Storvegen 192B, 3880 DALEN



PROPR.NO

Selger
Trond Øye
98295419

Prisantydning
550 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4034 Gnr. 121 Bnr. 2 Fnr. 30

Enebolig nær Vest-Telemark videregåande skule - NY PRIS

PRISANTYDNING
kr 550 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 23 016 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
82kvm

ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
312kvm

BYGGEÅR
1958



01- Fasade



02 - Fasade



03 - Fasade



04 - Stue



05 - Stue



06 - Utsikt fra stue



07 - Kjøkken



08 - Kjøkken



09 - Soverom 1



10 - Bad - ved soverom 1



11 - Bad - ved soverom 1



12 - Soverom 2



13 - Bad - ved soverom 2



14 - Vindfang



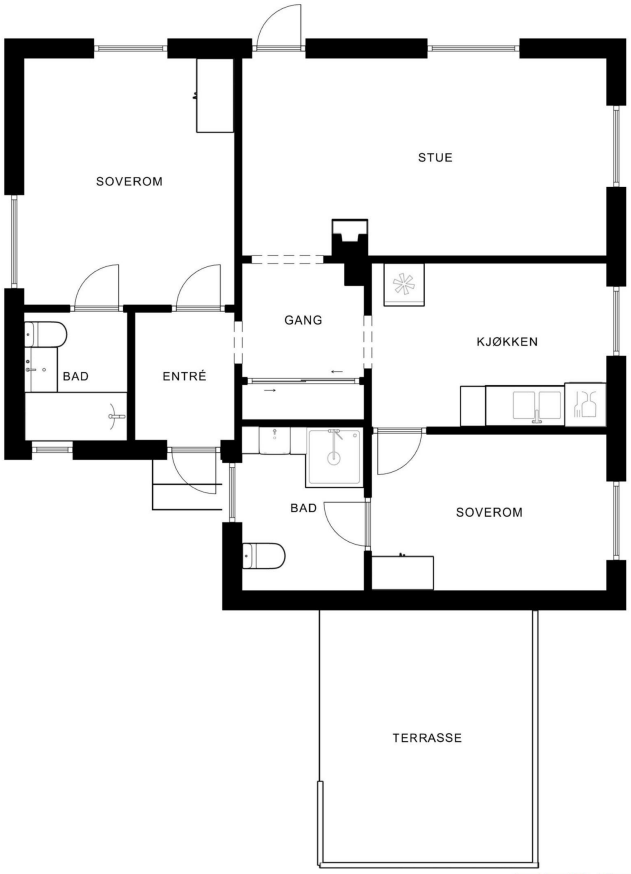
15 - Kjeller



16 - Hallbjørnsekken, bilde funnet på nett

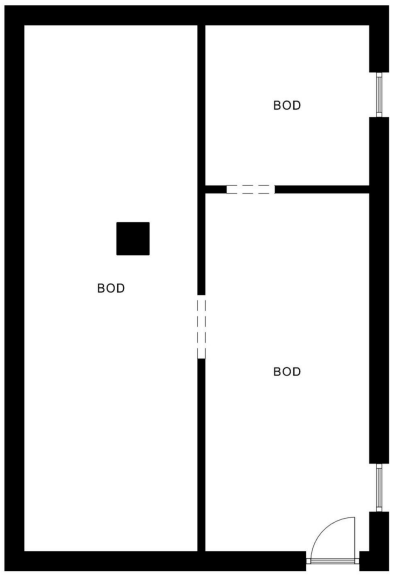


17 - Utsikt over Dalen - bilde funnet på nett



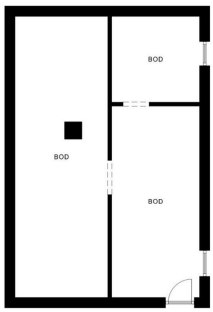
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

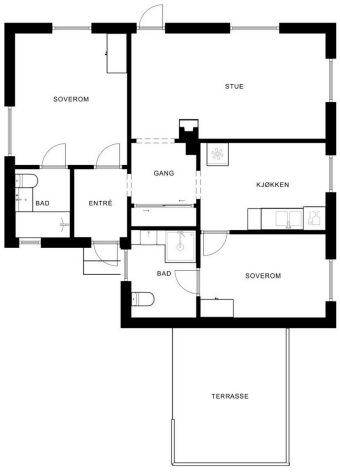
Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning kjeller





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegninger



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegninger

Sammendrag

Liten enebolig sentralt beliggende på Dalen. Huset har 2 soverom med hvert sitt bad, noe som gjør huset egnet for utleie, f.eks. til to studenter/ skoleelever.

Boligen har enkel standard. Oppussing og utbedringer må påregnes. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Om tomten

312,8 kvm festetomt. Tomten er skrånende og dels opparbeidet med plen og gruset adkomstvei.

Festetiden er 80 år fra 1994.
Årlig festeavgift er kr 3.024,-
Festeavgiften kan reguleres i henhold til konsumprisindeksen hvert 10. år, neste gang i 2034.
Grunneier har forkjøpsrett.

Innhold

1. etasje inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og 2 bad.
Kjeller under deler av huset, inneholder 2 rom, dels med lav takhøyde.

Standard

Det er vinylbelegg på gulv. På veggene er det hovedsakelig malt panel. Baderommene har våtromsplater (laminat). I himlingene er det takessplater e.l. Enkel malt kjøkkeninnredning, antatt fra byggeår. Det står igjen et kjøleskap og noe inventar. Dette medfølger, og blir ikke fjernet av selger. Det samme gjelder trampolinen som står på tomten.

Oppvarming

Det er en vedovn i stuen. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Dalen, i umiddelbar nærhet til Tokke kulturhus, Tokkehallen idrettsanlegg, Tokke skule (barne- og ungdomsskole) og Vest-Telemark videregåande skule hvor det er både studiespesialiserende og yrkesfaglige linjer. Det er ca 800 meter til Dalen barnehage.

Dalen er et lite, koselig handels- og servicesentrum med forskjellige, forretninger og servicetibud, kafé, reiselivsvirksomhet og sosiale møteplasser. Det er ca 1 km fra eiendommen til Hotellvegen, som er handlegata på Dalen.

Vannfronten ut mot Bandak og Telemarkskanalen er lagt til rette for aktiviteter og bruk av vannet; turvei langs vannfronten – Bufjordstigen, badestrand med grillplasser, sandvolleyballbaner, Soria Moria sauna, bobilcamp og havneområde med bl.a. tankanlegg og gjestehavn for småbåter. De gamle bygningene på brygga, der kanalbåtene legger til, huser bryggekafé og bryggeutstilling. Bandak utgjør den vestligste delen av Skiensvassdraget og man kan ta Bandakkanalen med sine sluser helt ned til sjøen. Den opprinnelige kanalen ble åpnet i 1892, og i europeiske reisehåndbøker ble kanalen betegnet som et «verdens åttende underverk» da den var ferdig.

Hallbjønnsekken er en flott vinterdestinasjon, og ligger i vakkert og snøsikkert høyfjellsterreng, 800 meter over havet i fjellområdet Skafsåheia, mellom Dalen og Valle i Setesdal. Her er alpinanlegg med 2,5 km nedfarter. Her er også 60 km preparerte løyper, og milevis med urørt natur.

Avstand fra eiendommen:
Ca 800 meter til Dalen barnehage
Ca 250 meter til Dalen skule
Ca 250 meter til Vest Telemark videregåande skule
Ca 350 meter til idrettsanlegget ved Tokkehallen
Ca 21 km til Åmot sentrum i Vinje
Ca 25 km til Hallbjønnsekken

Klippet fra kommunens hjemmeside

Kraft- og kulturkommunen Tokke ligg midt i Vest – Telemark, og har eit mangfald av kultur- og naturkvalitetar, gode buplassar både i sentrum og i landlege grender, eit stort idretts- og organisasjonsliv, samt eit spennande næringsliv.

Tokke har totalt 2140 innbyggjarar og eit areal på 980 km2. Lågaste terrengpunktet er Bandak på 72 m.o.h. og høgste er Kvannfjølli på 1537,5 m.o.h.

Kommunesenteret Dalen med 900 innbyggjarar, ligg sentralt i kommunen, - i enden av Bandak og Telemarkskanalen. Dalen er eit regionalt viktig senter med kompetansearbeidsplassar, industri, reiseliv og handel. Prisbelønte og ærverdige Dalen hotel, Vest–Telemark Vidaregåande skule, Statkraft regionkontor, NAV Vest–Telemark, Vest–Telemark kraftlag, Vest–Telemark Museum, Dalen Mekaniske AS og Bruvoll Marel AS, er døme på store arbeidsplassar i kommunen vår.

Vintersportstaden og veg-knutepunktet ved E134 i Høydalsmo, sommarbygda Lårdal, landbruksbygdene Mo og Byrte i vest, samt grendene Austheii, Åmdals Verk og Skafså i sør, er lokalsamfunn med framifrå buplassar, mykje frivillig arbeid og med gode møteplassar. Tokke er eit gamalt bjørneområde, noko som er skildra i kommunevåpenet vårt.

Visjonen vår er Kompetanse, kraft og kultur og vitnar om dei grunnleggande elementa i samfunnsutviklinga vår.

Ligningsverdi / formuesverdi (2024)

Ligningsverdi kr 1.193.556,-
Formuesverdi som primærbolig (25% av ligningsverdi) kr 298.389,-
Formuesverdi som sekundærbolig (100% av ligningsverdi) kr 1.193.556,-

Boplikt/konsesjon

Det er nedsatt konsesjonsgrense i Tokke kommune. Det innebærer at det er boplikt på eiendommen, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut, signeres og godkjennes av kommunen før skjøtet kan tinglyses. Boplikt innebærer at eiendommen må brukes som helårsbolig, men ikke nødvendigvis av deg selv. Eiendommen kan derfor leies som helårsbolig. Bruksendring til fritidsbolig kan ikke påregnes.

Annet

Eiendommen selges for dødsbo, og selgerne har ikke førstehånds kjennskap til eiendommen. Eiendommen var inntil nylig utleid. Ved overtagelse fra leietaker ble det avdeket en liten drypplekkasje i kjelleren. Lekkasjen synes å komme fra et vannrør som går opp til det ene badet. For å unngå større skade ble derfor stoppekranen i kjelleren stengt. Siden dette ble oppdaget etter at takstmannen befarte

eiendommen er informasjon om dette ikke omtalt i tilstandsrapporten. Forsikringsselskapets takstmann har i sin rapport taksert kostnadene til utbedring i forbindelse med vannlekkasjen til ca kr 18.000,-, hvorav materialkostnadene utgjør ca kr 4.000,-.
I tilstandsrapporten er byggeår ved en feil oppgitt til 1982. Riktig byggeår er 1958.

Omkostninger

14 700 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
13 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

29 540 kr (Omkostninger totalt)

---

579 540 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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 en bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Storvegen 192 B

3880 DALEN

4034/121/0/2/0/0

Rapportdato

18.12.2024

TG 0	0
TG 1	1
TG 2	18
TG 3	5
TG IU	1

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Befaring utført den 13.12.2024 av:



Dirk Edling
VeDi Vanntetting & Taksering AS
Hellebruvegen 7
3850 Kviteseid
+4797597987
info@vedi1.no

Sertifisert takstmann, byggsakskyndig med mer en 35 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.
Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.
Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Storvegen 192 B , 3880, DALEN

Matrikkel: 4034/121/0/2/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982

Tomt: 312.80 m^2

Type tomt: BESTÅENDE FESTEGRUNN

Hjemmelshaver(e): Paul Andreas Sandø

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Leietaker

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med stålplater . Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen har store skader og ødeleggelser som må i sin helhet anses. De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter. Huset har også fuktproblemer og mangler tilstrekkelig ventilasjon.

Hindringer på befaringsdagen

Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under badekar, og badekar ikke kunne flyttes på. Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke. Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Første etasje			
BRA-i 63 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 11 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, stue, kjøkken 2 soverom, 2 bad	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

Kjeller			
BRA-i 19 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjellerrom	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 82 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 11 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 82 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

Kjeller	
BRA 19 m^2	**ALH** 23 m^2
GUA 42	**Beskrivelse av ALH** Bod

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Yttervegger / fasader: Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen, primært over vindu. Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og stedvis råte i kledning. Vedlikehold er nødvendig og utskifting av ødelagte bord må påregnes.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm. Justeringer anbefales.

Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassegulvbord står for tett sammen, det bør være minst 0,5 cm mellom bordene.

Takkonstruksjon: Det himling i stuen bøyer seg med 3-4 cm. Taktrobordet ved takfoten viser tegn til råte. Raftekasser for sperrer viser tegn til råte. Tiltak anbefales

Bad med dusj - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad med dusj - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Bad med dusj - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det mangler luftspalten under døren for tilluft.

Bad med dusj - Totalvurdering av fuktsøk: Under inspeksjonen dannet det seg vannpytter rundt toalettet

Bad med badekar - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad med badekar - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Bad med badekar - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det mangler luftspalten under døren for tilluft

Bad med badekar - Totalvurdering av fuktsøk: Under inspeksjonen dannet seg vannpytter rundt toalettet, det dannes mugg mellom badekaret og vaske.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Trepanelkledningen og isolasjonen mangler delvis i stubbetaket i krypkjelleren.

Utetrapp: Det registreres en del slitasje på trappen. Det mangler håndløper og plattform foran balkongdør

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det registreres en del slitasje på innredningen.

VVS: Det ble avdekket tegn til lekkasjer på rørføringer. Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet og boareal. Under renoveringen ble noen veggventiler stengt.

Innvendige overflater: Overflatene viser sterke tegn på slitasje

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

5 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren har større setninger/skader og det kreves strakstiltak for å sikre konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Drenering: Det ble avdekket tilsig av vann i kjeller/sokkeletasjen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Rom under terreng: Tilsig av vann ble avdekket på befaringsdagen. Flere rom under terreng har symptomer på fuktighet og såltutslag på overflatene.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Forstøtningsmurer: Det er en diagonal sprekk i støttemuren og veggen glir innover

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Takrenner og nedløp: Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes. Det ble avdekket en del nedbøyninger på takrenner som følge av snølast. Mangler overliggere. Det mangler takrenner på deler av boligen. Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det ble avdekket større lekkasjer fra takrenner og nedløpsrør på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Loft: Luken til kaldloftet kan ikke åpnes

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selger har ikke ingen kjennskap til noen vesentlige avvik eller svakheter ved boligen.

Når ble egenerklæringen signert?
10.12.2024

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Plantegningen til huset og ulovlighetsmangler ble ikke kontrollert da det ikke ble fremlagt godkjente byggetegninger av huset. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Støpt plate på mark, Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Det observeres flere store sprekker på vestre og østre kjellerytterveggen, sprekkene går vertikalt fra gulv til tak. På nordre kjellerytterveggen er det mindre vertikale sprekker som stikker opp fra grunnen og sprekker i murverket sammenfallende med blokkenes skjøter.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren har større setninger/skader og det kreves strakstiltak for å sikre konstruksjonen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:

ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Bilde:







Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Det er ikke synlig grunnmur plast og topplist.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Der er ikke terrengfall fra grunnmuren.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Kommentar:
Takvann ledet ikke bort fra bygning.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Det ble avdekket tilsig av vann i kjeller/sokkeletasjen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Bilde



Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Nei

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
I bakre kjeller ble det anlagt en støpt betongvegg over fjellet, med vann som siver inn gjennom skjøtene mellom fjellet og betongveggen. Fukt trenger inn i den vestlige ytre kjellerveggen, der de store vertikale sprekkene er.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Økte fuktighetsverdier ble målt

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Rommet ventileres via veggventilasjonsåpninger

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Tilsig av vann ble avdekket på befaringsdagen.
Flere rom under terreng har symptomer på fuktighet og såltutslag på overflatene.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å tette kjelleren

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Bilde







6 Forstøtningsmurer TG 3

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?
Nei

Bilde



Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:
Det er en diagonal sprekk i støttemuren og veggen glir innover

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

7 Radonsikring TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
ved visuell kontroll, kombinert med stikktakninger i kledningen fra bakkenivå, avdekket råte i nedre del av utvendige fasadebord.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen, primært over vindu.
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og stedvis råte i kledning. Vedlikehold er nødvendig og utskifting av ødelagte bord må påregnes.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Bilde



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass. I kjelleren er doble trekarm vindu med 1-lags topphengslet vindu. Vinduet har 1 glassfelt ute og 1 glassfelt innvendig.

Generell beskrivelse av dører
Fabrikkfremstilt hovedinngangsdør i tre, 1 fabrikkfremstilt boddør i tre til kjeller, 1 balkongdører med høy belysning og tre med 2-lags isolerglass. Glatt Innvendige dører i tre, og delvis heltre dører med klassisk 3-speil-inndeling, alle dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Noen nye dører ble installert

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm. Justeringer anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Takterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Ja

Kommentar:
Terrassegulvbord står for tett sammen, det bør være minst 0,5 cm mellom bordene.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverket for lav i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassegulvbord står for tett sammen, det bør være minst 0,5 cm mellom bordene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Bilde



11 Takkonstruksjon TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Undergurt i stuen bøyer seg med 3-4cm

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Det himling i stuen bøyer seg med 3-4 cm. Taktrobordet ved takfoten viser tegn til råte. Raftekasser for sperrer viser tegn til råte.
Tiltak anbefales

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke mulig å komme til loftet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Luken til kaldloftet kan ikke åpnes

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall, Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.
Det ble avdekket en del nedbøyninger på takrenner som følge av snølast. Mangler overliggere.
Det mangler takrenner på deler av boligen.
Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.
Det ble avdekket større lekkasjer fra takrenner og nedløpsrør på befaringsdagen.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales bytte av de delene som er utette/ ødelagte.

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

14 Bad med dusj

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Det er bore-/skruehull i veggen. Forbindelsen mellom våtromsplatene har store skjøter, som kan forårsake fuktighet i vegger.

Ved kontroll er arbeid noe preget av manglende håndverksmessig utførelse.

Bilde





Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke synlig bruk av membran eller slukmansjett i sluket grunnet mye skitt og lort.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjkabinett, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det mangler luftspalten under døren for tilluft.

Levetid:

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt, fordi vannrørene er synlig montert på veggen

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Under inspeksjonen dannet det seg vannpytter rundt toalettet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Installatøren må se på vannforbindelsen til toalettet

---

15 Bad med badekar

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Det er bore-/skruehull i veggen. Forbindelsen mellom våtromsplatene har store skjøter, som kan forårsake fuktighet i vegger.

Ved kontroll er arbeid noe preget av manglende håndverksmessig utførelse.

Bilde



Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til badekar ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da badekar er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke tilgang til sluk

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.
Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Badekar med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det mangler luftspalten under døren for tilluft

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt, fordi vannrørene er synlig montert på veggen

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Under inspeksjonen dannet seg vannpytter rundt toalettet, det dannes mugg mellom badekaret og vaske.

Bilde





Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Installatøren må se på vannforbindelsen til toalettet

16 Piper / ildsteder TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. På skorsteinen ble det installert vedovn i stuen. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Sotluke i kjelleren kan ikke stenges.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Ingen nivåforskjell mellom rom.
Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Trepanelkledningen og isolasjonen mangler delvis i stubbetaket i krypkjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde



STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det registreres en del slitasje på trappen.
Det mangler håndløper og plattform foran balkongdør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper.
Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.
Det mangler plattform foran balkongdør.

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det ble foretatt søk etter fukt med fuktindikator på befaringsdagen, uten at det ble registrert unormale fuktverdier, ved søk i erfaringsmessig utsatte områder.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredning består av over- og underskap med glatte malte fronter. Montert er hvite laminat benkeplate over oppvaskmaskinen, dobbel oppvaskkum i stål, med ett-greps batteri. Stekeovn med keramisk topp, som er ventilert via ventilator.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Det registreres en del slitasje på innredningen.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Bilde



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 12.05.2009 og rommer 200 liter.
Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Det ble avdekket tegn til lekkasjer på rørføringer.
Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Mangelfull ventilering av badet og boareal.

Under renoveringen ble noen veggventiler stengt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales at vanntilførsel og avløp testes når vannet er påskrudd.
Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet og boareal.

Veggventiler må åpnes igjen.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Nei

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

STORVEGEN 192 B - 4034/121/0/2/0/0

22 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Det er brannslukningsappart i gangen

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Røykvarsler er til stede.

23 Innvendige overflater TG 2

Overflater gulv
Laminat, vinylbelag
Kjeller råbetong

Overflater vegg / himling
Malt trepanel, Tapet, MDF-veggpanel, våtromspanel
Kjeller: malte pussvegger, råbetong vegger, trepanel på skillevegger og dels malte stubbeloft.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Overflatene viser sterke tegn på slitasje

Egenerklæring

Storvegen 192B, 3880 DALEN

21 Apr 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storvegen 192B	Storvegen 192B	

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 som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. 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.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

september 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Øye, Trond

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Eiendommen selges for dødsbo etter fullmakt. Verken eier, arvingene
eller fullmektige hadde bodd i eiendommen og har ikke førstehånds kjennskap til tilstanden.

Boligen har enkel standard. Utbedringer og oppgraderinger må påregnes. Se tilstandsrapport for mer informasjon om bygningens tilstand.

Det har oppstått en drypplekkasje etter at tilstandsrapporten ble utarbeidet. I kjelleren drypper det fra et vannrør som går opp til det ene badet. Hovedkranen i kjelleren er derfor stengt.

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 94797021

Egenerklæringsskjema

Name

Øye, Trond

Date

2025-04-21

Identification

bankID Øye, Trond

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Øye, Trond	21/04-2025 22:59:17	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Storvegen 192B, 3880 DALEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 121, Bruksnummer 2, Festenummer 30 i 4034 TOKKE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	21.04.2025 kl. 22.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	21.04.2025 kl. 22.00

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2019/1136445-1/200 27.09.2019 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 650 000
Omsetningstype: Uoppgitt
SANDØ PAUL ANDREAS
FØDT: 08.11.1945

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1970/1209-2/34 09.09.1970 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 20 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 150
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/2011-1/34 05.09.1994 ** NYE VILKÅR
Årl leige kr. 1.500
Bestemmelser om regulering av leien
Festet gjeld i 80 år frå 25.08.94
Med flere bestemmelser

2019/1232202-1/200 17.10.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 600 000
Panthaver: SPAREBANKEN DIN TELEMARK
ORG.NR: 937 891 512

GRUNNDATA

2020/1266548-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0833 GNR: 121 BNR: 2 FNR: 30

2024/684453-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3824 GNR: 121 BNR: 2 FNR: 30

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Storvegen 192B, 3880 DALEN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

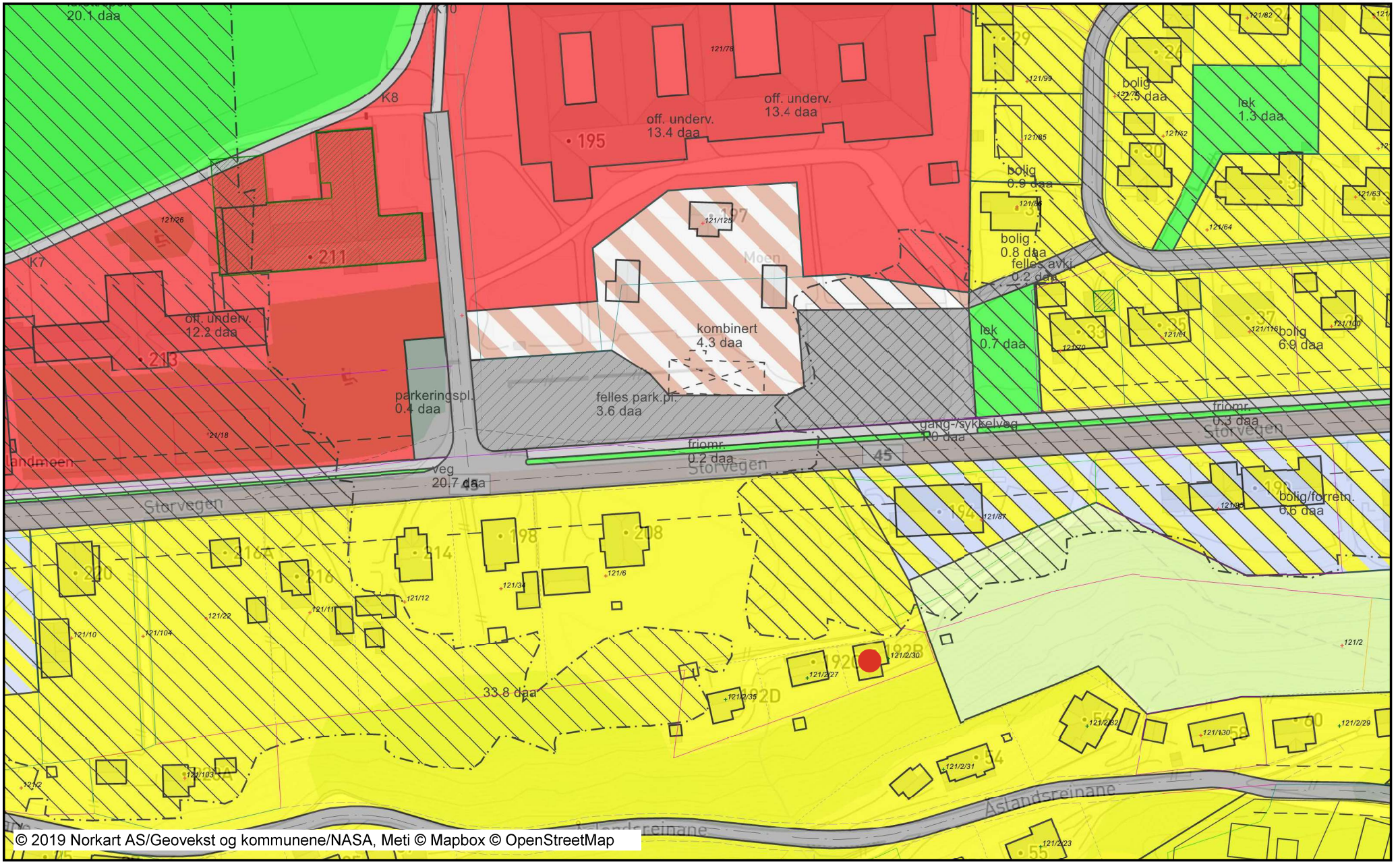
AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

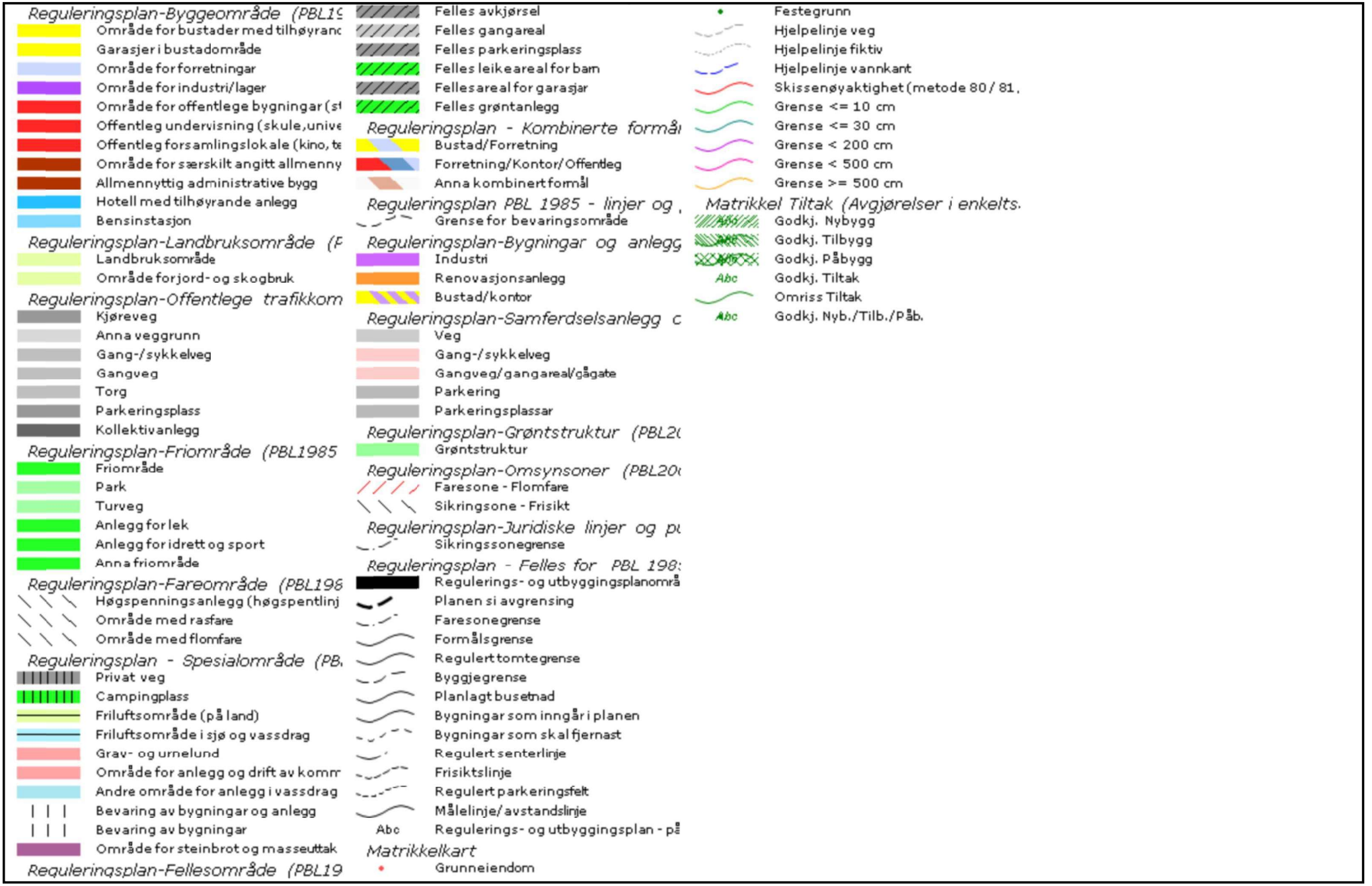
Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.12.2019 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring



REGULERINGSFØRESEGNER.

REGULERINGSPLAN FOR DALEN OG VISTAD.

Generelt.

Reguleringsplanen for Dalen og Vistad vil dekkje følgjande tidlegare godkjende planar:

- Dalen Sentrum vedteken 07.09.1998.
- Buøy og Haugsevje vedteken 25.05.1983.
- Moen bustadområde vedteken 21.07.1980.
- Dalen bru - Vistad stadfesta 12.06.1961 med endringar vedteke 27.10.1982.
- Moen skuleområde vedteken 08.01.1976.
- Huvestadvegen vedteken 30.06.1982.
- Huvestadodden stadfesta av Fylkesmannen 07.08.1980.
- Vistad vedteken 01.02.1984.
- Vistadmoen industriområde

Framlegg til ny reguleringsplan med føresegner er utarbeidd av teknisk etat.

Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtaler som strid mot føresegnene i planen.

I reguleringsføresegna til planen kan reguleringsføremåla spesifiserast og nyanserast. Det rettslege grunnlaget går fram av § 26.

I ein reguleringsplan kan det i naudsynt grad vedtakast føresegn om utforming og bruk av areal og bygningar. Føresegnene kan setje vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremje eller sikre føremålet med reguleringa. Det kan og påleggast særskilt rekkefølgje for gjennomføring av tiltak etter planen.

Reguleringsføresegnene er ein del av den konkrete planen og vert handheva på lik linje med denne. Føresegnene må ligge innanfor dei rammene lova set, samstundes som dei må vere knytte til føremåla som er tekne opp i planen.

1. Omfang av planen.

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planen går frå Bandak i aust, følgjer båe sider av Rv 45/38 og Dalaåi opp til Vistadmoen avfallplass.
Innanfor planområdet som er på om lag 3000 da skal arealet nyttast som vist i planen.

2. Reguleringsføremål.

I samsvar med § 25 i plan- og bygningslova, er arealet regulert til ulike føremål.
Dei ulike føremåla har klare omfang og er utdjupa i rettleiinga
"Reguleringsplan/Bebyggelsesplan" utgjeve av Miljøverndepartementet.

3. Arealbruk.

Eksisterande bygningar inngår i planen, dersom ikkje noko anna er vist.
Verneverdien av bygningane skal vurderast før det vert gjeve løyve til riving eller omfattande ombygging.

Område for bustadbygging.

I området skal det vere bustader med tilhøyrande garasje/uthus. Bustadhus kan plasserast inntil 3 m frå regulerte tilkomstvegar som er 7 m eller smalare og der byggegrense ikkje er vist på kartet.

For nye bustadområde på Huvestad vert det krevd ROS analyse før bygging vert tillatt. Det er særskilt flaumfare frå Espelibekken samt rasvurderingar som er viktig å avklare på førehand.

Innanfor bustadområda kan det førast opp bustadhus inntil 2 høgder. Innanfor bustadområda kan det innpassast fleire bustadhus enn dei som er vist i planen. Før del av ein eigedom kan byggast på, skal det leggast fram ein plan som visar utnyttinga av heile eigedomen.

Bygd areal, inkl. tak over terrasse, garasje/uthus m.m kan vere inntil 30 % av tomtas storleik, jfr. NS 3940.

Område for forretningsbygg.

Områda kan nyttast til butikkar inkl. lager, til kontor, serveringsstader og herberge med tilhøyrande parkeringsareal.

Ved innpassing av bustader i forretningslokale skal det reknast to parkeringsplassar pr. bustad.

Der første høgda i dag er innreidd til butikk, lager, utstilling, verkstad eller tilsvarande, vert det ikkje gjeve løyve til omdisponering til reine bustadfunksjonar.

Område for hotell.

Nye bygningar på området skal vere tilpassa eksisterande bygningar på nabotomta (Dalen Hotell) og krev godkjenning frå antikvarisk mynde.

Område for offentlege bygg.

Areala kan disponerast etter trong etter detaljplan som i kvart einskilt høve skal godkjennast av kommunen.

- Kommunehuset
- Kommuneverkstaden
- Brannstasjon
- Helsesenteret
- Installasjon for vatn og kloakk
- Barnehagen
- Tokkehallen
- Tokke skule
- Vest-Telemark Vidaregåande
- Kulturhusprosjektet.

Område for industri, verksemd og lager.

Eksisterande verksemder inngår i planen. Dersom nye aktivitetar vert etablert skal desse godkjennast av kommunen.

Det er ikkje lov til å føre opp bustadbygg i industriområda.
I industriområda skal bygd areal ikkje overstige 35 % av tomtearealet. Det bør ligge føre bebyggelsesplan som er godkjent av kommunen.

Innanfor industriområda kan areala delast opp etter dei einskilte verksemder sin trong, etter grenser som i kvart einskilt høve skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

Innanfor industriområda skal det vere eit plantningsbelte på minst 5 m mot yttergrense i området. Plantingsbeltet skal opparbeidast og såast til og kan ikkje nyttast til bygg eller lagerplass.

4. Trafikkområde.

Trafikksikring

Tiltak skal vere i tråd med trafikksikringsplan for Tokke 2001 – 2006. Vedteken i kommunestyret 03.09.2001.

Trafikkområda

Trafikkområda skal opparbeidast som vist på kartet. Inngrep i terrenget i samband med veganlegg må gjerast så varsamt som råd. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller pussast opp på annan måte.

Det vert ikkje gjeve løyve til andre avkøyrsler frå Rv 45/ Rv 38 enn dei som er vist på planen.

Innanfor området regulert til småbåthamn kan det gjevast løyve til oppføring av lager, bodar, båtopplag, parkering og liknande i trå med landskapsplanen "Vassfront Dalen".

På Buøy og i bustadområda kan det nyttast ekstra trafikksikringstiltak med redusert fartsgrense og fartshumpar m.m. i sommarhalvåret.

I frisiktsonene er det ikkje tillatt med sikthindringar høgare enn 0,5 m.

5. Friområde.

Før opparbeiding skal detaljerte planar leggjast fram for kommunen til godkjenning.

Naudsynt byggverk og anlegg i friområde som ikkje er til hinder for bruk av dette, kan oppførast etter godkjenning av kommunen.

6. Fareområde.

I fareområda skal det liggje føre ei risiko- og sårbarhetsanalyse før bygging vert tillatt.

På Bandakjordet som er regulert til bustadføremål er det merka av i plankartet "Rasfare". I dette området må det utførast sikringstiltak.

Høgspentleidning med byggjeforbod 6 m til kvar side. Området under høgspentleidningen kan nyttast som friområde, turvegar, idrettsanlegg m.m.

I fareområdet for flaum er 200-årsflaumen vist i plankartet. Her må topp grunnmur ikkje ligge lågare enn kotehøgde for flaumfare, jfr. flaumsonekart. Konstruksjonar som toler væte kan etter nærare vurderingar byggast lågare.

Plan for regulering av elvelaupet og elveførebygging skal godkjennast av NVE.

7. Spesialområde.

Bevaring

Innanfor område bevaring kan det ikkje oppførast nye bygningar. Endring/tilbygg til bygningar kan bare utførast med heimel i vedtak frå antikvarisk mynde.

Området merka med "Gravhaug" på reguleringskartet er freda etter lov kulturminne av 09.juni 1978. Dersom det ved tiltak i marka vert funne kulturminne skal melding snarast sendast til kulturminnestyresmakta ved Telemark fylkeskommune.

Innanfor området med føremål kontor kan det om ønskjeleg innpassast bustad.

Camping

Buøy camping skal nyttast til campingplass med tilhøyrande anlegg, inkludert bygg for overnatting og servering. Mellom campingplass og bustadområde skal det etablerast eit skjermande vegetasjonsbelte, som vist på plankartet.

Ved eventuelt vidare utbygging av campingområdet kan kommunen krevje at det vert utarbeida ein detaljert plan for disponering av heile området. Ein slik plan skal godkjennast av kommunen.

Friareal, rekreasjon osv.

For Tangane, Småbåthavna, Ljåmøy, Sigurdsevja og Buøy er det utarbeidd landskapsplan, "Vassfront Dalen" som skal ivareta friarealet langs vassfronten ned mot Bandak. Området bør ikkje byggast med varige bygningar eller installasjonar. Arealdisponering i dette området skal skje i trå med landskapsplanen vedteke i fs.sak 14.01.2004.

Kommunaltekniske anlegg

Område for kommunaltekniske anlegg skal nyttast til reinsing av vatn og kloakk, pumpestasjonar, leidningsnett, høgdebasseng samt klausulering (sikring) av vasskjelde. I området Hestøy skal det ikkje vera aktivitet som kan forureine drikkevasskjelda.

På Buøy er det kloakkmottak for bubilar og på Lastein brygge er det mottak for septik frå kanalbåtane.

Vistadmoen avfallsanlegg er lagt ned og vert nytta som mottaksanlegg for renovasjon samt lager for kommunalteknisk verksemd. Avfallsplassen er avslutta i trå med vilkår gjeve av fylkesmannen 26.03.2004. Området kan bare nyttast i samsvar med reguleringsplanen.

Masseuttak/knusing

Ved masseuttak Huvestad kan kommunen pålegge sikringstiltak og skjerming mot utslepp, støy og støv med krav om gjerde. Ved større masseuttak/steinknusing kan kommunen pålegge at det vert utarbeidd driftsplan som styrer aktiviteten. Gjeldande avtale mellom grunneigar og entreprenør datera 06.06.01 er retningsgjevande for dagens aktivitet ved masseuttaket på Huvestad.

Etter plan og bygningslova skal masseuttak og massefylling, på same måte som varige konstruksjonar og anlegg, meldast til kommunen før tiltaket vert sett i verk. Naboane skal varslast og kommunen kan gje naudsynte pålegg for drift av masseuttak.

For masseuttak som har vore nedlagte eller ute av drift i kortare eller lengre tid utan at avsluttande tiltak for opprydding, riving, sikring o.s.v. er utført, kan føresegner i plan og bygningslova kome inn, jfr. §§ 89, 90 og 100.

Naturvern

I spesialområde for naturvern langs elva er det regulert inn eit vegetasjonsbelte, jfr. "vannressurslova" §11, for å gje elva eit best mogleg tilhøve for fisk. Langs store delar av elva er det regulert inn ein flaumvoll, som og er tenkt nytta som sti, for å sikre mot flaum. I friluftsområdet kan det leggjast til rette med enkle tiltak for ulike brukarar for å kunne drive friluftsliv i vassdraget.

Bustadfelt Bandakjordet

Bustadfelt Bandakjordet har ein eigenart i arkitektur og landskap samt industrihistorisk interesse som dei siste Tokkebustadane. Tokke kommune har difor ei særleg oppgåve å ivareta den heilskaplege arkitektoniske løysinga på rekkehusa og kringliggande areal. Fasadeendringar og nye bygningar er ikkje tillatt. Det er under utarbeiding ei løysing for garasje / carport for området, denne løysinga vert å innarbeide i planen.

8. Byggegrenser.

Der byggegrenser ikkje er vist på planen er denne 5 m frå regulert vegkant (privatveg). Garasje kan plasserast 1,5m frå regulert privatveg.

9. Parkeringsdekning.

Bustadbygg skal ha 1,5 parkeringsplass pr. husvære. For bustader til særskilte grupper kan kommunen etter dokumentasjon frå tiltakshavar fastsetje eit anna tal.

Forretningsareal skal ha parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr.100 m2 bruksareal (BRA.)

Kontorareal skal ha parkeringsdekning på 0,7 parkeringsplass pr. tilsett.

Indusri- eller lagerareal skal ha parkeringsdekning tilsvarande 1 parkeringsplass pr. 100m2 bruksareal (BRA).

10. Fellesføresegner.

Ved oppføring av nye bygg skal ein take omsyn til lokal byggeskikk (omkringliggande bygningar) og tilpasse bygget til landskapet.

Innanfor planområdet kan bygg oppførast i 2 høgder. Gesimshøgde for hus i 2 høgder skal ikkje vere over 6,5 m over planert terreng. Gesimshøgda for hus i 1 høgd skal ikkje vere over 3,5 m over planert terreng.

Garasje skal vera i 1 høgd med gesimshøgde på maks 3,5 m over planert terreng.

Gesimshøgde for industribygg skal ikkje overstige 8,0 m over planert terreng.

Før søknad om byggjeløyve vert gjeve, krevje kommunen at det skal utarbeidast teikningar som visar bygget si tilpassing med omsyn til høgde og utforming i høve til omkring liggande bygningar. Den endelege plasseringa av bygget vert fastsett av kommunen.

Ved søknad om bustadhus skal plassering av garasje og bodar vere vist på situasjonsplan som fylgjer byggesøknaden. Dette for å sikre best mogleg utnytting av tomteareal.

Piper, ventilasjonskanalar og naudsynte oppbygg for tekniske anlegg skal samlast og ordnast på ein slik måte at dei etter kommunen sitt skjønn ikkje verkar skjemmande for omgjevnadane. Anlegga skal teiknast inn på fasadeteikningane.

Inga tomt må plantast til med tre eller buskar som etter kommunen sitt skjønn kan vere sjenerande for den offentlege ferdsel.

Gjerde i tomtegrense mot veg må ikkje overstige 0,8 m. Utforming og eventuell annan plassering og høgde skal godkjennast av kommunen. Gjerde skal ha mest mogleg einsarta utforming.

Innanfor ramma av plan- og bygningslova m/vedtekter kan kommunen, når særlige grunnar talar for det, gjere unntak frå desse føresegnene.

Mynde til å gje unntak frå planen i samsvar med § 7 i plan og bygningslova vert lagt til teknisk utval.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.