

Skafsåvegen 665

Skafså



Prisantydning: **kr 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Stor enebolig på 368 kvm, med garasje, anneks og butikklokale. 2 verksteder og mye lagringsplass. Flott turterreng!

OMRÅDE

Skafså

ADRESSE

Skafsåvegen 665, 3880 DALEN

Prisantydning

kr 990 000,-

Omkostninger: **kr 42 340,-**

Totalpris: **kr 1 032 340,-**

Formuesverdi: **kr 276 259,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 108,- per år**



BRA-i: 385 m²

BRA-e: 35 m²

BRA Total: 420 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 902.1 m²

Guro Hana

Eiendomsmegler

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

SKAFSAVEGEN 665

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 129, bnr. 10
i Tokke kommune.

Areal

BRA - i: 385 m²

BRA - e: 35 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 420 m²

TBA: 21 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 136 m² Verksted og lager.

1. etasje

BRA-i: 142 m² Gang, vaskerom, toalettrom, kontor, næringslokale, trapperom, kjølerom x2 og kaldt lager.

2. etasje

BRA-i: 90 m² Gang, bad, kjøkken, stue, TV-stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 17 m² Stue/kjøkken og soverom.

BRA-e: 1 m² Bido.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Kommentar - Enebolig:

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er plattning ved inngangsdør og rampe i tre mot garasje.

Kommentar - Garasje:

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Kommentar - Anneks:

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er plattning mot inngangsparti.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

902.1 m²

Tomtebeskrivelse

Området er stille og rolig, med flotte turmuligheter i vakker natur. Her bor man skjermet og tilbaketrukket, samtidig som det er kort kjørevei til butikker i Dalen og ytterligere servicetilbud på Åmot. Det renner en liten elv langs eiendommen, og tomten er opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

Hagen byr på godt med boltreplass, og på inngangssiden finner man en stor og asfaltert gårdsplass med gode muligheter for parkering. Mot nord er det etablert en rampe i tre, og ved inngangen er det rom for et koselig kafésett. Nedenfor huset har eiendommen et innredet anneks med biodo, kjøkken og fire soveplasser i plassbygde køyesenger.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i naturskjønne omgivelser, ca. 7 km sør for Dalen sentrum i Tokke kommune. Kommunen er lokalisert i enden av Telemarkskanalen, mellom Dalen i Telemark og Valle i Setesdalen, og byr på fantastisk natur med fine turområder. Her finner du Lauviktoppen rett utenfor døra. Perfekt sted for å nyte fredfulle dager, enten det er sommer eller vinter, med oppkjørte skispor, snøscooterløyper, motorsportbane og merkede turstier.

På høsten kan du plukke med deg bær av flere slag – gyldne multer, deilige blåbær og smakfulle tyttebær. Det tar ca. 23 minutter å kjøre til alpinbakke ved Hallbjønnsekken, og her er det også flotte, oppkjørte langrennsløyper. Sommerstid kan du ta turen til et av flere fiskevann i området, og familien kan nyte bading og båtliv på varme sommerdager.

Det er ellers kort vei til fine badekulper – moro og forfriskende for både store og små. Du finner også badeplassene Åmlivatten og Key West, Åmdals Verk med sauna like i nærheten. Ønsker du litt kultur kan du ta turen bort til Åmdals verk, et historisk sted hvor det ble drevet gruvedrift (kopper) fra 1691 til 1945. Åmdals verk ligger ca. 7 minutter unna med bil. Kjører du like langt i motsatt retning finner du Grimdalstunet museum, og her er det enkel servering om sommeren. Vakre Dalen hotell nås etter ca. 12 min i bilen.

På vinters tid er det skiløype i Skafså, som går helt til ÅmdalsVerk. Flott sted for barna med skikarusell på vinterstid og fotballøkke med sandvolleyball på sommeren.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

Skolebussen stopper ca. 50 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong. Reisverk i tre med stående og liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av blikkplater.

Vinduer i tre med 2-lagsglass, vinduer i tre med enkeltglass og vinduer i tre med 2-lags enkeltglass.

Ytterdører i tre med glassfelt, ytterdører i tre, ytterdør i metall med glassfelt og plassbygde ytterdører i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Toalett i 1 etg frøs vinteren, januar 24, leietaker hadde ikkje overhold regler om oppvarming på dette rommet. Toalett ble derfor fjernet.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Koplet fra og tatt bort toalettet. Ringte en rørlegger vi kjenner som ordnet det etter arbeidstid. Derfor ikke dokumentert. (2024)

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

- Fukt i kjeller, fukt på rutene i 1 etg. når det står uten varming.

- Taket trenger, som det står i tilstandsrapport, vedlikehold eller utskifting.

Vi har ingen informasjon om når det sist ble utført arbeid på taket.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?

- Vet ikke om det er direkte feil, men sikringer har gått dersom tidligere leietaker kjørte mange elektriske apparater og varmeovner samtidig.

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- Tilkoplet fellesbrønn som hovedkilde til vann til huset. Brønn borret vann blir benyttet til utekran.

- Det er en septiktank i betong i hagen, som etter det kommunen sier, ikkje er i bruk da de fikk krav om å kople seg på kommunalt anlegg.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

- Viser til tilstandsrapport med dokumentert sprekkdannelse i grunnmur og utsiging av masser.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Byttet ovn i stue oppe.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Viser til tilstandsrapport om fukt i kledning.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

- Ikke mangler eller påbud, men dersom en ønsker å gjøre om "butikk"-delen til bolig, må en søke bruksendring til kommunen. Kommunen har stilt seg positive til dette dersom neste eier ønsker å bygge om til bolig.

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

- Ikke noe under vårt eie, men jf tilstandsrapport er det tidligere utført arbeid som ikke lenger holder dagens standard eller kan ha vært utført av ufaglærte.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Entré, wc, vaskerom, kontor, næringslokale, kaldt lager og 2 kjølerom.

2. etasje: Gang, bad, kjøkken, 2 stuer og 2 soverom.

Kjeller: 2 verksteder og 3 lagerrom.

Annet: Anneks på ca. 18 kvm.

Standard

Entré

Et overbygd inngangsparti ønsker velkommen, med ringeklokke og plass til et koselig kaféssett. Vel inne har entreen gulvbelegg og et lite kott under trappa, og jakkene ryddes enkelt bort i et plassbygget garderobeskap med blå fronter. Herfra er det videre adkomst til både kjelleren, kontoret i næringsdelen og boarealene i andre etasje.

Kjøkken

Kjøkkenet er lyst og luftig, med nyere 1-stavs laminatgulv og god plass til et spisebord under vinduet. Vinduet gir fint utsyn over skogen, og en eldre vedovn sørger for ekstra varme og hygge på kjøkkenet. Innredningen har ulike fronter; heltre skap og sorte i glatt utførelse.

Benkeplaten er av laminat, og et benkebeslag i stål er utstyrt med dobbel oppvaskkum. Over benken har kjøkkenet belysning og plater i samme stil som gulvet. Det er avsatt plass til komfyr, og over kokesonen er en ventilator installert.

Stue

Boligen har to tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Et nyere 1-stavs laminatgulv bidrar til en flytende overgang mellom rommene, og hovedstuen er innredet med en varmepumpe for jevn og behagelig varme.

Den andre stuen passer utmerket som spisestue, og her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord. Lune kvelder sikres av en vedovn i hjørnet, og rommet har godt lysinnslipp fra tre sider.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på et bad i andre etasje, i tillegg til et uinnredet wc-rom og et eget vaskerom ved entreen. Badet har adkomst fra både gangen og hovedsoverommet, og her er det våtromsbelegg på gulvet og våtromstapet på veggene.

Stråleovn er montert, og badet har toalett og dusjkabinett. Baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap med tilhørende speil. Wc-rommet har gulvbelegg med synlig avløpsrør, mens vaskerommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Soverom og garderobe

Boligen har to soverom i andre etasje, hvor hovedsoverommet ligger i tilknytning til badet. Både entreen og hovedsoverommet er innredet med et plassbygget garderobeskap. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i kjelleren, innredet med to verksteder og tre lagerrom.

Næringslokale

Næringslokalet har egen inngang fra gårdsplassen, og består av en stor butikk, et eget kontor, to kjølerom fra tidligere næring og mye oppbevaring i et kaldt lager. Det er trapp ned til kjelleren, og fra lagerrommet er det utgang til uteområdet. Butikken oppvarmes i dag med både vedovn og varmepumpe, og det er god plass til varer eller annet utstyr.

-

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ramberg Takst AS den 19.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Ramberg Takst ble kontaktet av Sunniva Vindal Frantzen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Skafsåvegen 665 i Tokke kommune. Det er fint vær, snø- og isdekke på befaringsdagen som er kommentert i rapporten, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: takkonstruksjon, overflater, etasjeskiller, radon, innvendige dører, pipe og ildsteder, avtrekk kjøkken, vannledninger, avløpsrør, vask på kontor, varmepumpe, elanlegg, varmtvannstank, utvendige avløpsledninger, septiktank og forstøtningsmurer.

TG: 3 er gitt til: takteking, nedløp og renner, vinduer, ytterdører, yttervegger, rampe, rom under terreng, innvendige trapper, våtrom, toalettrom, drenering, fuktsikring og grunnmur.

TG: U1 er gitt til: kjølerom, ønskes det å bruke kjølerommene i boligen, så må det beregnes en kostnad rundt vedlikehold/utskiftninger.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takteking - Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er registrert noe deformasjoner og synlig rust på blikkplater.

Utvendig > Nedløp og beslag - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert ufagmessige utførelser, deformasjoner og rust på renner og nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon - Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råte, lite lufting, alder- og værslitasje på bordkledning.

Utvendig > Vinduer - Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Metall dør mot butikklokalet har et utvendig belegg som har løsnet og må utbedres, så ikke vann renner inn mellom skjøter.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger- Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
 - Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rampe i tre mot nord har skjevheter, kollapset bæring og råte i konstruksjonsdeler.

Det er stedvis registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Det er registrert noe sprekker og riss i platting i betong.

Innvendig > Rom Under Terreng - Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Innvendig > Innvendige trapper - Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er registrert slitasje, merker og skader på trapper.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Trapper fra 1 etasje til underetasje er veldig bratte og mangler rekkverk.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell - Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell - Vurdering av avvik:

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

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Vurdering av avvik:

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

Toalettstål ikke skiftet etter den gamle gikk i stykker, så toalettrom mangler toalett.

Det er registrert slitasje på overflater og gulvbelegg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fuktmerker på takkonstruksjon.

Det er registrert noe slitasje og påbegynt råte på vindskier

Innvendig > Overflater - Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert en del slitasje og noe ufagmessige utførelser på overflater

Innvendig > Radon - Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Pipe og ildsted - Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ildsted i stue 2 etasje har mindre en 30cm fra ildsted til brennbart materiale.

Det er registrert skjulte pipevanger i takkonstruksjon.

Innvendig > Innvendige dører - Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører varierer i alder og kvalitet.

Det er stedvis registrert slitasje på karmen, dørvidere, dørblad og dører som tar i karm.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert kondenseringsvann fra varmepumpe som ikke har ordentlig avrenning, dette vannet renner ned og fryser på trepanel.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Generell kommentar:

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Vurdering av avvik:

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

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Eldre avtrekk med forventet levetid oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Denne vasken er montert uten vannstopper eller overrenning i et rom uten tettesjikt og sluk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe forvitring og riss i grunnmur i betong.

Natursteinsmur er skjult av snø og det er derfor en fare for skjulte feil og avvik.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Septiktank - Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er ukjent til hvilken grad septiktankene brukes, da eiendommen er i følge eier koblet på det kommunale nettverket.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Spesialrom > 1 etasje > Kjølerom 2 > Overflater og konstruksjon

Det er registrert 2 kjølerom i bygningen fra tidligere næring.

Disse kjølerommene er ikke i bruk og stand på aggregater er ukjent. Med tanke på alder og at kjølerommene er stått ubrukt over lang periode, så må aggregat og elementer kontrolleres før bruk. Det må beregnes en kostnad til vedlikehold/utskiftninger om kjølerom skal brukes igjen.

Spesialrom > 1 etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Det er registrert 2 kjølerom i bygningen fra tidligere næring.

Disse kjølerommene er ikke i bruk og stand på aggregater er ukjent. Med tanke på alder og at kjølerommene er stått ubrukt over lang periode, så må aggregat og elementer kontrolleres før bruk. Det må beregnes en kostnad til vedlikehold/utskiftninger om kjølerom skal brukes igjen

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Stekeovn og kjøleskap.

Parkering

Boligen har en eldre garasje på ca. 34 kvm, og på inngangssiden finner man en asfaltert gårdsplass med gode muligheter for parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Diverse

Kort fortalt:

- Stor enebolig over tre etasjer.
- Næringslokale i første etasje.
- Butikk og mye lagringsplass.
- Garasje og innredet annekset.
- Kjøkken og bido i annekset.
- Annekset har fire sengeplasser.
- Nyere 1-stavs laminat i flere rom.
- To koselige stuer i andre etasje.
- Varmepumpe montert i en stue.
- Vedovn er etablert i den andre.
- Stort kjøkken med spiseplass.
- Vedovn montert på kjøkkenet.
- Bad innredet med dusjkabinett.
- Wc-rom og vaskerom ved entré.
- To soverom oppe, ett med skap.
- To verksteder i kjelleretasjen.
- Ekstra lagring i tre kjellerrom.

ENERGI

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, stråleovn på badet og to varmepumper, montert henholdsvis i hovedstuen og i butikklokalet. Ildsteder er etablert på alle plan og inkluderer vedovner på kjøkkenet og i den ene stuen. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert i kjelleretasjen. Boligen har to sikringsskap og en liten sikringsstavle; alle utstyrt med skrusringer. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning, men har også en grunnboret brønn koblet til utekran.

Info strømforbruk

Det er fastpris på strøm.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 108

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp
 - Renovasjon
-

- Feiing

Formuesverdi primær

Kr 276 259

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 105 037

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4034/129/10:

07.10.1964 - Dokumentnr: 1201 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

22.08.1974 - Dokumentnr: 1875 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av ukjent årsak. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 990 000

Totalpris

Kr 1 032 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

25 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

42 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 015 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
1 032 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på

hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 45 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 3.000,- og grunnpakke markedsføring kr 4.600,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 69 000,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Sunniva Vindal Frantzen

Daniel Lazarevski

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

23.01.2025



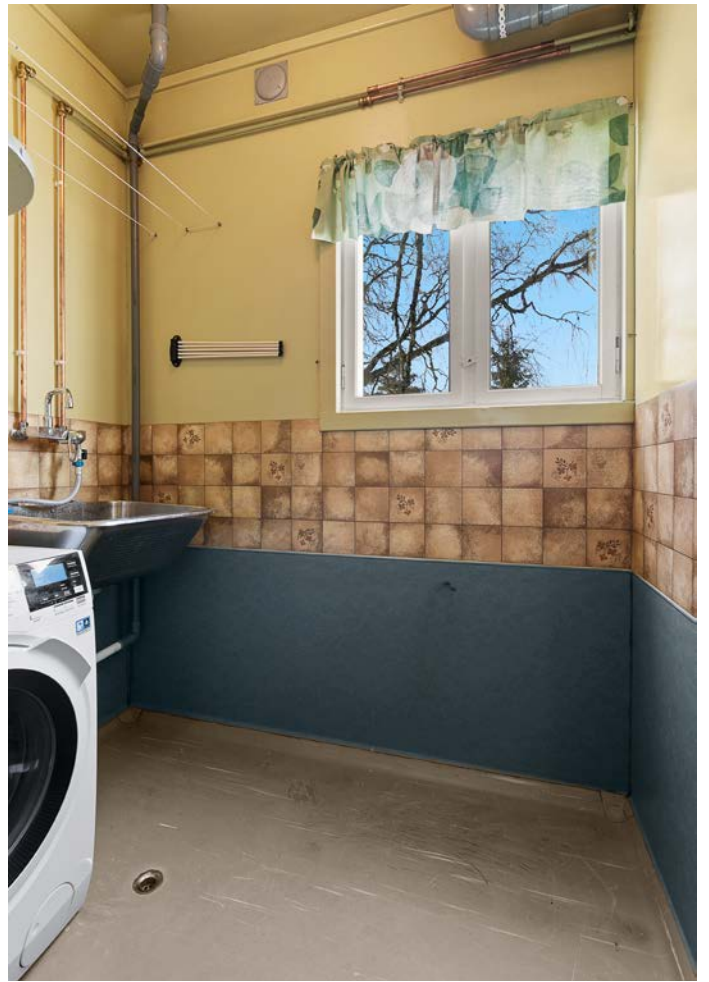








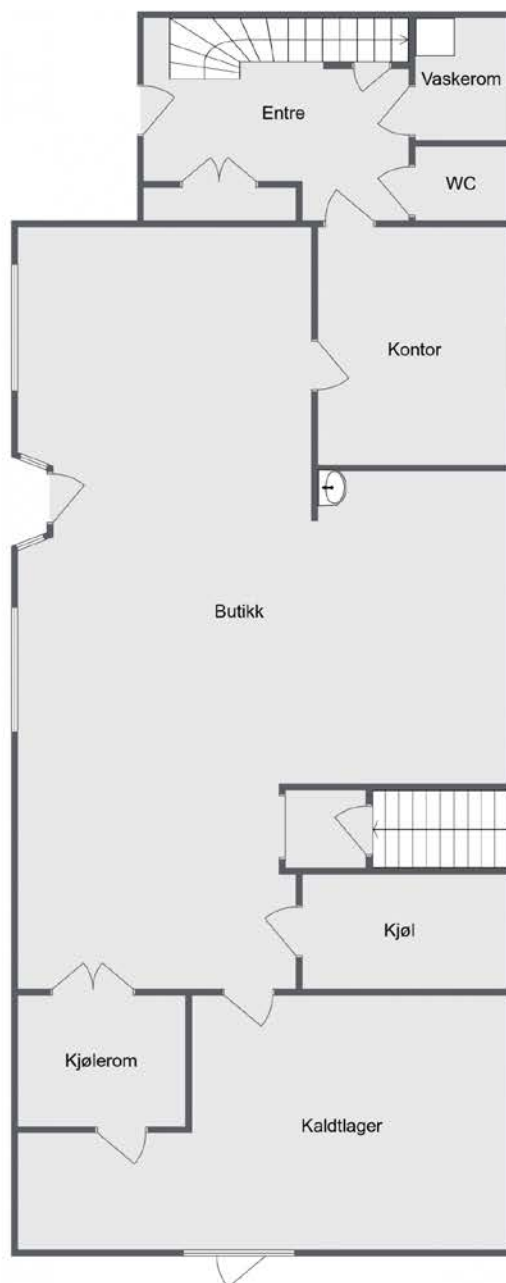






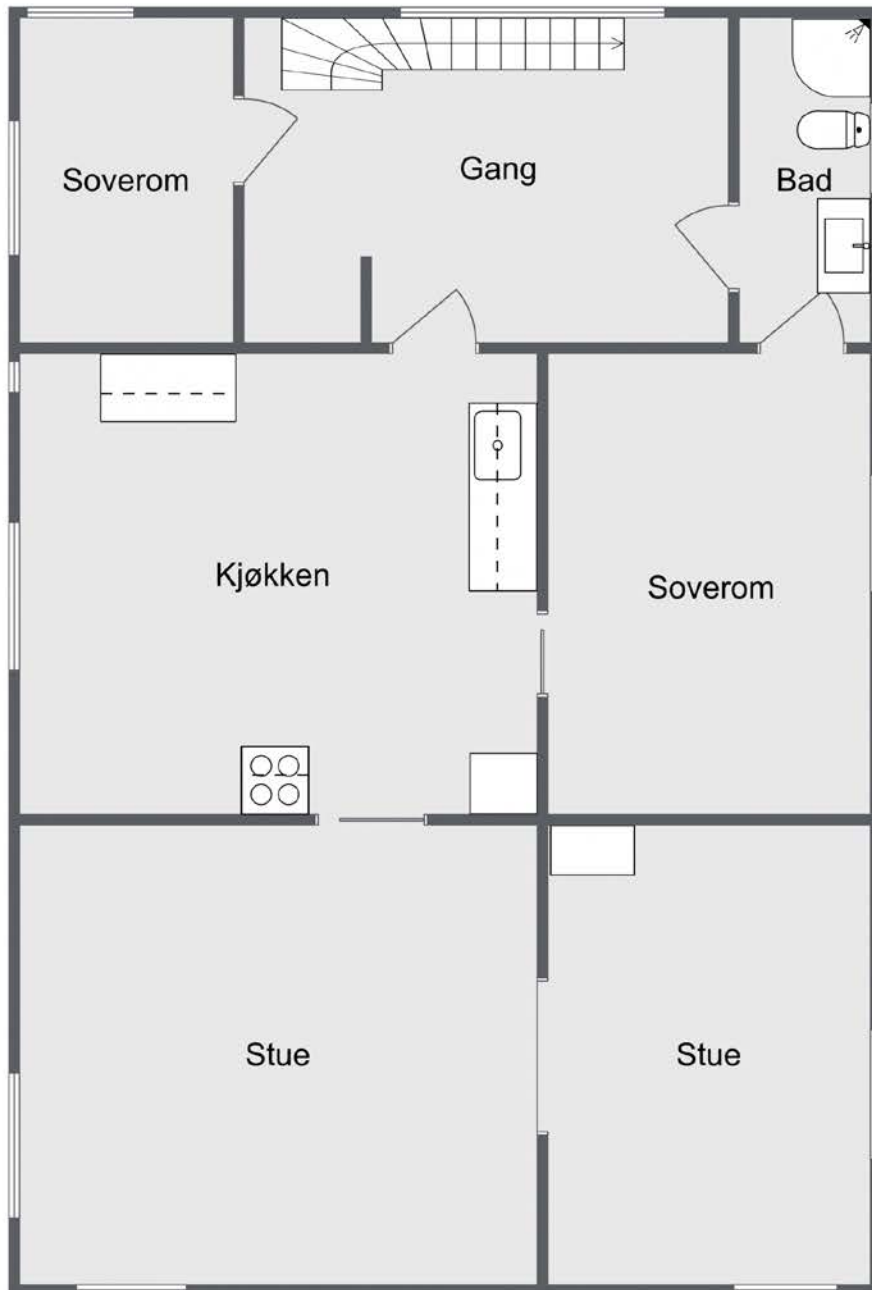
Skafsåvegen 665

1. Etasje



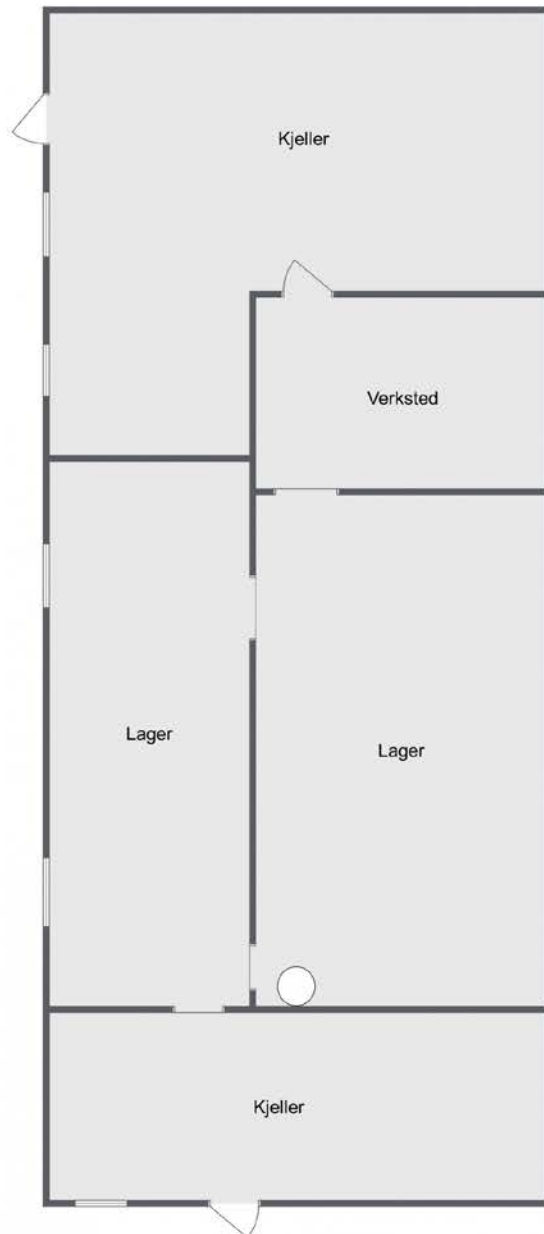
Skafsåvegen 665

2. Etasje



Skafsåvegen 665

Underetasje











Nabolagsprofil

Skafsåvegen 665

Offentlig transport

 Tønsberg kryss 9 min 
Linje 140, 142 6.6 km

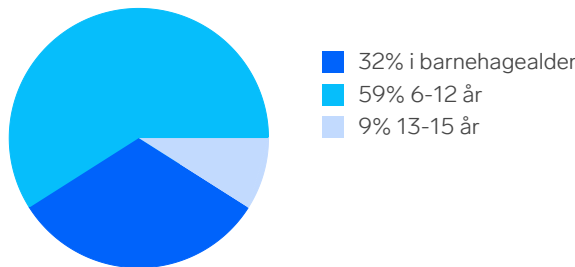
Skoler

Tokke skule (1-10 kl.) 10 min 
166 elever, 15 klasser 7 km

Vest-Telemark videregående skule 10 min 
210 elever, 9 klasser 7.2 km

Kvitsund Gymnas 51 min 
190 elever, 6 klasser 46.4 km

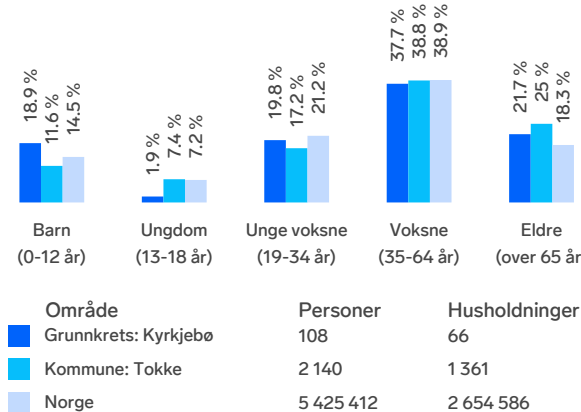
Aldersfordeling barn (0-18 år)




Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%


Aldersfordeling




Barnehager

Åmdals Verk barnehage (2-3 år) 8 min 
5 barn 6.7 km

Dalen barnehage (1-5 år) 11 min 
56 barn 7.9 km



Byrte barnehage (1-5 år) 31 min 
7 barn 27.3 km

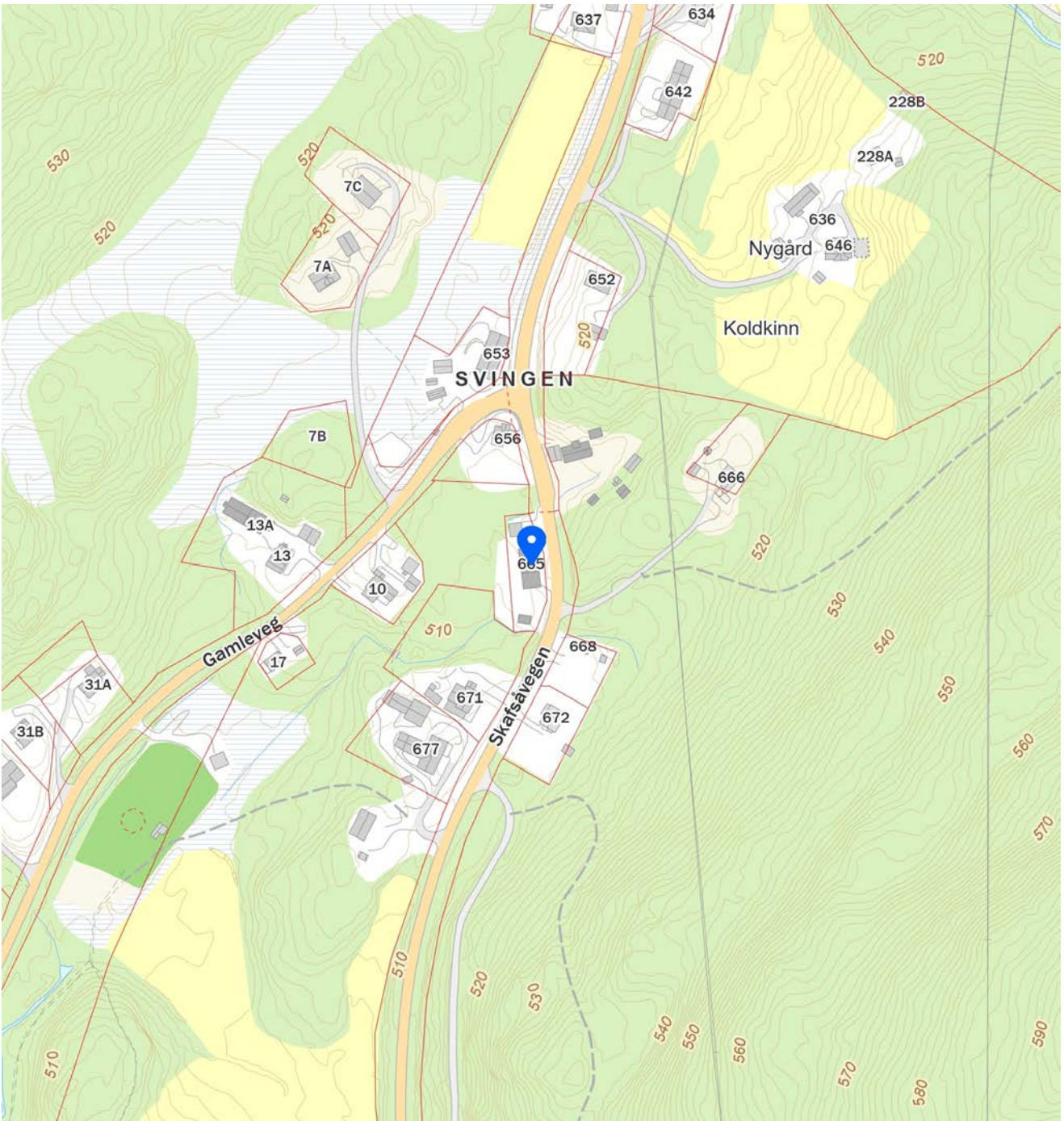
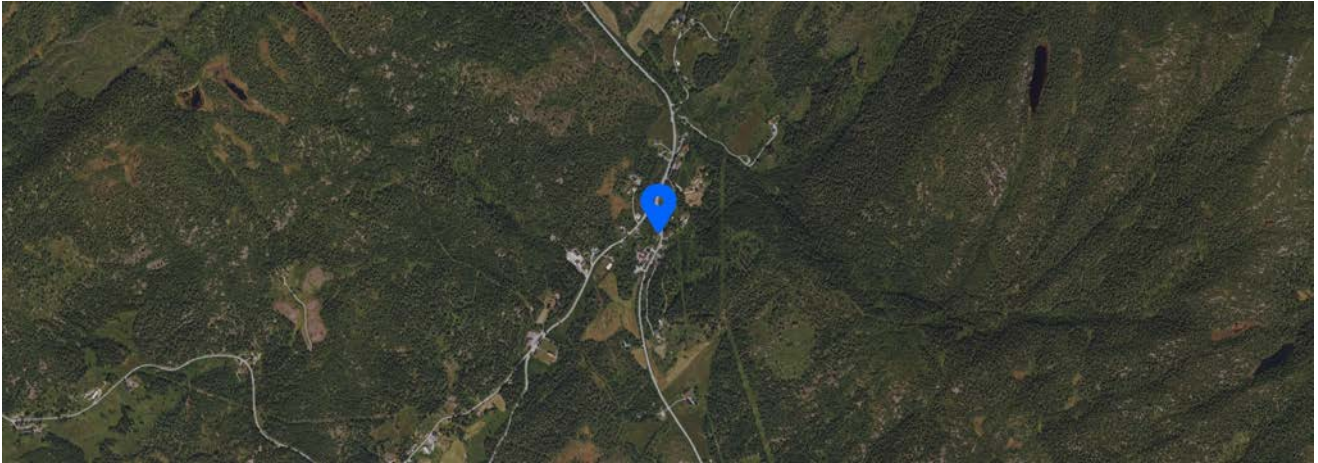
Dagligvare

Nærbutikken Åmdals-verk 8 min 
Søndagsåpent 6.5 km

Joker Dalen 12 min 
PostNord, søndagsåpent 8.2 km

Sport

 Skafså fotballøkke 6 min 
Ballspill 0.4 km



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skafsåvegen 665, 3880 DALEN

 TOKKE kommune

 # gnr. 129, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 420 m² BRA-i: 385 m²



Befaringsdato: 19.12.2024

Rapportdato: 23.01.2025

Oppdragsnr.: 20917-1337

Referansenummer: XA1242

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Sunniva Vindal Frantzen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Skafsåvegen 665 i Tokke kommune.

Det er fint vær, snø- og isdekke på befaringsdagen som er kommentert i rapporten, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: takkonstruksjon, overflater, etasjeskiller, radon, innvendige dører, pipe og ildsteder, avtrekk kjøkken, vannledninger, avløpsrør, vask på kontor, varmpumpe, el-anlegg, varmtvannstank, utvendige avløpsledninger, septiktank og forstøtningsmurer.

TG: 3 er gitt til: takteking, nedløp og renner, vinduer, ytterdører, yttervegger, rampe, rom under terreng, innvendige trapper, våtrom, toalettrom, drenering, fuktsikring og grunnmur.

TG: UI er gitt til: kjølerom, ønskes det å bruke kjølerommene i boligen, så må det beregnes en kostnad rundt vedlikehold/utskiftninger.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong.

Reisverk i tre med stående og liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av blikkplater.

Vinduer i tre med 2-lagsglass.

Vinduer i tre med enkeltglass.

Vinduer i tre med 2-lags enkeltglass.

Ytterdører i tre med glassfelt.

Ytterdører i tre.

Ytterdør i metall med glassfelt.

Plassbygde ytterdører i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, forskjellige belegg, synlig støpt såle og tregulv.

Vegger har overflater av trepanel, forskjellige plater, plater med trepanel profil, synlig reisverk og synlig grunnmur.

Himling har overflater av trepanel, himlingsplater, malte plater og synlig reisverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom:

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.

Vegger har overflater av våtromstapet.

Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på baderom.

Vaskerom:

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.

Vegger har overflater av våtromsbelegg og malte flater.

Himling har overflate av malt flate.

Opplegg til vaskemaskin og vaskekum på vaskerom.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i heltre og folierte skrog med glatte fronter.

Benkeplater i laminat og stål med dobbel vask i stål.

Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Kjøkkeninnredning varierer i alder og kvalitet, men er nylig rehabilitert og i forventet stand jamfør med alder.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom:

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av malt flate.

Toalettrommet er uinnredet med et dekt
avløpsrør synlig i gulv.

Kjølerom:

Det er registrert 2 kjølerom i bygningen fra
tidligere næring.
Disse kjølerommene er ikke i bruk og stand på
aggregater er ukjent.

Med tanke på alder og at kjølerommene er stått
ubrukt over lang periode, så må aggregat og
elementer kontrolleres før bruk.
Det må beregnes en kostnad til
vedlikehold/utskiftninger om kjølerom skal
brukes igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med skrusikringer og fjernavleser,
lite skap med skrusikringer og skrusikringstavle i
boligen.
Det er registrert brannslukningsapparat og
røykvarslere i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består
av asfalt, gress, beplantning og naturtomt.
Eiendommen har et snø og isdekke på
befaringsdagen, det er fare for skjulte
opparbeidet arealer som ikke er registrert på
befaring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

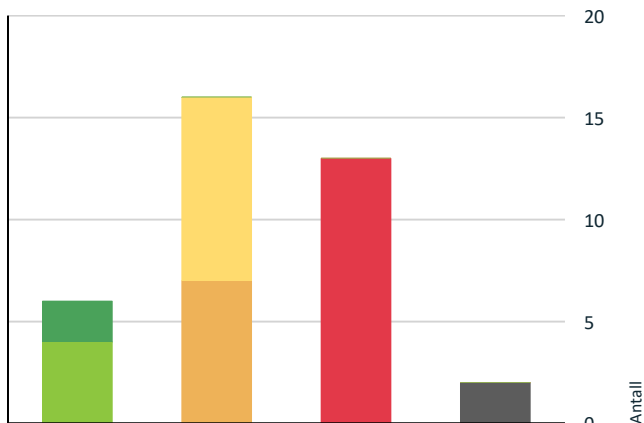
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

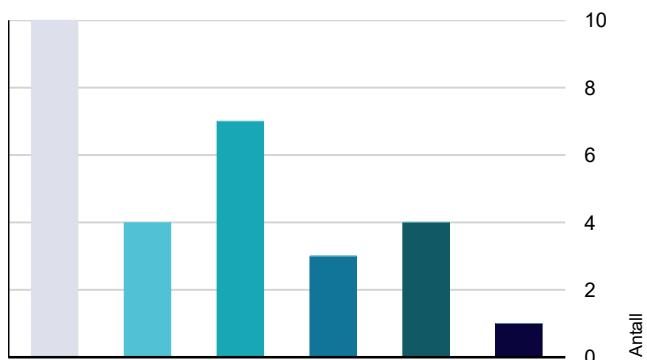
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 129 Bnr: 10 med adresse Skafsåvegen 665 i Tokk kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Spesialrom > 1 etasje > Kjølerom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1 etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Antatt av eier, rundt 1950-1960.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det ligger snø og is på befaringsdagen, så det er en fare for skjulte feil og avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er registrert noe deformasjoner og synlig rust på blikkplater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold må beregnes.

Platene må overvåkes, da disse ligger klare for utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt taktekking.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessige utførelser, deformasjoner og rust på renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og nedløp står for utskiftning og utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt veggkonstruksjoner.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råte, lite lufting, alder- og værslitasje på bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat vil variere etter valgt løsning, om det ikke utbedres lufting, ytterligere undersøkelser og hele bordkledningen skiftes vil det være et lavere kostnadsestimat.

Husk at dette er en risikokonstruksjon for skjulte feil og avvik, med tanke på alder, råte og synlige konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Utsnitt veggkonstruksjoner.



Utsnitt veggkonstruksjoner.



Utsnitt veggkonstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert noe fuktmerker på takkonstruksjon.
Det er registrert noe slitasje og påbegynt råte på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konstruksjonsdeler med slitasje og påbegynt råte må skiftes for TG:1.
Ved skifte av taktekking må det utføres ytterligere undersøkelser og konstruksjonsdeler må skiftes ved behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt av takkonstruksjon.



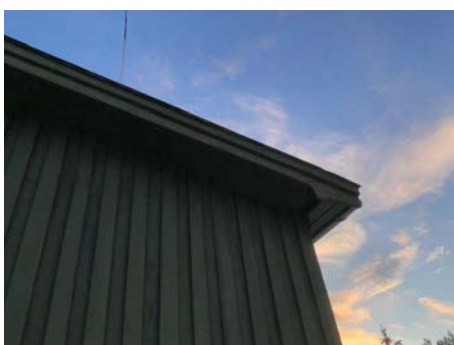
Utsnitt vinduer.



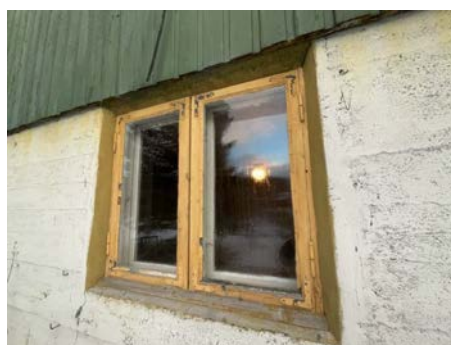
Utsnitt av takkonstruksjon.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt av takkonstruksjon.



Utsnitt vinduer.

Vinduer

Vinduer i tre med 2-lagsglass.
Vinduer i tre med enkeltglass.
Vinduer i tre med 2-lags enkeltglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må beregnes skifte og vedlikehold av vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt vinduer.

Dører

Tilstandsrapport

Ytterdører i tre med glassfelt.
Ytterdører i tre.
Ytterdør i metall med glassfelt.
Plassbygde ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Metall dør mot butikklokalet har et utvendig belegg som har løsnet og må utbedres, så ikke vann renner inn mellom skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rampe i tre mot nord og platting i betong mot inngangsparti.

Det ligger snø og is på befaringsdagen, så det er en fare for skjulte feil og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rampe i tre mot nord har skjevheter, kollapset bæringer og råte i konstruksjonsdeler.

Det er stedvis registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.
Det er registrert noe sprekker og riss i platting i betong.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rampe i tre mot nord.

Tilstandsrapport



Platting ved inngangsparti.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat, forskjellige belegg, synlig støpt såle og tregulv.

Vegger har overflater av trepanel, forskjellige plater, plater med trepanel profil, synlig reisverk og synlig grunnmur.

Himling har overflater av trepanel, himlingsplater, malte plater og synlig reisverk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert en del slitasje og noe ufagmessige utførelser på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må beregnes å utbedre eller skifte stedvis overflater for TG:1.

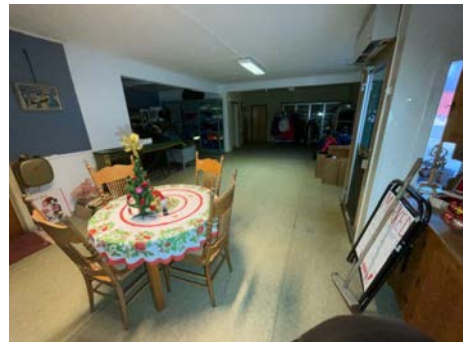
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er montert ekstra bæring i underetasje. Dette er nok utført i forbindelse med butikklokalet i 1 etasje med tanke på reoler for varer og kunder i butikken som gir et underdimensjonert etasjeskille, da dette i utgangspunktet var beregnet for normal bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Høydeforskjeller kontrollert.



Høydeforskjeller kontrollert.

Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.

Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er usikker, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

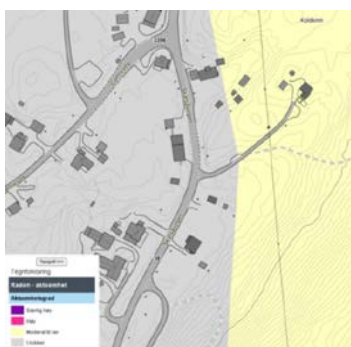
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og ildsted på alle plan. Feieluke er registrert i underetasje.

Pipevanger er tildekket i takkonstruksjon.

Det var en utgått parafin tank på vegg i 1 etasje, men denne er fjernet av eier siden befarings.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ildsted i stue 2 etasje har mindre en 30cm fra ildsted til brennbart materiale.

Det er registrert skjulte pipevanger i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Med tanke på alder, antall ildsteder og skjulte pipevanger så anbefales det en kontroll av anlegget og anlegget må godkjennes av feier.

Kostnadsestimat gitt for utbedring av ubrennbar plate og kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildsted 2 etasje.



Ildsted 2 etasje.

Tilstandsrapport



Ildsted 1 etasje.



Utsnitt rom under terreng.



Ildsted underetasje.



Utsnitt rom under terreng.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv har overflater av støpt såle.
Vegger har overflater av synlige grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
 - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ønsket bruk av underetasjen vil gi et varierende kostnadsestimat her for hva som skal utføres i rom under terreng.
- For et bedre miljø i underetasjen er det nok først og fremst fuktsikring og drenering på utsiden som må utbedres, dette er oppgitt under drenering.

Rom under terreng må overvåkes, ønsket bruk og utvikling av miljø etter andre tiltak utført er det som bestemmer tiltak og kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre med stedvis malte vanger, rekker og belegg i trinn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er registrert slitasje, merker og skader på trapper.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Trapper fra 1 etasje til underetasje er veldig bratte og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Skader og merker må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt innvendige trapper.



Utsnitt innvendige trapper.



Utsnitt innvendige trapper.



Små hull i trinn og belegg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører varierer i alder og kvalitet.

Det er stedvis registrert slitasje på karmen, dørvidere, dørblad og dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det må beregnes utbedringer og vedlikehold for TG:1.

Kostnadsestimat her vil variere etter ønsket løsning, skal alle innerdører skiftes for eksempel så vil det være et høyre kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

Tilstandsrapport



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromstapet.
Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på baderom.

Baderom gis TG:3 da forventet levetid er oppbrukt på tettesjikt, men dusjkabinett og baderomsinnredning er skiftet i nyere tider.

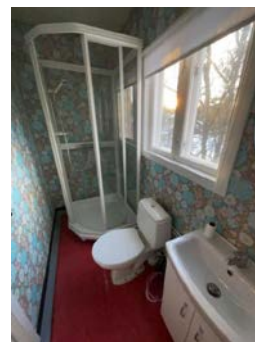
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt baderom.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da vannrør er ført synlig på vegg og våtsone er vendt mot yttervegg.
Det er ikke utført unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

Dette er en risiko konstruksjon og fare for skjulte feil og avvik med tanke på alder.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromsbelegg og malte flater.
Himling har overflate av malt flate.

Opplegg til vaskemaskin og vaskekum på vaskerom.

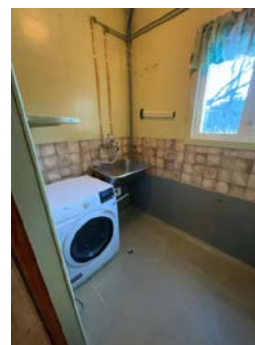
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt vaskerom.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da vannrør er ført synlig på vegg og vask er montert på yttervegg.
Det er ikke utført unormale fuktindikasjoner på befaringdagen.

Dette er en risiko konstruksjon og fare for skjulte feil og avvik med tanke på alder.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre og folierte skrog med glatte fronter.
Benkeplater i laminat og stål med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Kjøkkeninnredning varierer i alder og kvalitet, men er nylig rehabilitert og i forventet stand jmfør med alder.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre avtrekk med forventet levetid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av avtrekk nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > KJØLEROM 2

TG II Overflater og konstruksjon

Det er registrert 2 kjølerom i bygningen fra tidligere næring.
Disse kjølerommene er ikke i bruk og stand på aggregater er ukjent.

Med tanke på alder og at kjølerommene er stått ubrukt over lang periode, så må aggregat og elementer kontrolleres før bruk.
Det må beregnes en kostnad til vedlikehold/utskiftninger om kjølerom skal brukes igjen.

Tilstandsrapport



Utsnitt kjølerom.



Utsnitt kjølerom.

1 ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av malt flate.

Toalettrommet er uinnredet med et dekt avløpsrør synlig i gulv.

Det gamle toalettet gikk i stykker da det frøys på vinteren 2024.
Det er registrert manglende elektrisk vifte.
Det er registrert slitasje på overflater og gulv.

Vurdering av avvik:

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

Toalettskål ikke skiftet etter den gamle gikk i stykker, så toalettrom mangler toalett.

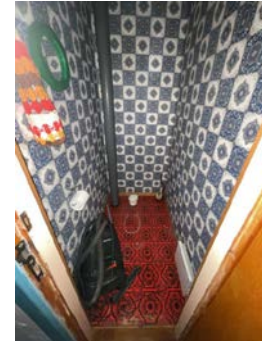
Det er registrert slitasje på overflater og gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Overflater må utbedres og toalett må installeres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt toalettrom.

1 ETASJE > KJØLEROM

TG 1U Overflater og konstruksjon

Det er registrert 2 kjølerom i bygningen fra tidligere næring.
Disse kjølerommene er ikke i bruk og stand på aggregater er ukjent.

Med tanke på alder og at kjølerommene er stått ubrukt over lang periode, så må aggregat og elementer kontrolleres før bruk.
Det må beregnes en kostnad til vedlikehold/utskiftninger om kjølerom skal brukes igjen.



Utsnitt kjølerom.



Utsnitt kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Stoppekran er lokalisert i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

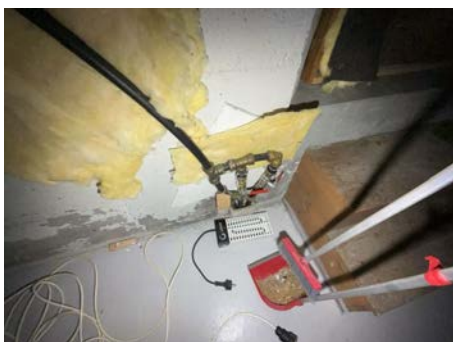
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt kobberør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

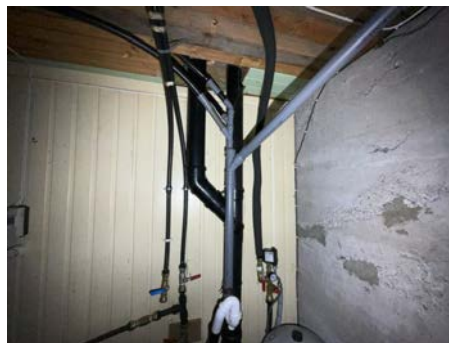
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vask monterert på kontor i 1 etasje.

Denne vasken er monterert uten vannstopper eller overrenning i et rom uten tettesjikt og sluk.

Risikokonstruksjon med tanke på løsning valgt, vask må overvåkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

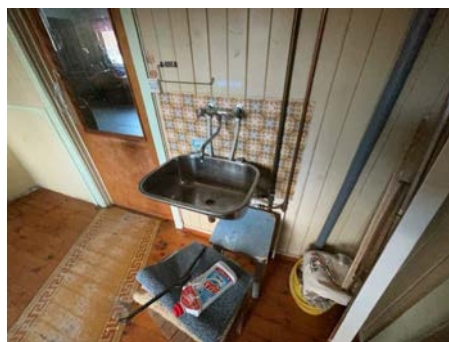
Denne vasken er monterert uten vannstopper eller overrenning i et rom uten tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risikokonstruksjon med tanke på løsning valgt, vask må overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vask monterert på kontor.

TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Det er registrert kondenseringsvann fra varmepumpe som ikke har ordentlig avrenning, dette vannet renner ned og fryser på trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kondenseringsvann fra varmepumpe som ikke har ordentlig avrenning, dette vannet renner ned og fryser på trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avrenning av kondenseringsvann fra varmepumpe må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmepumpe, utvendig aggregat.



Vann som fryser på vegg fra pumpe.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og fjernavleser, lite skap med skrusikringer og skrusikringstavle i boligen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringskap.



Sikringskap.



Sikringstavle.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i alle etasjer.

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

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke registrert utvendig fuktsikring.
Med tank på miljøet i underetasjen, så er det nok ikke etablert noen form for fuktsikring under terreng mot rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.

Ønsket miljø i rom under terreng er avgjørende for valg løsning, men det kan ikke utelukkes at det må utføres ny drenering og tettesjikt mot grunnmur for et godt miljø i underetasjen.

Overvåk miljøet i underetasjen og utfør tiltak etter behov om det ønskes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på støpt såle i betong og grunnmur i leca og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

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

Sprekker og riss må utbedres for TG:1.

Masser må fylles tilbake der det er registrert noe utsigning under støpt såle.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsigning under såle.

Tilstandsrapport



Utsnitt grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe forvitring og riss i grunnmur i betong. Natursteinsmur er skjult av snø og det er derfor en fare for skjulte feil og avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forstøtningsmurer må overvåkes og utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt forstøtningsmurer.



Utsnitt forstøtningsmurer.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller ras i følge kommune kart. Det er registrert en samferdsel regulert i forhold til veien og en satt fartsgrense på 50km/t i kommune kart.

Det går en liten elv langs tomtegrensen, men eier opplyser om at det ikke er noen problemer med vann fra elven.

Utsiging stedvis under grunnmuren er et tegn til at det kan være mye vann på terreng under mye nedbør eller snøsmelting.

Det er ikke registrert noen avvik på befaringsdagen, men det anbefales å overvåke terreng under forhold med mye vann eller nedbør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast.

Alder variere på vannrør da det er lagt inn kommunalt vann og det er vannrør til eldre vannkilde fra brønn.

Avløpsrør i plast er lagt gjennom septiktank i hagen og koblet på kommunalt avløp i følge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket, og septiktanken er ikke lenger i bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Tanken må overvåkes da kommunalt avløp er koblet gjennom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Septiktanker i betong, lokalisert i hage.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1955

Kommentar

Antatt av eier, rundt 1950-1960.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje står forhøyet over terreng på bjelkelag i tre.
Reisverk i tre med blikkplater.
Pulttak med sperrer i tre og blikkplater.

Plassbygde garasjedører med blikkplater som fronter.

Innvendig er det synlig reisverk.

Garasjen er en eldre konstruksjon som bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1955

Kommentar

Antatt av eier, rundt 1950-1960.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Anneks står på pilarer i betong og bjelkelag i tre.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Pulttak med blikkplater.

Vinduer i tre med enkeltglass.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Ytterdør i tre mot bido.

Innvendig er det innredet oppholdsrom, lite kjøkken og soveplasser.

Anneks er en eldre konstruksjon som bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

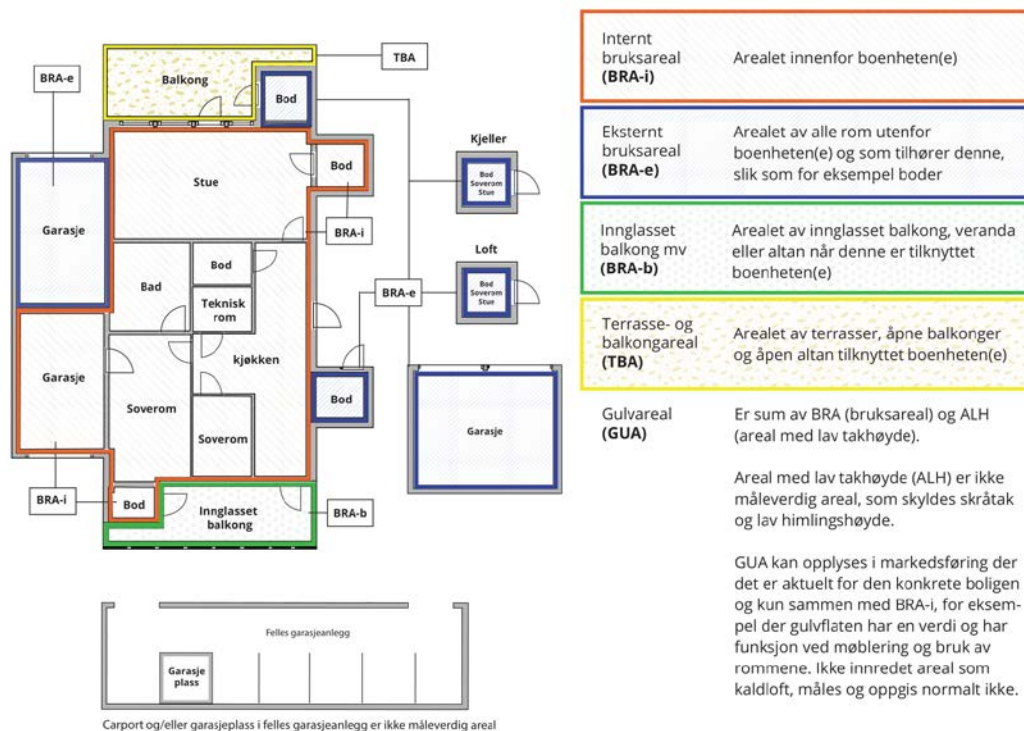
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	136			136	
1 etasje	142			142	17
2 etasje	90			90	
SUM	368				17
SUM BRA	368				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Verksted , Verksted, Lager, Lager, Lager		
1 etasje	Gang , Vaskerom , Toalettrom , Kontor , Næringslokale, Trapperom , Kjølerom , Kjølerom 2, Kaldt lager		
2 etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , TV-stue , Stue		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er plattning ved inngangsdør og rampe i tre mot garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	17	1		18	4
SUM	17	1			4
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken , Soverom	Biodo	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er plattning mot inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer ikke godkjent for rømning, og ytterdør slår innover.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	172
Garasje	0	34
Anneks	18	0

Kommentar

Enebolig

Underetasje: 136 BRA, 0 P-rom, 136 S-rom.
1 etasje: 142 BRA, 106 P-rom, 36 S-rom.
2 etasje: 90 BRA, 90 P-rom.

Garasje

Anneks

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Sunniva Vindal Frantzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4034 TOKKE	129	10		0	902.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skafsåvegen 665

Hjemmelshaver

Lazarevski Daniel, Frantzen Sunniva Vindal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 7km sør for Dalen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen har også vannforsyning fra grunnboret brønn, som er koblet på til en utekran.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av asfalt, gress, beplantning og naturtomt.
Eiendommen har et snø og isdekke på befaringsdagen, det er fare for skjulte opparbeidet arealer som ikke er registrert på befaring.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær, snø- og isdekke.
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplan Tokke Kommune.

Konsesjonsplikt

Henviser til megler angående dette.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 3 plan med næringslokale i 1 etasje, anneks og garasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

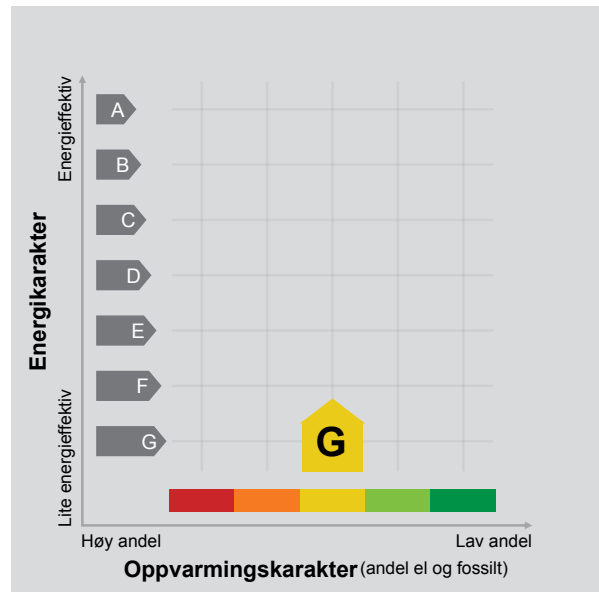
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XA1242>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skafsåvegen 665
Postnummer	3880
Sted	DALEN
Kommunenavn	Tokke
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166405459
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-67114
Dato	15.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)


- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt peisledningsnett

- Termografering og tetthetsprøving

- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.


Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	368
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

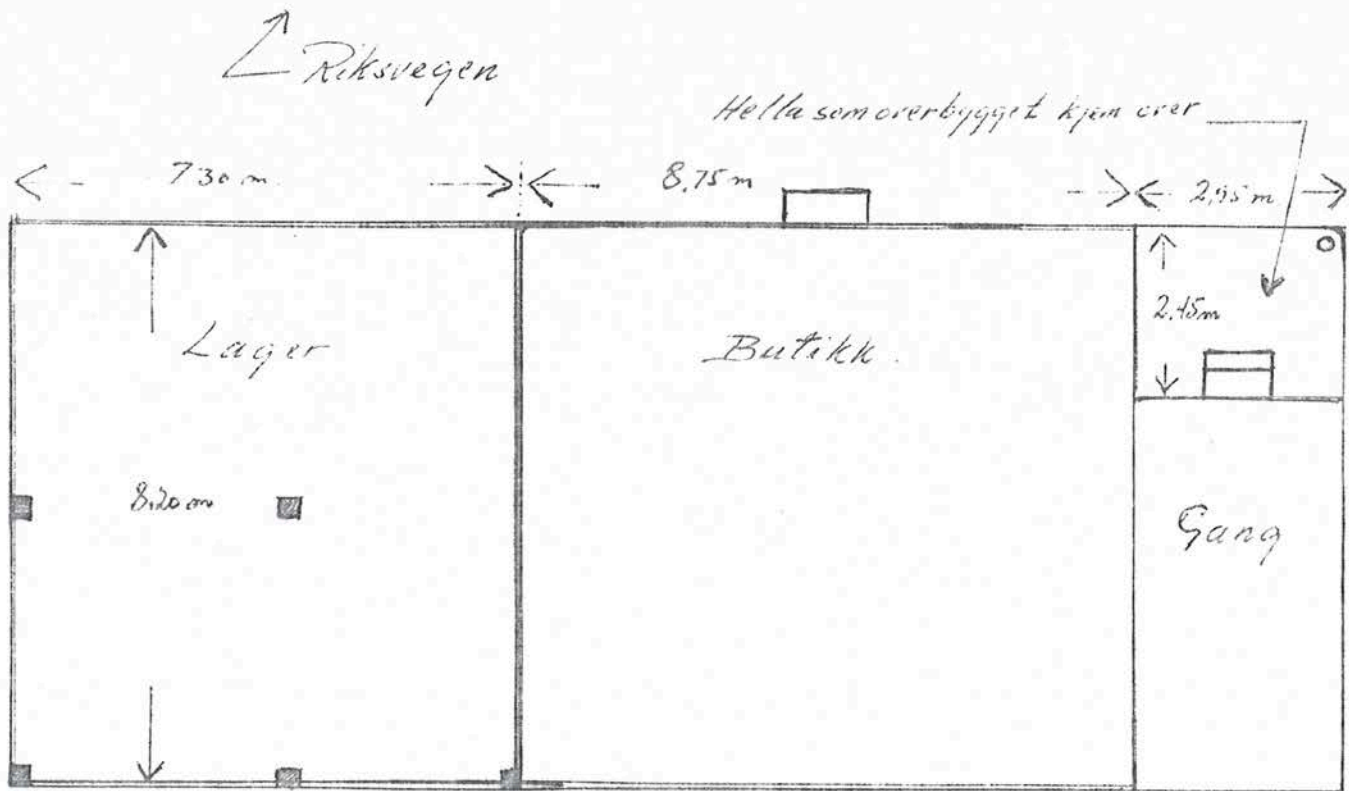
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

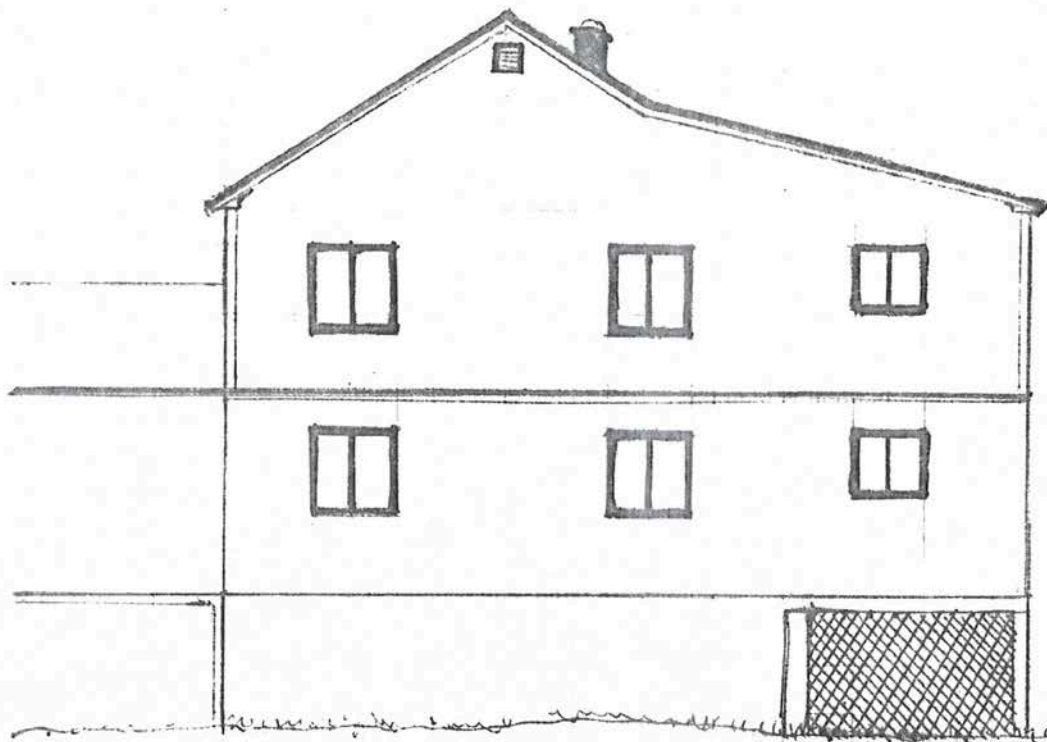
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Grunnriss av huset.



nr. 2 Nedre sida av huset.





Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS, AVD. PORSGRUNN
V/MARI RUE
POSTBOKS 1615
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 77240122
Vår referanse: 3644076/25451094
Bestilling: C3 2024-12-18 (3) 118

Dato
18.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1875	34	22.8.1974	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4034 TOKKE	129	10	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 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I TELEMARF FYLKE

POSTBOKS 56 - SENTRALBORD 2 15 60, 2 15 63, 2 15 64 - POSTGIROKONTO 4070

SKIEN

J. nr. 2636/74

Ark 771 — To

PW/RT

Avskrift av
vedlegg til dagbok nr. 1875-1074
Vest-Telemark Sorenskriverembede
22/8.74Dispensasjon fra veglovens bestemmelser for
byggverks avstand fra veg

ERKLÆRING

Undertegnede Aksei Hansen, Skafså, 3880 Dalen

som av vegsjefen i Telemark har fått tillatelse til å føre opp tilbygg til bolig

på eiendommen Rudvang,

g.nr. 129 br.nr. 10 i Tokke kommune

i en avstand av 9,3 m fra midtlinjen av riksveg 38

vedtar for med selv og senere eiere av eiendommen de vilkår vegsjefen har satt for innvilgelse av dispensasjonen som blir å tinglyse som helte på eiendommen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som knytter seg til tilbygget, og som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holde ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Drenering av området mellom bygning og veg kan forlanges utført etter vegvesenets anvisninger.
4. Nødvendige gjerder og porter settes opp etter vegvesenets nærmere anvisning.
5. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
6. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
7. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjon.

-6. AUG. 1974

8. Eierens må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
9. Bli ikke påbud som nevnt under punkt 2, 3 og 8 etterkommet, kan vegvesenet la dette utføre på eierens kostnad.
10. Denne erklæring må underskrives og sendes tilbake til Vegkontoret innen 14 dager fra mottagelsen.

Til vitterlighet:

1. *Olaf E. Kava*
2. *Harne Brytisen*

Skafså, den

22. juli 1974

Aksel Hansen

Søker og hjemmelsinnehaver Aksel Hansen

Gjenpart: PW, JB

Vdt.

Oppsynsmann, område 7, tlf. 416 Vråliosen
Tokke kommune, 3880 Dalen

17. JUL 1974

24. JUL 1974



Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS, AVD. PORSGRUNN
V/MARI RUE
POSTBOKS 1615
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 77240122
Vår referanse: 3644073/25451076
Bestilling: C3 2024-12-18 (3) 117

Dato
18.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1201	34	7.10.1964	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4034 TOKKE	129	10	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



STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I TELEMARF FYLKE

POSTBOKS 56 - SENTRALBORD 2 15 60, 2 15 63, 2 15 64 - POSTGIROKONTO 4070

SKIEN

J. nr. 1993/64

Ark 770 - To/775-To

GH/BK

Avskrift av
Vedtegg nr. dagbok nr. 1201 19 64
Vest-Telemark Samskriverembete
710-1964

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser for byggverks avstand fra veg

ERKLÆRING

Undertegnede Aksel Hansen, Koldkinn

som av vegsjefen i Telemark har fått tillatelse til å føre opp
tilbygg til pakkebu og garasje

på eiendommen Rudvang

g.nr. 129 br.nr. 10 i Tokke kommune

i en avstand av 9.3 og 8.7 m fra midtlinjen av riksveg 350

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen
de vilkår vegsjefen har satt for innvilgelse av dispensasjonen som blir å tinglyse som hefte
på eiendommen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområdet skal til en hver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Drenering av området mellom bygning og veg kan forlanges utført etter vegvesenets anvisninger.
4. Nødvendige gjerder og porter settes opp etter vegvesenets nærmere anvisning.
5. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
6. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
7. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjon.

8. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
9. Blir ikke påbud som nevnt under punkt 2, 3 og 8 etterkommet, kan vegvesenet la dette utføre på eierens kostnad.
- 10. Eieren fraskriver seg krav på ulempererstatning ved en framtidig vegutvidelse eller vegomlegging av hensyn til vegtrafikken. Tillatelsen er midlertidig og kan tilbakekalles når vegvesenet måtte finne det nødvendig av grunner som ovenfor nevnt. Tilbygget og eventuelt garasjen blir da å fjerne eller flytte uten krav på erstatning fra det offentlige.**
- 11. Blir ikke tilbygget og eventuelt garasjen fjernet eller flyttet som nevnt i punkt 10, kan det fjernes av vegvesenet på eierens kostnad.**
- 12. For garasjens vedkommende er dispensasjonen betinget av at den flyttes inntil det planlagte tilbygg med de samme vilkår. Forøvrig må det gjøres i samsvar med skissen.**

Til vitterlighet:

1. *[Handwritten signature]*
2. *[Handwritten signature]*

[Handwritten signature] den *30. sept 64*
[Handwritten signature]

Gjenpart:

Vdt.

Oppsynsmann

Berdalen

VEGSJEFEN I TELEMARK

3 - OKT 1964

Arkiv nr. _____



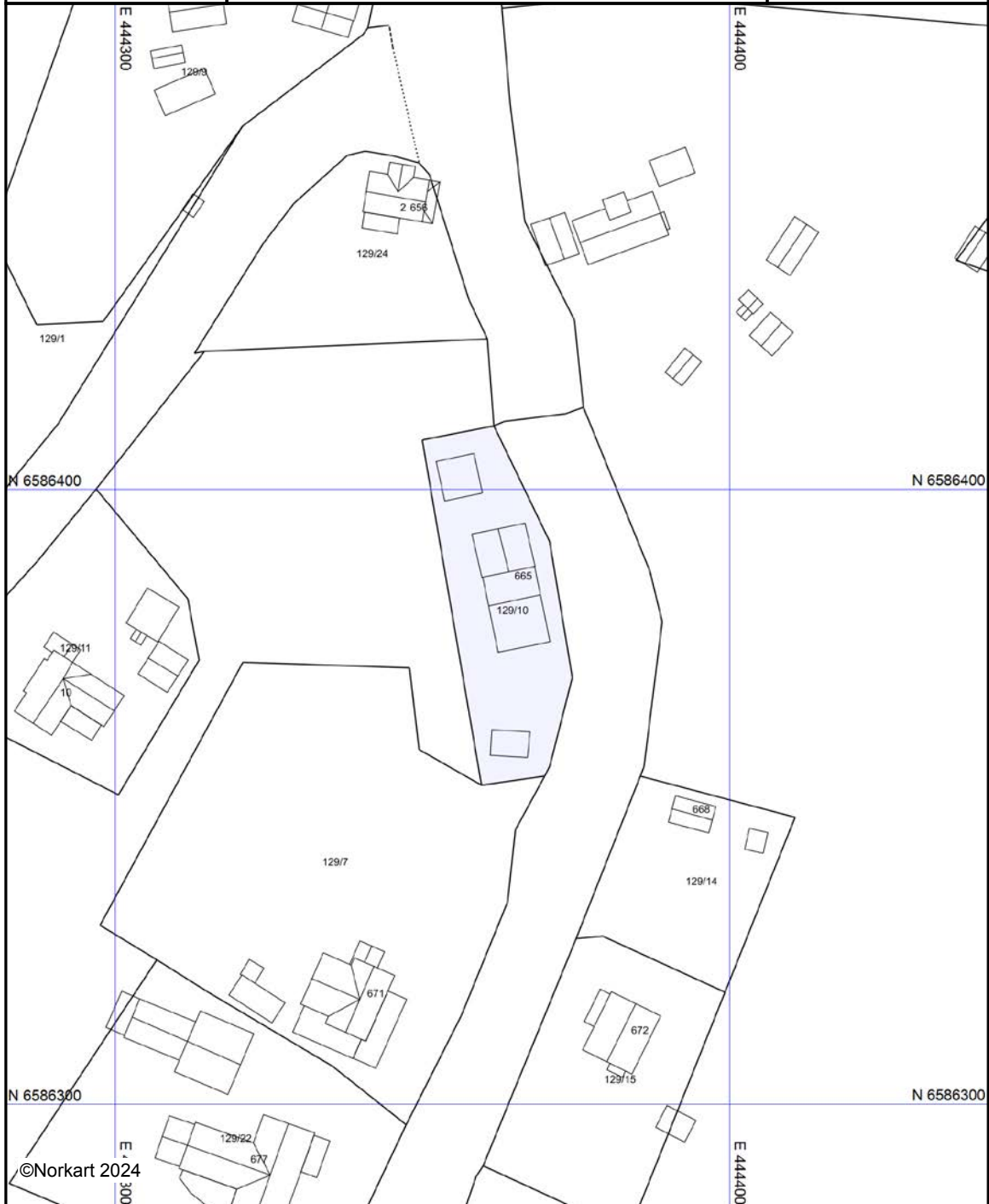
Tokke kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/10
Adresse: Skafsåvegen 665
Utskriftsdato: 17.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

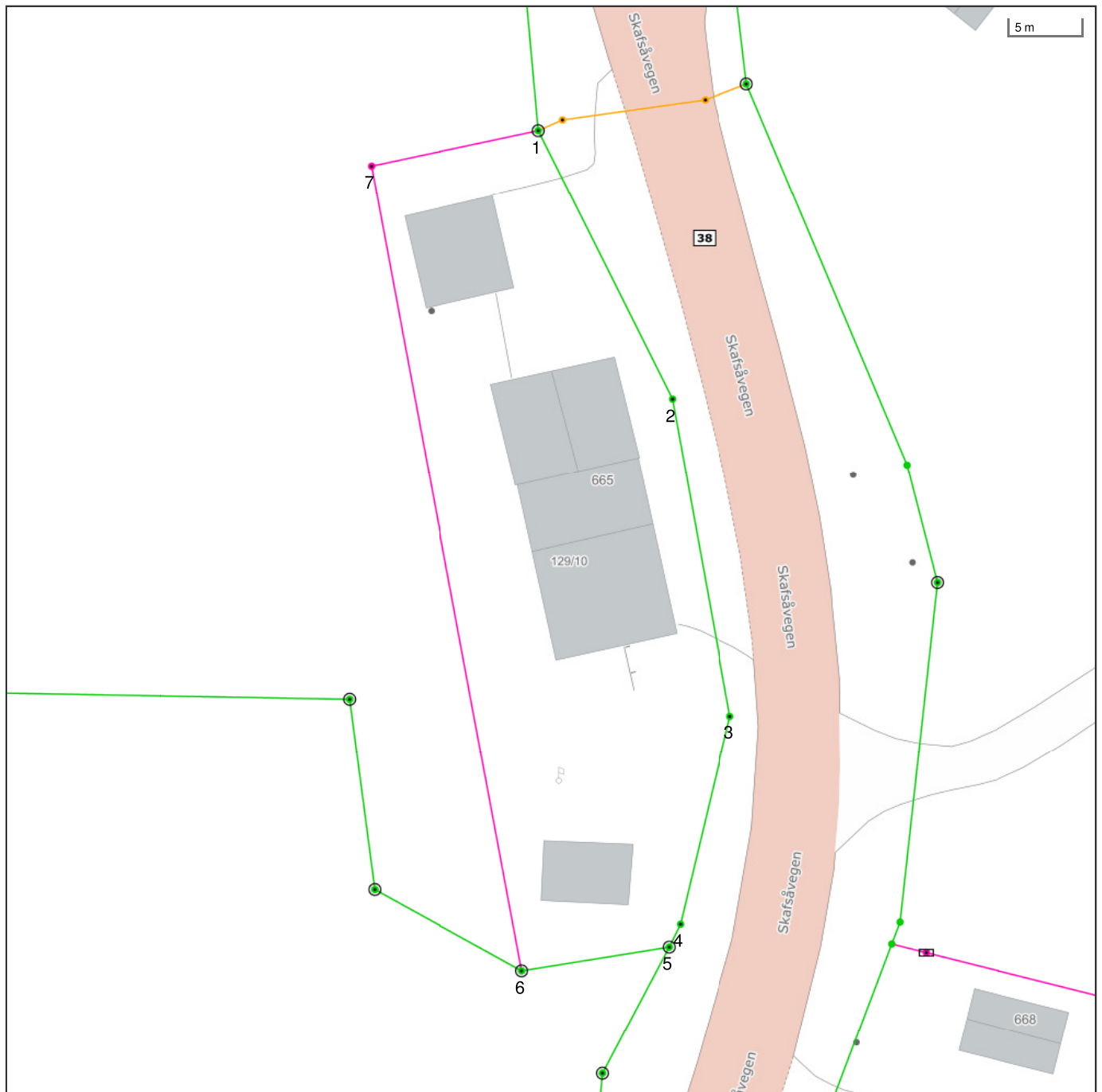


©Norkart 2024

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



Eiendomskart for eiendom 4034 - 129/10//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fikтив	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	902,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6586383,49	Øst 444363,21

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6586410,4	444361,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,89	
2	6586391,57	444370,71	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,90	
3	6586369,42	444374,41	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,46	
4	6586354,96	444370,73	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,92	
5	6586353,372	444369,914	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,79	
6	6586351,87	444359,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,40	
7	6586408,1	444349,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	57,05	



Tokke kommune

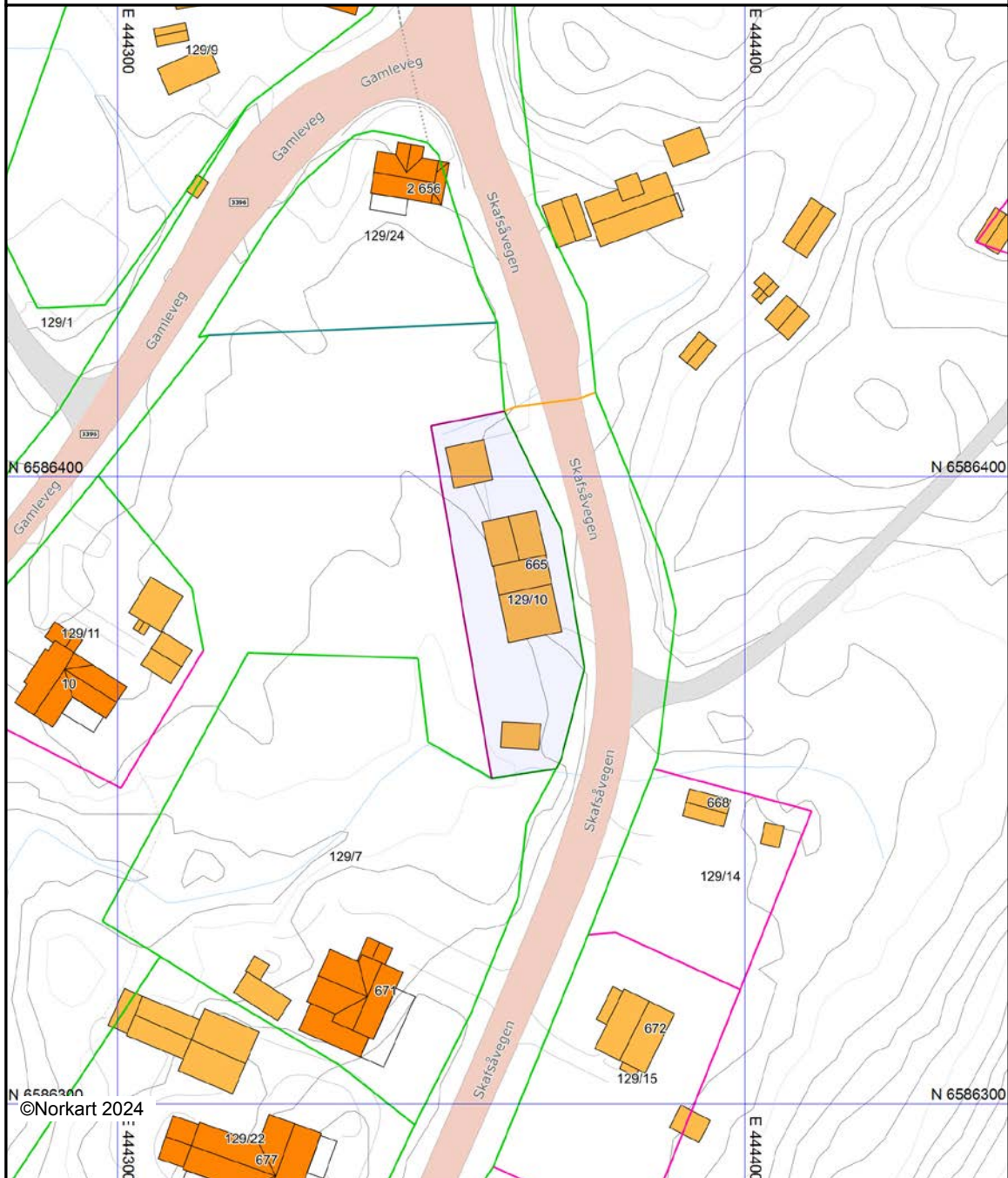
Grunnkart

Eiendom: 129/10
Adresse: Skafsåvegen 665
Dato: 17.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Skafsåvegen 665, 3880 DALEN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmegler | **942 54 652**

Guro.Hana@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00