

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48240215		
Adresse	Borsævegen 1129A				
Postnr.	3880	Sted	DALEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Kurt Andre	Etternavn	Nilsen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Blitt bytta pillarer av gamle hytte eiger
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Gamle hytte eiger
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Gamle hytte eiger
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
  - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/08/2024 11:56:42 (EES-versjon: 2)



Tokke kommune

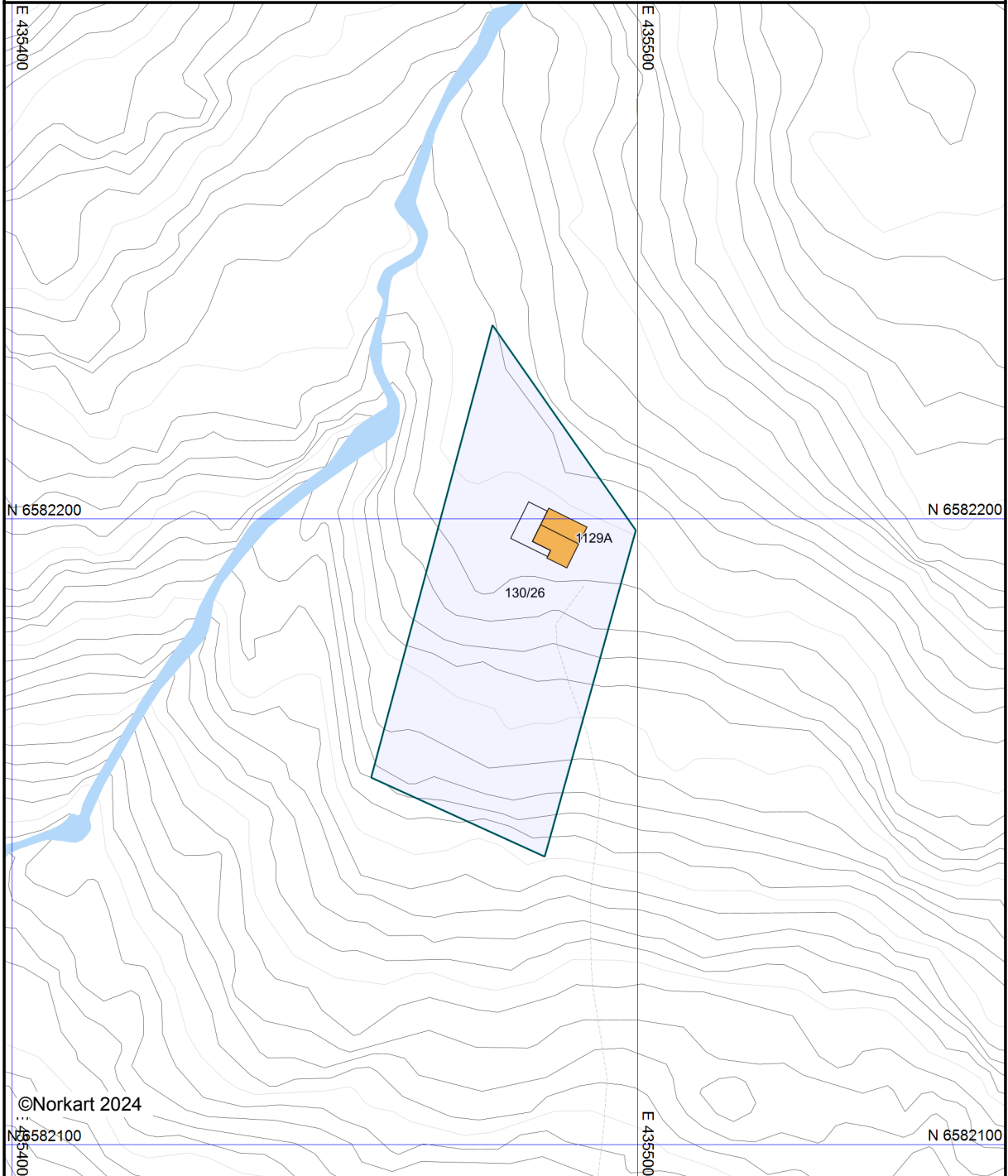
# Grunnkart

Eiendom: 130/26  
Adresse: Borsævegen 1129A  
Dato: 16.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

N 6582100

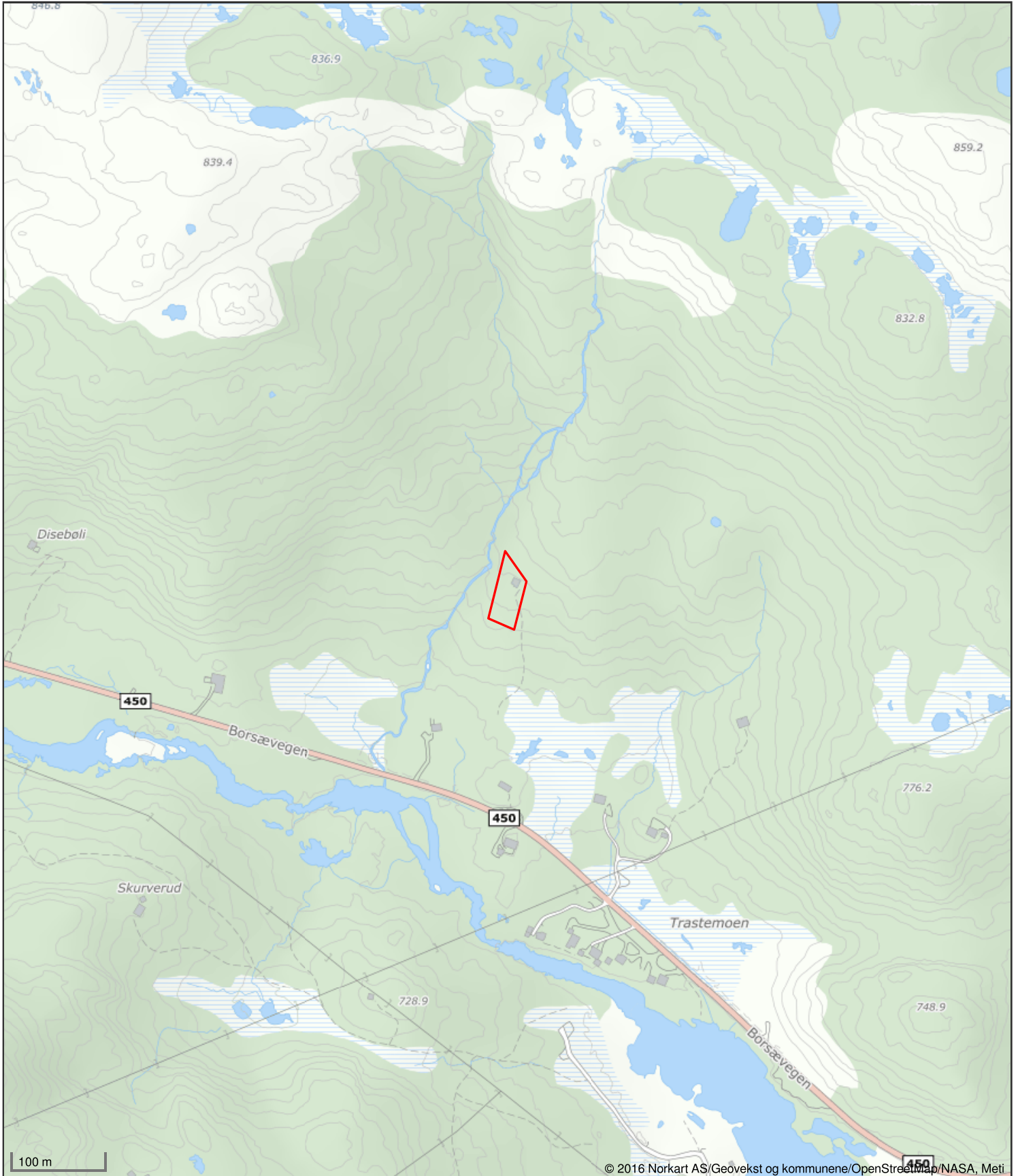
E 435400

E 435500

N 6582100

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

# Oversiktskart for eiendom 4034 - 130/26//



# Tilstandsrapport - NS 3600

**Borsævegen 1129 A**

**3880 Dalen**

Gnr: 130 Bnr: 26



**Bygningssakkyndig**  
Gunnar Seltveit

**Rapport kode:** 957771  
**Opprettet:** 09.10.2023  
**Utskrift:** 12.08.2024



## **GS Bygg og Takst AS**

**Foretaksnr.:** 989824600  
**Adresse:** Verketveien 13  
3882 Åmdals Verk  
**E-post:** post@gs-takst.no  
**Telefon:** 97168203



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverker tjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskerien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Bygnings sakkyndig - Gunnar Seltveit

### Bygningsansvarlig

GS Bygg og Takst AS har levert rapporter til boligmarkedet siden 2013. 35 års erfaring i bygg og anleggsbransjen. Vi har levert rapporter innenfor eierskifte, skjønn, refinansiering, overtagelse, bistand i juridiske saker m.m. Våre oppdragsgivere er private, banker, advokater, namsmann etc. Gunnar Seltveit har:

- 10 års erfaring innen boligtaksering
- Utdanning som takstmann tatt gjennom NEAK Norges Eiendomsakademi
- 30 års erfaring i bygg og anleggsbransjen
- Svennebrev som Tømrer
- Fagbrev bygg og anlegg, forskaling
- Teknisk Fagskole , Husbyggingslinje



### Godkjenningsmerker / logoer

**NITO**



## Premisser og forutsetninger

## Premisser

Oppdragets formål er en teknisk gjennomgang samt vurdering av markedsverdi. Definisjonen på markedsverdi i denne rapporten: "Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang".

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men rekvirent plikter å lese igjennom

rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer før rapporten tas i bruk.

Merk at "tilhørende bygninger" ikke omfattes av oppdragets tekniske vurdering og er kun enkelt beskrevet, men medtatt i verdigrunnlaget.

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova.

Formålet med rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punkt.

Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende og rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger og manglende undersøkelsesmuligheter, og med de begrensninger som følger av begrenset tilgang pga vinter og snø

Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet.

Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften

krever at skal bli gjennomført. Den bygningssakkyndige må bruke faglig skjønn, og vurdere om undersøkelsene trygt kan gjennomføres

uten å medføre fare for liv og helse.

Utgangspunktet er at undersøkelsen av f.eks undertak, lekter, yttertekking og skorsteiner skal gjøres fra bakken eller via loft. Se forskriftens § 2-1, som beskriver hvordan undersøkelsen skal skje.

Undersøkelsene kan for eksempel gjøres ved bruk av kikkert.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv.

Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll er utført

etter forskriftens § 2-2 til § 2-19 ihht ovennevnte.

## Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

# Oppsummering av bygningens tilstand

## Hytte

TG 0  
4 stk

Radon  
Radon

### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

### Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

## TG 1 12 stk

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Yttertak

Skorsteiner over tak

### Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

### Innvendige overflater

### Kjøkken

Overflater - Gulv

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

### Radon

Skadedyr

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Solcelleanlegg

## TG 2 10 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

**Frittstående byggverk - Vedskjul/utedo**

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

**TG 3**  
1 stk

**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

**20 000,-**

**Estimerte kostnader på TG3**

**20 000,-**

**TG IU**  
0 stk

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Kurt Andre Nilsen

Rekvirert dato: 05.08.2024

### Besiktigelse

Til stede: Kurt Andre Nilsen  
Gunnar Seltveit, Takstmann

Besiktigelsesdato: 07.08.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4034	130	26

Adresse: Borsævegen 1129 A, 3880 Dalen

Kommune: Tokke

## Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Kurt Andre Nilsen

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tilstandsrapport	12.08 2024	Revidert rapport.

### Kommentarer til dokumentkontroll

Ingen annen dokumentasjon er forelagt på denne hytta.  
Det er ikke vanlig å ha noe dokumentasjon på eldre hytte uten strøm og vann.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 1961,5  
Type tomt: Eiet  
Areal innhentet fra:

## Bygninger på eiendommen

### Hytte

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1974	1983	Vinduer.



### Vedskjul/utedo

Byggeår
1974



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Hytte

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etg.	30			
<b>Sum BRA:</b>	<b>30</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg.	Gang, bad/vaskerom, 2 stk soverom, kjøkken/stue			

### Vedskjul/utedo

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etg.	3			
<b>Sum BRA:</b>	<b>3</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg.	Vedskjul/utedo			

### Kommentar til arealopplysninger

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Hytte: P-rom = 30 m<sup>2</sup>

Vedskjul/utedo: S-rom = 3 m<sup>2</sup>



# Bygningsbeskrivelse

## Hytte

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Beskrivelse

På baksiden av hytte er det fjell.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrengforhold

Litt skrånende tomt.

TG 2

#### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann fra bekk.  
Utedo.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Beskrivelse

Pilarer av Leca

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Byggegrunn

Fjell i bakre del ,  
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn hytta er oppført på i fremre og midtre del.

#### Fundamenter

Fundamenter av Leca blokker.

#### Anbefalt tiltak:

Fundamenter til stor terrasse må vurderes å skiftes. (TG 3 )

## Bilder



## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Beskrivelse

Naturlig drenering.

Henvisning: TEK 10 , § 13-16

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Drenering og fuktsikring

Naturlig avrenning/drenering rundt hytte.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Beskrivelse**

Boligens veggkonstruksjoner over pilarer består av bindingsverk som trolig er isolert i hulrom.

Tilstandsgrad 2 settes på veggkonstruksjoner som fremstår i funksjonell stand.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Konstruksjon**

48x98 bindingsverk

**TG 2****Kledning**

Tømmermannskledning som værhud

**Anbefalt tiltak:**

Overflate behandling.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Beskrivelse**

Vinduer og ytterdør fra byggeår (1983).

**Vurdering / Avvik****TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdør fra byggeår.

**Anbefalt tiltak:**

Trenger overflate behandling.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

**Beskrivelse**

Veranda gavl , veranda ved inngangsparti

**Vurdering / Avvik****TG 3****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Veranda ved inngangsparti er ok.

Veranda i enden av hytte (gavl) er dårlig (TG 3)

**Anbefalt tiltak:**

Må vurdere ny fundamentering/terrasse.

**Estimert kostnad:**

20 000,-

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Sperre / drager konstruksjon over terrasse. Mønt tak.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Takkonstruksjon

For dårlig dimensjonert tak i forhold til dagens krav.

#### Anbefalt tiltak:

Husk å måke tak.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Undertak av bord, shingel på tak.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Shingel, alder ukjent.

#### Anbefalt tiltak:

Fjerne mose. Det anbefales å bytte shingel i løpet av noen år.

TG 1

#### Skorsteiner over tak

Skorstein av stål over tak.

## Bilder



## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Plastrenner og nedløpsrør med klammer.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Renner og nedløp

#### Anbefalt tiltak:

Fungerer.

Bør skiftes ut samtidig med ny shingel.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Enkelt hytte bad/vask

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Overflater - Gulv**

Tregulv

TG 1

**Overflater - Vegger**

Panel.

TG 1

**Overflater - Himling**

Panel

TG 1

**Avløp og vannrør**

Ingen vann lagt inn, heller ikke avløp. (det er et avløpsrør fra vask som er tatt bort).

**Bilder**



## Innvendige overflater

### Beskrivelse

På gulv; Behandlet tregulv. Vegger; beisa panel. Tak; malt panel

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Det er overflatebehandlet i 2022.

### Bilder



## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Hytte kjøkken, med gassovn, gass kjøleskap og en utslagsvask.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Lakkert tregulv.

#### Avløp og vannrør

Utslagsvask fra kjøkken, ingen vann inn.

## Bilder



## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Gulv av trebjelker

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Etasjeskiller

Bjelkelag av 2" x 6". Målt 10 mm loddavvik på gulv.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Beskrivelse

Vedovn med stålpipes.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Ildsteder

Vedovn, ikke reg. avvik.



## Bilder



## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Beskrivelse

Radon og skadedyr.

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Radon

Hytta står på pilarer, ingen fare for Radon. God lufting under hytte.

TG 1

#### Skadedyr

Ingen tegn etter skadedyr og heller ingen mus eller lign. reg. av eier.

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Beskrivelse

Skred , flomfare

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

Skredafare.

Eiendommen ligger ikke i et skredutsatt område.

TG 0

#### Flomfare

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flom utsatt område.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Beskrivelse

Solcelleanlegg, vann hentes fra Bekk.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Solcelleanlegg

Anlegget skal være helt i orden.

## Bilder



## Frittstående byggverk Vedskjul/utedo

NS 3600 - Pkt. 21

### Beskrivelse

Vedskjul/utedo

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

**Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Svak konstruksjon.

**Årsak / Konsekvens:**

Må måke snø.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Ikke innlagt strøm !

**Branntekniske forhold**

NS 3600 - Tillegg C

**Beskrivelse**

Røykvarsler og brannsluknings apparat.

**Sjekkliste for det branntekniske anlegget**

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

**Vurdering / Avvik**



Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

# Teknisk beregning

## Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Hytte	950 000,-	350 000,-	20 000,-	580 000,-
Vedskjul/utedo	50 000,-	40 000,-	0,-	10 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	400 000,-			400 000,-
<b>Sum</b>	<b>1 400 000,-</b>	<b>390 000,-</b>	<b>20 000,-</b>	<b>990 000,-</b>

## Markedsanalyse

## Markedsvurdering

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Virdi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering), men takstmennenes egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt.

## Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Antall soverom
Glosli 14, 3880 DALEN	56 m2	05.09.2023	1 150 000,-	0,-	1978	0 stk
Borsævegen 1108, 3880 DALEN	35 m2	18.09.2023	820 000,-	0,-	1974	0 stk

## Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

**Kr 870 000,-**

## Signatur

## Signatur

Åmdals Verk - 12.08.2024

Sted - Dato

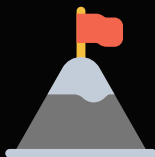


GUNNAR SELTVEIT

# Borsævegen 1129A

## Høyde over havet

739 m



## Offentlig transport

Tønsberg kryss Linje 140, 142	17 min 15.6 km
Lio Linje 140, 142	17 min 15.9 km

## Avstand til byer

Notodden	1 t 53 min
Skien	2 t 22 min
Kongsberg	2 t 25 min
Porsgrunn	2 t 27 min
Arendal	2 t 51 min
Stavanger	3 t 24 min
Oslo	3 t 28 min

## Ladepunkt for el-bil

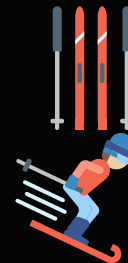
Vest-Telemark VGS avd. Dalen	18 min
Dalen Telemarkskanalen	20 min

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Hallbjønn Høyfjellssenter
- Kjøretid: 10 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Eidsborg Stavkirke 28 min

## Sport

Skafså fotballøkke Ballspill	14 min 12.3 km
Tokkehallen - Flerbrukshall Aktivitetshall	18 min 16.3 km

## Dagligvare

Joker Dalen PostNord, søndagsåpent	19 min 17.3 km
Coop Extra Dalen Post i butikk	20 min 17.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024