

Kruskefurvegen 22

Halbjønnsekken



Prisantydning: **kr 2 290 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Innholdsrik hytte med solrike terrasser og flott utsikt på Halbjønnsekken. Nært turterreng og langrennsløyper.

OMRÅDE
Halbjønnsekken

ADRESSE
**Kruskefurvegen 22, 3880
DALEN**

Prisantydning
kr 2 290 000,-

Omkostninger: **kr 74 840,-**
Totalpris: **kr 2 364 840,-**
Kommunale avgifter: **kr 24 199,- per år**



BRA-i: 107 m²
BRA-e: 4 m²

BRA Total: 111 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1999
Soverom: 3
Rom: 5
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 968 m²

Guro Hana
Eiendomsmegler

94 25 46 52
Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø
Storgata 16, 3770 Kragerø
35 98 11 00
sormegleren.no

Kruskefurvegen 22

Koselig hytte over ett plan pluss tre hemser. Området er populært og veletablert, med umiddelbar nærhet til alpinanlegg, flott turterreng og preparerte langrennsløyper. Hytta ligger på en naturtomt med gode solforhold og nydelig utsikt over landskapet. Utelivet kan nytes til fulle på to romslige terrasser. Det er enkel adkomst via bilvei helt frem, og på tomten er det gode parkeringsmuligheter. I 2013 ble det oppført et annekset med stue og hybelkjøkken. Året etter ble annekset slått sammen med hytta, og kan i dag benyttes til gjester. Hovedstuen er luftig med vedovn og store vinduer, mens kjøkkenet har dels integrerte hvitevarer. Videre er det et delikat bad, gjestetoalett, alkove, 2 soverom og et innredet rom.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 100 i Tokke kommune.

Innhold

1. etasje: 2 entréer, 2 ganger, bad/wc, wc, badstue, stue, kjøkken, stue/hybelkjøkken, 2 soverom, innredet rom, alkove og bod.

Annet: Utebod og 3 hemsarealer.

Standard

Entré

Hytta har to separate innganger via overbygde ytterdører. Hovedinngangen tar deg inn til en entré med tregulv, panelvegger og flere knagger. I entreen er det en stor, plassbygget skyvedørgarderobe med dels speilfronter. Den andre ytterdøren fører inn til det som tidligere var et annekset, og entreen ligger i tilknytning til en gang med opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkkenet har åpen løsning mot hovedstuen, men ligger likevel noe skjermet fra deler av rommet. Innredningen har røde og sorte, profilerte fronter av tre, samt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Over benken er det belysning, og over kokesonen er det installert en ventilator. Kjøkkenet har integrert platetopp og stekeovn. I tillegg er det kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er utgang til en solrik terrasse, perfekt for både morgenkaffen og hyggelige grillmiddager.

Stue

Hytta har to lune og pene stuer, noe som gir god møbleringsfrihet og ekstra fleksibilitet. Stuen er innredet med tregulv og liggende panel på veggene. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, samtidig som de ivaretar den vakre utsikten over landskapet. I stuen er det skråhimling med god takhøyde, noe som bidrar til en herlig og luftig atmosfære.

Hovedstuen har glassdør ut til en solrik terrasse med bålpanne, en flott romforlengelse sommer som vinter. Etter en lang dag ute kan man komme inn å varme seg foran en vedovn i stuen. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet.

I tilknytning til stuen finner man en alkove med rom for dobbeltseng. Stuen i det tidligere annekset er innredet med et lite hybelkjøkken fra 2013, bestående av skap, vaskekum og kokeplater. Det er plass til både sofagruppe og spisebord.

Bad/wc/vaskerom

Av våtrom har hytta et bad og et wc-rom. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin i den ene gangen og en uferdig badstue som ikke er i bruk. Badet, som ble pusset opp i 2014, er delikat med hvite gulvfliser og grå våtromsplater på veggene. På badet er det gulvvarme og vegghengt toalett.

Et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj og innfellbare dører. Den øvrige innredningen består av servant med sorte skuffer og et stort speilskap med belysning. Wc-rommet fra 2013 er innredet med tregulv og panelvegger. I rommet er det toalett, et speil og en enkel servant.

Soverom og garderobe

Hytta har to koselige soverom med tregulv og panelvegger. I tillegg er det et innredet rom i annekset, en alkove ved hovedstuen og to hemser som i dag benyttes som sengeplasser. Her er det med andre ord gode muligheter for å ta med seg gjester til fjells. På det ene soverommet er det montert en hylle og to veggskap over den avsatte plassen for dobbeltseng. Ekstra lagringsplass finnes i en bod, i en utebod og på den ene hemsen.

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 107 m² Gang, stue, kjøkken, bad, wc, stue/hybelkjøkken, 3 soverom, badstue og sovealkove.

BRA-e: 4 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 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.

Ikke målbare arealer

1 kvm. i hyttas 1. etasje.

Hems på 18 kvm.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Hems er ikke måleverdig. Det er 3 hems arealer i hytten, 2 av de brukes som soveplasser og et hems areal brukes som lager.

Hems areal med trapp som tilkomst er oppgitt under ALH.

Areal oppgitt under TBA er terrasser rundt boligen.

Byggemåte og tilstandsrapport

Byggemåte: Ringmur, bjelkelag av tre. Reisverk i tre med liggende trekledning. Saltak med sperrer og dragere av tre. Toppdekke av torv.

Ytterdører i tre med glassfelt. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

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.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jacob U. Ramberg den 05.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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 Jon Arne Nilsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Kruskefurvegen 22 i Dalen Kommune. Det er fint vær med snø og is dekke på befæringsdagen som er kommentert i rapporten, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befæringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: takteking, ytterdører, renner og nedløp, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, overflater, radon, ildsted, innvendig dører, våtrom, kjøkken, toalettrom, avløpsrør, varmtvannstank, el-anlegg, grunnmur, pilarer og utvendige vann og avløpsrør.

TG: 3 er gitt til: terrasser, utvendig trapp i tre, vinduer, innvendig trapper og vannledninger.

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 > Vinduer - Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår trenger stedvis ny overflatebehandling.

Mer enn halvparten av levetiden oppbrukt.

Det er registrert stedvis fuktmerker på vinduer.

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

- Det er ikke montert rekkverk.

Mangler stedvis rekkverk.

Det er registrert noe alder og værslitasje på terrassebord.

Det er registrert noe ufagmessige utførelser rundt bærende konstruksjoner.

Utvendig > Utvendige trapper - Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Innvendig > Innvendige trapper - Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fordelerskap mangler drenerør, og noen av rør føringene kommer opp på utsiden av skap.

Vann på avveie kan skade konstruksjonen.

Rør på WC rom til hybelkjøkken går igjennom vegg uten ytre varerør.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag - Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert stedvis løs nedløp som ikke henger ordentlig i fester.

Utvendig > Veggkonstruksjon - Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alder, værslitasje og stedvis sprekker i trevirke.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Gjenbygget tak.

Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjon ved gesimser fra utsiden.

Det er registrert manglende lufting og synlig isolasjon på takkonstruksjon til konstruksjon som bygger sammen anneks og fritidsboligen.

Det er registrert manglende insektsnett synlig isolasjon mot lufting.

Utvendig > Dører - Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Terrassedør mot sørvest kan være vanskelig å åpne eller lukke.

Ny overflatebehandling.

Det er registrert alder og værslitasje stedvis på dører.

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:

- Det er avvik: Det er registrert noe sprekker og riss i fuger til basen som ildsted står på.

Innvendig > Innvendige dører - Vurdering av avvik:

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

Det er registrert innerdører som tar i karm.

Våtrom > 1 etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning -

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Kjøkken > 1 etg. > Kjøkken > Overflater og innredning -

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe misfarge på gulv, slitasje på fronter og benkeplate.

Spesialrom > 1 etg. > Wc > 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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Varmtvannstank fra byggeår.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Generell

kommentar:

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert stedvis noe sprekker og riss i grunnmur.

Det er registrert pilarer med sprekker og leca og skjevheter.

Det er registrert pilarer med kollapset leca.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking - Vurdering av avvik:

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

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

Det er registrert ufagmessig utførelse av vindu på hems, dette er formet i takkonstruksjon uten fall, og kun synlig fuktsperre.

Det er registrert ufagmessig utførelse av torvhaldstokk og fuktmerker på denne.

Innvendig > Overflater - Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis slitasje og merker på overflater.

Våtrom > 1 etg. > Bad > Overflater Gulv - Vurdering av

avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtrom > 1 etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt -

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Mangler dokumentasjon.

Våtrom > 1 etg. > Bad > Ventilasjon - Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger -

Vurdering av avvik:

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

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 1 etg. > Stue/hybelkjøkken > Avtrekk

Det er ingen ventiler fra hybelkjøkken.

Anbefaler forbedring av ventiler om bruken skal økes.

Spesialrom > 1 etg. > Badstue > Overflater og konstruksjon

Badstue er ikke ferdig, brukes i dag som bod.

Tomteforhold > Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling, opplysninger oppgitt av eier.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

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

- Rør- og elektroarbeid er utført av faglært.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

- Tak i mellomgang fra eksisterende hytte og ut til annekset ble utført av snekker.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ny el.installasjon i annekset ble utført av faglært.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Vann og avløp ifbm bygging av annekset.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Nytt annekst, fullføring av annekst ble fullført av faglært snekker. Første delen gjorde vi selv.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

- Litt usikker på akkurat årstall for bygging av annekst og nytt bad, men mener annekset er rundt 2013/2014 og badet er rundt 2015/2016.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

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 medfølger: Oppvaskmaskin, kjøleskap, integrert stekeovn og integrert platetopp

Diverse

Kort fortalt:

- Koselig hytte over ett plan.
- Hytta har tre hemsarealer.
- Parkering på egen tomt.
- To romslige terrasser.
- Det er gode solforhold.
- Flott utsikt over naturen.
- Enkel adkomst via bilvei.
- Naturskjønne omgivelser.
- Delvis åpen kjøkkenløsning.
- Dels integrerte hvitevarer.
- To stuer med god takhøyde.
- Montert vedovn i hovedstuen.
- Hybelkjøkken i den minste stuen.
- Badet ble pusset opp i 2014.
- Praktisk gjestetoalett i hytta.
- Opplegg for vaskemaskin i gang.
- To soverom og en sovealkove.
- Innredet rom i tidligere annekst.
- Lagringsplass i bod og utebod.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Hytta ligger i et populært, veletablert og naturskjønt hytteområde på Hallbjønnsekken i Tokke kommune, midt mellom Dalen og Valle i Setesdal. Hyttefeltet ligger fantastisk til i fjellområdet Skafsåheia, som er et snøsikkert område.

Området er kjent for praktfull natur med mektige fjellpartier - her venter milevis med urørt natur. Fra hytta er

det umiddelbar nærhet til et flott høyfjellssenter med alpinanlegg. Skisenteret ligger 800 meter over havet, og er svært godt egnet for barnefamilier. Her finner man to heiser og tre nedfarter, samt kro, varmestue og pub.

Rundt Hallbjønn høyfjellssenter sørger Skafsåheia løypelag for 60 km med flotte, preparerte langrennsløyper i variert og spennende terreng. Løypene gir muligheter for både koselige familieturer og raske treningsturer. Det er ellers godt tilrettelagt for turer gjennom storslått landskap, enten man er til fots eller på sykkel,

Du kan også prøve fiskelykken i Otra, som er et av de største vassdragene her til lands. Dalen er det nærmeste tettstedet, og her finner du kjente turistattraksjoner som Telemarkskanalen, kanalbåtene, eventyrlige Dalen Hotell, Ruiplassen og Eidsborg stavkirke.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Dalen og Coop Extra Dalen, samt Joker og Coop Prix på Valle. Valle har også bank, bensinstasjon, landhandleri og ulike sentrumsfunksjoner. I Dalen finner man Tokke helsesenter og flere spisesteder.

Tomt

968 m², eiet
Omgivelsene er solrike og idylliske, med vakker natur så langt øyet kan se. Her kan man ta på seg turskoa eller spenne på seg skiene rett utenfor døra og boltre seg i et flott, helårs turterreng. Hytta ligger på en naturtomt med gress, trær og annen stedlig vegetasjon. Det er toppdekke av torv, og hytta passer perfekt inn i de skogkledde omgivelsene.

Hytta har enkel adkomst via bilvei helt frem, og på tomten er det gode parkeringsmuligheter.

Utelivet kan nytes til fulle på to herlige og delvis overbygde terrasser som måler ca. 55 kvm totalt. Den ene terrassen ligger utenfor hovedstuen, med belysning, utestikk og nydelig utsikt over det storslåtte landskapet.

Det er oppført en bålpanne, og terrassen innbyr til lange, sosiale kvelder året rundt. På den andre terrassen er det belysning og dør inn til kjøkkenet. Det er gode solforhold på eiendommen, og siden terrassene ligger på hver sin side av hytta kan man enkelt flytte seg etter solen og virkelig nyte varme dager til fulle.

Adkomst

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

Parkering

Det er gode muligheter for parkering på tomten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

ENERGI

Oppvarming

Hytta oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet. I tillegg er det en vedovn i stuen. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, ellers naturlig tilluft. En ca. 120 liters varmtvannsbereder er plassert i den ene gangen

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og en fjernavleser fra 2018. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - D

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

Kr 545 545 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 24 199 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Velforening

kr. 3 000,- pr. år. I årsavgiften til velforeningen går også en andel til løypelaget.

Det er ikke medlemsplikt til velforening, men uten medlemskap får man ikke tilgang til fjernstyrt bom. Men må ta en del av fellesutgiftene til vedlikehold av vei og brøyting.

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 OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ifølge opplysninger fra Tokke kommune. Manglende ferdigattest/brukstillatelse innebærer at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger godkjente byggetegninger som ikke stemmer med dagens bruk. Bad endret/flyttet for å lage gang til annekset som i dag er bygget sammen med hytten.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei etter avkjørsel fra offentlig vei. Bom inn til privat vei. Det betales en avgift for vedlikehold og brøyting. Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan Hallbjønnsekken-sør (Ny plan), datert 10.06.2008.

Viser til reguleringsplanens §3.1 BYGGEOMRÅDE, punkt f), "Fritidsbustadane skal ha kraftig ståande kledning, lafta tømmervegg eller stavlaft.

Gesimhøgde maks 3,5 m på hovudtak. På evt. oppstoge maks gesimhøgde 4,5 m og mønehøgde maks 6,5 m. Taket skal utførast som saltak med takvinkel på 22 - 30 grader. Der det er eigna kan det brukast pulttak/ brutte tak 15 - 30 grader. Ved pulttak / brutte tak er maks gesimshøgde det same som maks mønehøgde. I desse høve maks 6,5 meter. Takk skal ha utspring på minimum 50 cm, og tekkast med torv. Vindskibord skal ikkje ha dominerande utskjeringar. Mura piper skal pussast eller forblendast med norsk naturstein det kan gjevast løyve til stålpipe på fritidsbustader med eit moderne arkitektonisk uttrykk."

For mer informasjon om regulerings bestemmelsene for eiendommen se reguleringsplanen i vedlegg til prospekt.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Fritidsbebyggelse, fremtidig
- Området er unntatt for rettsvirkning

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak

av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Kommentar konsesjon

Tokke kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registret som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeegleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 290 000

Totalpris

Kr 2 364 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

58 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
74 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 348 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 364 840,00 (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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Lovanvendelse

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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. 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 overtakelse 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.

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.

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 3,00 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 9.900,- og grunnpakke markedsføring kr 3.990,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 103 990,00,- 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.

Forsikring

Storebrand
Polisenummer: 9562309

Selger

Jon Arne Nilsen

Oppdragsansvarlig

Guro Hana
Eiendomsmegler
Guro.Hana@sormegleren.no
Tlf: 942 54 652

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16
3770 Kragerø
Tlf: 359 81 100
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

77230109

Salgsoppgavedato

14.02.2025





























Nabolagsprofil

Kruskefurvegen 22

Høyde over havet

800 m



Offentlig transport

Tønsberg kryss Linje 140, 142	24 min 24 km
Lio Linje 140, 142	24 min 24.2 km

Avstand til byer

Notodden	2 t 1 min
Skien	2 t 30 min
Kongsberg	2 t 33 min
Porsgrunn	2 t 35 min
Arendal	2 t 58 min
Oslo	3 t 37 min

Ladepunkt for el-bil

Vest-Telemark VGS avd. Dalen	25 min
Dalen Hotel	27 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

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

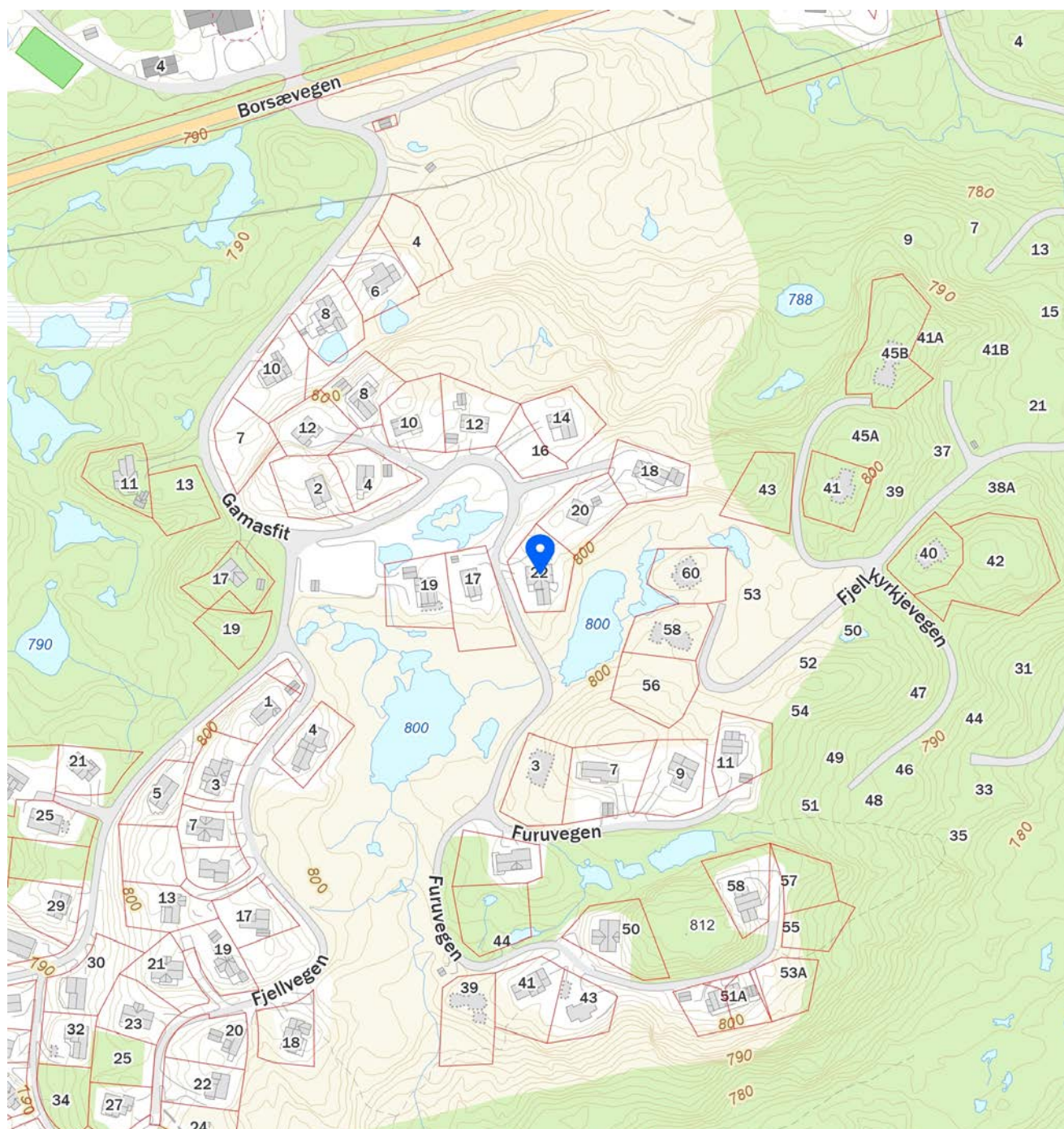
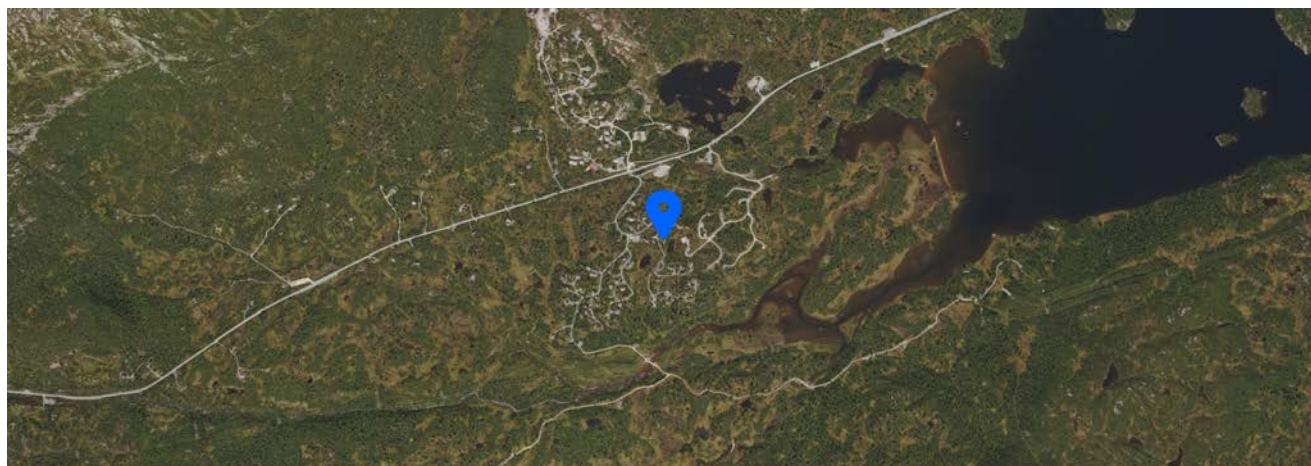


Sport

Skafså fotballøkke Ballspill	22 min 20.6 km
Dalen idrettsplass Fotball, friidrett	25 min 24.6 km

Dagligvare

Joker Dalen PostNord, søndagsåpent	27 min 25.6 km
Coop Extra Dalen Post i butikk	27 min 25.7 km



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kruskefurvegen 22, 3880 DALEN

 TOKKE kommune

 gnr. 123, bnr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 05.02.2025

Rapportdato: 12.02.2025

Oppdragsnr.: 20917-1024

Referansenummer: EQ2071

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Jon Arne Nilsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Kruskefurvegen 22 i Dalen Kommune.

Det er fint vær med snø og is dekke 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 normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: takteking, ytterdører, renner og nedløp, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, overflater, radon, ildsted, innvendig dører, våtrom, kjøkken, toalettrom, avløpsrør, varmtvannstank, el-anlegg, grunnmur, pilarer og utvendige vann og avløpsrør.

TG: 3 er gitt til: terrasser, utvendig trapp i tre, vinduer, innvendig trapper og vannledninger.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ringmur, bjelkelag av tre.

Reisverk i tre med liggende trekledning.

Saltak med sperrer og dragere av tre. Toppdekke av torv.

Ytterdører i tre med glassfelt.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver har overflater av tregulv.

Vegger har overflater av panel.

Himling har overflater av panel.

Umalte trefyllingsdører i furu.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflate av våtromsplater.

Himling har overflate av panel.

Dusjhjørne, vask med baderomsinnredning og veggengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av tre.

Heltre benkeplate.

Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap står under hemsstige.

Avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue, denne er i dag ikke ferdig og i bruk. Brukes som bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmtvannstank, stoppekran, fordelerskap til rør-i-rør system og vaskemaskin er lokalisert i gang.

Avsatt lite areal med våtromsbelegg uten sluk til varmtvannstank og vaskemaskin.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger ikke utsatt for skred eller flom fare.

Vann ledes vekk fra tomten og det er ingen samlinger av vann på tomten.

Gode solforhold, fine parkeringsmuligheter og nærme langrennsløyper.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

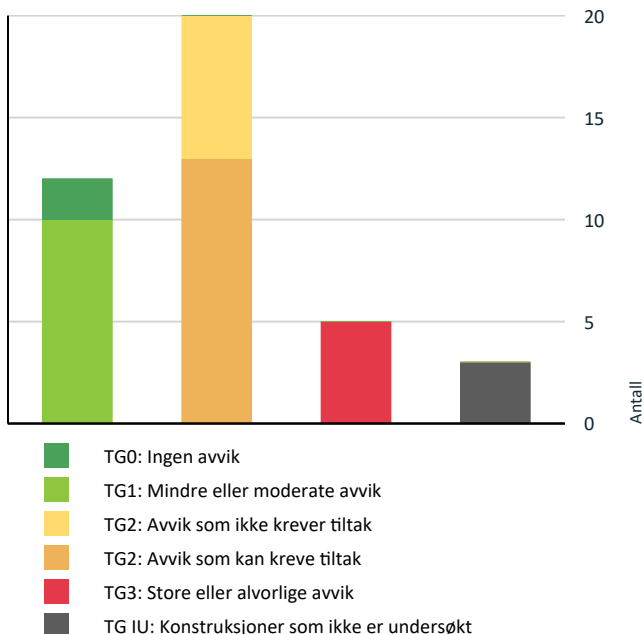
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger som ikke stemmer med dagens bruk. Bad endret/flyttet for å lage gang til annekset som i dag er bygget sammen med hytten.

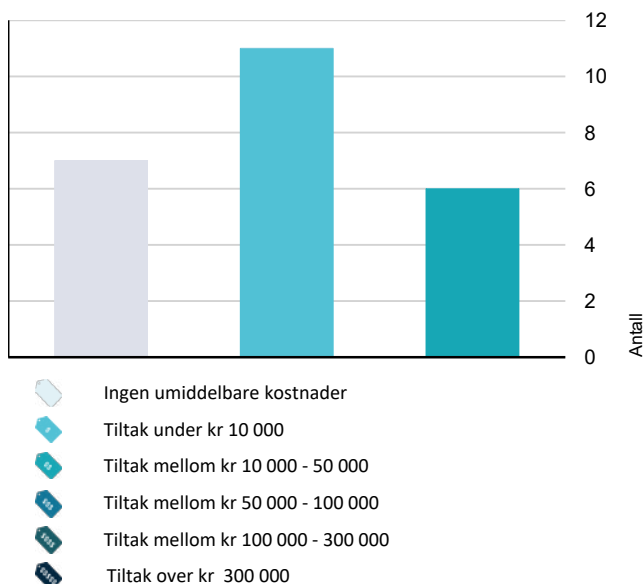
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Kjøkken > 1 etg. > Stue/hybelkjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 etg. > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

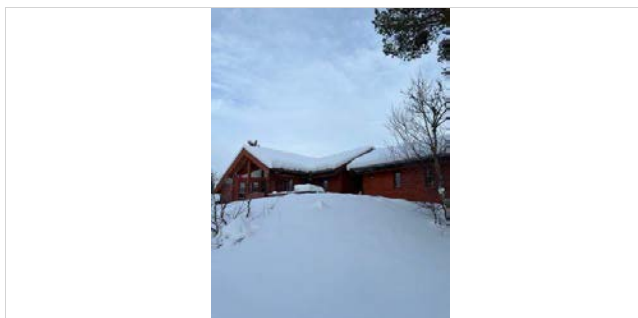
! Våtrom > 1 etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
I følge eier.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Anneks ferdig i 2013.
2014	Modernisering	Anneks ble slått sammen med hytten og badet ble flyttet og full renoveret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt av takteking.



Lite lufting og synlig isolasjon mot takkonstruksjon.



Utsnitt av takteking.



Ufagmessig skjøting av torvhaldstokk og fuktmerker.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av torv, besiktiget fra bakkenivå.

På grunn av mye snø er taket kontrollert gjennom stikkkontroller.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ufagmessig utførelse av vindu på hems, dette er formet i takkonstruksjon uten fall, og kun synlig fuktsperre.

Det er registrert ufagmessig utførelse av torvhaldstokk og fuktmerker på denne.

Konsekvens/tiltak

- 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.

TO 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert stedvis løs nedløp som ikke henger ordentlig i fester.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp og bortledning av vann må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Renner og nedløp.



Renner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kjent bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i tre med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert alder, værslitasje og stedvis sprekker i trevirke.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes vedlikehold og utskifting av kledningsbord med større sprekker.

Veggkonstruksjoner må overvåkes over tid og lufting må utbedres etter behov.

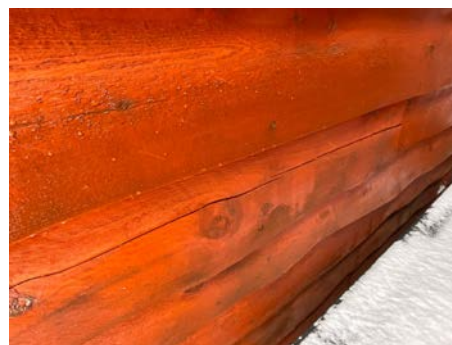
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt yttervegg.



Utsnitt yttervegg.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sperrer av tre og dragere i tre.
Hele konstruksjonen er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Gjenbygget tak.

Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjon ved gesimser fra utsiden. Det er registrert manglende lufting og synlig isolasjon på takkonstruksjon til konstruksjon som bygger sammen anneks og fritidsboligen.

Det er registrert manglende insektsnett synlig isolasjon mot lufting.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser om ønskes eller hentes in dokumentasjon om mulig.

Fuktmerker i takkonstruksjon må overvåkes og vedlikeholdes, som informert om under takteking er mer en halvparten av levetiden oppbrukt og skader må utbedres etter behov.

Spesielt takkonstruksjoner etablert uten lufting må overvåkes, her er det høy risiko for skjulte feil og avvik og underliggende problemer under takpapp mot isolasjon.

Åpen isolasjon og manglende insektsnett må utbedres i takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tak sett fra hems.



Tak sett fra stue.



Fuktmerker på undertak.



Utsnitt takkonstruksjon.



Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår trenger stedvis ny overflatebehandling. Mer enn halvparten av levetiden oppbrukt.

Det er registrert stedvis fuktmerker på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Stedvis ny overflatebehandling.

Utsifting av noen vinduer nærmer seg.

Stedvis vinduer med råde kan utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

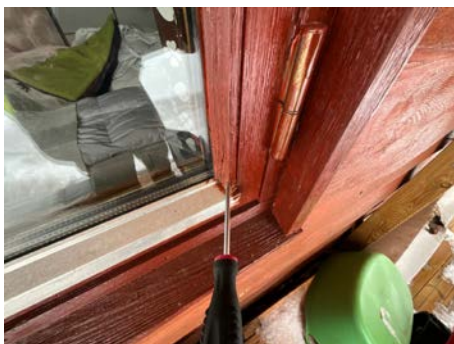


Vindu fra byggeår.



Fuktmerker på vinduer.

Tilstandsrapport



Påbegynt råte i vindu.

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



3-lags isolerglass.



Vindu fra 2013.

TG 2 Dører

Inngangsdør fra byggeår i tre med glassfelt. Trenger ny overflatebehandling.
Terrassedør fra byggeår i tre med glassfelt mot sørvest. Denne subber og kniper litt på vinterstid i følge eier.
Ytterdør med uvisst alder i tre med glassfelt til gang mot øst. Trenger ny overflatebehandling.
Terrassedør fra 2018 i tre med glassfelt mot øst. TG: 1, god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Terrassedør mot sørvest kan være vanskelig å åpne eller lukke.
Ny overflatebehandling.
Det er registrert alder og værslitasje stedvis på dører.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrassedør kan justeres.
Ny overflatebehandling.
Utskifting av noen ytterdører nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inngangsdør.



Terrassedør fra 2018.



Alder og værslitasje på terrassedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser bygget opp i tre med toppdekke av trebord.
Terrasse mot sørøst forbi badestamp mangler rekkverk. Det er uferdig rekkverk og åpent på enden med et fall på over 0.5 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Mangler stedvis rekkverk.

Det er registrert noe alder og værslitasje på terrassebord.

Det er registrert noe ufagmessige utførelser rundt bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres.

Vedlikehold og utbedringer må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp i tre.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har overflater av tregulv.

Vegger har overflater av panel.

Himling har overflater av panel.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis slitasje og merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrert merker og slitasje hindrer ikke bruken av boligen, men må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt hyttedel fra 2013.



Utsnitt hyttedel fra 1998.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

TG 2 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 målinger fra Radon aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted lokalisert i stue.
Murt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe sprekker og riss i fuger til basen som ildsted står på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og riss i fuger må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ildsted.



Feieluke.

TG 3 Innvendige trapper

Hemsstiger i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Hemsstiger har fall på over 0.5m uten rekkverk, og det er registrert at disse er bratte.

Stiger fungerer til tiltenkt bruk, men anbefaler å utbedre sikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hemsstige.

Tilstandsrapport



Hemsstige.

TG 2 Innvendige dører

Heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert innerdører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innerdør.



Innerdør.

VÅTROM

1 ETG. > BAD

Generell

Gulv har overflate av flis.
Vegg har overflate av våtromsplate.
Himling har overflate av panel.
Dusjhjørne, vask med baderomsinnredning og WC på bad.
Naturlig ventilasjon med spalte under dør og vindu.

Årstall: 2014

1 ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger.
Panel i himling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1 ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.
Registrert lite til ingen fall. Slett gulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Krav til fall er ikke oppfylt, det er slett gulv, har ikke motfall.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

For at badet skal få TG 0 eller 1 må gulvet bygges om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gulv bad.

1 ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjhjørne.
Ingen oppkant.
Ingen dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

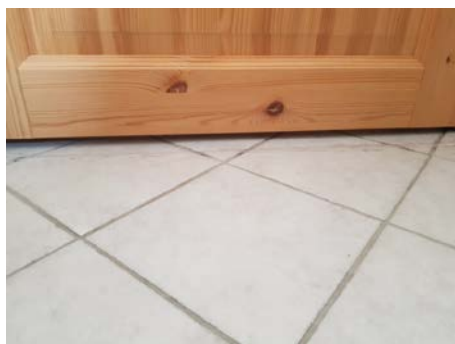
Eier hadde en gummilist som hadde løsnet ved skyvedør til bad. Anbefaler lignende løsning for å få en oppkant som hindrer vann på avveie å renne ut under dør.

Innhent dokumentasjon om mulig på membran/tettesjikt, kan ikke dokumentasjon innhentes er det fare for skjulte feil eller avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjhjørne.



Ingen oppkant.

1 ETG. > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med vask, veggmontert WC og dusjhjørne.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon på om det er sealingbag eller krav til dreksåpning til vegghengt toalett. Dreksåpning må etableres om det ikke er sealingbag.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Baderomsinnredning og WC.

1 ETG. > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering med spalte under dør og vindu.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

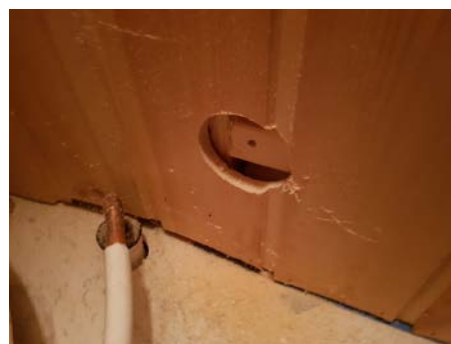
Anbefaler montering av elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETG. > BAD

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking gjennomført. Ingen unormale målinger eller tegn til fukt oppdaget. Fint treverk og tørr isolasjon.



Hulltaking.

KJØKKEN

1 ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med profilerte fronter av tre.
Heltre benkeplate.
Avsatt plass til oppvaskmaskin og komfyr. Kjøleskap står under hemsstige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe misfarge på gulv, slitasje på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Slitasje og merker på kjøkkeninnredning og gulv hindrer ikke bruken av kjøkken.



Kjøkken.

1 ETG. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 ETG. > STUE/HYBELKJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hybelkjøkken med overskap.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Hybelkjøkken.

1 ETG. > STUE/HYBELKJØKKEN

! TG IU Avtrekk

Det er ingen ventilering fra hybelkjøkken.
Anbefaler forbedring av ventilering om bruken skal økes.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

SPESIALROM

1 ETG. > WC

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv har overflate av tregulv.
Vegger har overflate av panel.
Himling har overflate av panel.
Rommet mangler mekanisk avtrekk.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Toalettrom har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefaler montering av mekanisk avtrekk for TG: 0 eller 1

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETG. > WC

! TG 1 Teknisk anlegg

WC rom har liten vask og WC montert.

Årstall: 2013

1 ETG. > BADSTUE

! TG IU Overflater og konstruksjon

Badstue er ikke ferdig, brukes i dag som bod.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Rør-i-rør system med fordelerskap lokalisert i gang.
Stoppekran lokalisert i gang.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fordelerskap mangler drenerør, og noen av rør føringene kommer opp på utsiden av skap.

Vann på avveie kan skade konstruksjonen.

Rør på WC rom til hybelkjøkken går igjennom vegg uten ytre varerør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Anbefaler utbedring av fordelserskap.

Anbefaler kontroll av rørføringer som går gjennom vegg uten ytre varerør.

Rørskap må utbedres så lekkasjevann fra skap renner mot sluk.

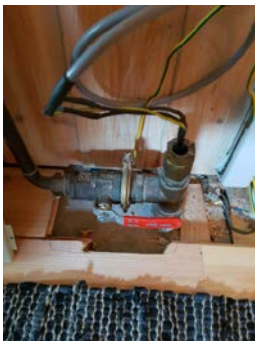
Rør-i-rør er ført inn i rørskap på utsiden av skapet, eventuelt lekkasjevann fra dette anlegget vil gi skader til konstruksjonene.

Vannet må stenges når boligen ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fordelserskap.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

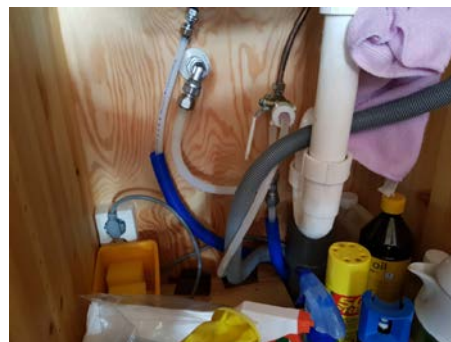
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør i plast, under kjøkkenbenk.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i hytten.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg til vaskemaskin etablert i gang.

Da dette er et rom uten sluk må vaskemaskin installeres med vannstopper på vanntilførsel.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter.
Lokalisert i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 automatsikringer og fjernavleser.

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.
**1998 Dokumentasjon på fjernavleser installert i 2018.
Det er ikke fremvist full dokumentasjon av el-anlegg.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

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.

Brannslukningsapparat, røykvarslere og branntepper.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

TG 1U Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling, opplysninger oppgitt av eier.

TG 1 Drenering

Naturlig drenering i fyllingsmasser og fall på terreng.

Det er en fare for skjulte feil og avvik med drenering på grunn av snø og isdekke.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på ringmur i leca og pilarer i betongstein og leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert stedvis noe sprekker og riss i grunnmur.

Det er registrert pilarer med sprekker og leca og skjevheter.

Det er registrert pilarer med kollapset leca.

Konsekvens/tiltak

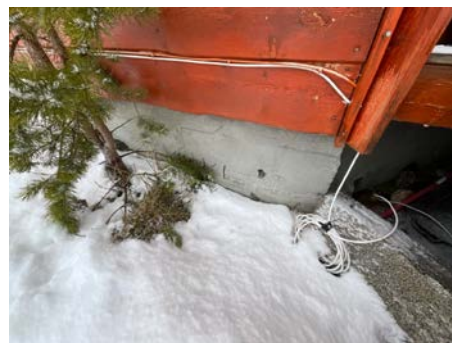
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Pilarer må overvåkes og utbedres etter behov.

Pilarer med ødelagt leca må utbedres.

Riss og sprekker i ringmur må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt pilarer.

TG 1 Terrengforhold

Hytten ligger ikke utsatt for skred eller flom.

Vann ledes ikke mot hytte.

På befaringsdagen er det ikke stående vann på eiendommen.

Det er en fare for skjulte feil og avvik på grunn av snø og isdekke.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, utifra alder kan skader oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

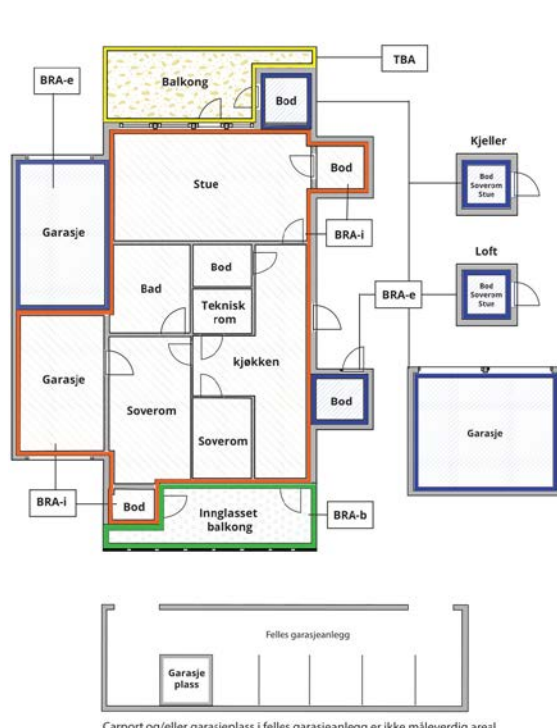
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etg.	107	4		111	55	1	112
Hems						18	18
SUM	107	4			55	19	130
SUM BRA	111						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg.	Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang 2, Bad, Wc, Stue/hybelkjøkken, Badstue, Alkove	Bod	
Hems			

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Hems er ikke måleverdig. Det er 3 hems arealer i hytten, 2 av de brukes som soveplasser og et hems areal brukes som lager.

Hems areal med trapp som tilkomst er oppgitt under ALH.

Areal oppgitt under TBA er terrasser rundt boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger som ikke stemmer med dagens bruk. Bad endret/flyttet for å lage gang til annekset som i dag er bygget sammen med hytten.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	107	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
17.2.2022	Jacob U. Ramberg	Takstmann.
	Jon Arne Nilsen	Kunde som påviste og ga opplysninger.

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4034 TOKKE	123	100		0	968 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kruskefurvegen 22

Hjemmelshaver

Nilsen Jon Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert hytteområde i Dalen kommune.

Adkomstvei

Privat vei etter avkjørsel fra offentlig vei.
Bom inn til privat vei.
Det betales en avgift for vedlikehold og brøyting.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Utenom bebyggelse er det naturtomt og parkeringsarealer.
Tomten har gode solforhold.
Nærme langrennsløyper.

Tinglyste/andre forhold

Det er foretatt ny befaringsdag 05.02.25 og rapport er oppdatert. Det kan være brukt bilder fra begge befaringer.

Hjemmel til eiendomsrett: 21.11.1997
Omnummerering ved kommuneendring: 01.01.2020

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det snø og is dekke med pent vær.

Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplan Tokke Kommune

Konsesjonsplikt

Det er ikke nødvendig å søke konsesjon ved overtagelse av denne eiendommen.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hytte med en etasje, og hems arealer som ikke er måleverdig.
Ut fra 1 etasje er det totalt ca. 55m² med terrasser hvor av ca. 15m² er under tak.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
140 000	1997

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no	17.02.2022	Ambita.	Ingen	1	Nei
Egenerklæring	17.02.2022	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.	Ingen	4	Ja
Situasjonskart	17.02.2022	Kommunekart.com	Ingen	1	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperring 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ2071>

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

Egenerklæring

Kruskefurvegen 22, 3880 DALEN

04 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kruskefurvegen 22

Postadresse

Kruskefurvegen 22

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒

Ja

☐

Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐

Fullmaktshaver fyller ut alene

☒

Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ble bygd 1999, ingen andre eiere.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒

Ja

☐

Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eieren med familie har brukt hytta jevnlig helt siden den var ferdig bygd, har aldri bodd der fast.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 9562309

Informasjon om selger

Hovedselger



Nilsen, Thomas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør- og elektroarbeid er utført av faglært.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sofienberg Elektro AS,

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Snekker og flislegging er gjort av ufaglært.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tak i mellomgang fra eksisterende hytte og ut til annekset ble utført av snekker.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny el.installasjon i annekset ble utført av faglært.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sofienberg Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2014

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vann og avløp ifbm bygging av annekset.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker, Dalen rør og vvs??

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2014

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt anneks, fullføring av anneks ble fullført av faglært snekker. Første delen gjorde vi selv.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Første del av annekset ble utført av eier selv.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?



☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

litt usikker på akkurat årstall for bygging av annekset og nytt bad, men mener annekset er rundt 2013/2014 og badet er rundt 2015/2016.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94525319

Egenerklæringsskjema

Name

Nilsen, Thomas

Date

2025-02-04

Identification

 Nilsen, Thomas



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nilsen, Thomas

04/02-2025
15:07:57

BANKID

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☐ Kjøleskap ☐ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsure- og tilbehørslisten kommenteres under:

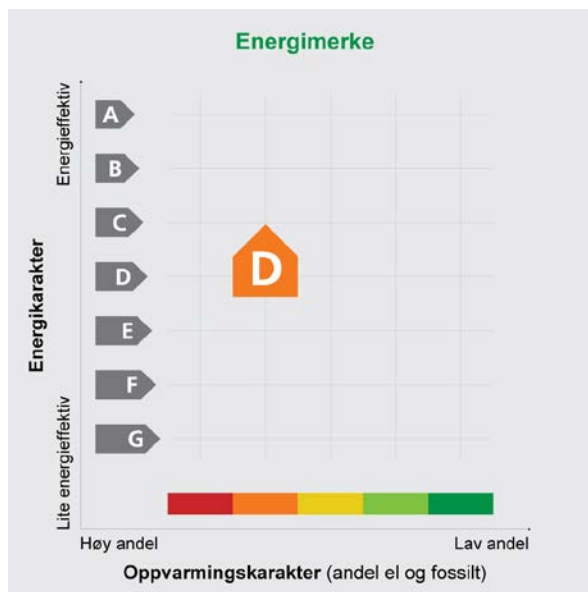
Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Adresse	Kruskefurvegen 22
Postnr	3880
Sted	DALEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	123
Bnr.	100
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	19728633
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1362727
Dato	24.02.2022

Innmeldt av Linda Hovde



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

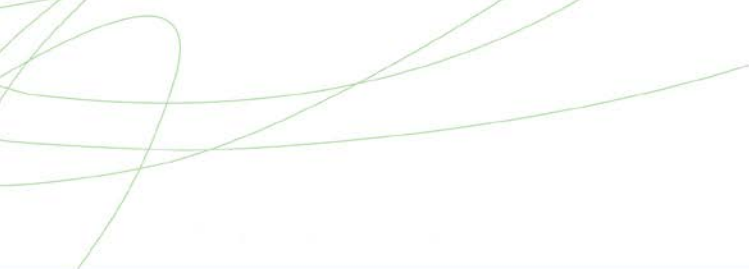
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

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.

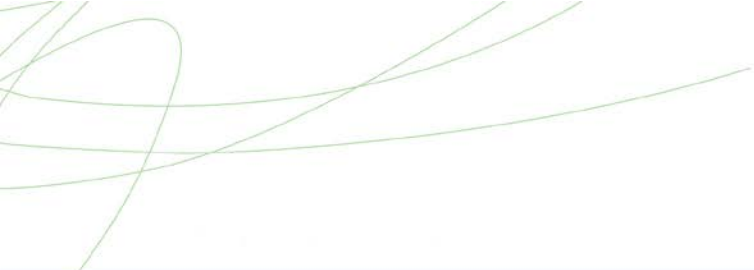
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Installere luft/luft-varmepumpe

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Annet småhus

Byggeår: 1998

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 112

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

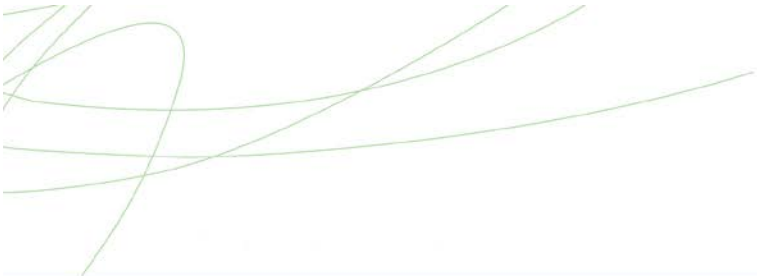
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kruskefurvegen 22
Postnr/Sted: 3880 DALEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 24.02.2022 10:42:57
Energimerkenummer: A2022-1362727
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Linda Hovde

Gnr: 123
Bnr: 100
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 19728633

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 1: 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 varmeanlegg**Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

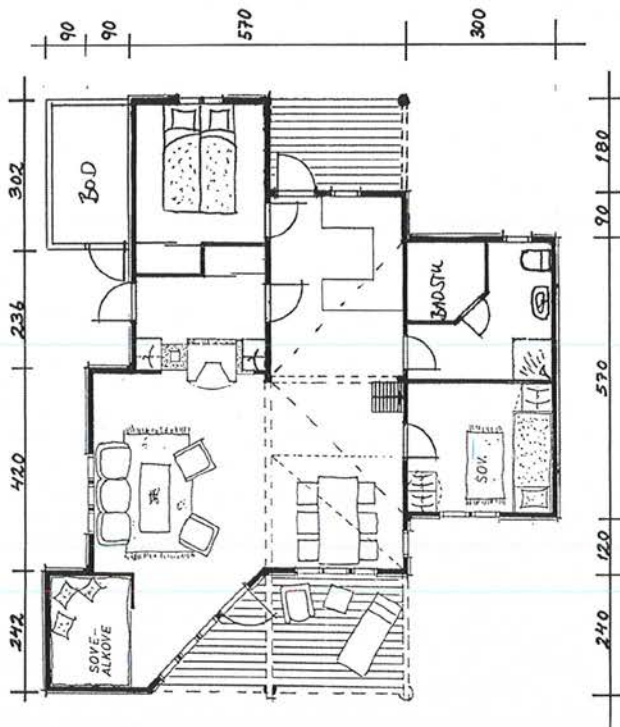
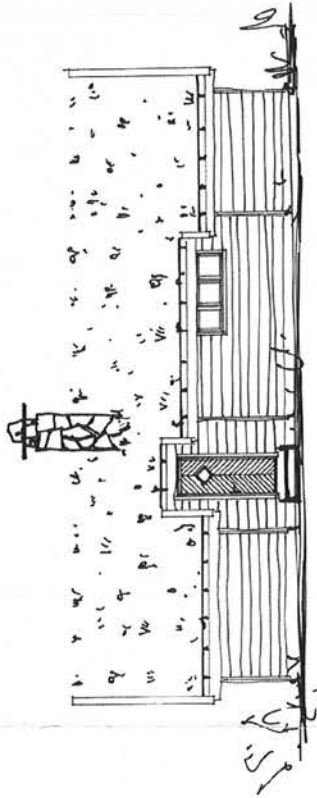
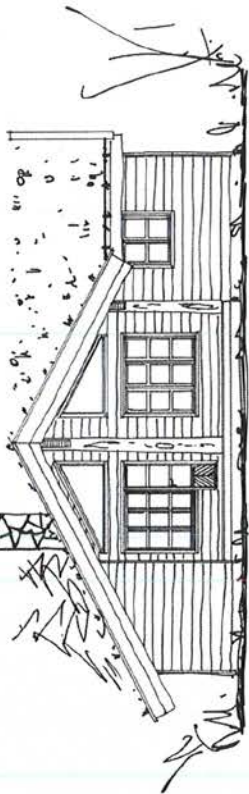
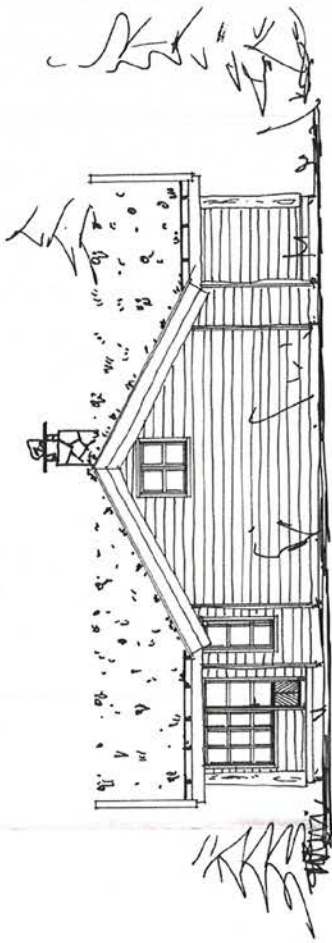
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



TOKKE KOMMUNE			
Løst nr.	83400/98	Salgsnr.	N6N
Salgsnr.	98/0389	Byg nr.	881
11 JUNI 1998			
Ansøder P	MAT	Ansøder S	L42
Byg nr.		Byg nr.	
Byg nr.		Byg nr.	
Byg nr.		Byg nr.	

John Arne Nilsen

skala 1:100

06.05.98



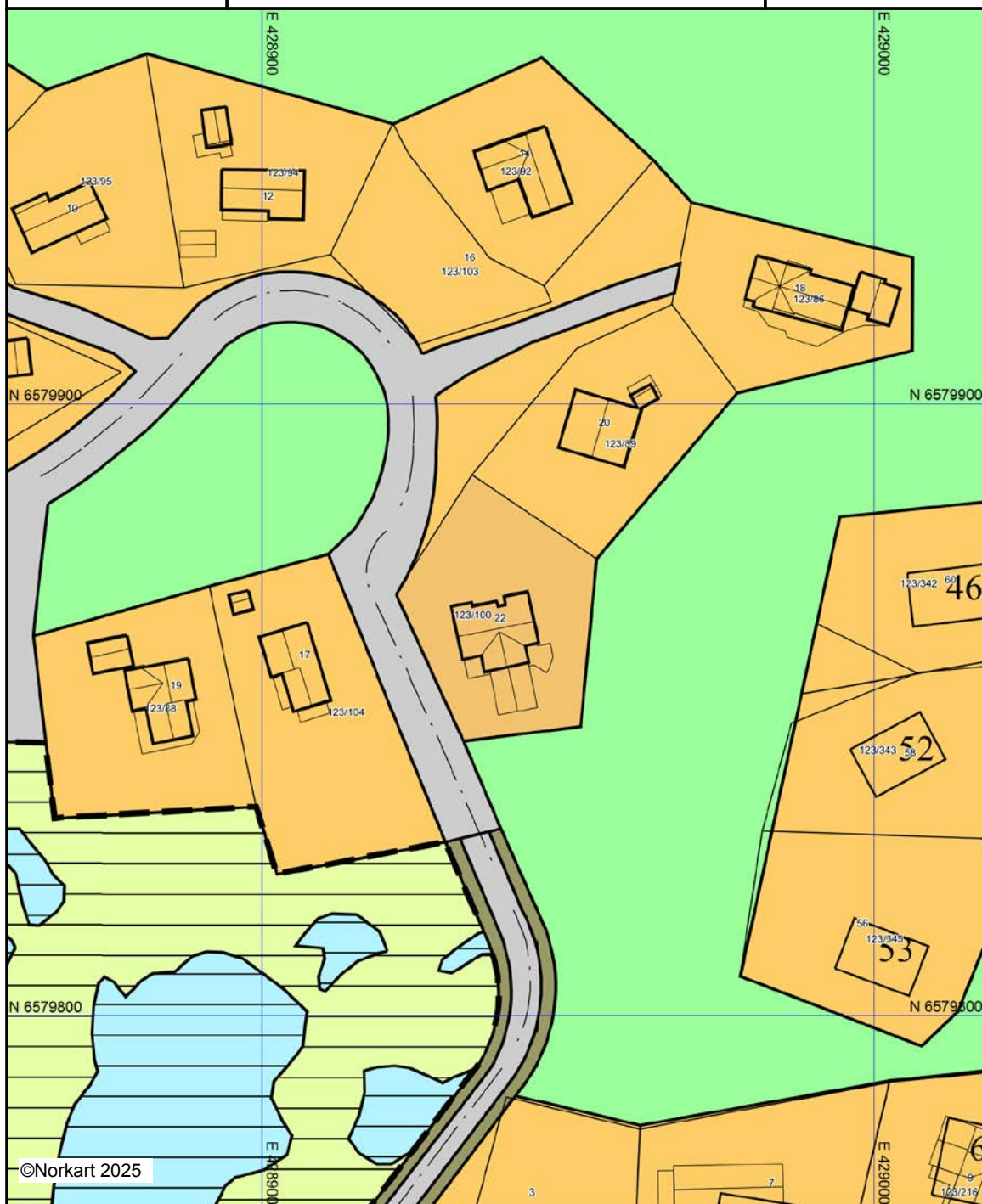
Tokke kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 123/100
Adresse: Kruskefurvegen 22
Utskriftsdato: 31.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §1)

-  Fritidsbuseiendom

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk utrustning

-  Veg
-  Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Friområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planens si avgrensning

-  Formålsgrense

-  Regulert tomtegrense

-  Planlagt buseiendom

-  Bygninger som inngår i planen

-  Regulert senterlinje

-  Påskrift feltnavn

HALLBJØNNSEKKEN SØR 3 - REGULERINGSFØRESEGNER

Kommune: Tokke

Område: Del av Gnr. 123 Bnr. 7 i Tokke kommune

Planforslag datert: 20.11.14

Revidert etter vedtak i Formannskapet, sak 23/47 den 16.05.23

§1 Disse føresegnene gjeld for område som er vist med reguleringsgrense på plankart og gjeld for ei mindre reguleringsendring i høve til godkjent reguleringsplan av 25.02.2008.

§2 Området er regulert til fylgjande formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 a.)

Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 b.)

Grønstruktur (Pbl §12-5 e.)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5 pkt. f.)

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbustader

a) Fritidsbustader skal plasserast som vist på plankart.

Mindre justeringar av plassering kan gjerast av Tokke kommune.

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

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

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

Grunnmur skal normalt ikkje vere høgare enn 1,0 meter over opphavleg terreng.

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

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

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

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

Innramming av vindauge og dørar skal ha harmonerande og miljøvenlege fargar

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

e) Ved søknad om byggjeløyve kan kommunen krevje at det leggjast fram terrengtverrsnitt, illustrasjonar og profilar som syner bygga på tomta saman med omkringliggjande bygg eller med planlagde bygg i omkringliggjande område.

Bebygd areal for hovudbygg skal ikkje vere større enn 130 m² BYA.

På kvar tomt kan det oppførast anneks/ uthus / bod garasje knytt til hovudeining slik at bygga dannar eit tun. Desse bygga skal ikkje vere større enn 30 m² BYA.

Bygd areal BYA på kvar tomt skal ikkje i noko høve overstige 18 % av tomtearealet.

- f) Fritidsbustader skal ha kraftig ståande kledning, lafta tømmervegg eller stavlaft. Gesimshøgde maks 3,5 m på hovudtak. På evt. oppstoge maks gesimshøgde 4,5 m og mønehøgde maks 6,5 m. Taket skal utførast som saltak med takvinkel 22-30 grader. Der det er eigna kan det brukast pulttak/ brutte tak 15-30 grader. Ved pulttak/ brotne tak er maks gesimshøgde det same som maks mønehøgde. I desse høve maks 6,5 m. Tak skal ha utspring på minimum 50 cm, og tekkast med torv. Vindskibord skal ikkje ha dominerande utskjeringar. Mura piper skal pussast eller forblendast med norsk naturstein. Det kan gjevast løyve til stålpiper på fritidsbustader med eit moderne arkitektonisk uttrykk.
- g) I tradisjonelle fritidsbustader, og evt. uthus/ anneks, skal det nyttast rektangulære vindauga. For fritidsbustader med moderne uttrykk, kan det gjevast løyve til andre former og vindauga.
- h) Tomter tilrettelagt for tun er eigna til å ta i seg fleire, eller større einingar, og her kan arealgrensene fråvikast. Bygd areal, BYA, på kvar tomt skal ikkje overstige 18 % av tomtearealet.
- i) Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad takast vare på. Felling av tre på tomt skal skje i samråd med grunneigar (kommunen). Verneverdige tre er merkt med "spesialområde bevaring" i plankartet. Vegetasjon i friområde skal stå urørt.
- j) Det er tillete å setje opp gjerde og grind på tomta for å halde husdyr borte. Inngjerda uteareal pr. tomt kan maksimalt vere 100 m², inkl. veranda/terrasse. Gjerde skal utformast som skigard, remutgard eller stakittgjerde. Gjerde og grind skal ikkje ha større opning mellom bakken og materiale, og materialopning (mellom materialar), enn 10 cm. Gjerde og grind skal vere minimum 0,9 maksimum 1,2 meter høgt, utforma i treverk og ha naturfargar. Det er tillete med gjerdepålar og rammeverk i stål/jern. Gjerde og grind skal haldast ved like.
- k) Mellom eventuelle verandapilarar skal det gjerast mot beitedyr.
- l) Uteareal rundt fritidsbustader og vegar skal vere pussa og sådd til med eigna naturleg jordsmonn innan eit år etter at byggearbeidet er avslutta.
- m) Det er ikkje høve til å sette opp private parabolantennar på fritidsbustaden. Dersom det ikkje vert opparbeidd kabelanlegg i utbyggingsområdet, kan det setjast opp private parabolantennar. Slike antenner skal plasserast så diskret som råd og ha same farge som hytta.

§ 3.2 Allmenntilgjengleg kyrkje

I område regulert til Kyrkje og annan religionsutøving kan det setjast opp bygg knytt til aktivitetar som vert drive av kyrkja, t.d. kyrkjelege handlingar, samlingar, kurs, overnatting m.m..

Bygd areal skal ikkje (BYA) skal ikkje vere større enn 15 % av regulert areal.

§ 4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

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

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

Kravet til sikt i avkøyringar frå riksvegen er 10x120 meter. Terrenget i frisiktsonene skal ikkje vere høgare enn tilstøytande køyrebane, og sikthindrande vegetasjon og gjenstandar høgare enn 0,5 meter er ikkje tillete i frisiktsonene.

Det kan ikkje tillatast parkering i frisiktsonene.

Byggjegrænse frå midten av riksvegen er 50 meter, i samsvar med den generelle byggjegrænse langs riksveg.

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

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

Offentleg køyreveg skal nyttast som tilkomst til det regulerte område.

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

§ 5 FAREOMRÅDE (høgspenningsanlegg)

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

§ 6 SPESIALOMRÅDE

a) Bevaring

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

Tiltak innan bevaringsområda skal gjennomførast med varsemd, slik at bevaringsobjekta ikkje vert skadd.

Det er verna 38 stk store furuer i utbyggingsområda i planen. Prisen for uloveleg felling av ståande tre verna i reguleringsplanen vert sett til kr. 50 000,-. Gebyr tilfell kommunen. Verna tre som vert øydelagt, t.d. bles over ende skal vurderast av kommunen.

b) Privat veg og parkeringsplass

Opparbeidd privat veg, grusveg, breidde 3.5 m, skal nyttast som tilkomstveg til hytter og eventuelle parkeringsplassar, til landbruks/ skogsdrift og kommunale oppgåver.

Skjerings- og fyllingsutslag kan koma inn på areal inntil område for regulert veg.

c) Frisiktssoner

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

d) Privat parkering

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

e) Kommunaltekniske anlegg

Område regulert til anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd, skal nyttast til oppsetjing av renovasjonsordning, telekommunikasjon og VA-anlegg.

f) Friluftsområde

Friluftsområde er fritt tilgjengeleg for ålmennheita . Stiar og skiløyper kan opparbeidast og vedlikehaldas. Friluftsområda kan nyttast til landbruksføre mål.

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

byggjeområda.

§ 7 VATN OG AVLAUP

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

Sanitæranlegg i det regulerte området skal byggast i samsvar med godkjent vass- og avlaupsplan.

§ 8 RENOVASJON

Hushaldsavfall vert tekne han om av kommunen gjennom tvungen renovasjonsordning.

Hytteegarane plikta å levere avfall etter nærare tilvisning frå kommunen eller renovatør.

Regulanten har ansvar for at renovasjonsområde ver vedlikehalde, brøytt og strødd, og at renovasjonsutstyret ver halde fri for sno.

§ 9 STRAUMFORSNING, FIBEROPPTIKK O.L.

Alle typar kablar skal leggst i grøfter i samsvar med leidning plan for område.

§ 10 REKKEFYLGJEFØRESEGNER

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

§ 11 DISPENSASJON

Planutvalet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesenlege unnatak frå desse føresegnene, innom ramma av Plan- og bygningslova.

§ 12 PRIVATRETTSLEGE AVTALER

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



Eiendomskart for eiendom 4034 - 123/100//



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.

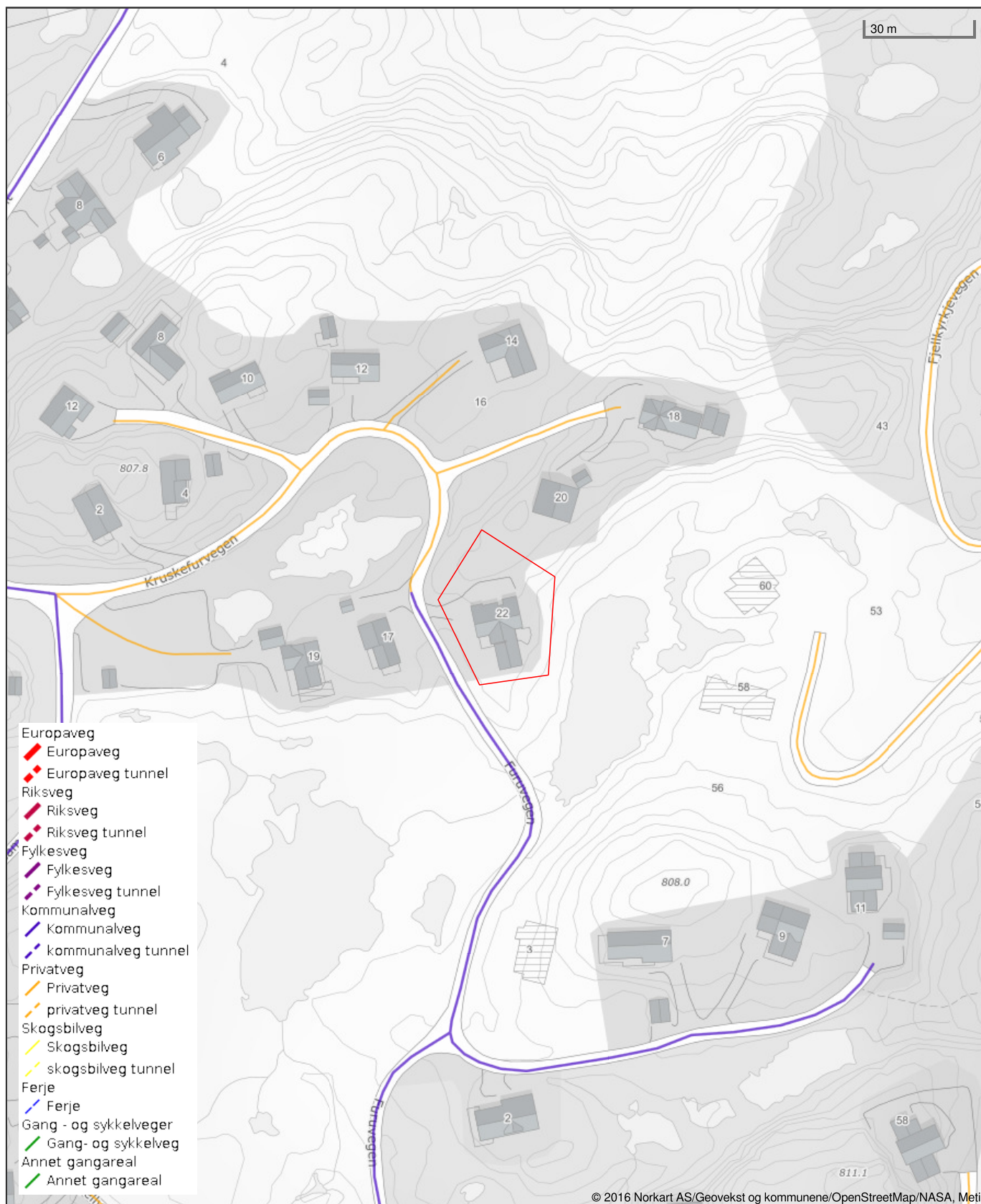
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- 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		968,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6579874,1	Øst	428940,8
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6579888,41	428934,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			24,55	
2	6579868,89	428921,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			23,14	
3	6579844,94	428932,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			26,34	
4	6579847,28	428952,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			19,34	
5	6579874,68	428954,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			27,52	



Vegstatuskart for eiendom 4034 - 123/100//



Notater

[illegible]

Notater

[illegible]

Notater

[illegible]

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”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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



Rett 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 kontraktsignering. 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 eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Kruskefurvegen 22, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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	Dato/sted

Signatur

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 | **94 25 46 52**

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