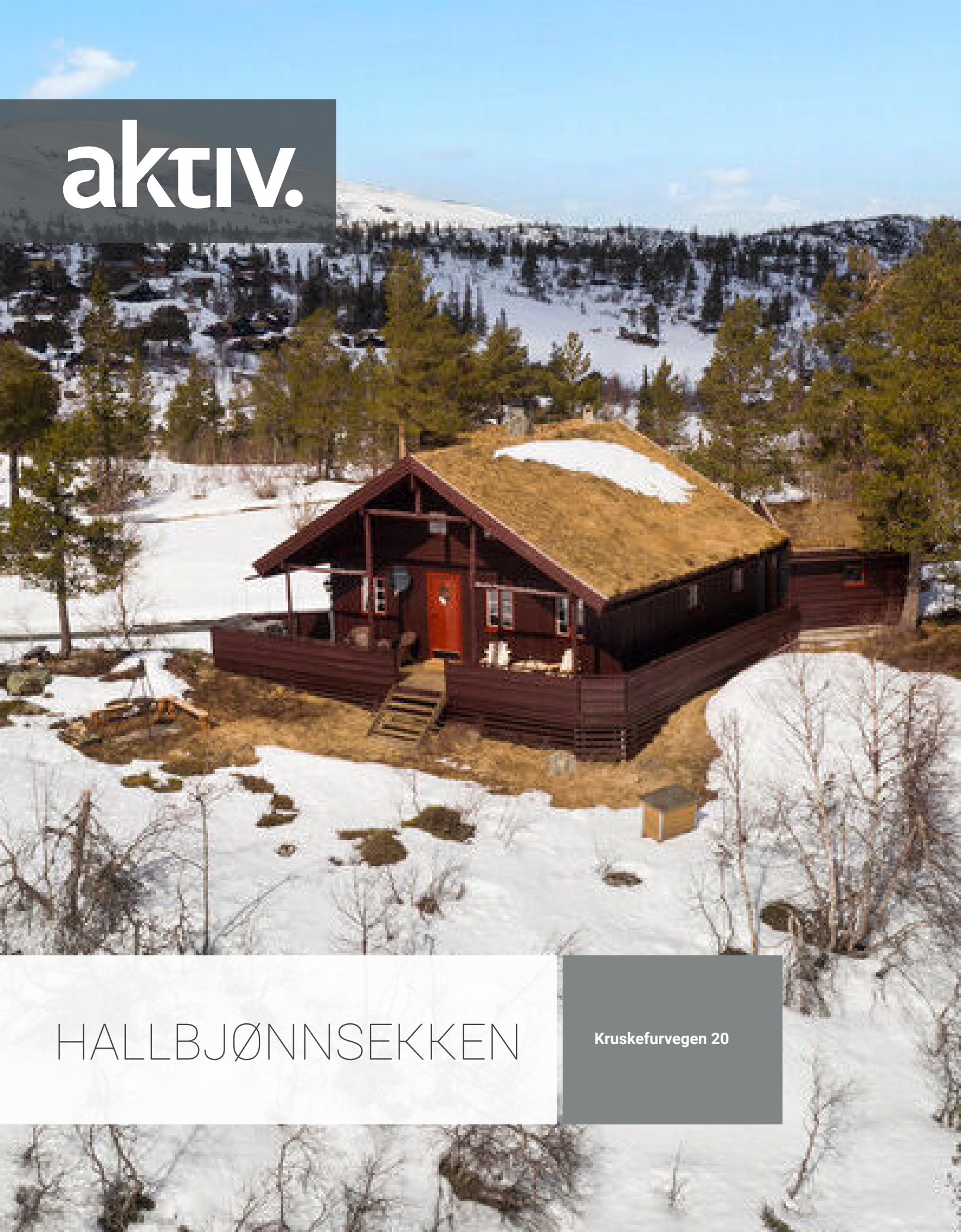


An aerial photograph of a dark brown wooden cabin with a thatched roof, situated in a snowy landscape. The cabin has a red door and a small porch. The surrounding area is covered in snow with patches of green grass and several evergreen trees. In the background, there are more trees and a clear blue sky.

aktiv.

HALLBJØNNSEKKEN

Kruskefurvegen 20

aktv.





Ådne Lien

Eiendomsmegler

Mobil 47 86 27 86

Email adne.Lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Gangveien 4
3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 2 750 000 + omk.

Omkostninger: 84 892 *

Totalt inkl. 2 834 892

omkostninger:

Selgere: Kai Magne Bråthen
og Cathrine F Fischer

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1997

Bra/P-rom: 83 m²/ 81m²

Gnr./bnr.: 123/89

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 917 m²

Oppdragsnr.: 43220032

* Regnet ut fra prisantydning.



Hallbjønnsekken

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ådne Lien presenterer Kruskefurvegen 20, en eiendom som blant annet kan by på:

- Flott utsikt og svært gode solforhold, skiløyper i umiddelbar nærhet
- Innlagt vann og avløp, bilvei frem, parkering på egen tomt
- Rominndeling: stue/kjøkken i åpen løsning, bad, loftstue og 3 soverom

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	4
Beskrivelse av eiendommen	4
Offentlige forhold	8
Prisantydning inkl. omkostninger	8
Øvrige kjøpsforhold	8
Plantegning	34
Takst/Boligsalgsrapport	36
Nabolagsprofil	79
Takst/Boligsalgsrapport	81
Løsøre og tilbehør	89
Boligkjøperforsikring	91
Forbrukerinformasjon om budgiving	94
Budskjema	96



Kruskefurvegen 20

INNHold

Hyttas areal er fordelt på følgende rom:

1. etg: Vindfang , stue/kjøkken. 2 soverom, bad , WC og bod
Loftsetasje: Loftstue og soverom

STANDARD

Fantastisk beliggende fullstandard hytte fra 1997, med bilvei frem, 3 soverom og 2 stuer. Hytta ligger solrikt til på en liten høyde, og med terrasse på alle hyttas sider kan en følge sola gjennom dagen.

Inn hovedinngangen kommer du inn i ett lite vindfang, akkurat stort nok til å henge fra seg yttertøy, før du kommer inn i allrommet; stue og kjøkken i åpen løsning. Stuedelen er romslig og med plass til både spisemøblement og tv-stue. Kjøkkeninnredningen har hvitmalt fronter, laminert benkeplate og rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap. I forbindelse med forsikringssak i vinter ble det lagt nytt heltregulv i rommet, Se forøvrig vedlagte arbeidsbeskrivelse for informasjon om saken. Saken er avsluttet og det

er ingen gjenstående arbeider i denne forbindelse.

Badet har dusjkabinett i hjørnet, og veggmontert baderomsinnredning med servanttopp, speil og overskap. Toalett i eget rom ved siden av. Badet anbefales oppgradert, jf tilstandsrapport.

Hytta har totalt 3 soverom, hvorav to i 1. etg og ett i 2. etg. To av rommene er særdeles romslige, og med god plass til dobbeltseng og evt. garderobe.

Innvendige overflater består



hovedsaklig av malte/beiset panel på vegger, malt panel i himling og lakkert heltre furugulv (belegg på bad).

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i ett etablert hyttefelt, rett over veien for Hallbjønnsekken Skisenter. Foruten slalåmbakken byr området på mange turmål i flott natur, både sommer og vinter. Spesielt anbefales det å ta beina eller skia fatt på tur til Napuren (1284 moh.) og/eller til Fagerdalen i Fyresdal.

Bebyggelse

Området består hovedsaklig av hyttebebyggelse (både spredt og konsentrert).

Adkomst

Fra krysset Borsævegen/Gamasfit: Følg Gamasfit (bomvei) ca 300 m. Hold venstre i krysset og kjør inn på Kruskefurvegen. Kjør ca 100 m og

ta til venstre. Hytta ligger da på haugen til høyre.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om forhold som er vurdert til TG 2 og TG 3.

TG3:

- Utvendige trapper | Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert rekkverk. Mangler rekkverk og trevirke er generelt i dårlig forfatning. | Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Andre tiltak: Utvendige tretrapper bør påregnes å fornyes.

- 1 ETASJE > BAD | Avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. | Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Avvik består i hovedsak av utett belegg, ved evt. lekkasje kan vann renne ned i bjelkelaget, isolasjonen osv. Tiltak kan eks. være sveising av belegg.

- Branntekniske forhold | Avvik: mangler slukkeutstyr i loftsetasjen og brannslukker nede er fra 2010 | Tiltak: skaffe nye brannslukningsapparat
- Terrengforhold | Avvik: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Terreng faller inn mot bygning. | Tiltak: Det må foretas trengdrenering på eiendommen. tedvis heller terrenget inn mot murer, dette medfører fukt i krypkjeller (en grop hadde stående vann på befaringsdagen). Krypkjeller må utluftes godt. Sprekker/glipper i fjellet kan også



være årsak til vannansamling i krypkjeller.

TG2:

- Taktekking | Avvik: Det er påvist andre avvik | Tiltak: Vindskibord, isbord og platoonplast har behov for div. vedlikeholdstiltak, eks. innfesting, overflatebehandling osv. Torvtekking har generelt behov for jevnlig vedlikehold.

- Nedløp og beslag | Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. | Tiltak: Takrenner har enkelte lekkasjer/drypppunkt, eks. i skjøter. (trerenner er generelt utsatt for lekkasjeproblemer).

- Vinduer | Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. | Tiltak: Vinduer er montert direkte på trebrett/vannbrett uten beslag. Dette kan forårsake at det raskere oppstår fuktskader i vinduer, hyppig

vedlikehold bør utføres.

- Dører | Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Hoveddør fremstår i relativt god stand ut fra alder, den har utett pakning. Verandadør har skjevheter og er utett i pakninger. | Tiltak: Dører må justeres. Spesielt verandadør bør justeres/reinnsettes.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Fundamenter, bjelker, rekkverk, golv osv. har svanker, nedbøyninger og skjevheter i varierende grad. | Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Behov for rep/vedlikehold og eller fornying på flere punkt/steder av plattinger.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. | 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. Noe planavvik er registrert, vurderes til at det ikke er behov for tiltak.

- Radon | Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Pipe og ildsted | Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet. | Tiltak: Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Avstand fra peisdører til tregulvet er under 30 cm, en plate på gulvet foran ildsted bør monteres. Over tak er det montert naturskifer på pipesider.



Flere steiner og fuger har løsnet, behov for vedlikehold, eks. lime skifer og nye fuger.

- Kryp Kjeller | Avvik: Det er registrert fukt samt enkelte steder med vannansamling i krypkjeller (på grunn og ringmur). | Tiltak: Kryp Kjeller må utluftes godt, det er flere åpninger i muren som ivaretar dette. Bør imidlertid kontrolleres med jevne mellomrom og evt. legge fuktsperre på grunn.

- Innvendige trapper | Avvik: • Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. | Tiltak: Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Andre tiltak: Håndløper bør

monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Trapp og trappeløp med flere avvik, ut fra sikkerhetsmessige hensyn og praktisk bruk bør det utføres tiltak.

- Innvendige dører | Avvik: Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l. | Tiltak: Enkelte dører må justeres. Behov for justering/vedlikehold av hengsler osv (eks. tar dørblad inn i karm).

- 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN | Avvik: Innredningen fremstår i bruksstand, men har div. slitasjer, litt slitte hengsler osv. | Tiltak: Meglers kommentar: ikke nevnt i rapport

- 1 ETASJE > WC | Avvik: Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering. | Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Anbefales flat dørterskel for tilluft.

- Vannledninger | Avvik: Mer enn

halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. | Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Vannrør av kobber < 25 år vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Avløpsrør | Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. | Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsrør er synlige/tilgjengelige i krypkjeller.

- Ventilasjon | Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. | Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle



oppholdsrom som ikke har det.
Montere veggventiler.

- Elektrisk anlegg | Avvik/tiltak:
punktets TG baserer seg på en
helhetsvurdering av 12 punkter. Se
rapportens side 11 for mer info.

- Utvendige vann- og
avløpsledninger | Avvik: Mer enn
halvparten av forventet brukstid er
oppbrukt på utvendige
vannledninger. Mer enn halvparten
av forventet brukstid er oppbrukt på
utvendige avløpsledninger. | Tiltak:
Det er ikke behov for
utbedringstiltak utifra at anlegget
fungerer i dag, men utifra alder kan
skader plutselig oppstå på eldre
anlegg.

Areal

Bra/P-rom: 83/ 81 m²

Følgende rom inngår ikke i
primærareal: Vedlagte
plantegninger er ikke målbare. De

oppgitte arealer er hentet fra
boligsalgsrapport. Arealene er
beregnet og rom er definert etter
dagens faktiske bruk, uavhengig av
hva som er godkjent av
byggningsmyndighetene.

Utstyr

Se punktet om standard samt
løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet
av Norges Eiendomsmeglerforbund,
Eiendom Norge og
Advokatforeningens
Eiendomsmeglingsgruppe,
gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis
hvitevarer og/eller annet teknisk
utstyr medfølger, gis det ingen
garantier i forhold til tilstand,
funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Vedfyring i stua, ellers elektrisk.

Tomten

Tomtearealet er på ca 917 kvm eiet
tom, ifølge målebrev fra 1998.
Målebrevet ligger vedlagt.

Parkering

Biloppstillingsplasser foran hytta.

Vei/vann/avløp

Vann og avløp er tilknyttet offentlig
nett via private stikkledninger.

Privat vei fra Borsævegen og inn til
hytta. Selger opplyser om at det
betales en årlig avgift på kr 3000 for
brøyting. Det gjøres oppmerksom
på at adkomsten går via tomten til
naboeiendommen. Det foreligger
ingen skriftlige avtaler på dette.

Informasjon

Formuesverdi

Formuesverdi kr 300 714. Verdien gjelder for ligningsåret 2020.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 19 099 pr. år ifølge kommunens prognose for inneværende år. Fjoråret ble totalt fakturert med kr 18 306,-. Avgiften omfatter avløp, vann, feiing og renovasjon.

Faste løpende kostnader

Kjøper må påregne seg faste løpende kostnader for blant annet felleskostnader, strøm og innvendig forsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen ifølge kommunens opplysninger. Dette er ikke uvanlig på eiendommer fra denne tidsperioden.

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til

fritidsbolig.

Odel

Ikke relevant.

Diverse

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 123 Bnr. 89 i Tokke kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på følgende tinglyste servitutter og heftelser som medfølger eiendommen:
- Dagboknr 1602, tinglyst 16.07.1998, vedr Målebrev og Grensejustering.
Meglernes kommentar: dokumentene ligger vedlagt.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsbebyggelse, med planID "Hallbjønnsekken sør Ny plan". Tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,-))

84 892,- (Omkostninger totalt)

2 834 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig og sett inn ønsket overtakelsesdato ved budgivning.
Hytta selges medfølgende alt løsøre

og tilbehør slik den står på visning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i

Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget på 2,5%. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13 900,-, visningshonorar kr 3500 og oppgjørshonorar kr. 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 28.04.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Grenland Eiendomsmegling AS
Gangveien 4, 3995 Stathelle
Organisasjonsnummer: 988796638

Ådne Lien
Eiendomsmegler
Tlf: 47 86 27 86
E-post: adne.Lien@aktiv.no













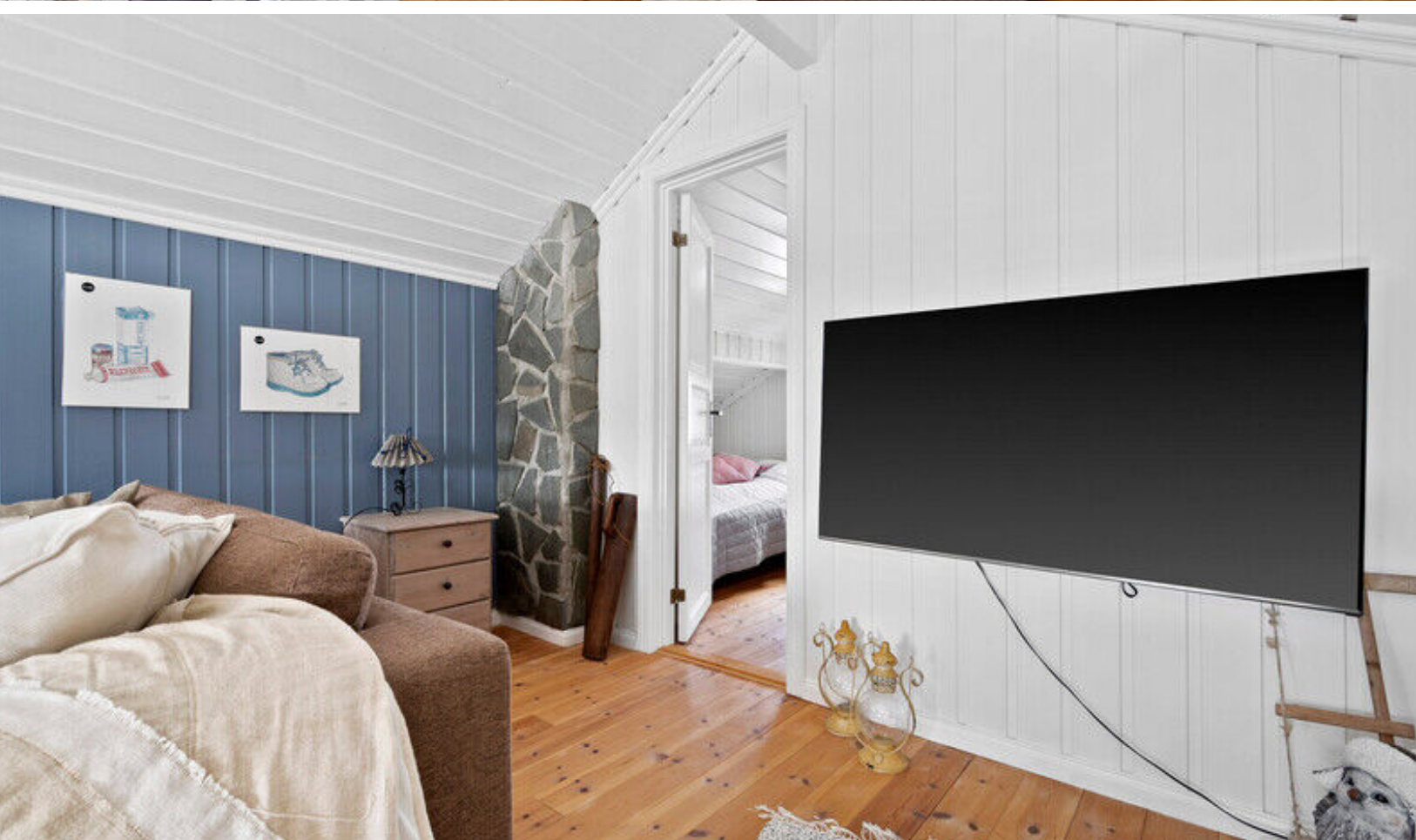




















Kruskefurvegen 20

1. Etasje



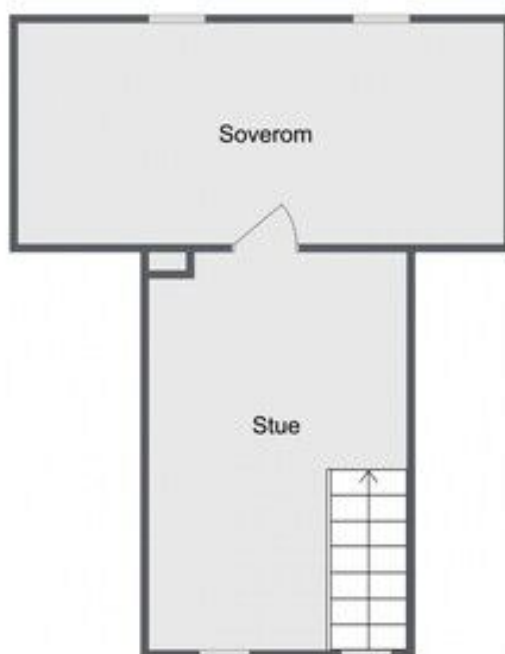
boligfotograf1.no

aktiv.

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

Kruskefurvegen 20

2. Etasje



boligfotograf1.no

aktiv.

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



Tilstandsrapport

Kruskefurvegen 20 , 3880 DALEN

TOKKE kommune

Gnr. 123, Bnr. 89

Areal (BRA): Fritidsbolig 83 m², Frittstående bod 8 m²



Befaringsdato: 19.04.2022

Rapportdato: 21.04.2022

Oppdragsnr: 10872-1034

Referansenummer: RE2764

Autorisert foretak: Midtbø Bygg AS

Sertifisert takstmann: Hans Tarjei Midtbø

Vår ref: Hans Tarjei Midtbø



Gyldig rapport
21.04.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Hans Tarjei Midtbø
Uavhengig Takstmann
21.04.2022 | VRÅLØSEN

Midtbø Bygg AS
Bandakslivegen 253
35 07 51 30

Rapportansvarlig

Hans Tarjei Midtbø
Uavhengig Takstmann
htm@midtbobygg.no
97545770



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



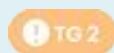
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over to plan (hovedplan + loftsplan). Generelt har hytta standard fra byggeår. Fundamentert med støpte søler/ringmur til mark, bindingsverksvegger og takverk i trekonstruksjon. Utvendig kledd med stående og liggende villmarkskledning, normalt godt vedlikeholdt på utvendige veggflater. Taket er tekket med torv. Generelt fremstår fritidsboligen, boden og tomt i god bruksstand, normalt vedlikehold bør allikevel påregnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige veggflater fremstår godt vedlikeholdt. Behov for div. vedlikehold av torvtekking med tilhørende treverk (torvstokk, vindskibord, isbord). I tillegg er det behov for vedlikeholdstiltak/rep. av verandaplattinger med tilhørende rekkverk, trepæler, bjelker osv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Generelt moderate og normale slitasjer ifht. alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med enkle men funksjonelle løsninger. Rommet er ikke utformet etter våtromsnormer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår, fremstår i bruksstand.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget wc rom med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bod/teknisk rom inneholder sikringsskap og varmtv. bereder. Alt fremstod i fungerende stand på befaring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Solrik og fin naturtomt med div. bearbejdede areal.

[Gå til side](#)

Arealer

Øversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	22	22	0
1 Etasje	61	59	2
Sum	83	81	2
Frittstående bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	8	0	8
Sum	8	0	8

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

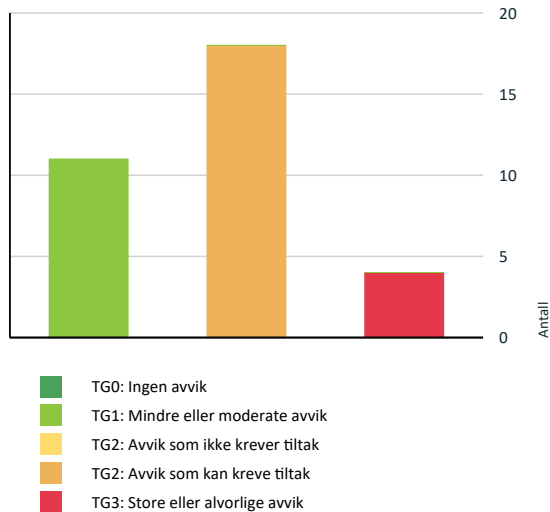
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Frittstående bod

- Det foreligger ikke tegninger

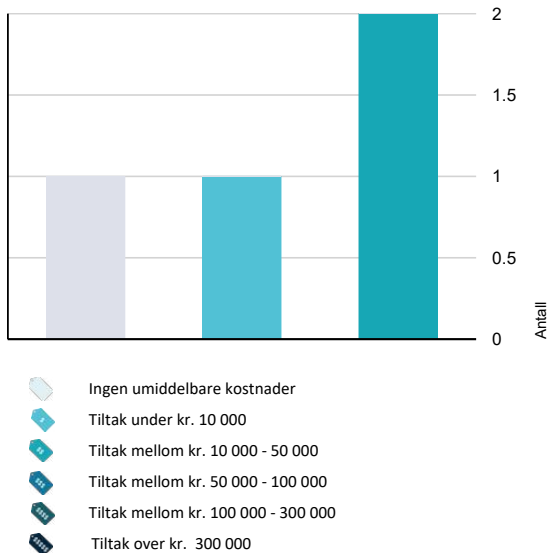
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er kun vurdert ut fra hvordan det visuelt ser ut, og evt. oppgitt alder på komponenter. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eks. blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er i sammenfattat takstbeskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Fritidsbolig

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk og trevirke er generelt i dårlig forfatning.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
Terreng faller inn mot bygning.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Hoveddør fremstår i relativt god stand ut fra alder, den har utett pakning. Verandadør har skjevheter og er utett i pakninger.

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Konstruksjonene har skjevheter.
Fundamenter, bjelker, rekkverk, golv osv. har svanker, nedbøyninger og skjevheter i varierende grad.

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

 **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert fukt samt enkelte steder med vannansamling i krypkjeller (på grunn og ringmur).

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)
Det er avvik:

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)
Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Ref. dato på godkjente tegninger.

Standard
Normalt, god standard ut fra alder.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt, det er allikevel behov for div. rep/vedlikehold av utvendige bygningsdeler, eks. veranda.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Undertak av trepanel (bordtak), mv. papp/plast og torv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tiltak

- Andre tiltak:

Vindskibord, isbord og platoonplast har behov for div. vedlikeholdstiltak, eks. innfesting, overflatebehandling osv. Torvteking har generelt behov for jevnlig vedlikehold.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner av tre, med utløp for vann i endene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner har enkelte lekkasjer/drypppunkt, eks. i skjøter. (trerenner er generelt utsatt for lekkasjeproblemer).

Veggkonstruksjon

TG 1

100 mm. bindingsverk, utvendig påmontert asfalt-vindtettplater og villmarkskledning (kombinert stående/liggende). Veggflater er godt vedlikeholdt, behov for div. vedlikeholdstiltak, eks. overflatebehandling, innfesting o.l.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen er oppbygd som saltak av plassmonterte limtretrager og sperrer. Det er en møneretning. Det er ikke adgang til kneloft.

Takverket er utført med 36 mm. luftesjikt. Mindre ujevnheter er registrert i innvendige takflater, men ingen av graverende art.

Vinduer

TG 2

Uisolerte vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer er montert direkte på trebrett/vannbrett uten beslag. Dette kan forårsake at det raskere oppstår fuktskader i vinduer, hyppig vedlikehold bør utføres.

Dører

TG 2

Originale yttedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Hoveddør fremstår i relativt god stand ut fra alder, den har utett pakning. Verandadør har skjevhet og er utett i pakninger.

Tiltak

- Dører må justeres.

Spesielt verandadør bør justeres/reinnsettes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Verandaplattinger sammenhengende rundt hele hytta, med takoverbygg på sørsiden, tot. ca. 50 kvm. Fundamentert til grunn med trepæler.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevhet.

Fundamenter, bjelker, rekkverk, golv osv. har svanker, nedbøyninger og skjevhet i varierende grad.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Behov for rep/vedlikehold og eller fornying på flere punkt/steder av plattinger.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Trapper fra verandaplatting ned til mark, utført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk og trevirke er generelt i dårlig forfatning.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Utvendige tretrapper bør påregnes å fornyes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Original trepanel som er malt/beiset i senere tid. I tillegg er det skiftet ut eks. tregolv i stue/kjøkken etter vannlekkasje i desember 2021.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

På ringmur er det montert 200 mm. isolert bjelkelag med asfaltplater i underkant.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Noe planavvik er registrert, vurderes til at det ikke er behov for tiltak.

Radon

TG 2

Iflg. radonkart ligger hytta i område med usikker radonforekomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Anbefales en radonmåling.

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe og brannmur er forblendet med skifer og naturstein. Montert peisinsats i stuen. Sotluke med tilkomst i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

Tiltak

- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.

Avstand fra peisdør til tregolvet er under 30 cm, en plate på gulvet foran ildsted bør monteres.

Over tak er det montert naturskifer på pipesider. Flere steiner og fuger har løsnet, behov for vedlikehold, eks. lime skifer og nye fuger.

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller med varierende høyde under hele hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt samt enkelte steder med vannansamling i krypkjeller (på grunn og ringmur).

Tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller må utluftes godt, det er flere åpninger i muren som ivaretar dette. Bør imidlertid kontrolleres med jevne mellomrom og evt. legge fuktsperre på grunn.

Innvendige trapper

TG 2

Løfttrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp og trappeløp med flere avvik, ut fra sikkerhetsmessige hensyn og praktisk bruk bør det utføres tiltak.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Malte dører i begge etasjer, fremstår i god stand ifht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Behov for justering/vedlikehold av hengsler osv (eks. tar dørblad inn i karm).

Andre innvendige forhold

TG 1

Det er utført en del innvendige arbeider fra desember 2021 til april 2022 ifbm. en vannskade.

Alder: 2022

Kilde: Eier

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad fra byggeår, i normalt god, fungerende stand.

Golv: montert belegget med oppkant, hjørner er ikke sveiset og avløp fra vask er ført direkte ned gjennom belegget (belegget er derfor ikke tett ved evt. lekkasje). Plasts luk under dusjkabinett, det er ikke fall til luk. Golvet har ikke varmekabler, rommet varmes opp med panelovn.

Vegger og tak har malt trepanel. Servantinnredning og dusjkabinett med div. bruksslitasjer. Rommet utluftes med vinduet, dørterskel er uten tilluftsspalte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, luk m.m. må dokumenteres.

Avvik består i hovedsak av utett belegg, ved evt. lekkasje kan vann renne ned i bjelkelaget, isolasjonen osv. Tiltak kan eks. være sveising av belegg.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Fukt i tiliggende konstruksjoner

TG 1

Det ble ikke påvist fukt ved målinger fra soveroms-vegg, dette var bak dusjsone (dusjkabinett).

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning fra byggeår, med sponskrog og heltre fronter (malt i ettertid).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Innredningen fremstår i bruksstand, men har div. slitasjer, litt slitte hengsler osv.

Avtrekk

TG 1

Ventilator i fungerende stand.

SPESIALROM

1 ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Rommet har wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsentilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Anbefales flat dørterskel for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Delvis skjult samt åpent røropplegg. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Hovedstoppekran er plassert i skap under vaskeum på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Vannrør av kobber < 25 år vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Alle synlige avløpsrør er av plast, antas i stor grad disse er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør er synlige/tilgjengelige i krypkjeller.

Ventilasjon

TG 2

Utlufting med dør og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tiltak

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

Montere veggventiler.

Varmtvannstank

TG 1

OSO vv bereder på ca. 200l, plassert i tekn. bod.

Alder: 2021

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap med automatbrytere befinner seg i bod. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

1996 Ukjent, men installasjonen er i stor grad fra byggetiden.

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Mindre arbeider, eks. ny kurs til varmtvanns-bereder i 2009 (var tilgjengelig dok).

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 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 Ingen synlige.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?

Ja

Lys, stikk osv. fungerte på befaringsdagen, det anbefales allikevel en generell gjennomgang av det elektriske anlegget ut fra sikkerhetshensyn.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

I 1 etasje har hytta 1 røykvarsler samt brannslukkeapparat. I 2 etasje (loft) er det 2 røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Mangler slukkeutstyr i "2 etasje".
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukker plassert i 1 etasje er fra 2010.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ukjent alder på røykvarslere.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Fundamenter og ringmur er tilpasset fjell.

Drenering

TG 1

Ingen synlig drenering, antas naturlig avrenning/drenering i grunnen. Det er stedvis montert platoon plast (fuktsikring) på ringmur.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Leca ringmur og/eller stripemurer tilpasset fjellet. Krypjkjeller med varierende høyde (ca.1-2 m).

Terrengforhold

TG 3

Terrengtet rundt hytta er hovedsaklig naturtomt og fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Stedvis heller terrengtet inn mot murer, dette medfører fukt i krypkjeller (en grop hadde stående vann på befaringsdagen). Krypjkjeller må utluftes godt. Sprekker/glipper i fjellet kan også være årsak til vannansamling i krypkjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Antatt alle "utvendige" vann- og avløpsledninger er fra byggetiden. Inntaksledningen for vann har varmekabel (stoppekran i kjøkkenbenk).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Andre tomteforhold

TG 1

Felles innkjøringsvei med en nabohytte, biloppstilling rett ved inngangen til hytta.

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Byggeår
1997

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Standard fra byggeår.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod oppført med bjelkelag på trepæler til grunn. Vegger av 100 mm. bindingsverk, påmontert asfalt vindtettplater og liggende villmarkskledning. Sperretak med bordtak, papp/plast og torvtekking.

Innvendig lagt furugolv, uisolerte vegger og tak. Behov for div. vedlikehold, eks. stedvis innfesting av utvendig kledning, sjekk/innfesting av platoonplast på tak mm.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	22	22	0	Soverom , Loftsstue	
1 Etasje	61	59	2	Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Wc	Bod
Sum	83	81	2		

Kommentar

Loftsetasjen har 2 sovealkover (nisjer på hver side i soverom, ca. 5 kvm. golvareal), disse er imidlertid ikke målbare pga. lav takhøyde.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

☐

Ja

☒

Nei

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

☒

Ja

☐

Nei

Vinduer på loftsplan er ikke store nok for å være godkjent til rømningsvei. Mangler utvendig brannstige fra loftsplan.

Det finnes ikke midlertidig bruksattest eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Frittstående bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	8	0	8		Bod
Sum	8	0	8		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
19.4.2022	Hans Tarjei Midtbø	Takstmann	97545770

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3824 TOKKE	123	89		0	917.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kruskefurvegen 20

Hjemmelshaver

Fischer Cathrine Feldtmann, Bråthen Kai Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen befinner seg på sørsiden av fylkesveien ved Hallbjønnsekken på Skafsåheia. Hytta ligger på ca. 800 moh. og har flott utsikt til omkringliggende fjellpartier mm.

Adkomstvei

Felles, privat adkomstvei med bom inn i hyttefeltet fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig slamsystem

Regulering

Området er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsplan: Hallbjønnsekken-sør (2008).

Om tomten

Mellom/rundt bygninger er det gruset biloppstillingsplasser, treplattinger, plener, fjell og naturtomt

Tinglyste/andre forhold

Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke	19.04.2022	Tilsendt kommunal info.	Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	19.04.2022		Fremvist	0	Nei
Tegninger	19.04.2022		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RE2764>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Parkering rett ved inngangsdøren.



Bod



Delvis overbygget veranda.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma	
Aktiv EM Bamble/Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
43220032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kai Magne Bråthen	Cathrine F Fischer
Gateadresse	
Kruskefurvegen 20	
Poststed	Postnr
Dalen	3880
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg
Polise/avtalenr.	6873956

Document reference: 43220032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gravearbeid utført av Tokke kommune førte til strømbrydd og etterfølgende vannskader. Se egen beskrivelse

Initialer selger: KMB, CFF

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se arbeidsplan, vedlegg. -Byttet dusjkabinett, blandedbatterier, WC, varmtvannstank, oppvaskmaskin.
Arbeid utført av	Tele Rør AS, Skien

Filer

[Work+plan+21896870+2022-04-08T110710.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vanddrypp fra skjøt i takrenner i treverk. Akkumulert vedlikeholdsbehov på terrasse; Noe råteskade på nedrebord på rekkverk på terrasse, og ved trapp bak bua.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

Initialer selger: KMB, CFF

2

Document reference: 43220032

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 43220032

Tilleggskommentar

I forbindelse med vannskade ble tregulv byttet i stue og kjøkken. Se vedlegg, arbeidsplan.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 43220032

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kai Magne Bråthen	3843cc1a989073cf7628d12 0764c969dc5021491	13.04.2022 12:05:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Feldtmann Fischer	9d18e70dea7a8d39fb8da31 ff97101fede38672a	13.04.2022 12:02:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 43220032

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

nets

Arbeidsplan (Tryg)

Saksinformasjon

Skadenummer	21896870
Skadestedets adresse	KRUSKEFURVEGEN 20 3880 DALEN
Kunde	FISCHER, CATHRINE FELDTMANN
Kontaktperson	FISCHER, CATHRINE FELDTMANN (47) 40916358 kai.magne.braathen@vtfk.no
Skadedato	04.12.2021 00:00
Sakens opprettelsesdato	06.12.2021 09:13
Besiktigelsesdato	08.12.2021 09:59



Arbeidsposter

Arbeidspost	Beløp	Status	Tildeling	Varighet
Vannskadebesiktigelse				
Vanlig Besiktigelse	1,00 sak	Godkjent	Skade1 AS	
Prosjektledelse				
Prosjektledelse	1,00 sak	Godkjent	Skade1 AS	
Rengjøring				
F: reise (reise)	2,00 reise(r)	Godkjent	Skade1 AS	
Maling				
F: reise (reise)	3,00 reise(r)	Godkjent	Skade1 AS	
Stue				
Riving				
Demont underskap for gjenbruk <i>Demont underskap for gjenbruk, lagres på stedet. Dim 300-1000mm bredde</i>	5,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	1t 30min
Demont benkeplate av tre/laminat/rustfritt stål for gjenbruk <i>Demont benkeplate av tre/laminat/rustfritt stål for gjenbruk. Std bredde, lagres på stedet</i>	4,50 m	Godkjent	Skade1 AS	1t 53min
Demont skapfronter <i>Demont skapfronter inkl festeanordninger</i>	5,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	25min
Riv sokkel <i>Riv sokkel inkl festeanordning</i>	4,50 m	Godkjent	Skade1 AS	24min
Demont vask for gjenbruk <i>Demont vask inkl festeanordning for gjenbruk. Lagres på stedet</i>	1,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	40min
Demont av hvitevarer <i>Frakobling av husholdningsapparat, komfyr, kjøleskap, micro etc integrert eller frittstående. inkl. lagring på stedet. ekskl VVS og el arbeid</i>	2,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	32min
Intern flytting av innbo mellom rom, møbelgrad 2 <i>Flytte innbo, heriblant møbler og ferdigpakkede esker, frem og tilbake i forbindelse med arbeider (innforbi bolig/skadested). Denne skal benyttes om møblene flyttes ut av det rommet arbeidene pågår. Møbelgrad 2: Areal med normalt innbo/løsøre.</i>	37,00 m2	Godkjent	Skade1 AS	5t 52min
Riv gulvlist <i>Riving av gulvlist uavhengig av type festeanordninger fra vegg.</i>	29,40 m	Godkjent	Skade1 AS	59min
Riv feielist				

Riving av feielist	2,40 m	Godkjent	Skade1 AS	11min
Riv gulvbord på spikerslag 70-145mm Riving av gulvbord opp til 70-145mm dim, inkl. Riving av skruer/spikre fra spikerslag.	37,00 m2	Godkjent	Skade1 AS	5t 33min
Riv terskel for innvendig dør Riving av treterskel og festeandordninger fra døråpning, Riving av lim/silikon fra underlag.	3,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	28min
Avfallsbehandling, transport og deponi (riv og tømmeroppgave) Transport av avfall til sorteringsstasjon, sortering og avgift. Husk at avfallsbehandlingen på skadestedet er inkludert i timesatsen per arbeidspost iht iCC prinsippene og skal ikke legges til i denne arbeidsposten.	4500,00 NOK	Godkjent	Skade1 AS	
Lett beskyttelse av gulv med dekkpapp (vindfang) Beskyttelse av gulv med dekkpapp(teipede skjøter). Posten inkluderer også fjerning/opprydding etter bruk.	4,00 m2	Godkjent	Skade1 AS	15min
Tørking				
F: fuktmåle rundt kjøkkenbenk (sjekke om det var fukt, alt var frosset ved befaring)	1,00 timer	Godkjent	Skade1 AS	1t
Overflateavfuktning (0-100 m2) I henhold til NHO standarder	2,50 m2	Godkjent	Skade1 AS	
Overflateavfuktning Start/stopp blokk I henhold til NHO standarder	1,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	
Rengjøring				
Byggvask (37 m2 x 4,7) I henhold til bransjestandarden. Prisene er inkl. alt arbeid, og materiell for utførelse av rengjøring. Rengjøring av vegger, gulv og tak, gulvareal under 200 m2 (priset etter behandlet flate, ikke grunnflate). Legg kun inn m2 for berørte flater. Denne arbeidsposten bør/skal kun benyttes i forbindelse med sluttrensjøringen av prosjektet. Transport, reisetid, ferge- og bom kommer i tillegg til blokkprisene.	173,90 m2	Godkjent	Skade1 AS	
Håndtering av løsøre				
Lagerleie 0 - 3 måneder Lagring av innbo på lager. Antall dager og m3 legges i arbeidsplanen (Faktisk antall dager multiplisert med antall m3 lagre skal legges til i Antall feltet). Husk alltid å oppgi faktisk antall dager lagring og antall m3 separat i merknadsfeltet når du benytter denne posten.	165,00 Dag x m3	Godkjent	Skade1 AS	
Tømming til lager - A Møbelgrad 1 Villa inntil to etasjer, leilighet inntil 2. etasje eller leilighet med heis. Tømming av innbo til lager for sanering eller lagring. Nedpakking og materiell. Tilbakelevering i esker. Ekskl. Transport	8,00 m2	Godkjent	Skade1 AS	
F: Leie av henger hente og levere 2 stk sofa og 1 bord (ikke plass til intern lagring)	1500,00 NOK	Godkjent	Skade1 AS	
Intern flytting av innbo mellom rom, møbelgrad 2 Flytte innbo, heriblant møbler og ferdigpakkede esker, frem og tilbake i forbindelse med arbeider (innforbi bolig/skadested). Denne skal benyttes om møblene flyttes ut av det rommet arbeidene pågår. Møbelgrad 2: Areal med normalt innbo/løsøre.	29,00 m2	Godkjent	Skade1 AS	4t 40min
Tømmerarbeid				
Ny sokkel Ny montering av sokkel. Inkl monteringsmaterialer.	4,50 m	Godkjent	Skade1 AS	1t 8min
Remont underskap Remont std underskap festet til vegg, inkl std innredning. Dim 300-1000mm bredde	5,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	2t 37min
Ny silikonfuge Påføring av silikon i overgang benkeplate/vegg, tetting av fuger.	4,50 m	Godkjent	Skade1 AS	22min
Remont benkeplate av tre/laminat/rustfritt stål Remont av benkeplate på kjøkken i laminat/heltre/rustfritt inkl.	4,50 m	Godkjent	Skade1 AS	1t 43min

monteringsmaterialer.

Remont skapfront <i>Remont av skapfront inkl hengsler/håndtak etc.</i>	5,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	37min
Ny/remont sokkelbein <i>Ny/remont av sokkelbein. Inkl monteringsmaterialer.</i>	5,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	55min
Remont vask <i>Remontmontering av nedfellbar vask i benkeplate eks utskjæring</i>	1,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	23min
Montering av hvitevarer <i>Montering av husholdningsapparat, komfyr,kjøleskap,micro etc integrert eller frittstående. inkl. lagring på stedet.ekskl VVS og el arbeid</i>	1,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	24min
Ny gulvlist festet i tre <i>Nymontering av gulvlist ved spikring til treverk.</i>	29,40 m	Godkjent	Skade1 AS	1t 44min
Ny feielist <i>Ny feielist</i>	2,40 m	Godkjent	Skade1 AS	33min
Ny terskel for innvendig dør <i>Nymontere terskel med lim/skruer.</i>	3,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	2t 46min
Ny isolasjon i bjelkelag, ovenifra <i>Nymontering av isolasjon ovenifra i bjelkelag opptil 200mm tykkelse.</i>	1,50 m2	Godkjent	Skade1 AS	32min
Lett beskyttelse av gulv med dekkepapp <i>Beskyttelse av gulv med dekkepapp(teipede skjøter). Posten inkluderer også fjerning/opprydding etter bruk.</i>	37,00 m2	Godkjent	Skade1 AS	1t 13min
Ny heltregulv (avregnet etter faktura ink 10% påslag) <i>Nymontere heltregulv limt eller på spikerslag/bjelke opptill 165mm bredde (furugulv eller eik etc.). inkl. rengjøring av underlag</i>	37,00 m2	Godkjent	Skade1 AS	21t 40min
Ny kubbing (spikerslag rundt peis) <i>Nymontere Kubbing mellom bjelker (spikerslag) pr stk</i>	8,00 Ant.	Godkjent	Skade1 AS	2t 27min

Rørarbeid, innvendig

F: Feilsøking etter frostskaade (etter faktura)	3975,00 NOK	Godkjent	Skade1 AS	
F: Trykktesting av rør (etter faktura)	6470,00 NOK	Godkjent	Skade1 AS	
F: utskifting av utstyr (etter faktura)	54506,00 NOK	Godkjent	Skade1 AS	
F: Påslag ue 70 000.- + 10% = 7 000.-. (avregnet etter faktura)	8729,19 NOK	Godkjent	Skade1 AS	
F: demo/remo kjøkken (Etter faktura)	22340,77 NOK	Godkjent	Skade1 AS	

Maling

Lakkering av tregulv 3 strøk <i>Lakkering av tregulv inkl. mellomslip, kitt/formtre i skader, 3 strøk lakk</i>	37,00 m2	Godkjent	Skade1 AS	6t 40min
---	----------	----------	-----------	----------

Elektrisk arbeid

F: el arbeider etter faktura 9400,80.- + 10% påslag	10340,88 NOK	Godkjent	Skade1 AS	
---	--------------	----------	-----------	--

Andre områder

Riving

F: leie av henger til frakt av avfall, 2 dager	1500,00 NOK	Godkjent	Skade1 AS	
--	-------------	----------	-----------	--

Tømrerarbeid

Transport av materialer (timer) <i>Benyttes til transport av materialer fra byggevareforretning til skadeadressen</i>	3,00 timer	Godkjent	Skade1 AS	3t
F: leie av henger til frakt av avfall, 1 dag	750,00 NOK	Godkjent	Skade1 AS	
F: Tillpassing av gulv rundt peis og trapp	4,00 timer	Godkjent	Skade1 AS	4t
F: byggvask 37 m2 x 4,7 x 36.-	6260,40 NOK	Godkjent	Skade1 AS	
F: utskifting av bunnen i benkskap	2,00 timer	Godkjent	Skade1 AS	2t

Maling

Transport av materialer (timer)				
---------------------------------	--	--	--	--

Benyttes til transport av materialer fra byggevareforretning til skadeadressen

1,50 timer

Godkjent

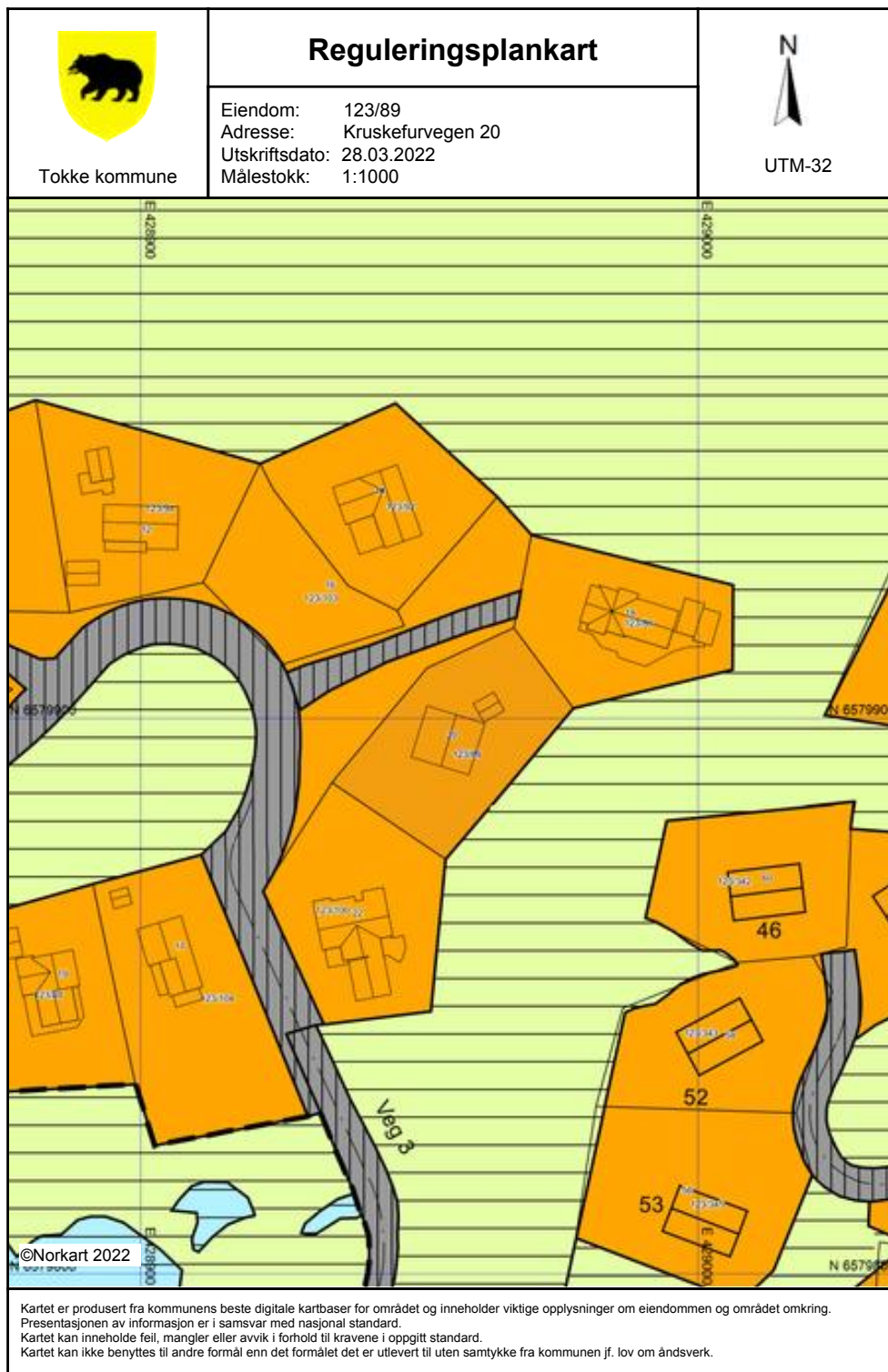
Skade1 AS

1t 30min

Materialliste

Partnerselskapets materialer

Navn		Beløp
OPUS DEKKFILT 1X10M 220G/M2 0,40 x RUL NOBB: 46816866 Beskyttelse av gulv med dekkepapp(teipede skjøter). Posten inkluderer også fjerning/opprydding etter bruk.	Riving / Stue	4,00 m2
SOKKELFRONT HVIT PERLE 250/17 2,00 x Ant. NOBB: 40089211 Ny montering av sokkel. Inkl monteringsmaterialer.	Tømrerarbeid / Stue	4,50 m
SOKKELBEN SVART PLAST 2 STK NOBB: 40190282 Ny/remont av sokkelbein. Inkl monteringsmaterialer.	Tømrerarbeid / Stue	5,00 Ant.
FURU 10X070 FOTLIST MALT 81314 NOBB: 26437889 Nymontering av gulvlist ved spikring til treverk.	Tømrerarbeid / Stue	29,40 m
EIK 09X015 FEIELIST LAK NOBB: 23004260 Ny feielist	Tømrerarbeid / Stue	2,40 m
OPUS TERSKEL 80 CM ANSLAG NOBB: 55164041 Nymontere terskel med lim/skruer.	Tømrerarbeid / Stue	3,00 Ant.
FLEXI A-PLATE 198X575X1200 TRD NOBB: 30673628 Nymontering av isolasjon ovenifra i bjelkelag opptil 200mm tykkelse.	Tømrerarbeid / Stue	1,50 m2
OPUS DEKKFILT 1X10M 220G/M2 3,70 x RUL NOBB: 46816866 Beskyttelse av gulv med dekkepapp(teipede skjøter). Posten inkluderer også fjerning/opprydding etter bruk.	Tømrerarbeid / Stue	37,00 m2
F: Furu 25x143 natur style Nymontere heltregulv limt eller på spikerslag/bjelke opptill 165mm bredde (furugulv eller eik etc.). inkl. rengjøring av underlag	Tømrerarbeid / Stue	37,00 m2
GRAN 36X098X4800 C24 K-VIRKE 4,80 x m NOBB: 48635981 Nymontere Kubbing mellom bjelker (spikerslag) pr stk	Tømrerarbeid / Stue	8,00 Ant.
F: Bunnplate	Tømrerarbeid / Andre områder	2,00 timer
F: lakk trestjerner Lakkering av tregulv inkl. mellomslip, kitt/formtre i skader, 3 strøk lakk	Maling / Stue	37,00 m2



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)	
	Område for fritidsbusetnad
	Allmennyttig kyrkje
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Anna trafikkområde (på land)
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Skiløype
	Anna friområde
Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)	
	Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstasjon)
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Vass- og avløpsanlegg
	Område for telekommunikasjon
	Bevaring av landskap og vegetasjon
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 27)	
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)	
	Fritidsbusetnad
	Fritidsbusetnad - konsentrert
	Tenesteyting
	Hotell/overnatting
	Beverting
	Skianlegg
	Nærmiljøanlegg
	Vass- og avløpsanlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Leikeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Veg
	Køyreveg
	Parkeringsplassar
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)	
	Friområde
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområde	
	Friluftsområde
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspenningslinje)
	Sikringsone - Frisikt
	Bandlegging etter lov om kulturminne
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL 1985 og 2008	
	Sikringssonегrense
	Bandleggingsgrense noverande
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjeline
	Planlagt busetnad
	Bygningar som inngår i planen
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Friskitslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Vegstengning/ fysisk spene
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Eksisterande tre som skal bevarast
	Regulert møneretning
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift kotehøgde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Hallbjønn Sør 3

Føresegner til reguleringsplan for del av Gnr 123 Bnr 7 i Tokke kommune.

§ 1

Desse føresegnene gjeld for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde (fritidsbustader, allmennyttig kyrkje)
Offentleg trafikkområde, (køyreveg, parkering, gang- og sykkelveg og anna veggrunn)
Fareområde (høgspenningsanlegg)
Spesialområde (bevaring, privat veg/parkering, kommunalteknisk anlegg og telekommunikasjon,
Friluftsområde og frisiktsone)

§3 BYGGEOMRÅDE

§ 3.1 Fritidsbustader

a) Fritidsbustader skal plasserast som vist i plankartet. Mindre justering av plassering kan gjerast av Tokke kommune.

Det skal ved byggemelding utarbeidast situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner

- tomtegrenser
- plassering av bygg og anlegg
- intern veg og parkeringsareal
- inngrepsfrie areal

b) Frittliggende fritidsbustader skal setjast på ringmur, eller plate på mark.

Grunnmur skal normalt ikkje vera høgare enn 1.0 meter over opphavleg terreng.

Synleg del av grunnmur skal normalt ikkje overstige 0,4m. Synleg grunnmur som er høgare enn 0,4 m skal forblendast med norsk naturstein.

c) For å sikre mot radon skal alle bygg skal byggast på radonfolie.

d) Det skal leggjast avgjerande vekt på arkitektur, fargar og plassering i terrenget der tomt, tomteareal og plassering avgjer byggutforming. Bygga skal best mogeleg underleggast naturpreget i området og ha ei god utforming.

Utvendig skal det nyttast trematerialar, eller forblendast med norsk naturstein. Det skal nyttast naturvenlege, mørke jordfargar.

Innramming av vindauger og dører skal ha harmoniserande og miljøvenlege fargar.

Anneks/uthus/garasje skal tilpassast hovudeininga når det gjeld ovannemnde tilhøve/byggjeskikk.

e) Ved søknad om byggeløyve kan kommunen krevje at det leggjast fram terrengsnitt,

illustrasjonar og profilar som syner bygga på tomte saman med omkringliggende bygg eller med planlagde bygg i det omkringliggende området.

Bebyggd areal for hovudbygg skal ikkje vera større enn 130m² BYA.

På kvar tomt kan det oppførast anneks / uthus / bod / garasje knytt til hovudeininga slik at bygga dannar eit tun. Desse bygga skal ikkje vera større enn 30m² BYA. Bygd areal BYA på kvar tomt skal ikkje i noko høve overstige 23% av tomtearealet.

f) Fritidsbustadane skal ha kraftig ståande kledning, lafta tømmervegg eller stavlaft. Gesimshøgde maks 3,5 m på hovudtak. På evt. oppstoge maks gesimshøgde 4,5m og mønehøgde maks 6,5 m. Taket skal utførast som saltak med takvinkel på 22- 30 grader. Der det er eigna kan det brukas pulttak/brutte tak 15 - 30 grader. Ved pulttak/brutte tak er maks gesimshøgde det same som maks mønehøgde. I desse høve maks 6,5 meter. Tak skal ha utspring på minimum 50 cm, og tekkast med torv eller mørkt tretak. Vindskibord skal ikkje ha dominerande utskjeringar. Mura piper skal pussast eller forblendast med norsk naturstein. Det kan gjevast løyve til stålpiper på fritidsbustader med eit moderne arkitektonisk uttrykk.

g) I tradisjonelle fritidsbustader, og evt uthus/anneks, skal det nyttast rektangulære vindauga. For fritidsbustader med moderne uttrykk, kan det gjevast løyve til andre former på vindauga.

h) Tomter tilrettelagt for tun er eigna til å ta i seg fleire, eller større einingar, og her kan arealgrensene fråvikast. Bygd areal, BYA, på kvar tomt skal ikkje overstige 18% av tomtearealet.

i) Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogeleg grad takast vare på. Felling av tre på tomt skal skje i samråd med grunneigar (kommunen). Verneverdige tre er merkt med "spesialområde bevaring" i plankartet. Vegetasjon i friområda skal stå urørt.

j) Det kan setjast opp skigard i tradisjonell form der dette er naudsynt for sikring mot farleg veg eller skrent.

k) Mellom eventuelle verandapillarar skal det gjerdast mot beitedyr. Verandapillarane kan ikkje ha større fri over 60 cm. Er det større høgdeforskjell mellom terreng og veranda, skal terrenget fyllas opp.

l) Uteareal rundt fritidsbustader og vegar skal vera pussa og sådd til med eigna frø og naturleg jordsmonn innan eit år etter at byggearbeidet er avslutta.

m) Det er ikkje høve til og sette opp private parabolantenner på fritidsbustader. Dersom det ikkje vert opparbeidd kabelanlegg i utbyggingsområdet, kan det setjast opp private parabolantenner. Slike antenner skal plasserast så diskret som råd er og ha same farge som hytta.

§ 3.2 Allmennyttig kyrkje

I område regulert til allmennyttig kyrkje, kan det setjast opp bygg knytt til aktivitetar som vert drivne i kyrkja , t.d. kyrkjelege handlingar, samlingar, kurs, overnatting m.m. Bygd areal (BYA) skal ikkje vera større enn 15 % av regulert areal.

§ 4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Utbygging i planområdet kan fyrst skje når situasjonsplan for eventuell undergang under riksvegen er godkjend av vegvesenet. Undergangen skal byggast før det kan gjevas løyve til bygging på dei siste 50% av tomtene.

Situasjonsplanen skal vera i målestokk 1:1000 eller større, og syne avkøyringar, fri sikt og utforming av avkøyringane.

Kravet til sikt i avkøyringar frå riksvegen er 10 * 120 meter. Terrenget i frisisiktsone skal ikkje vere høgare enn tilstøtande køyrebane, og sikthindrande vegetasjon og gjenstandar høgare enn 0,5 meter ikkje er tillete i frisisiktsone.

Det kan ikkje tillatast parkering i frisktsonene. Byggjegrense frå midten av riksvegen er 50 meter, i samsvar med den generelle byggegrensa langs riksveg.

Krav til sikt og utforming av avkøyrslane skal vere tilfredsstilt, og godkjent av Vegvesenet, før utbygging knytt til avkøyrslane kan starte.

Areal regulert til offentleg parkering skal opparbeidast til turvande parkering for gjester til skianlegg og kyrkje.

Offentleg køyreveg skal nyttast som tilkomst til det regulerte området.

Areal i planen sett av til gang- og sykkelveg, skal nyttast som tilkomst frå offentleg parkering og hytteområdet, til skianlegg og næringsverksemdar nord for riksvegen.

§ 5 FAREOMRÅDE (høgspenningsanlegg)

Det kan ikkje settast opp bygg innan fareområdet. Høgspenningsanlegget er seinare tenkt lagt i jord.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

a) Bevaring:

I område regulert til bevaring finst automatisk freda kulturminne, kolgroper og tre ein ynskjer å bevare av omsyn til landskap og miljø. Det er ikkje høve til å iverksette tiltak innanfor bevaringsområde.

Tiltak inntil bevaringsområda skal gjennomførast med varsemd, slik at bevaringsobjekta ikkje vert skadde.

b) Privat veg og parkeringsplass:

Opparbeidd privat veg, grusveg, breidde 3.5m, skal nyttast som tilkomstveg til hytter og eventuelle parkeringsplassar, til landbruks/skogbruksdrift og til kommunale oppgåver. Skjerings- og fyllingsutslag kan koma inn på areal inntil område regulert til veg.

c) Frisikts soner:

Frisikts soner skal opparbeidast og haldast reine for vegetasjon og anna som på nokon måte kan hindre fri sikt.

d) Privat parkering:

For kvar bueining skal det opparbeidas 2 parkeringsplassar på eigen tomt.

e) Kommunaltekniske anlegg:

Område regulert til anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd, skal nyttast til oppsetjing av renovasjonskonteinerar, andre turvande innretningar og aktivitetar knytt til kommunal renovasjonsordning, telekommunikasjon og VA-anlegg.

f) Friluftsområde:

Friluftsområde er fritt tilgjengelege for ålmenta. Stiar og skiløyper kan opparbeidast og vedlikehaldas. Friluftsområda kan og nyttast til landbruksføremål.

Fjerning av vegetasjon i området skal gjerast skånsamt og ikkje føre til unødig eksponering av byggeområda.

§ 7 VATN OG AVLAUP

Alle nye fritidsbustader skal koplast til offentlig anlegg for vatn og avlaup. Bygga kan ikkje takast i bruk før hovudanlegg for vatn og avlaup er ferdigstilt.

Sanitære anlegg i det regulerte området skal byggast i samsvar med godkjend vass- og avlaupsplan.

§ 8 RENOVASJON

Hushaldsavfall vert tekne hand om av kommunen gjennom tvungen renovasjonsordning.

Hytteegarar pliktar å levere avfall etter nærare tilvising frå kommunen eller renovatør.

Regulanten har ansvar for at renovasjonsområde vert vedlikehalde, brøytt og strøyydd, og at renovasjonsutstyret vert halde fritt for snø.

§ 9 STRAUMFORSYNING, FIBEROPTIKK O.L

Alle typar kablar skal leggst i grøfter i samsvar med leidningsplan for området.

§ 10 REKKEFYLGJEFØRESEGN.

Undergang under riksveg skal byggast når 50% av tomtene er selde.

§ 11 DISPENSASJON

Planutvalet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak frå desse

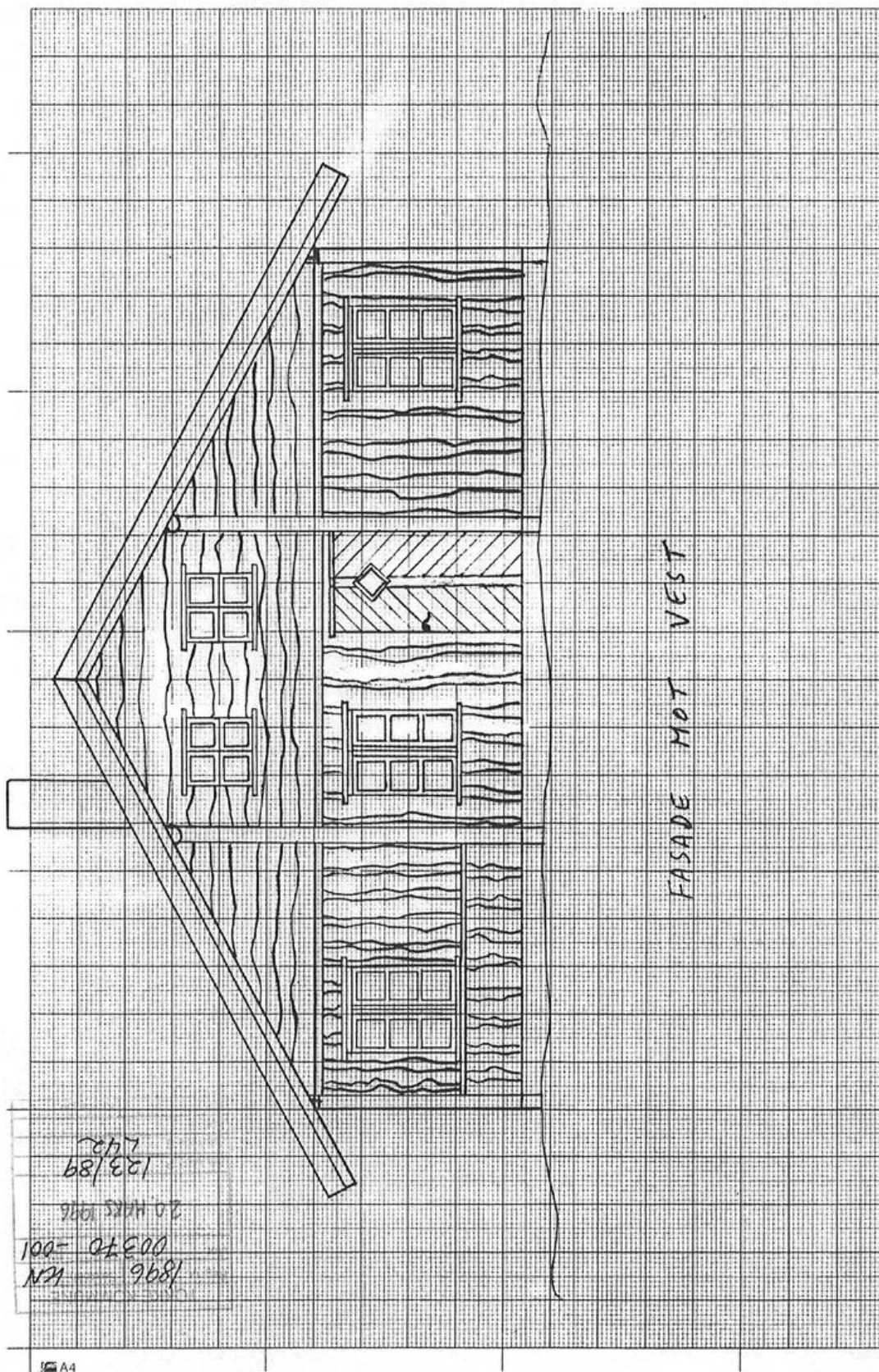
Føresegnene, innom ramma av Plan- og bygningslova.

§ 12 PRIVATRETTSLEGE AVTALER

Etter at planen med tilhøyrande føresegner er vedteken, kan det ikkje opprettast privatrettslege avtaler som er i strid med planen eller føresegnene.

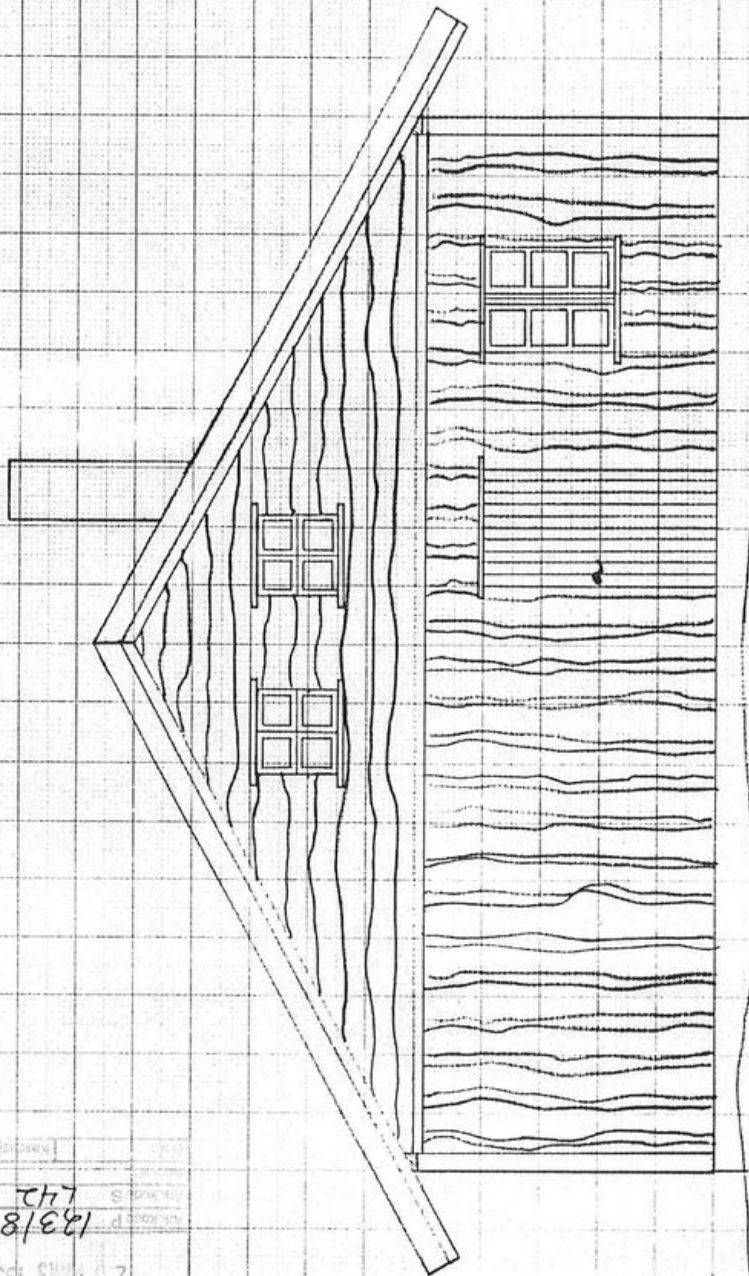
Vedteke i kommunestyret 10.06. 2008.

Endra ved delegert vedtak 20/6, 18.08.20

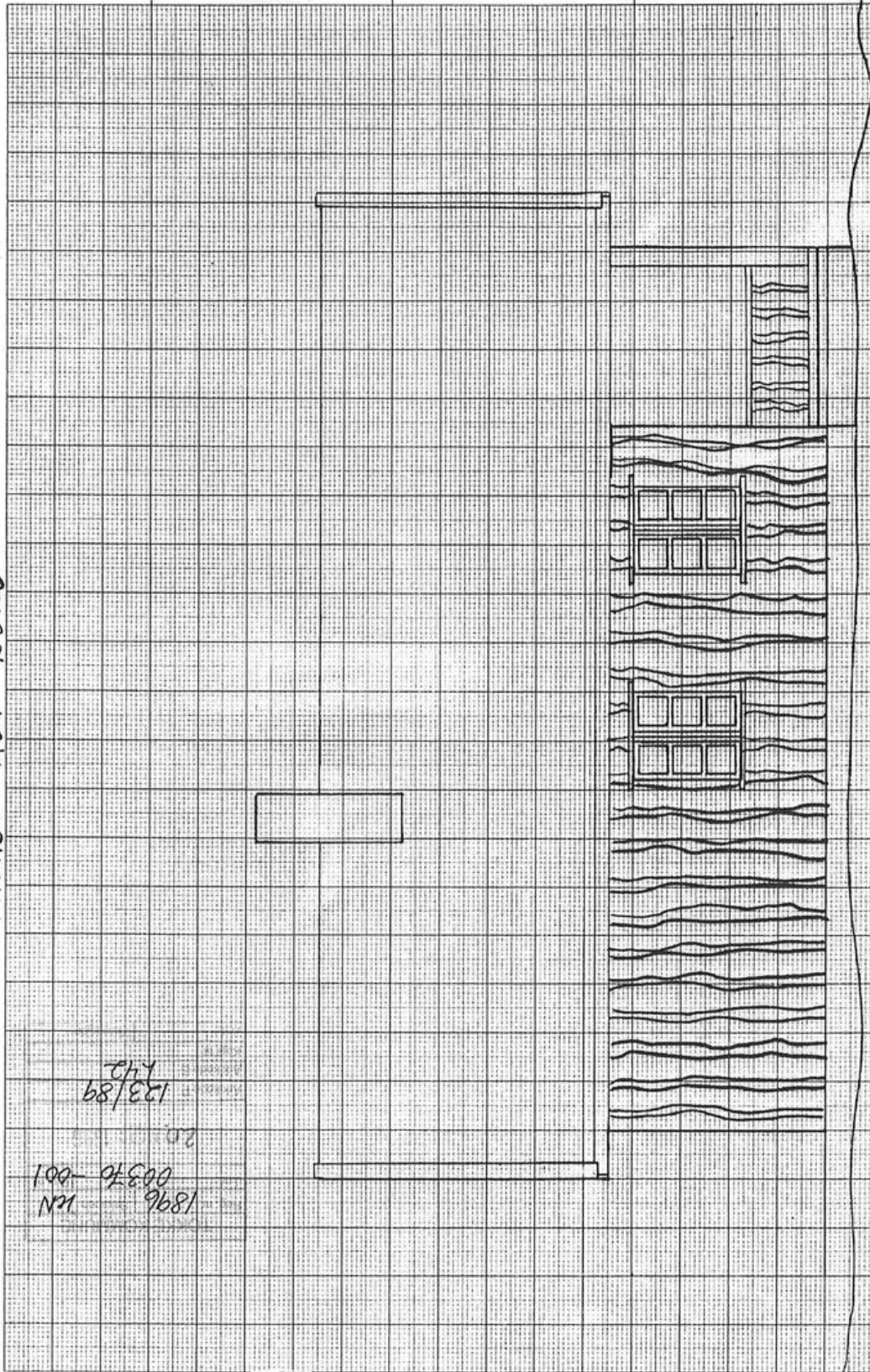


FASADE MOT ØST

TØRKEKOMMUNE	
REG. NR. 1896/KN	DATE 00370-001
2. ETASJE 1998	
UTBUD P. 133/89	CH7
REKVISIT	142

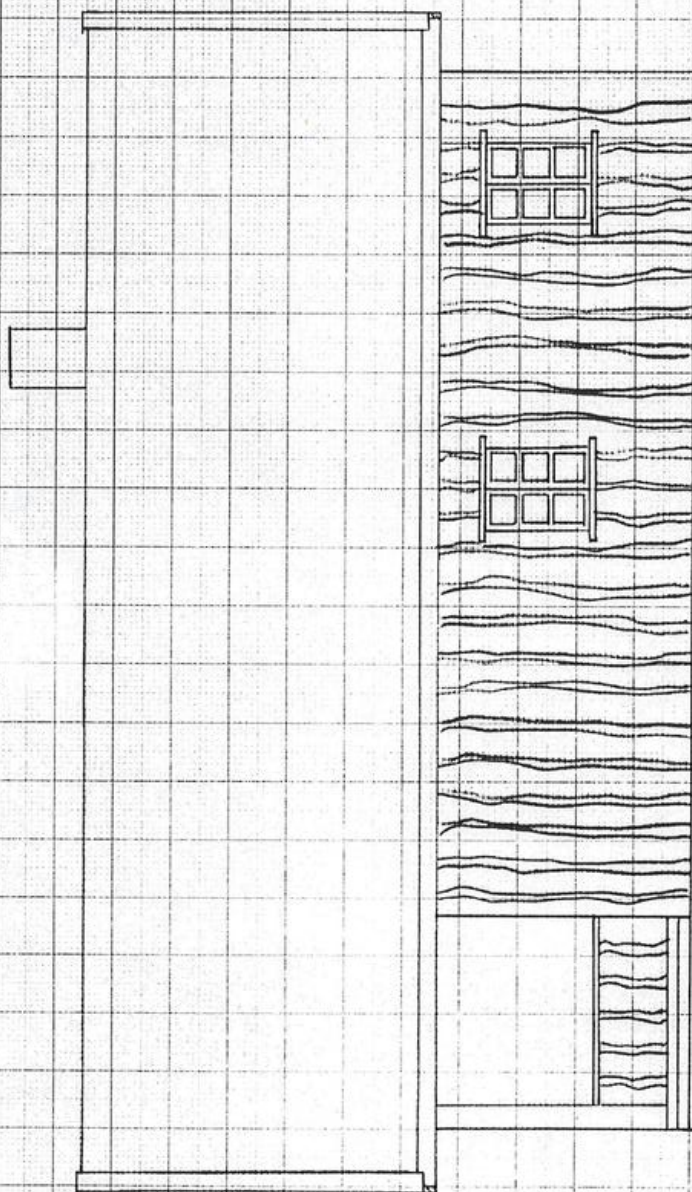


FASADE MOT NORD



A4

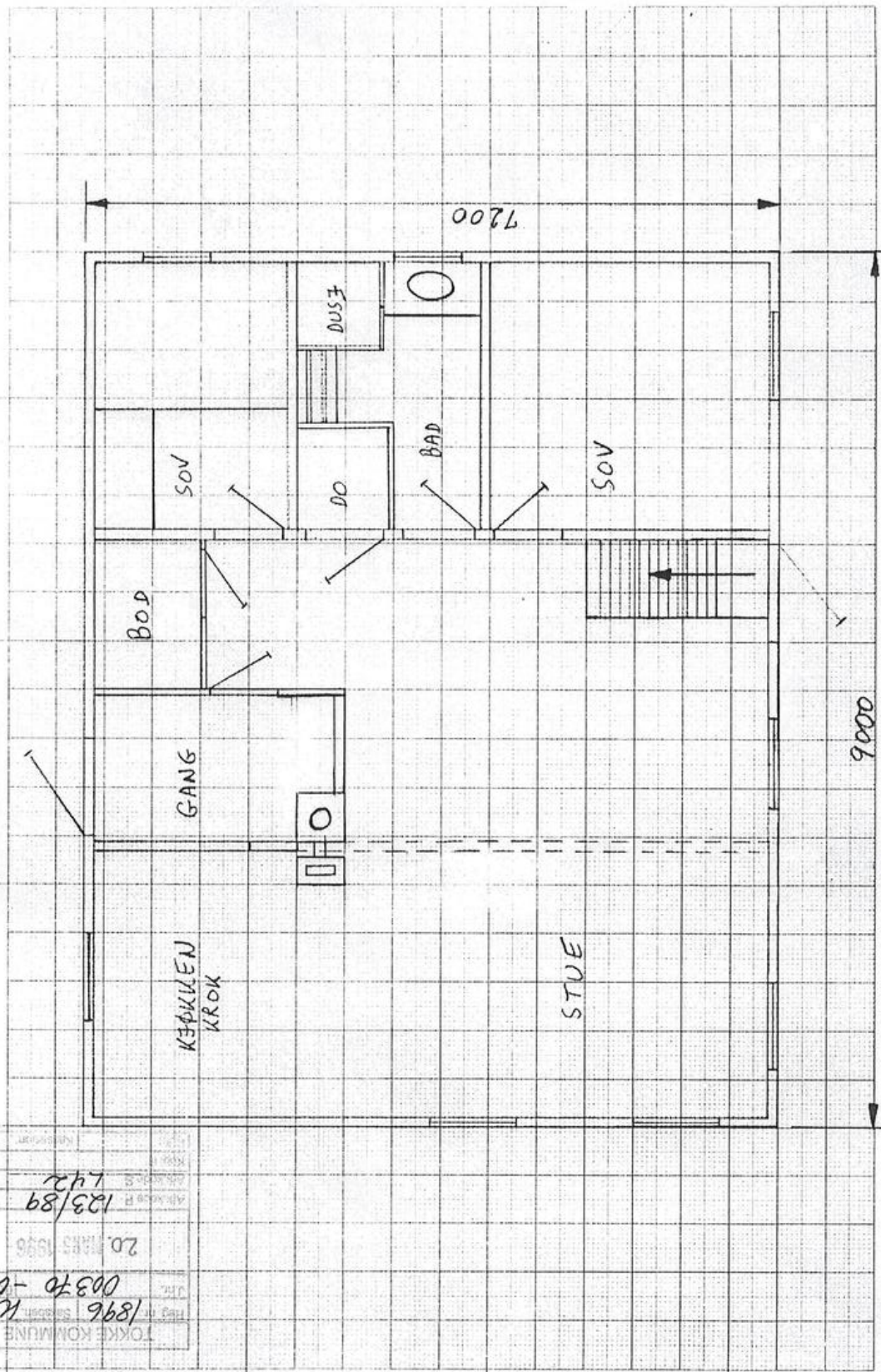
100-001
1896/87
133/89
742

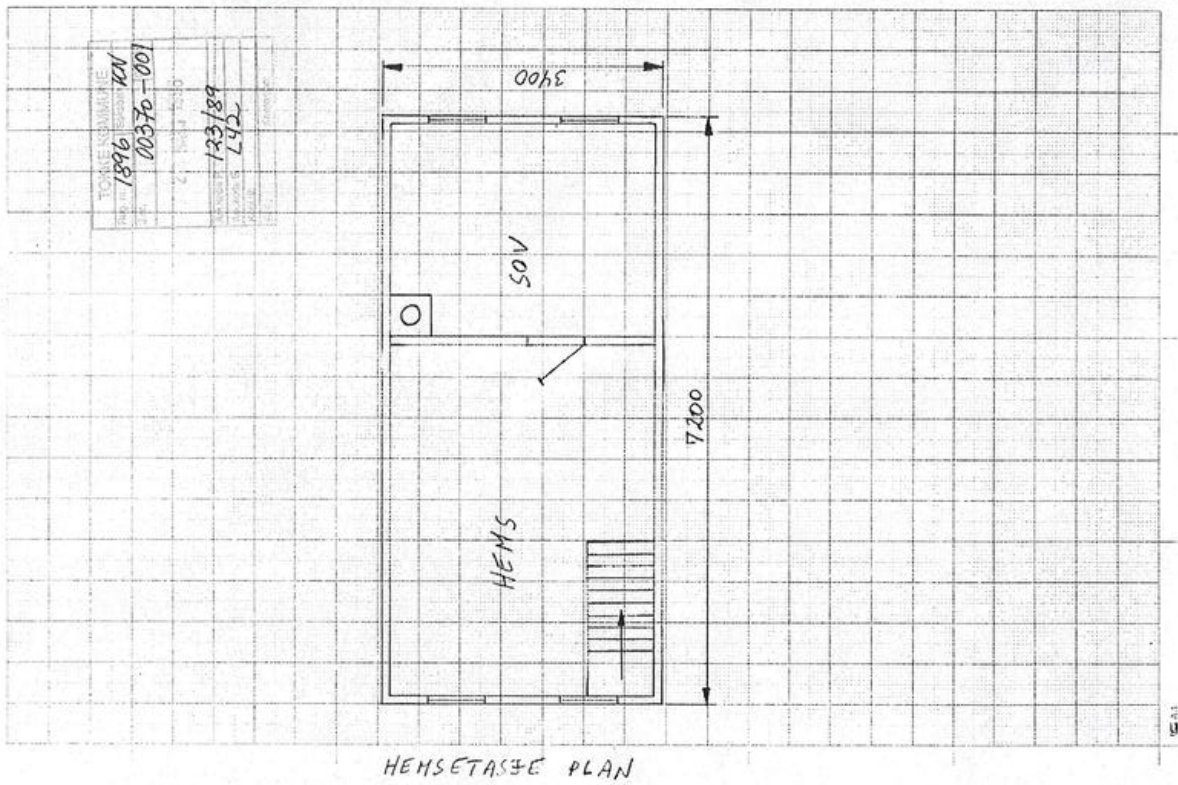


1800

PLANTEGNING

TØRRE KOMMUNE
 1896/KN
 00370-001
 20. MARS 1996
 123/89
 142





Kruskefurvegen 20

Høyde over havet

800 m



Offentlig transport

🚗 Tønsberg kryss Linje 142	27 min 🚗 23.9 km
🚗 Lio Linje 142	27 min 🚗 24.2 km

Avstand til byer

Notodden	2 t 7 min 🚗
Skien	2 t 37 min 🚗
Kongsberg	2 t 39 min 🚗
Porsgrunn	2 t 42 min 🚗
Arendal	3 t 9 min 🚗
Oslo	3 t 43 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Vest-Telemark VGS avd. Dalen	29 min 🚗
🚗 Dalen Telemarkskanalen	31 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 231 m
- 48 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hallbjønn Høyfjellssenter
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrekk i anlegget: 2



Sport

⚽ Skafså fotballøkke Ballspill	25 min 🚗 20.6 km
⚽ Dalen idrettsplass Fotball, friidrett	29 min 🚗 24.6 km

Dagligvare

Joker Dalen PostNord	30 min 🚗 25.6 km
Coop Extra Dalen Post i butikk	30 min 🚗 25.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bamble/Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Kartverket

AKTIV EIENDOMSMEGLING GRENLAND
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 43-22-0032 (Ådne Lien)
Vår referanse: 2803795/18165719
Bestilling: C3 2022-03-29 34

Dato
29.03.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2684	34	4.12.1995	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3824 TOKKE	123	7	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kommune
TOKKE

MELLOMBELS FORRETNING

☒ utan grensejustering
☐ med grensejustering
J. nr.
33/95

Mellombels forretning for

Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	123	89	
Bruksnavn / adresse			
Tomt nr. 63			
Representa- sjonspunkt	X	Y	Z
	150659	36087	
Kartblad		Landsnett	
BH 032-5-3			

Dagbokstempel
TINGLYST
- 4 DES. 1995
VEST - TELEMAR
SORENSKRIVAREMBETE
DAGBOKNR. 2684

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, vert det attestert at det er rekvirert

Dato	27.11.1995		
Rekvirert	☒ delingsforretning for ein parsell av	Gnr.	Bnr.
	kartforretning over fest grunn av	123	7
Rekvirert	Namn		
	Tokke kommune v/Rådmannen		
Løye	Bygningsrådet i møte den	Dato	Sak nr.
	☒ etter delegasjon den	27.11. 1995	
Nødvendig løye frå andre organ er og gjevne, sjå pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2			
Spesifikasjon			
Lokalisering og grenser	☒ er påvist i marka	Ca. areal	
	☒ er ikkje påvist i marka	0.5 da	
Innbetalte gebyr			
Målebrev	Frist for utferding av målebrev: 27.11.1998		

Underskrift

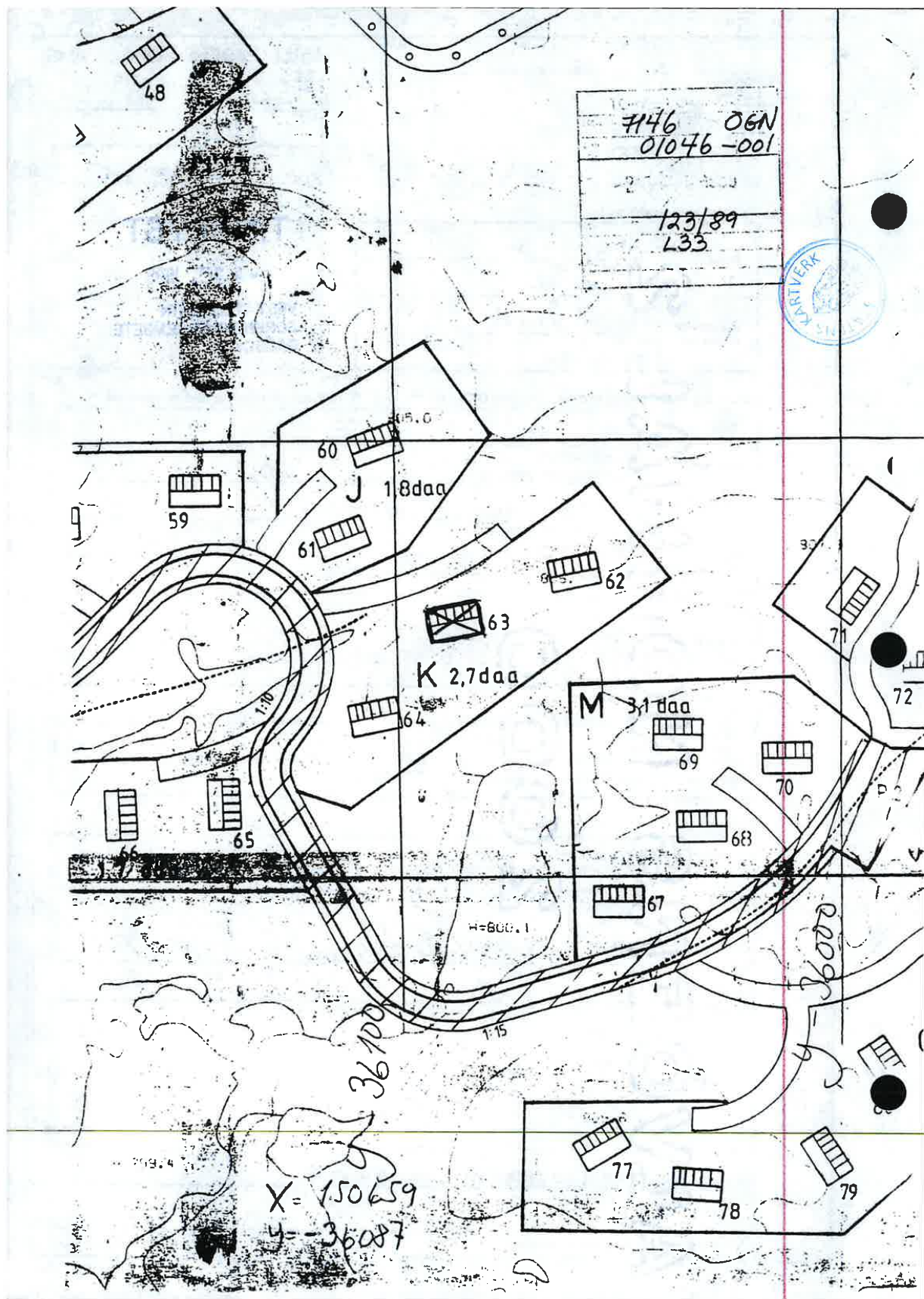
Fullstendig forretning skal vera gjennomført ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmanen forlenga fristen. Vilåra for å fullføra forretninga er til stades.			
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
3880 Dalen,	den 27.11.1995	<i>Lars N. N.</i>	<i>Per N.</i>

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglygingsstempel
Doknr: 2684 Tinglyst: 04.12.1995 Emb. 034 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Forretninga er fullstendig gjennomført ved at målebrev er utferda

Dato	Målebrev nr.	Underskrift



AKTIV EIENDOMSMEGLING GRENLAND
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 43-22-0032 (Ådne Lien)
Vår referanse: 2803800/18165744
Bestilling: C3 2022-03-29 32

Dato
29.03.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1602	34	16.7.1998	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3824 TOKKE	123	7	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREVuten grensejustering
X med grensejustering

J.nr. 35/98

Målebrev nr. 27/98

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Kommune

Tokke

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 123 Bnr. 89 Festenr.
	Bruksnavn/adresse Tomt nr.63.
Areal (m ²)	917.9

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	10.06.1998.
Rekvirent	Tokke kommune.
Bestyrer	Ove Geir Nevestveit.
Forretning	Kartforretning med grensejustering over tomt nr.63, gnr.123, bnr.89. 528.4 m2 er ført over fra bnr.7 til bnr.89.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Dalen.	10.07.98	<i>Jørn Nordmark</i>	<i>Ove Geir Nevestveit</i>

GAB

Registreringsstempel
REGISTRERT I GAB
12 JULI 1998
Tokke Kommune - Teknisk etat
J.nr.: 35/98 Sign.: <i>Edv</i>

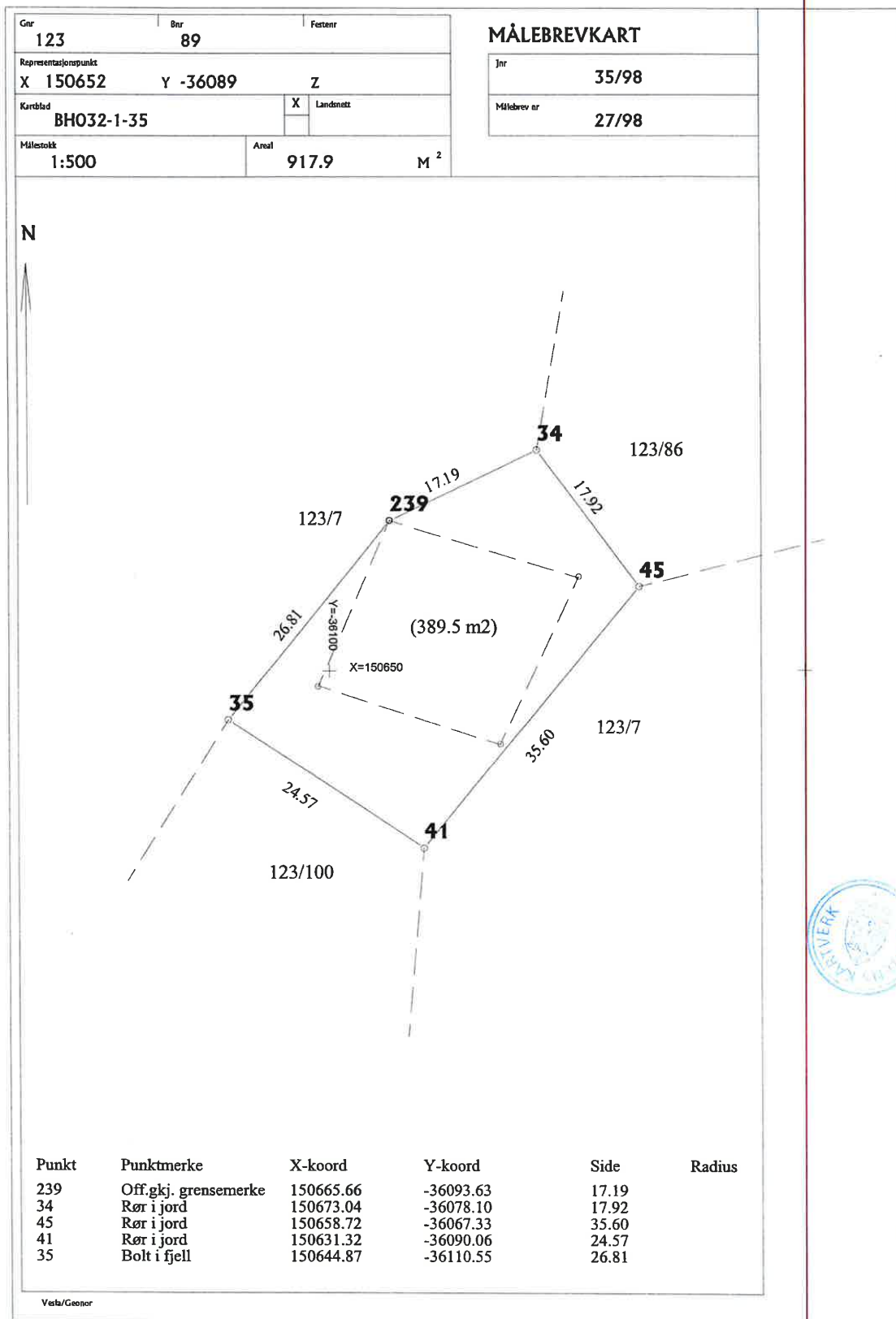
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
16 JULI 1998
VEST - TELEMARK
SØRENKRIVAREMBETE
DAGBOKNR. 1602

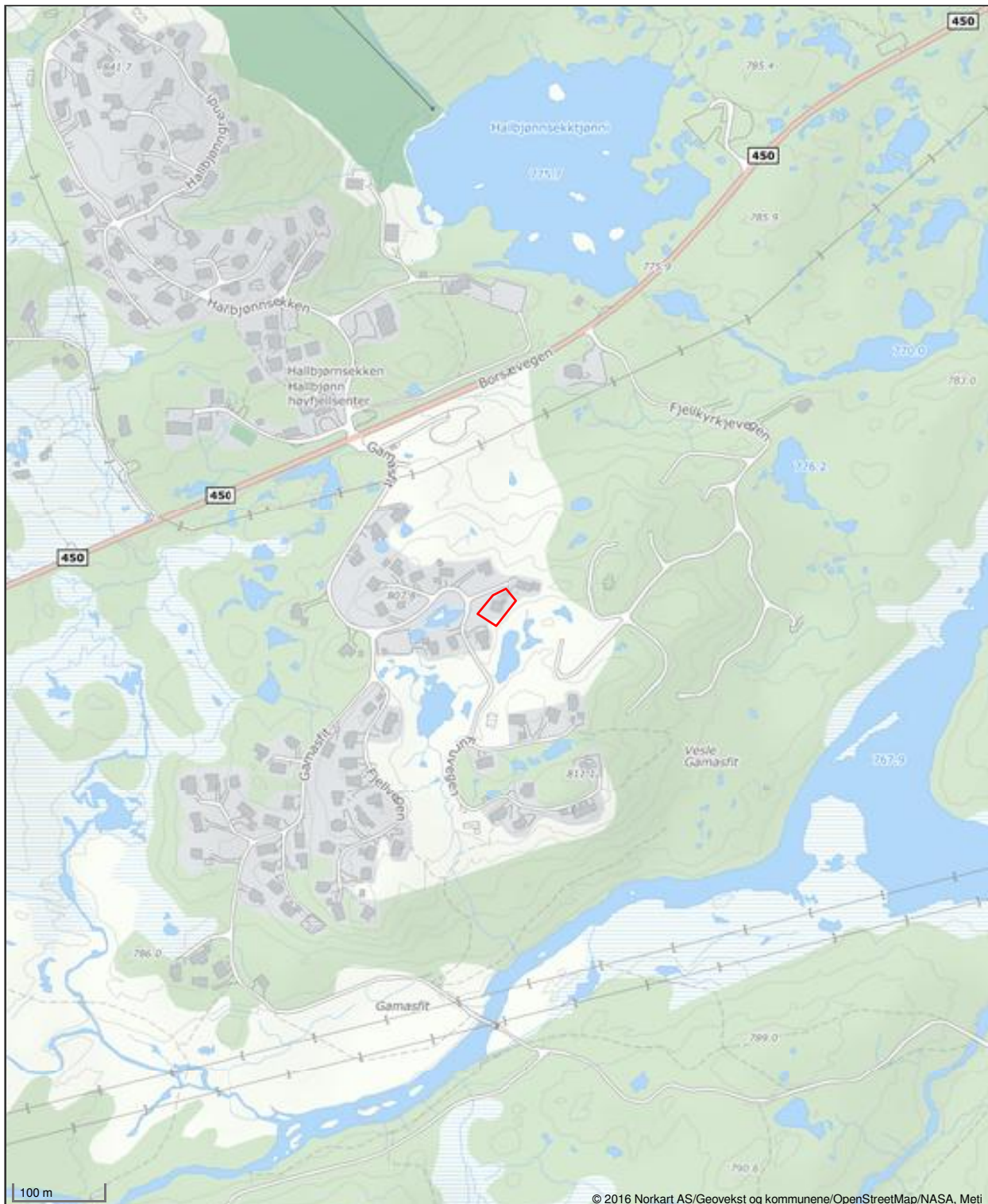
Påtegninger (rettelser o.l.)

Erstattar målebrev med jnr. 33/95,
datera 17.10.97Doknr: 1602 Tinglyst: 16.07.1998 Emb. 034
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vest/Geonor



Oversiktskart for eiendom 3824 - 123/89//





Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Kruskefurvegen 20, 3880 Dalen
Gnr. 123, bnr. 89 i Tokke kommune

Oppdragsnummer:

43220032

Meglerforetak: Grenland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ådne Lien

Telefon: 35 96 26 55

E-post: adne.Lien@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.04.2022

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)

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





Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre