



Skogveien 8B, 3674 NOTODDEN

**Stor og innholdsrik halvpart av
vertikaldel tomannsbolig ved
Villamoen med flott utsikt til
Heddalsvannet**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

1. etasje



2. etasje



Loft



Kjeller



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.



aktiv.





Eiendomsmegler
Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788
E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden
Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 64 140,-
Total ink omk.: Kr 1 864 140,-
Selger: Lena Maria Ingeborg Kvisler

Salgsobjekt: Tomannsbolig (halvpart)
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total: 238/238 m²
Tomtstr.: 949 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 243, bnr. 387

Oppdragsnr.: 1306240014

Velkommen!

Halvpart av tidligere vertikaldelt tomannsbolig som opprinnelig ble oppført i 1920. Det er gjort en del oppgraderinger siden byggeår, men det må også påregnes oppussing. Boligen er innholdsrik og har fin planløsning med store og gode rom. Boligen inneholder blant annet kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom, bad og toalettrom. Det er også kjeller og loft med gode lagringsmuligheter.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel og gårdsplass ved inngangspartiet og plenarealer på baksiden.

Meget sentral beliggenhet ved ærverdige Villamoen. Flott og solrik beliggenhet med fantastisk utsikt mot Heddalsvannet. Villamoen kan også by på Tennisbane og barnehage. Her er det gangavstand til butikker, cafeer, kollektivtransport, gallerier og turområder. Timebussforbindelse til Kongsberg, Drammen og Oslo.



Innhold

Velkommen4

Plantegninger10

Om eiendommen20

Tilstandsrapport34

Egenerklæring62

Forbrukerinformasjon93

Budskjema94



aktiv.



Plantegning

1. etasje



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

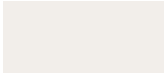
2. etasje



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



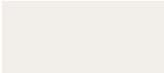
Kjeller



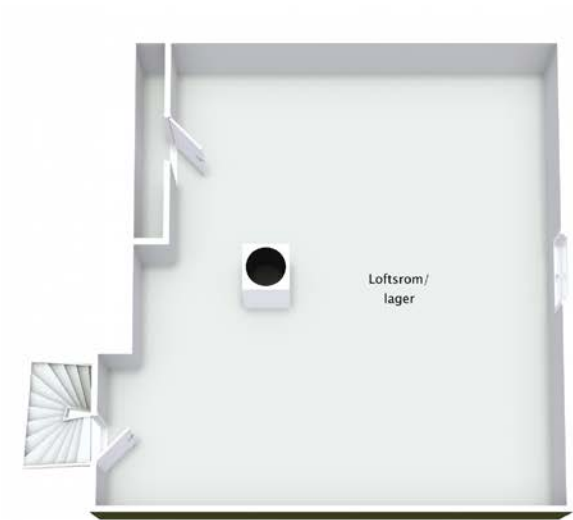
aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Loft



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 238 m²
BRA totalt: 238 m²

Tomtestørrelse

Eiet, 949 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 949m2. Tomten er opparbeidet med innkjørsel og gårds plass ved inngangspartiet og plenarealer på baksiden, hvor det også er en platting med natursteinsheller. Tomten er sydvendt og har gode solforhold og flott utsikt mot Heddalsvannet. Tomten er beplantet og har blant annet kirsebær og epletre. Attraktivt beliggende ved Villamoen med gangavstand til alle byens fasiliteter.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet ved ærverdige Villamoen. Flott og solrik beliggenhet med fantastisk utsikt mot Heddalsvannet. Villamoen kan også by på Tennisbane og barnehage. Her er det gangavstand til butikker, cafeer, kollektivtransport, gallerier og turområder. Timebussforbindelse til Kongsberg, Drammen og Oslo fra bussterminalen.

Adkomst

Fra rundkjøringen i Notodden, følg E-134 mot Kongsberg og ta av til høyre mot Tveiten. Ta første til høyre inn Kirkegata. Ta av til venstre og følg gangstien mot høyre og ned i Sam Eydesgate. Ta til høyre inn på parkeringsplassen og følg veien til enden. Skogveien 8B ligger på venstre side og vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur er oppført i betong. Yttervegger i bindingsverk som er utvendig kledd med trepanel. Yttertak er tekket med takstein. For eventuelle anmerkninger og øvrig bygningsteknisk beskrivelse (også av andre bygninger), se vedlagte Tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 1 800 000

Innhold

Innholdsrik og romslig halvpart av tomannsbolig over to plan i tillegg til kjeller og loft.

- 1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue, spisestue, trappegang og gang.
 - 2. etasje: Gang, 3 soverom, bad og toalettrom.
- Kjeller: Gang, vaskerom, kjellerrom og 2 boder.
Loft: Lagringsareal.

Standard

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som opprinnelig ble oppført i 1920. Det er gjort en del oppgraderinger siden byggeår, bl.a. har boligen blitt malt utvendig og det ble montert varmepumpe. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer, samt at det er etablert ny kurs til varmepumpe og vaskekjeller. Det er også satt inn ny vedovn. Det er også tidligere gjort oppgraderinger med blant annet ny takstein, samt takrenner på 90-tallet. De fleste vinduer er også skiftet i denne perioden.

Innvendige overflater består av gulv med laminat og belegg, samt noe tepper. Veggene har tapetserte flater, samt malt panel og malte plater. Himlinger med himlingsplater, malt panel og malte plater. Noen overflater er nylig oppgradert, mens andre har behov for oppgradering.

Todelt kjøkkeninnredning av eldre, malt type med skråstilte overskap med skyvedører, samt underskap. Innredningen har slette fronter. Laminert benkeplate og stålbek med oppvaskkum. Kullfilterventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap følger boligen.

Bad ble antatt oppgradert i 1988. Det er flislagt gulv med gulvvarme og vegger med flis og panel. Baderomsinnredning med servant med underskap og overliggende speil med belysning. Det er også montert sideskap. Dusjhjørne med dusj montert på vegg.

Utgang til hage hvor det er opp arbeidet platting.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Gamle vinduer i kjøkken, fastkarmsvindu i stuen og loftsvindu

Utvendig > Ytterdør mot sør

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Utvendige trapper

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon

Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Forhold som har fått TG3:
Innvendig > Rom Under Terreng
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i
salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig
av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som
integrerte.

Parkering
Parkering på egen gårdsplass

Diverse
Eiendommen vil ikke bli rengjort ytterligere enn det
den er på visningsdagen, noe løsøre vil også stå
igjen.
Teak-hyller vil bli fjernet i sin helhet.

Energi
Oppvarming
Hovedoppvarming fra varmepumpe.
Tilleggsoppvarming fra vedovn.
Gulvvarme på bad.
Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 31 669

Kommunale avgifter år
2024

Formuesverdi primær
Kr 412 500

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 1 567 500

Formuesverdi sekundær år
2022

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med
sparebankene i Eika Alliansen om formidling av
finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler
for formidling av et uforpliktende tilbud om
finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon
ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 243, bruksnummer 387 i Notodden
kommune.

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

4005/243/387:
22.08.1980 - Dokumentnr: 2901 - Best. om vann/
kloakkledn.
Bestemmelse om bebyggelse

24.07.1980 - Dokumentnr: 2540 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:243 Bnr:381

01.01.2020 - Dokumentnr: 1085258 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:243 Bnr:387

01.01.2024 - Dokumentnr: 533206 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:243 Bnr:387

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig
brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til: Spesialområde bevaring
boliger. Reguleringsplan med ID – 195 «Notodden
sentrum» av 16.06.1988.
Eiendommen ligger innenfor område definert som
verdensarv med oppsluttende verdier.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
45 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 800 000,00))

64 140,- (Omkostninger totalt)

1 864 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 64 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Runar Bjørnfeld
Eiendomsmegler
bjorn.bjornfeld@aktiv.no
Tlf: 418 59 788

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden,
Storgata 22
3674 Notodden
Tlf: 480 84 600

Salgsoppgavedato

13.03.2024







1. etasje



Loft



2. etasje



Kjeller



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.



Tilstandsrapport

Skogveien 8 B, 3674 NOTODDEN

NOTODDEN kommune

gnr. 243, bnr. 387

Markedsverdi

1 800 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 238 m²



Befaringsdato: 21.02.2024 Rapportdato: 07.03.2024 Oppdragsnr.: 19974-1401 Referansenummer: SJ2105

Autorisert foretak: Din Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no
979 64 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det av vertikaldelt tidligere tomannsbolig hvor den 2. halvparten er omgjort til 2 leiligheter.
Bygget er ca 100år og det må regnes med kostnader til oppgradering.
Det er behov for oppgradering av kjøkken.
Boligen er normalt vedlikeholdt, men en del bygningsdeler har tidsmessig aldersslitasje.
Det er noe uklart vedrørende brannskille mellom leilighetene. Delevegg mellom leilighetene står ikke som en sammenhengende konstruksjon.

Tomannsbolig - Byggeår: 1920

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Malt betong i gang og 1 bod, betong i 1 bod og vaskerom og furugulv i kjellerrom.
Vegg: Betong/mur og panel.
Himling: Panel/malt panel i gang, vaskerom, kjellerrom og 1 bod og stubbegulv i 1 bod.

1. etasje.

Gulv: Laminat (2003) i stue og spisestue og belegg i gang, vindfang og kjøkken.
Vegg: Tapet i stue og spisestue, malt plater på kjøkken og malt panel i vindfang og gang.
Himling: Himlingsplater i stue og spisestue, malt plater på kjøkken og malt panel i vindfang og gang.

2. etasje.

Gulv: Flis på bad, teppe på 1 soverom og belegg i gang, 2 soverom og gang.
Vegg: Flis/malt brystningspanel på bad, malt panel i gang og toalett og tapet på 3 soverom.
Himling: Malt panel i gang og toalett, panel på bad og malt plater i soverom.

Loft.

Gulv: Tregulv.
Vegger. Ikke platet.
Himling: Trefiberplater.

Etasjeskiller er bjelkelag i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt
Avvik i stue: 14mm og i kjøkken: 25mm.

Det er montert radonvifte i kjelleren. Denne er ikke i bruk.

Boligen har mursteinspipe.

Det er en gammel vedovn på soverom i 2. etasje, åpen peis i stuen og en ny Dovre peisovn i stuen i 2021.

Det er sotluke i kjelleren og feieluke på loft.

Gulvet er av betong. Det er furugulv i innredet rom.

Veggene har betong/mur.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Enkelte dører er heltredører.

I kjeller er det plassbygde dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad er bygget/renovert i ca 1988.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm lokalt i dusjsonen.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusj på vegg i dusjnise.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom mot dusjsone.
Fuktmåling viser ingen utslag.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Det er enkelt vaskerom i kjeller med dusj på vegg, opplegg til vaskemaskin, skyllekum og toalett.

Det er bestemt i ny forskrift/fra Morsk Taskt at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Røropplegg ligger utenpå betongvegger.
Den fukt som er i vaskerommet kommer på grunn av svikt ii drenering/manglende dampsperre i gulv.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal i pipen.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med toalett. Det er utslagsvask i gangen i forbindelse med toalettrom.
Det er lufting i ventil i vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stuen.
Det ble utført service i 2023.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Det er siskringsskap i gang på loft med 63A hovedsikring og automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er flere pulverapparater og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er kun drenert rundt boligen med lokale drenerende masser.

Bygningen har betonggrunnmur.

Området rundt boligen er relativt flatt. Det er hellende terreng mot boligen fra vest.

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Det er lagt inn strømppe i avløpsrør. Etter dette ble gjort, har det ikke vært problemer med avløp fra utvendig grunnmur til offentlig tilknytningspunkt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	238 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	238 m²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Tomannsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Loft	31	0	0	31
2.etasje	71	0	0	71
1. etasje	73	0	0	73
Kjeller	63	0	0	63
Sum	238	0	0	
Sum BRA	238			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger tegninger, men de er ikke stemplet med godkjenning fra kommunen.

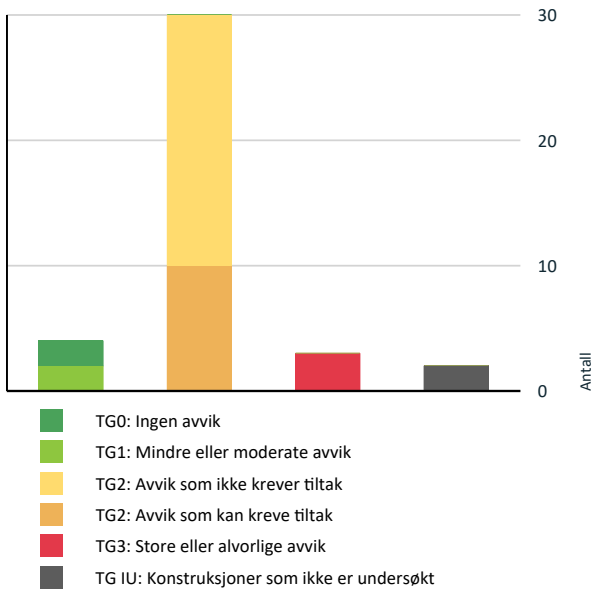
Spiskammer mellom kjøkken og spisestue er blitt en del av kjøkkenet.

Tidligere var det en felles trapp til loft med nabo. Det er nå laget en egen trapp.

Det er fjernet ett vindu i tidligere spiskammer.

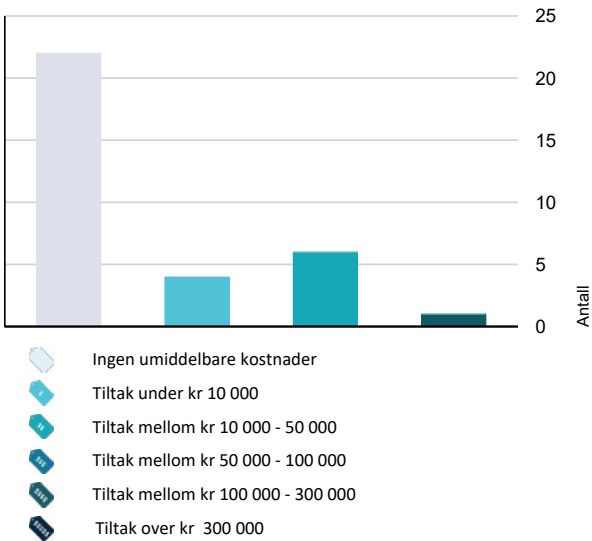
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Gamle vinduer i kjøkken, fastkarmsvindu i stuen og loftsvindu. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør mot sør. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Det er noe usikkerhet om byggeår.

Anvendelse
Usikkert byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2003	Modernisering	Oppgradert elektrisk i stuen etter brann.
2008	Modernisering	Montert varmepumpe.
2020	Modernisering	El-sjekk hele huset.
2020	Modernisering	Renoveret en del overflater i ganger, vindfang mot nord og sør, trapp til 2. etasje og toalettrom.
2021	Modernisering	Montert ny vedovn i stuen.
2022	Modernisering	Montert strømppe i avløp til offentlig tilknytningspunkt.
2023	Modernisering	Skiftet sikringer og ny kurs til varmepumpe.
2024	Modernisering	Ny elektrisk kurs til vaskerom og ny panelovn i vaskekjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er snødekt på befaringstidspunkt. Alder er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taktekke er ut fra tidligere opplysninger skiftet på 1990-tallet, men dette er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Eldre takrenner, nedløpsrør og beslag i overflatebehandlet metall. Takrenner er antatt fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er noe flassing i overflaten på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er feieluke på loft. Feier har feid pipe fra feieluke. Dersom det blir krav fra Branntilsynet, må det monteres stigetrinn fot feier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er funnet noe råte i kledning nederst ved terrasse, under balkong og over kjøkkenvindu. Det er noe sprekkdannelse i kledning. Det er noe råte i vindusbelistning. Maling på yttervegger har noe blærer. Boligen ble siste gang overflatebehandlet ca 2014.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Blærer og løs maling bør fjerner og overflater bør behandles på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er isolert mellom sperrer så det er lite av konstruksjonen som er synlig. Innvendige plater er ikke tilfredstillende festet. Det er noe fuktskjolder, men det er ikke funnet råte i konstruksjonen.



Sperretak med rupanel undertak.



Lufting av takkonstruksjonen.

Gamle vinduer i kjøkken, fastkarmsvindu i stuen og loftsvindu.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I kjeller er det eldre inn/ut vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fastkarmsvindu i stuen er punktert. Gammelt vindu på kjøkken og på loft har dårlig isolasjonsverdi og har generelt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu på kjøkken og på loft bør skiftes. Dette vil redusere varmetap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1. og 2. etasje er skiftet i 1992 unntatt vindu i TV-stue og kjøkken, disse er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og derfor får døren TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ytterdør mot sør.

Bygningen har malt hovedytterdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og derfor får døren TG 2.

Dør fungerer, men er gammel og har behov for justering. Dør bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmerker på ytterdør.

Utvendige trapper

Det er en støpt trapp opp til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Takvindu loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvindu er gammelt.

Det er kondensmerker/fuktmerker i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvindu fungerer, men det bør byttes med ett som har bedre tetting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takvindu i trapperom.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Malt betong i gang og 1 bod, betong i 1 bod og vaskerom og furugulv i kjellerrom.
Vegg: Betong/mur og panel.
Himling: Panel/malt panel i gang, vaskerom, kjellerrom og 1 bod og stubbegulv i 1 bod.

1. etasje.

Gulv: Laminat (2003) i stue og spisestue og belegg i gang, vindfang og kjøkken.
Vegg: Tapet i stue og spisestue, malt plater på kjøkken og malt panel i vindfang og gang.
Himling: Himlingsplater i stue og spisestue, malt plater på kjøkken og malt panel i vindfang og gang.

2. etasje.

Gulv: Flis på bad, teppe på 1 soverom og belegg i gang, 2 soverom og gang.
Vegg: Flis/malt brystningspanel på bad, malt panel i gang og toalett og tapet på 3 soverom.
Himling: Malt panel i gang og toalett, panel på bad og malt plater i soverom.

Loft.

Gulv: Tregulv.
Vegger. Ikke platet.
Himling: Trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har blitt renovert opp gjennom tidene og det er normal bruksslitasje.
Maling på vegger og gulv i kjeller flasser.
Det er noe fuktsvelling i skjøter på laminatgulv i stue og spisestue.
Rom med tapet på vegger har noe slipp/buler enkelte stedet.
Det er noe sprekker i skjøter i innvendig tak i rom med malte plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er bjelkelag i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt
Avvik i stue: 14mm og i kjøkken: 25mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Konsekvens/tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Dersom det legges laminat/parkett, må leverandsørns krav til toleranse ivaretas. Dersom gulv er ujevne vil levetid på laminat/parkett forkortes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er montert radonvifte i kjelleren. Denne er ikke i bruk.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom det er over 100 BQ/m³ må vifte settes i drift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Det er en gammel vedovn på soverom i 2. etasje, åpen peis i stuen og en ny Dovre peisovn i stuen i 2021.
Det er sotluke i kjelleren og feieluke på loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Det er furugulv i innredet rom.
Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Innvendig påføring på yttervegger og tregulv på betonggulv er generelt en risikokonstruksjon. Det er fare for kondensering.

Det er målt 23 vektprosent fukt i tregulv i innredet rom. Måling er utført med hammerelektrode. Dette er å regne som meget fuktig.

Det er målt 11,7 vektprosent fukt i bjelker i tak. Måling er utført med hammerelektrode. Dette er å regne som meget tørt.

Det er målt 42% relativ fuktighet ved 14,8°. Dette gir et duggpunkt på 2.1°. Dette er å regne som tørt.

Måling av relativ fuktighet varierer stort mellom årstidene. Fuktigheten vil normalt være høyere når det ikke er frost i bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tregulv i innredet rom bør fjernes.

Sopp på yttervegg må fjernes.

Det er viktig ikke å lagre gjenstander mot yttervegg. Dette reduserer faren for sopp/mugg.

Kjeller egner seg kun til lagring av gjenstander som tåler fukt.

Det bør monteres en avfukter i kjelleren. Dette reduserer den relative fuktigheten og reduserer faren for råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i tregulv i innredet rom.



Måling av relativ fuktighet.



Fuktmåling i bjelker.

Tilstandsrapport



Sopp på yttervegg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Det er lav frihøyde i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Enkelte dører er heltredører.
I kjeller er det plassbygde dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er en del eldre dører med noe slark i låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.
Det er enkelt vaskerom i kjeller med dusj på vegg, opplegg til vaskemaskin, skyllekum og toalett.

Det er bestemt i ny forskrift/fra Morsk Taskt at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge eier fungerer vaskerommet som tiltenkt, men det er i vært enkel standard.

Toalett fungerer ikke. Det er problemer med knotten for spyling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom med dusj, opplegg til vaskemaskin, vask og toalett.



Sprekker i betonggulv.



Plastsluk i gulv.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rørapplegg ligger utenpå betongvegger.

Den fukt som er i vaskerommet kommer på grunn av svikt i drenering/manglende dampsperre i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget/renovert i ca 1988. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 1988 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall er noe usikkert.



Bad 2. etasje.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Siden det ikke er våtromsmembran i våtsone må det vises aktsomhet ved bruk av vann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusj på vegg i dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

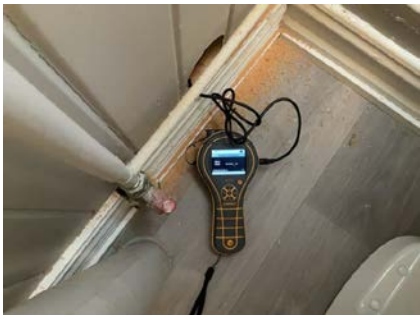
Det bør lages spalte under dør slik at rommet får tilluft. Da vil vifte fungere bedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom mot dusjsone. Fuktmåling viser ingen utslag.



Fuktmåling i vegg mot dusjsonen fra toalettrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Eldre kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal i pipen.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



Defekt ventilator.

SPEIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett. Det er utslagsvask i gangen i forbindelse med toalettrom. Denne er ikke i bruk. Det er lufting i ventil i vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

I gangen utenfor toalettrommet er det en utslagsvask. Det er regnet som en vann-installasjon og rommet krever derfor sluk etter dagens forskrifter.

Det anbefales å montere er vannstopper i rommet med vask.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalettrom med nytt toalett.



Utslagsvask i gangen.



Kun naturlig lufting på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres ventiler i vegg på oppholdsrom hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen. Det ble utført service i 2023.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ifølge eier er det noe brgrenset med varmt vann.

Det er også noe sotmerker ved luke til elektrisk kobling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Bereider bør skiftes, men fungere med dagens bruk - en person.
Ved større bruksbelastning er det neppe nok varmtvann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er siskringsskap i gang på loft med 63A hovedsikring og automatsikringer med jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Ny kurs til vaskekjeller.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er mulig tidligere eier har koblet noe på kjøkken ifølge eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist samsvarserklæring på alle arbeider utført etter 2019.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja I 2003 var det brann i det elektriske i stuen. Alt er skiftet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det var EL-sjekk i 2020, bestilt av eier. Bravida utførte kontrollen.



Nye sikringer i gammelt sikringsskap.

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er flere pulverapparater og røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

ⓘ TG 2 Drenering

Det er kun drenert rundt boligen med lokale drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det har liten hensikt å drenere rundt boligen siden det mangler dampspærre mot grunnen under betonggulv.
Fukt vil trekke opp gjennom gulvet. Kjeller egner seg ikke til innredning av rom for varig opphold.
Det bør ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fukt på yttervegger og gulv i kjeller.

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Løs maling på yttervegger i kjeller bør fjernes og mugg/sopp bør fjernes.
Enkelte steder er det noe riss i grunnmur og i betonggulv i kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fukt på yttervegg under terreng.

ⓘ TG 0 Terrengforhold

Området rundt boligen er relativt flatt. Det er hellende terreng mot boligen fra vest.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er lagt inn strøppe i avløpsrør. Etter dette ble gjort, har det ikke vært problemer med avløp fra utvendig grunnmur til offentlig tilknytningspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

238 m²/238 m²

Tomannsbolig: 3 Bod, 3 Gang, Bad, Toalettrom, 3 Soverom, 2 Trapperom, Vindfang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørnstjerne Bjørnsons gate 13B ,3674 NOTODDEN 78 m² 1905 2 sov	30-08-2023	1 950 000	1 965 000	0	1 965 000	25 192
2 Bjørnstjerne Bjørnsons gate 10B ,3674 NOTODDEN 78 m² 1907 2 sov	10-11-2022	1 500 000	1 785 000	0	1 785 000	22 885
3 Bjørnstjerne Bjørnsons gate 11A ,3674 NOTODDEN 79 m² 1906 2 sov		1 500 000	0	0	0	18 987
4 Bjørn Evjes gate 4B ,3681 NOTODDEN 94 m² 1953 3 sov	09-02-2023	1 450 000	1 650 000	0	1 650 000	17 553
5 Harald Bjerkes gate 9A ,3681 NOTODDEN 109 m² 1926 2 sov	04-04-2022	1 850 000	1 850 000	0	1 850 000	16 972
6 Harald Bjerkes gate 10A ,3681 NOTODDEN 122 m² 1926 3 sov	21-07-2020	1 375 000	1 300 000	0	1 300 000	10 656

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt	Kr.	5 808
Vannavgift	Kr.	7 355
Avløp	Kr.	7 920
Renovasjon	Kr.	4 951
Feiing	Kr.	297
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 950 000
Diverse oppgraderinger.	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 400 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 650 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempel: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. 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.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loft	31			31		
2.etasje	71			71		
1. etasje	73			73		
Kjeller	63			63		
SUM	238					
SUM BRA	238					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
2.etasje	Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom til loft		
1. etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Spisestue , Trapperom		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Innredet kjellerrom , Bod , Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger, men de er ikke stemplet med godkjenning fra kommunen. Spiskammer mellom kjøkken og spisestue er blitt en del av kjøkkenet. Tidligere var det en felles trapp til loft med nabo. Det er nå laget en egen trapp. Det er fjernet ett vindu i tidligere spiskammer.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loft er ikke brannsikret i tak mot tilstøtende leilighet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I henhold til liste Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet rom i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold siden det ikke er godkjent lysforhold og godkjent rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	186	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Lena Maria Kvisler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	243	387		0	949.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skogveien 8 B

Hjemmelshaver

Kvisler Lena Maria Ingeborg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt til i Notodden sentrum - ca 850m nord-øst for sentrum. Området er bebygd med boliger.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig ve. Det er privat adkomst og parkeringsplass.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen er regulert til: Spesialområde bevaring bolig. Reguleringsplan med ID – 195 «Notodden sentrum» av 16.06.1988. Eiendommen ligger i tillegg innenfor område definert som verdensarv med oppsluttende verdier. Boligen ligger i en støyzone.
Om tomten
Deler av tomten er felles. Denne seksjonen disponerer eget uteareal ifølge eier.
Tinglyste/andre forhold
Det er ikke opplyst om tinglyste forhold. Dette innhentes av megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
1 136 250	2019	Annet	Kjøpt av familien.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand.		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæringer	30.01.2024		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/SJ2105>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1306240014

Selger 1 navn

Lena Maria Ingeborg Kvisler

Gateadresse

Skogveien 8B

Poststed

NOTODDEN

Postnr

3674

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Lukter kjeller i vaskekjelleren

Initialer selger: LMIK

1

2

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

Svar

Nei

3

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I vaskekjeller

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørfornyng

Arbeid utført av

Olimb

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i kjeller

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tror det mangler en takstein

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann målte at det er litt skjevhet i gulv i stua

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus og maur

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet innmat i sikringsskap. Ny kurs varmepumpe og i vaskekjeller. Det elektriske i ganger og toalettrom er skiftet ut.

Arbeid utført av

Bravida

Filer

Samsvarserklæring - Ordre 72132480020 [Vaskekjeller].pdf

Samsvarserklæring - Ordre 72132381036 [Skap og v.pumpe].pdf

Samsvarserklæring - Ordre 72132081318 [el.inst demont_remont_VF_entre].pdf

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bravida sjekket alt det elektriske i 2020.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: LMIK

2

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Huset ligger i et verneverdig område.

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

For flere år siden (Uvisst om det var i 1995, målingen ble utført av de forrige eierne).

21.1

Radonmåling

År

1995

Verdi

Vet ikke

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1306240014

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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 overtakelse. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306240014

Initialer selger: LMIK

3

64

Initialer selger: LMIK

4

65

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Maria Ingeborg Kvister	5d2fbabb932d86f6d41cf735f149048959e808c7	04.03.2024 12:18:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306240014

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

Skogveien 8B

Nabolaget Notodden sentrum - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Skoland Linje 1, 3, 5, 312	4 min 0.3 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	11 min 0.8 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 120 elever, 7 klasser	27 min 1.8 km
Tveiten skole (1-7 kl.) 106 elever, 8 klasser	5 min 2.4 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 321 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Notodden videregående skole 515 elever	14 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Ramberghjørnet	9 min
O. H. Holtas gate 32	14 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

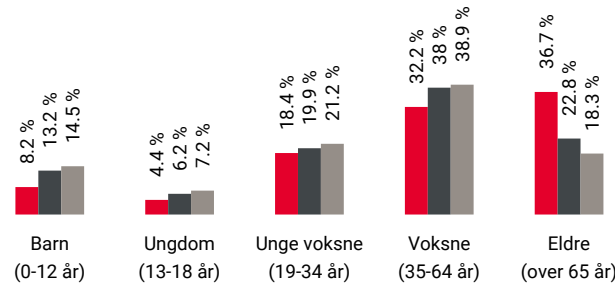


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Notodden sentrum	915	762
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villamoen barnehage (0-5 år) 41 barn	2 min 0.1 km
Betania barnehage (0-5 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Kattekleiv barnehage (0-5 år) 31 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Spar Ramberghjørnet	8 min
Rema 1000 Notodden	8 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Notodden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

 Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

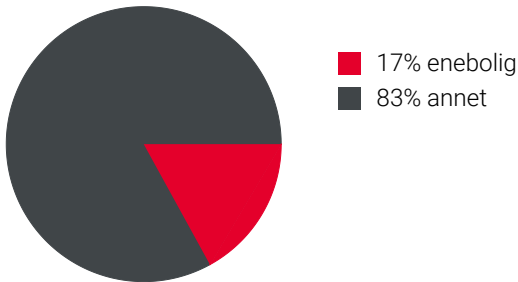
 Støynivået

Lite støynivå 74/100

Sport

 Notodden VGS - Flerbrukshall	13 min 
Aktivitetshall	1 km
 Sætre Kunstgressbane	17 min 
Fotball	1.3 km
 Nordic Gym	4 min 
 Spent Notodden	7 min 

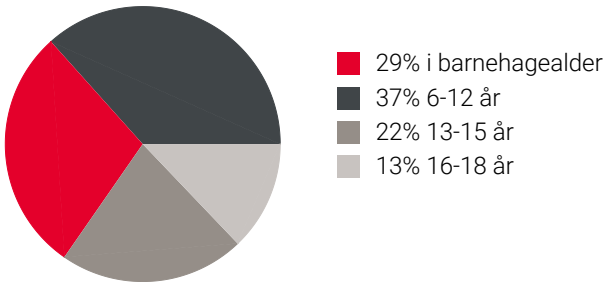
Boligmasse



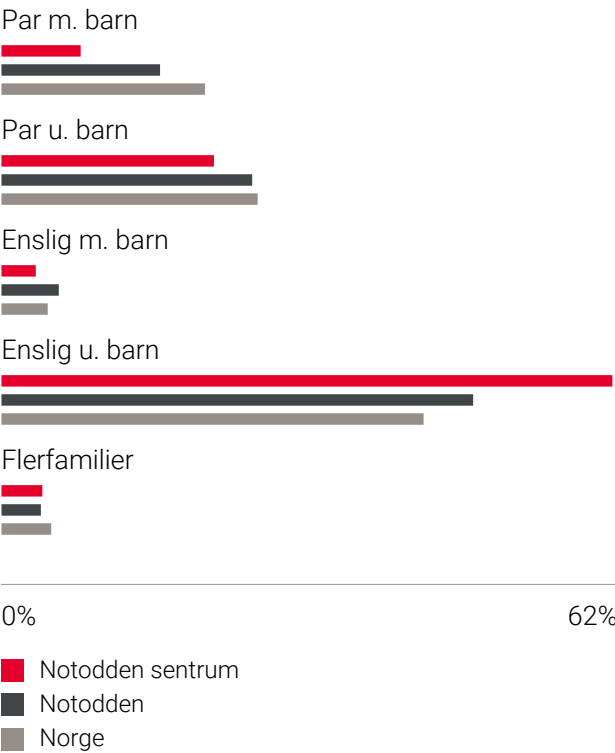
Varer/Tjenester

 Tuven Senteret	6 min 
 Vitusapotek Notodden	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



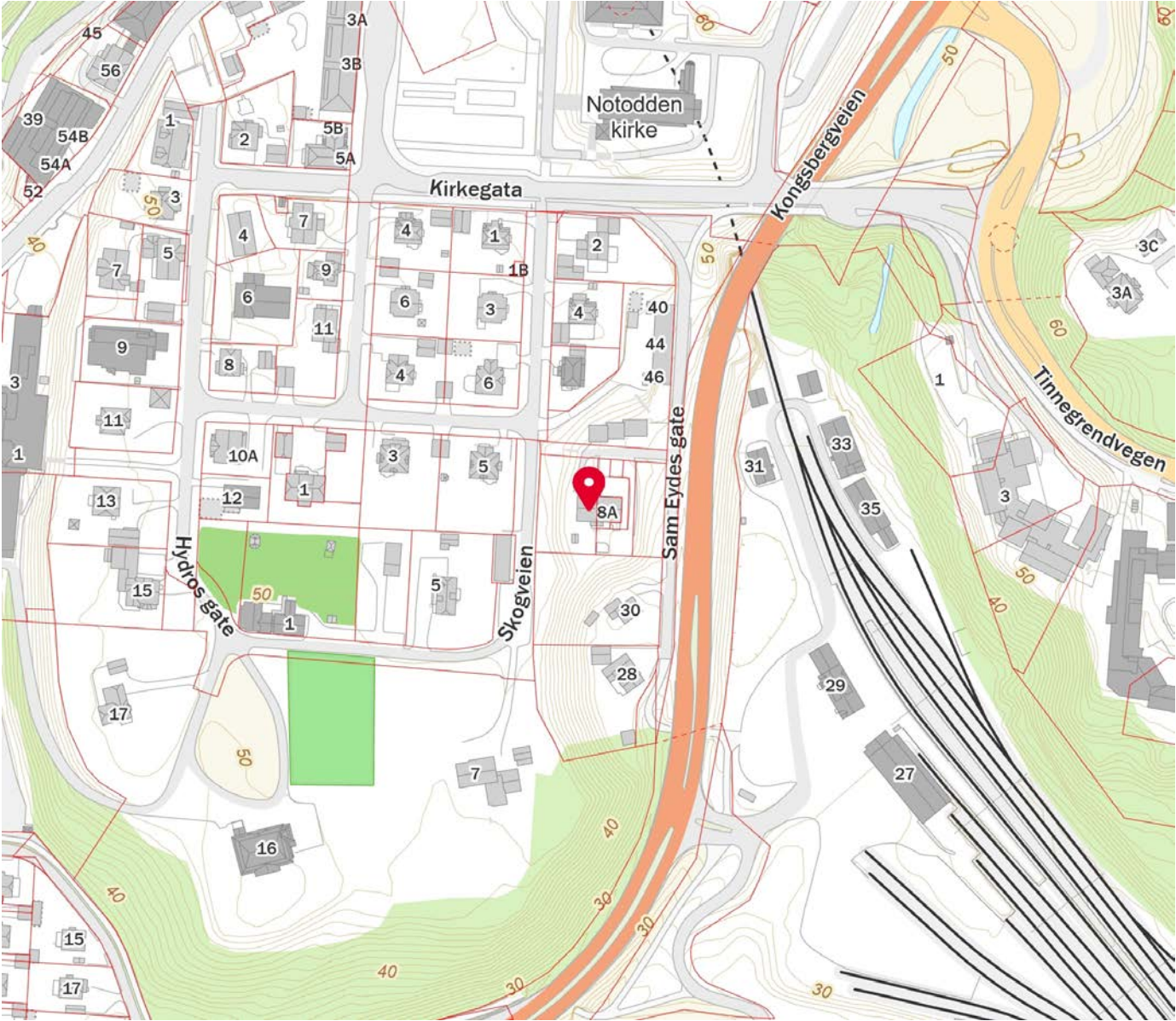
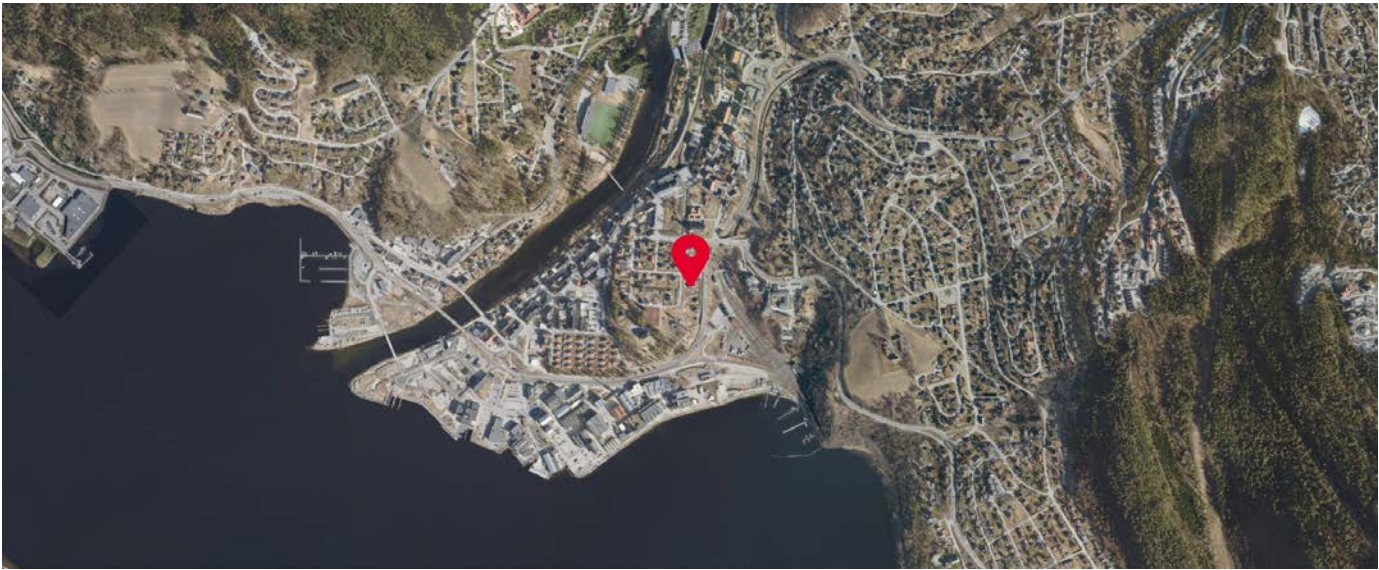
Familiesammensetning



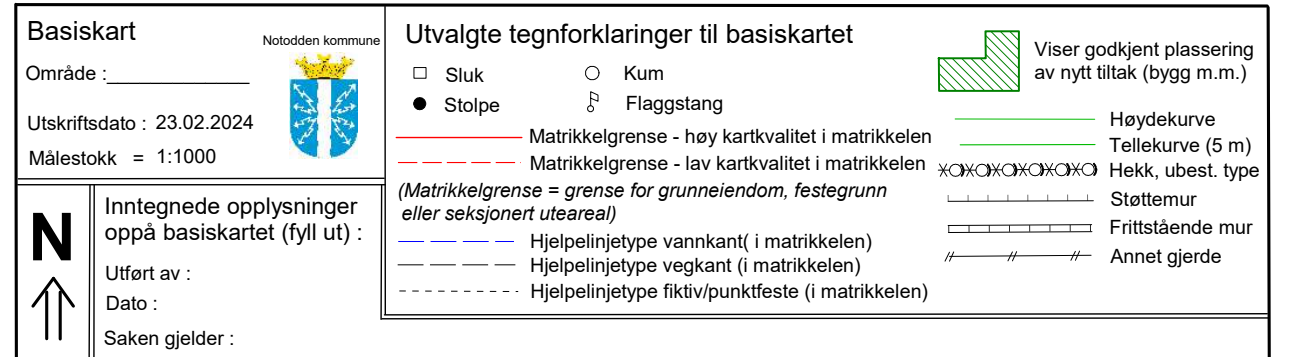
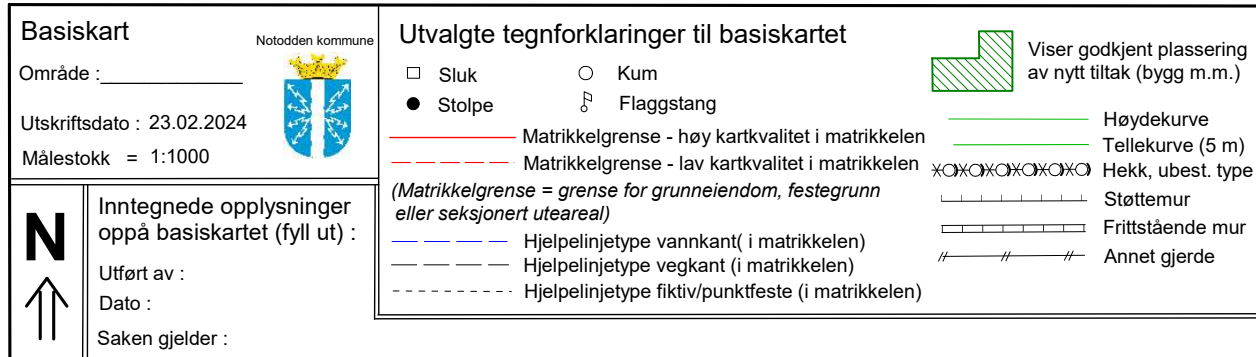
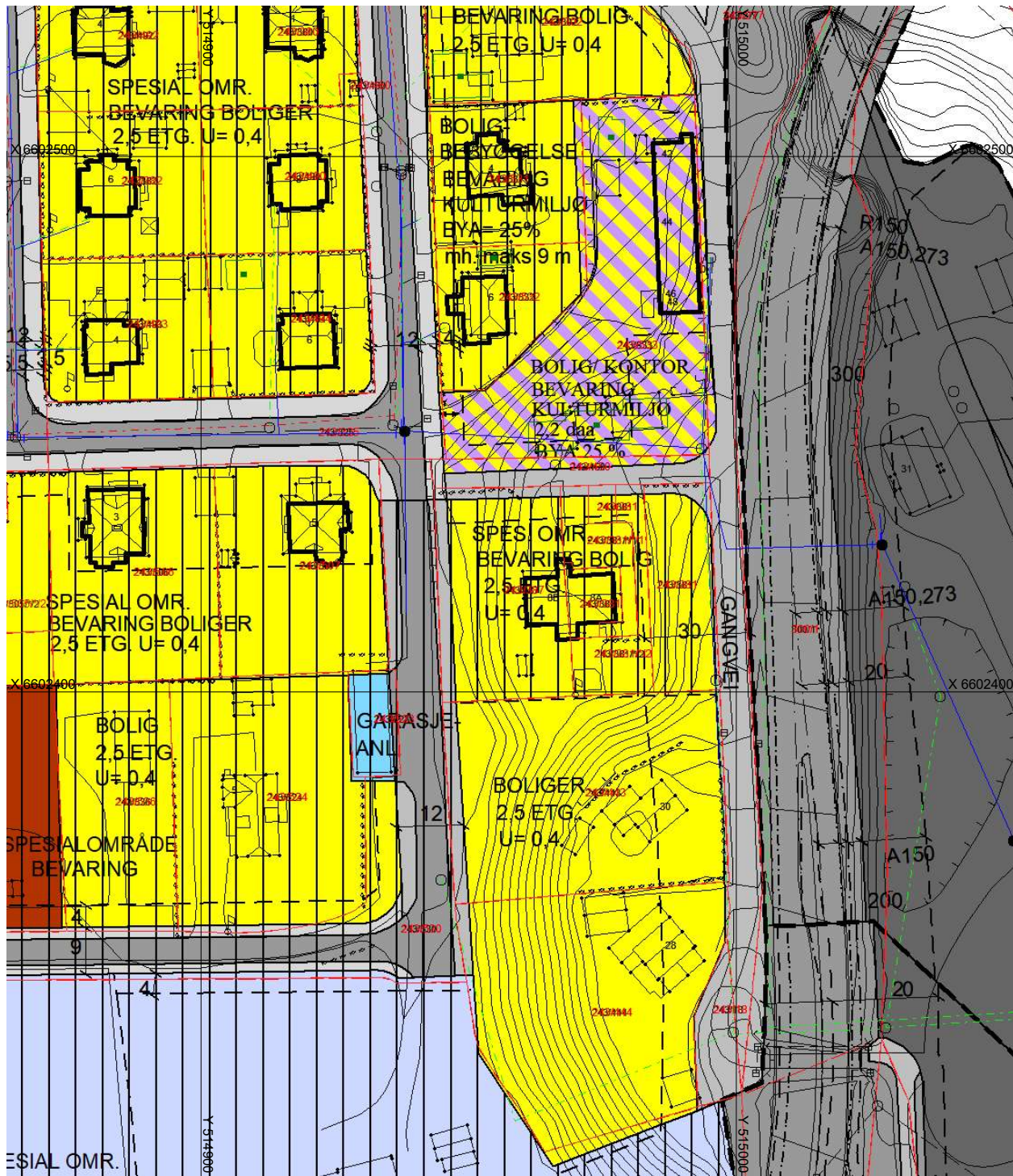
Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Notodden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Notodden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Eiendom: **Gnr.: 243 Bnr.: 387 Fnr.: Snr.:**

Planstatus

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplan**

 I følge de overordnede planene er **arealbruken for eiendommen fastsatt til:**

2. Finnes det **reguleringsplan**(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?
 Nei ☐ Ja ☒ Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

 Eiendommen er regulert til: Spesialområde bevaring boliger. Reguleringsplan med ID – 195 «Notodden sentrum» av 16.06.1988.

 Eiendommen ligger innenfor område definert som verdensarv med oppsluttende verdier.

(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

3. Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?
 Nei ☒ Ja ☐

 Opplysninger om aktuelle planar:

4. Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til? Nei ☒ Ja ☐

Ikke for eiendommen direkte så vidt vi kan se, men planavdelingen kan kontaktes på telefon 350 15000 for ytterligere opplysninger.



Eiendom: Gnr.: 243 Bnr.: 387 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei	Ja	x
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	Ja	
3	For seksjon: Omfatter seksjonen eksklusiv bruksrett til del av uteareal?	Nei	Ja	

Arealstørrelse¹: **949 m²**

Oppgaven er basert på nøyaktige målinger ☐ på måling i kart ☐ data fra annen kilde ☒

Ved data fra annen kilde, hvilken kilde: Arealopplysning er beregnet areal hentet i matrikkelkart.

¹Eiendommens samlede areal. For seksjon gjelder første arealtallet arealet til eiendommen som er seksjonert, det andre arealtallet utearealet til aktuell seksjon.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004
EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: **Gnr.: 243 Bnr.: 387 Fnr.: Snr.:**

Bygningsopplysninger

På eiendommen er i følge GAB registrert følgende bygninger og data om bygningene.(For bygg som er bygd før 1983 er opplysningene i GAB generelt mindre sikre og mindre omfattende enn for bygg bygd etter den tid):

Bygningstype	Bruksareal i m2	Antall bygg	Status	Dato tatt i bruk	Godkjenning
Tomannsbolig , vertikaldelt			Tatt i bruk		

Foreligger det godkjente byggemelding(er) / søknad(er) for bygning(ene) på eiendommen (registrerte bygningsnummer i GAB)?

Nei | | Ja | x | Delvis |

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1927, bolighus

For godkjent(e) byggemelding(er) / søknad(er) sender kommunen kopi av dokument spesifisert i produkt nr. ?? og ?? dersom rekvirenten ber om det.



Notodden kommune

Adresse Storgata 39, 3671
Telefon

Utskriftsdato: 26.02.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Notodden kommune
---------	--	-------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4005 **Gårdsnr.:** 243 **Bruksnr.:** 387
Adresse: Skogveien 8B, 3674 NOTODDEN
Referanse: 1306240014

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

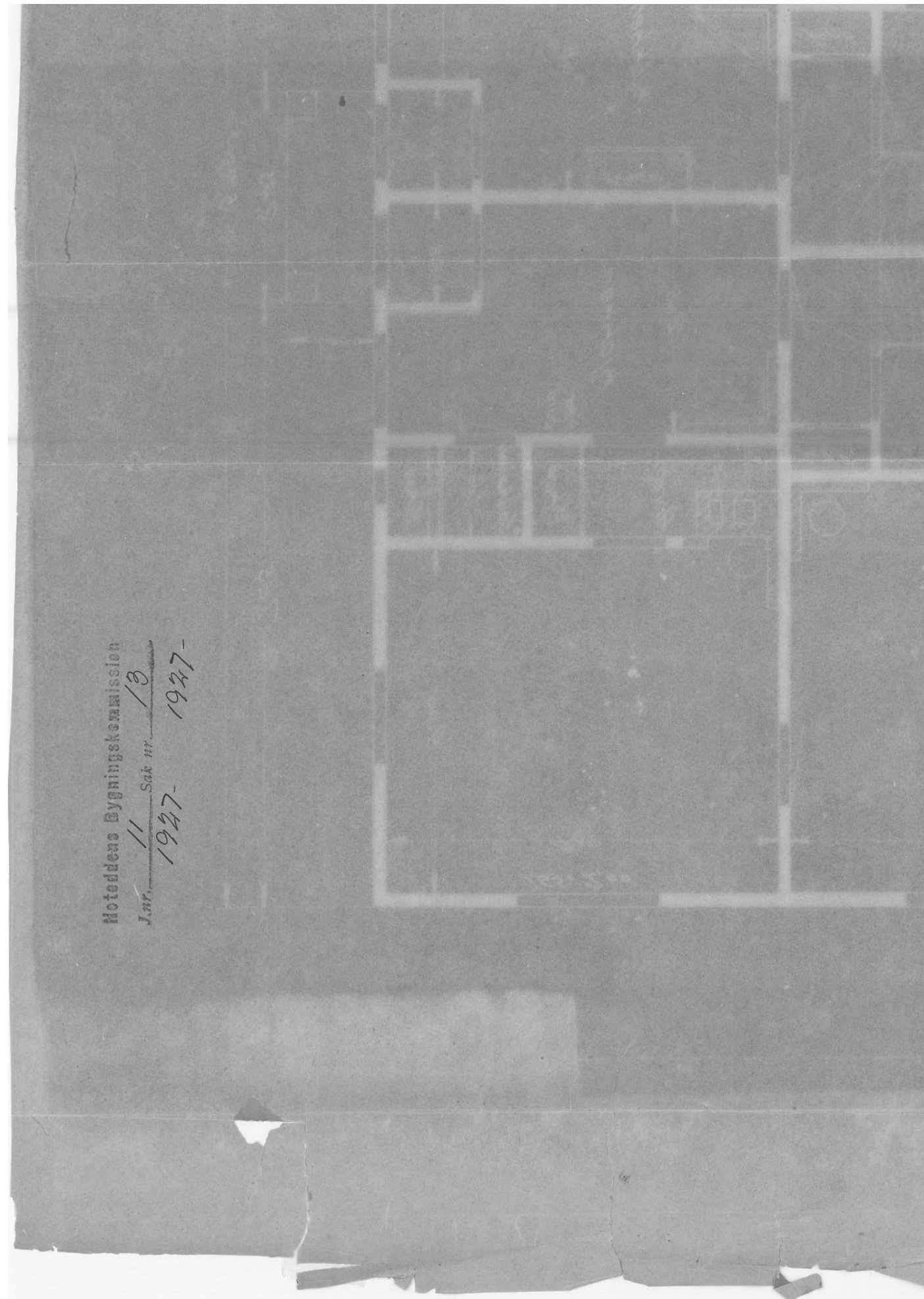
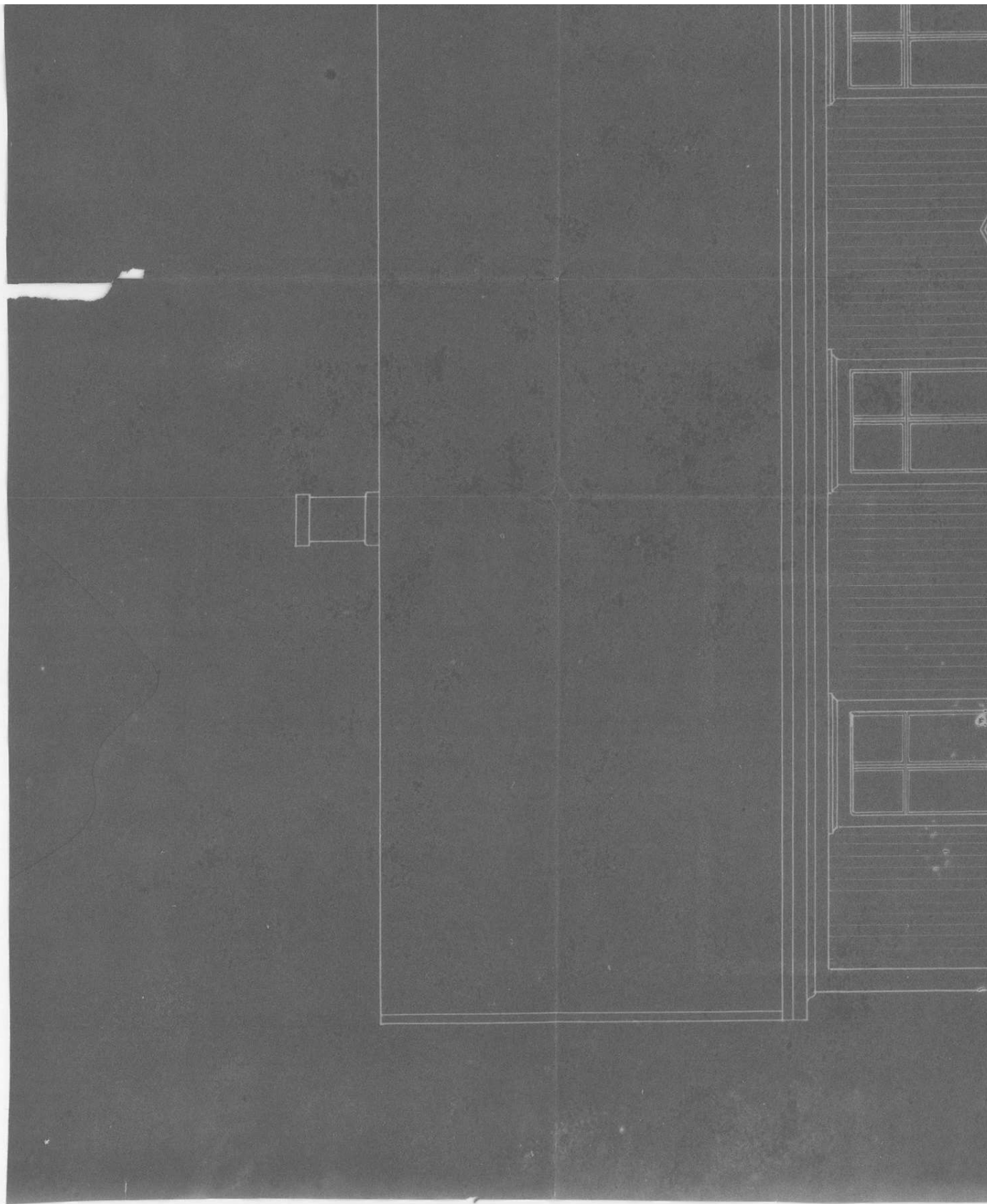
Kommentar
Intet funnet

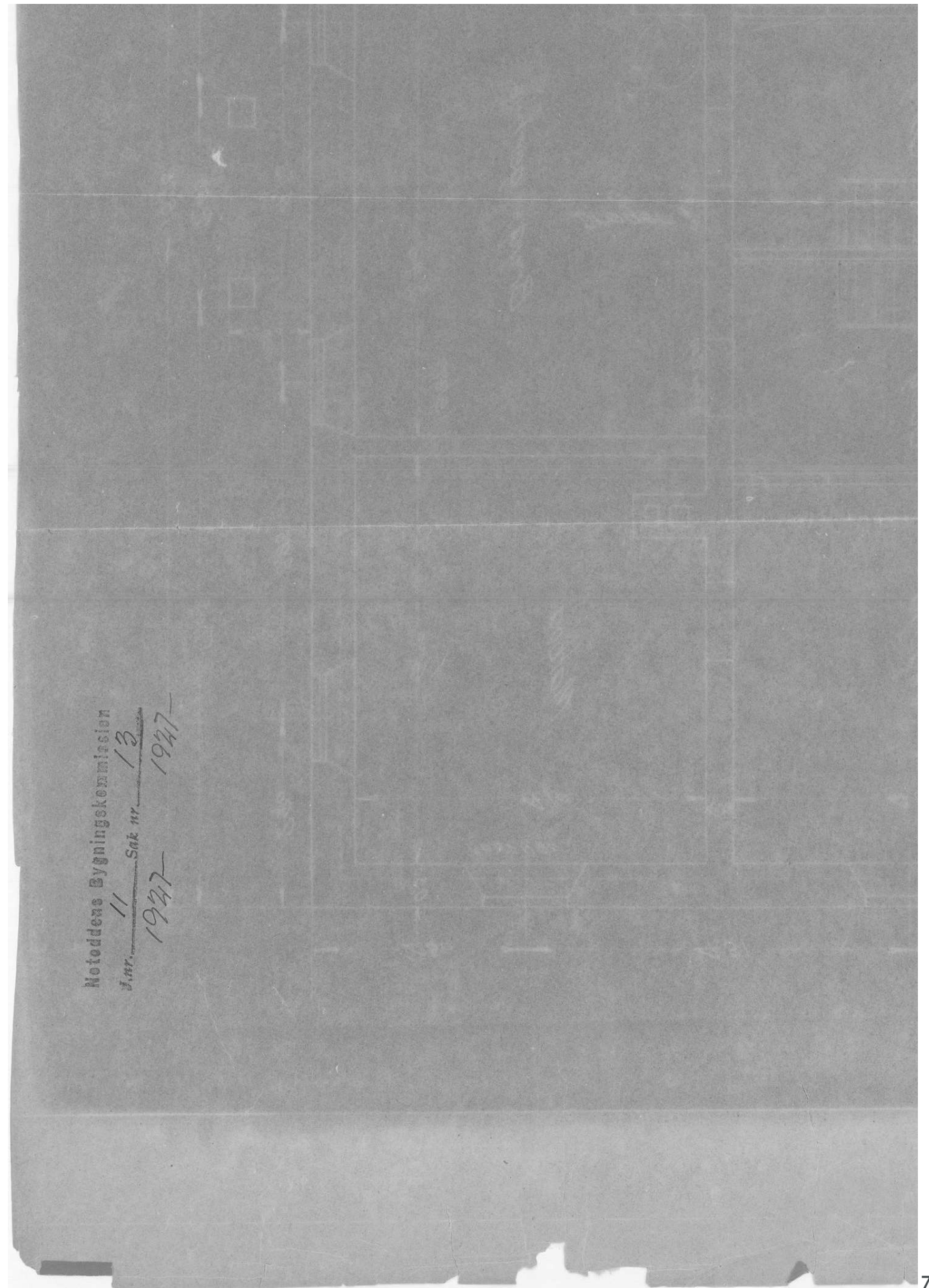
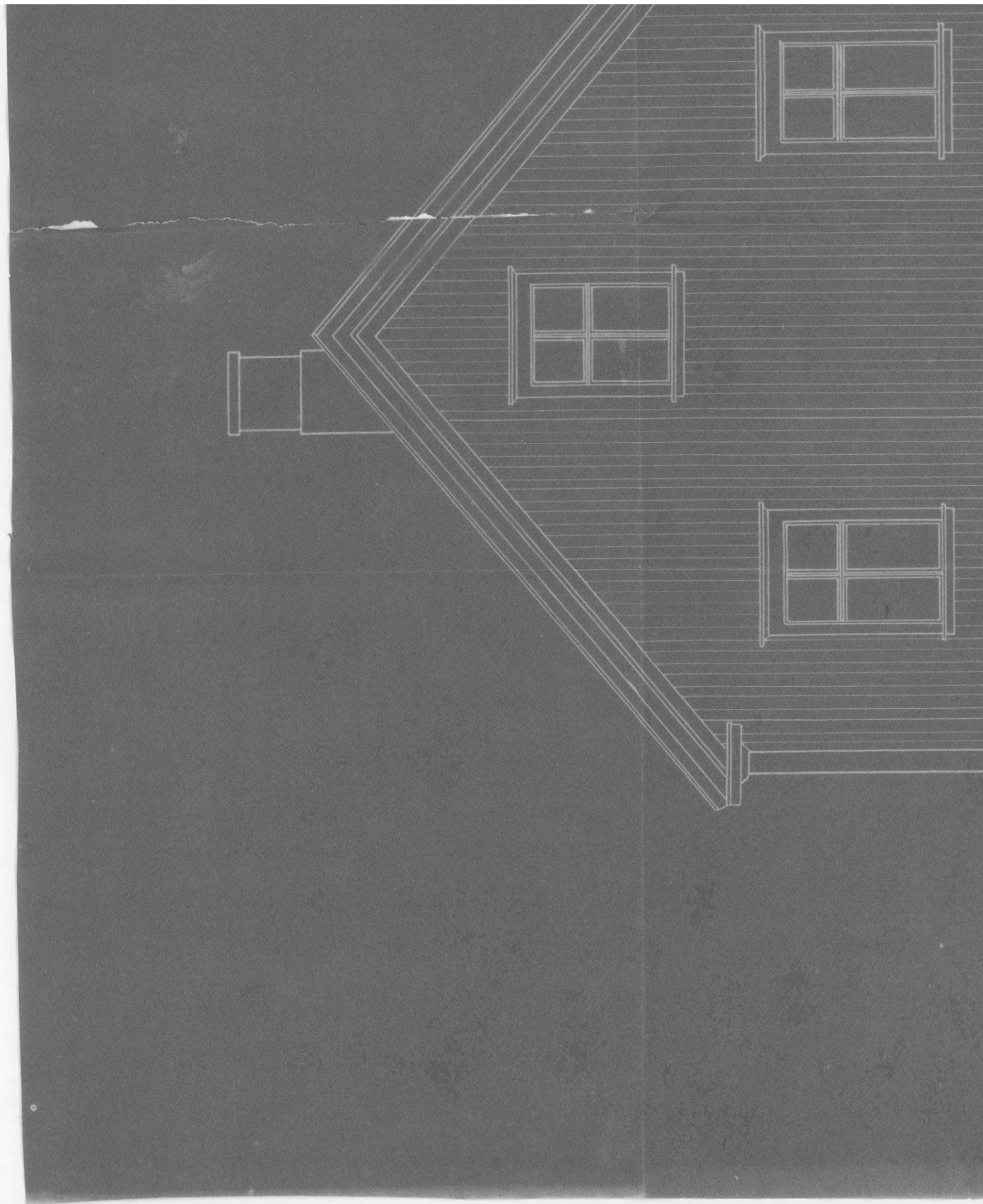
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

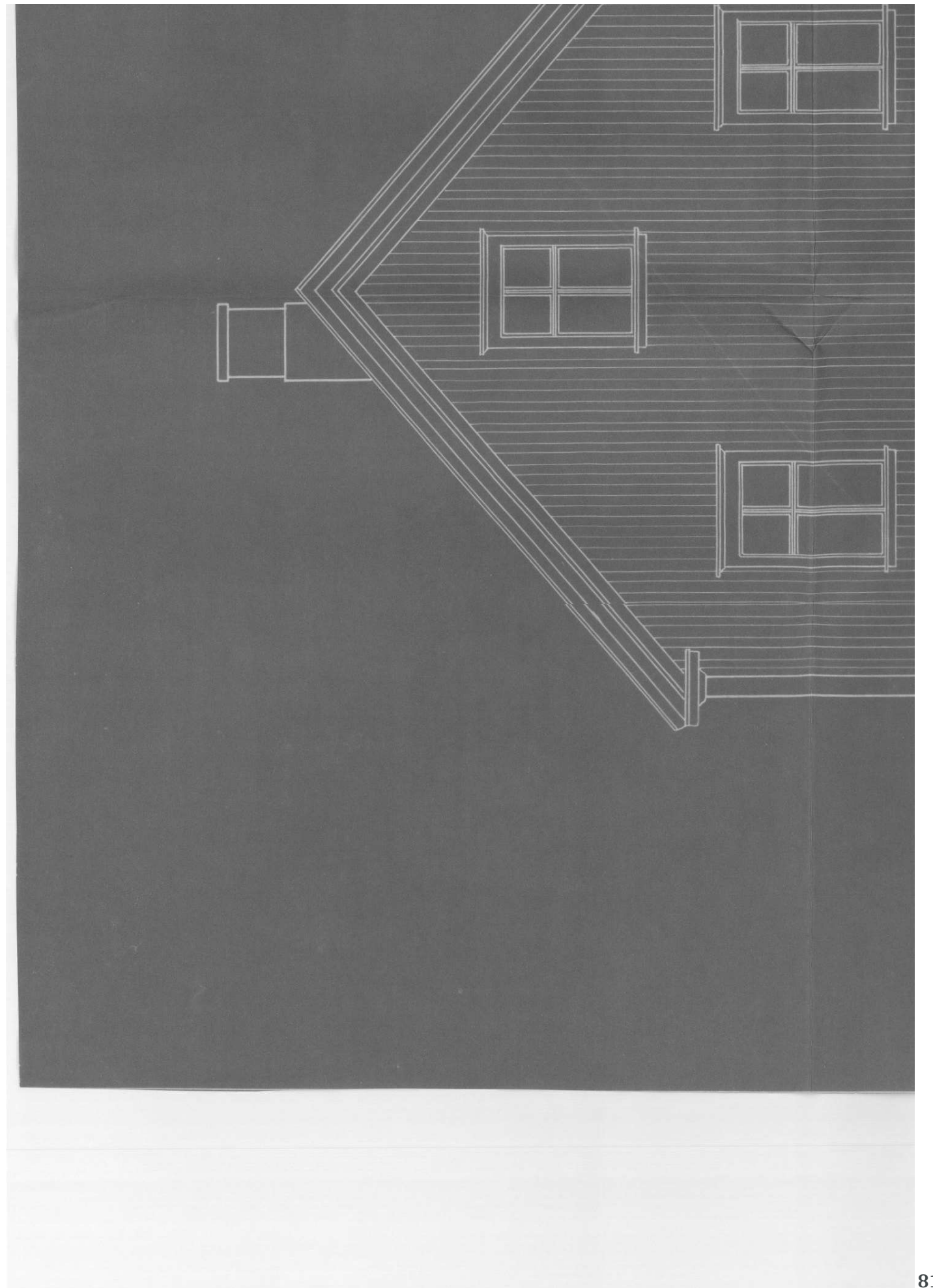
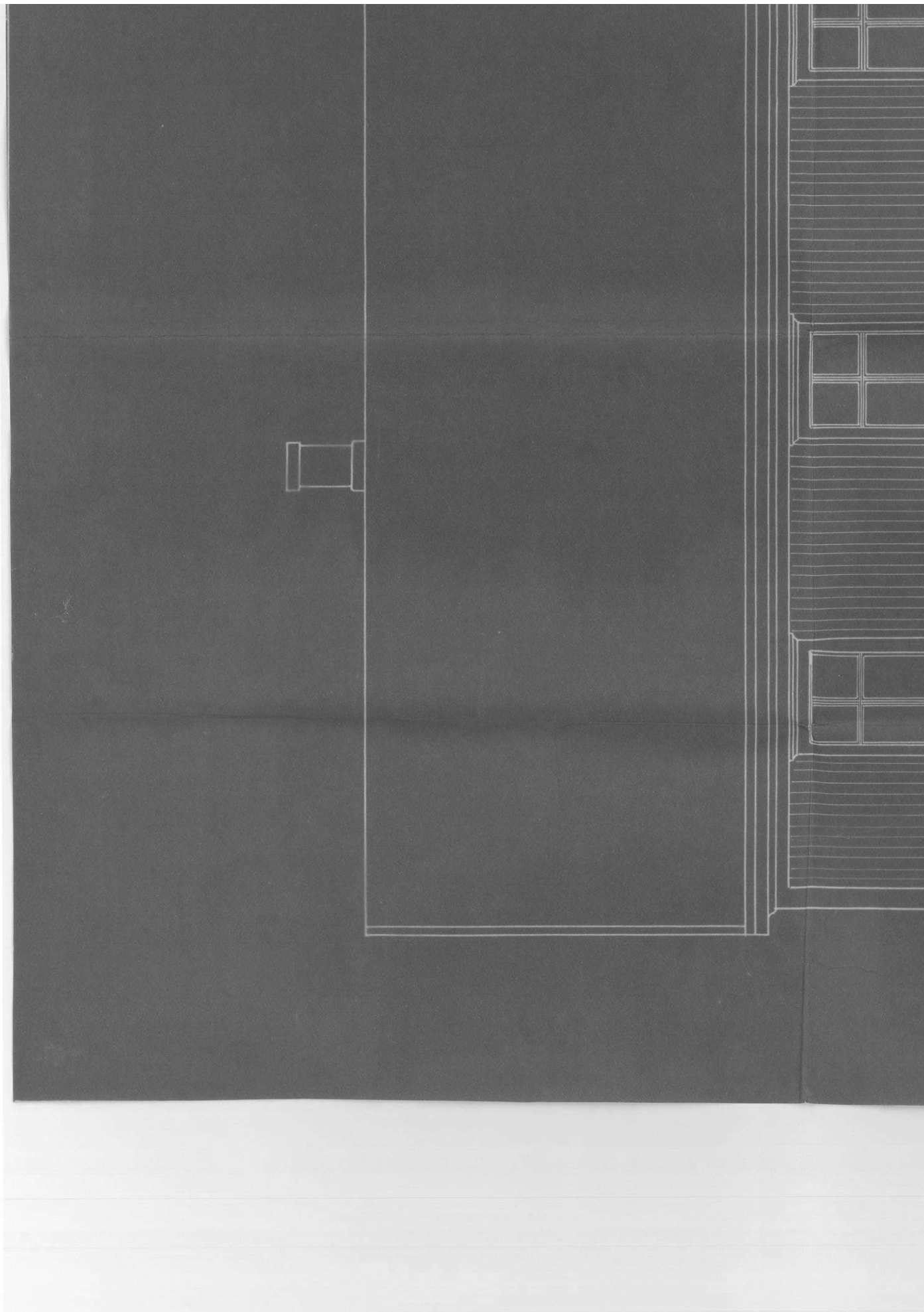
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





Notoddens Bygningskommission
Jnr. 11 Sak nr. 13
1927- 1927-





NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004
EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 243 Bnr.: 387 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

Har eiendommen godkjent utslipp? (gjelder alle eiendommer bygget etter 15.05.1972 og eldre eiendommer som har fått pålegg om å utbedre eksisterende avløp)

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:35015000 faks: 35015004
Eiendomsopplysninger til megler o.a.

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.243	B.nr.387	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 7. 293,-
Vannavgift:	Kr. 8. 917,-
Avløp:	Kr. 9. 914,-
Renovasjon:	Kr. 4. 951,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 594,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 26.02.2024.
--------------------	-----------------------------------

DAGBOKFØR
22 AUG 80 02902
SORENSKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL

ERKLÆRING

om gjensidige rettigheter og forpliktelser mellom følgende eiere
av nedennevnte vertikalt delte boliger i Notodden:

Eiendom:	Eier:
Skogveien 8 , Gnr. 243, bnr. 381,	Norsk Hydro a.s
Skogveien 8B, Gnr. 243, bnr. 387,	Kjell Kvisler

Undertegnede eiere av ovennevnte eiendommer erklærer herved at
nedennevnte rettigheter/forpliktelser skal hvile på våre eien-
dommer. Erklæringen er bindende for panthavere og andre rettig-
hetshavere i eiendommene uten hensyn til når retten er stiftet
og kan ikke avleses uten Bygningsrådets samtykke.
Erklæringen blir å tinglyse på eiendommene.

1. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene
eller føres opp andre hus på tomtene uten at den øvrige eier
er varslet.

For øvrig vises til lov om rettshøve mellom grannar av
16.6.1961, nr. 15. Fra paragraf 2, 1.ledd siteres:
"Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimelig
eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom.
Inn under ulempe går og at noko må reknast for farleg".

2. Hver av eierne er overfor den øvrige eier pliktig til å sørge
for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Utvendig maling
skal skje med samme farve.

3. Eierne gir tillatelse til å la eksisterende ledninger for
vann, kloakk m.v. bli liggende på de respektive eiendommer.
Tillatelsen omfatter også adgang til å reparere eventuelle
skader som måtte oppstå senere på ledningsnettet m.v.

Ledningstraceen må etter tinglysingsdato ikke ytterligere
tilplantes med trær eller bebygges i en avstand av 2,- meter
til hver side.

Nøvevendige vedlikeholdsarbeider skal først avtales med grunn-
eier, og etter at arbeidet er fullført, skal området settes i
sin gamle stand snarest med minst mulig sjenanse for ham.
Eventuelle oppståtte skader skal erstattes.

Eierne er for øvrig i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde
felles ledninger m.v.

4. Eierne er forpliktet til å tegne fullverdi brannforsikring for
sine boliger.

I tilfelle brann skal den enkelte eier overfor den øvrige eier
være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen
2 år. Gjenoppføringen skal skje etter tegninger og byggeplaner
godkjent av den øvrige eier før behandling i Bygningsrådet.

Notodden, 21.8.1980.
Som eiere:

for Norsk Hydro a.s

J. Antoniusen (s.) I. L. Nergaard (s.)

Kjell Kvisler (s.)

ERKLÆRING

om ledninger over annen manns grunn.

Som eier av eiendommene Heddalsveien 11 i Notodden, gnr.243, bnr.4, og Skogveien 8, gnr. 243, bnr.381, gir Norsk Hydro a.s med dette eieren av Skogveien 8B i Notodden, tillatelse til å ha sine vann- og avløpsledninger liggende over ovennevnte eiendommer.

Tillatelsen omfatter også adgang til å reparere eventuelle skader som måtte oppstå senere på ledningsnettet.

Ledningstraceen må etter tinglysingsdato ikke ytterligere tilplanteres med trær eller bebygges i en avstand av 2,- meter til hver side.

Nødvendige vedlikeholdsarbeider skal først avtales med grunneier, og etter at arbeidet er fullført, skal området settes i sin gamle stand snarest med minst mulig sjenanse for ham. Eventuelle oppståtte skader skal erstattes.

Denne erklæring er bindende for panthavere og andre rettighets-
havere i eiendommene uten hensyn til når retten er stiftet og kan ikke avleses uten Bygningsrådets samtykke.

Bruksretten settes til en verdi av kr. 100,- -Kroneretthundre-

Erklæringen blir å tinglyse på eiendommene Heddalsveien 11 og Skogveien 8.

Notodden, 14.7.1980.

Som fremtidig eier av
Skogveien 8B

Kjell Kvisler (s.)

Notodden, 14.7.1980.

pr.pr. Norsk Hydro a.s

J. Antoniussen (s.) I. L. Nergaard (s.)

DAGBOKFØRT

17. JUL 1980 02459

SØRENSKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skogveien 8B
3674 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Notodden
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

Oppdragsnummer: 1306240014

Telefon: 418 59 788
E-post: bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.03.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon