



aktiv.

Heddalsvegen 894, 3677 NOTODDEN

**Flott eiendom med innholdsrik
enebolig, garasje og uthus med
stall fint beliggende i Heddal**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Selger: Renate Rønning Gadegaard
Mads Vendelbo Gadegaard

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 293/293 kvm
Tomtstr.: 3093.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 35
Oppdragsnr.: 1306250017

Velkommen

Eiendommen består av en innholdsrik enebolig med blant annet 4 soverom, 2 baderom og 3 stuer, garasje, lekestue og et stort uthus med stall, smie og boder. Bygningene er oppført på en stor og flat tomt på 3093 m². Boligen ble oppført i 1952, ombygd i 1984 og tilbygd i 2002. Badene ble pusset opp i 2010 og 2011, og store deler av 1. etasje ble pusset opp i 2017. Eiendommen fremstår lys og innbydende, og passer perfekt for familier som ønsker seg god boltplass både inne og ute.

Landlig og solrik beliggenhet i Heddal. Boligen ligger for seg selv i enden av en privat stikkvei, og ligger tilbaketrukket til fra Heddalsvegen. Det er kort vei til fine turområder og Heddøla, ca. 3,5 km til Heddal aktivitetspark og ca 5 km til Heddal barneskole.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	57
Energiattest	80
Nabolagsprofil	105
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 293 m²

BRA totalt: 293 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 66 m²

1. etasje

BRA-i: 152 m²

2. etasje

BRA-i: 75 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

2. etasje

20 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3093.3 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt som i all hovedsak er flat og opparbeidet med gressplen og diverse beplantninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og pent til i Heddal i solrike omgivelser. Boligen ligger for seg selv i enden av veien, og ligger tilbaketrukket til fra Heddalsvegen. Det er kort vei til fine turområder og Heddøla, ca. 3,5 km til Heddal aktivitetspark og ca 5 km til Heddal barneskole. Tuvenområde med handlesenter m.m. ligger ca. 8 km unna og det er ca. 10 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig 2 etasjer med kjeller, opprinnelig bygget i 1952 og tilbygget i 1986 og i 2000. Fundamentert på stedlig grunn, sand og steinholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt betong med kjeller på opprinnelig bolig. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Ringmur av lettklinker på tilbygg fra 1986 med kryperom. Ringmur av lettklinker med støpt plate på mark på tilbygg fra år 2000. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår på bolig fra 1952. Ytterkledning av tømmermannspanel. Konstruksjon av bindingsverk på begge tilbygg med statikk fra respektive byggeår, ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel med luftespalter på både opprinnelig bolig og tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg på opprinnelig bolig. Tilbygg fra 1986 har trebjelkelag med stubbeloft av trebord mot kryperom. Valmtakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord på opprinnelig bolig, taktro av Su-taksplater på tilbygg fra 2000, tekkt med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjon på opprinnelig bolig har kaldt loft. Takkonstruksjonen over tilbygget vaskerom og vindfang fra 1986 har flat takkonstruksjon med åpen terrasse på plan 2.

For mer informasjon se vedlagte eierskifterapport avholdt 20.02.2025 av Olav Øyen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Eneboligen inneholder følgende:

Kjeller: Grovkjeller med boder.

1. etasje: Entré, gang, trappegang, vaskerom, stue, stue/bibliotek, kjøkken, 2 soverom og bad.

2. etasje: Loftstue, 2 soverom og bad/WC.

Det utgang til terrasse fra stuen i 1. og 2. etasje.

Det er i tillegg oppført en garasje, et uthus med stall, smie og boder, og en lekestue.

Standard

Innholdsrik enebolig med blant annet 4 soverom, 2 badrom og 3 stuer. Boligen ble oppført i 1952, ombygd i 1984 og tilbygd i 2002. Badene ble pusset opp i 2010 og 2011, og store deler av 1. etasje ble pusset opp i 2017. Eiendommen fremstår lys og innbydende, og passer perfekt for familier som ønsker seg god boltre plass både inne og ute.

Innvendige overflater består av laminat, tregulv, belegg og fliser på gulvene. Det er hovedsakelig panel, panelplater, malte plater, tapet og fliser på veggene.

Flott kjøkken fra 2018 med bra skap plass og god takhøyde. Kjøkkeninnredningen er med integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, stekeovn/kombinert dampovn, vinskapp, ventilator og 2 stk kjøll- og fryseskapp. Rommet har spotter i taket. Doble glassdører mellom kjøkkenet og stuen. Selger har oppgradert kjøkkenet med en kjøkkenøy som står i stil med resten av innredningen.

Det er 2 bad og 1 vaskerom. Vaskerommet er av eldre dato. Badet i 2. etasje ble pusset opp i 2010, er flislagt, har gulvvarme og inneholder toalett, servant og dusjkabinett. I vedlagte eierskifterapport gis badet TG2 grunnet manglende dokumentasjon, ymse fuging og misfarging, mangler silikon i overganger og rundt sluk, ikke tilfredsstillende fall til sluk og små riss i gulvflis. TG3 gis pga. ikke fagmessig utførelse og usikkerhet rundt løsninger grunnet manglende dokumentasjon. Badet kan ikke benyttes uten dusjkabinett.

Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2011, er også flislagt og har gulvvarme, og inneholder vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant. Varmtvannsbereder fra 2017 plassert i kjeller. TG2 gis grunnet manglende dokumentasjon, nor sprang og forskyvninger i fuger på veggflis, misfarging av fuger, vindu i våtsone med bruksmerker og manglende siliconfug i noen overganger. Noe fuktutsatt materiale og manglende mansjett på gjennomføringer innvendig i baderomsinnredningen.

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:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Ligger i aktsomhets område for flom i NVE sine kartdata. Grunnmur kun på opprinnelig bolig fra 1952. Riss i grunnmur utvendig og innvendig. Noe kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger og betonggulv i kjeller. Riss i murvegg ved eldre gjenmurt ytterdør. Det er upusset lettklinker på tilbygg fra 1986. Noe uferdig rundt ringmur på tilbygg fra 2000. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.2 Krypekjeller

Kryperom uten mulighet for innvendig inspeksjon. Det er synlig stubbeloft av trebord og synlig grunn uten fuktsperre mot grunn via ventil i ringmur. Terrenget ved kryperommets ringmur heller mot kjellermur under støpt trapp.

1.3 Drenering

Usikker dreneringsløsning. Eldre fuktmerker, salt og kalkutslag i kjellerboder. Terrenget heller mot kjellermur ved utvendig trapp/ringmur til kryperom. Drenering av hele grunnmuren er utfordrende, da det er tilbygg på boligen som har plate på mark og kryperom ved inngangsparti, samt terrasse og støpt trapp på hovedinngang. på gavl. Nedløp er ført vekk fra grunnmuren og må fortsatt ledes vekk fra grunnmuren. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Fuktutsatt bunnsvill og ytterkledning mot grunnmur på opprinnelig bolig. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot ytterkledning. Ingen store råteskader, men påbegynnende stedvis råtne på kledningsbord. Sprekkdannelser på ytterkledning. Svartsopp. Ingen luftet veggkonstruksjon på tilbygg fra 1986 og opprinnelig veggkonstruksjon. Etterslep på utvendig vedlikehold. Det er overganger på tak/vegg som ett vedlikeholdspunkt, samt utenpåliggende pipe på yttervegg som er vedlikeholdspunkt. På tilbygg fra 2000, ser en at ytterveggen over heve/skyvedør henger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Valmtakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Det er ikke mulig å sjekke hele takteking, beslagsløsninger og overgang ved tilbygg grundig grunnet vinter og snødekket yttertak på befaringsdagen. Yttertak, overganger og beslagsløsninger må sjekkes når snøen har smeltet.

Taktekking, overganger og beslagsløsninger som kan inspiseres, bærer preg av ufaglært utførsel. Det er løse ufestet mønepanner med utette overganger. Det er brukt plast under mønepanner. Det er svanker i yttertak. Noe mosedannelse synlig der det ikke er snø. Det er ingen snøfangere på yttertak. Det er ikke feietrinn på tilbygg fra 2000 og sikker tilgang til utenpåliggende pipe. Det er løse skiferplater og avskallinger på utenpåliggende pipe, lang pipe som blir fuktutsatt og utsatt for frostspreng. Delvis luftet takkonstruksjon, ingen tilfredsstillende lufting av yttertak på bolig og tilbygg. Flat takkonstruksjon med terrasse over varmt rom er en fuktutsatt risikokonstruksjon og ett vedlikeholdspunkt som må ettersees, terrassegulvet på konstruksjonen, ligger høyere enn stuegulv i 2. etg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Begrenset mulighet for å sjekke yttertak/taktekking og overganger med beslagsløsninger grunnet snødekket tak. Yttertak og beslag må sjekkes når snøen er smeltet. Se også pkt 4.1. Værbitte vindski og gesimskasser. Taktro er sjekket fra loft der det er mulig, eldre kondensmerker og sotrenner rundt pipe synlig på loft. Noe mose/grønske på taktekking, der det er synlig. Løse mønepanner og usikre overganger fra tilbygg mot bolig, det er brukt plast under mønepanner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp har sin funksjon. Værbitte malte takrenner. Snø og is i takrenner på befaringsdagen. Overganger på yttervegg bolig er delvis tilgjengelig grunnet snødekket yttertak, så også beslagsløsninger på yttertak ved pipe. Beslagsløsninger må sjekkes når snøen smelter. Det er skjevheter i takrenner. Fuktutsatt løsning der det er korte vindski ved på tilbygg ved kjøkken. Nedløp er ført vekk fra grunnmur og må holdes vekk fra grunnmur, det er innredet rom i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5.1 Innvendig Loft

Eldre kondensmerker og sotrenner rundt pipe. Muselort markert rundt pipe. Uisolert loftsluke. Ingen gulv for lagring, kun isolasjon. Etterisolert loft uten dampsperre mot varmt rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Delvis snødekker terrassegulv på befaringsdagen. Værbitte overflater på terrassegulv og rekkverk. Rekkverk i 2. etg er lavere enn 1 m. Terrassegulv i 2. etg ligger høyere enn stuegulv. Terrassebord ligger mot ytterkledning slik at denne blir fuktutsatt. Terrassegulv på 1. etg ligger mot kjellervindu. Terrassekonstruksjonen over varmt rom i 2. etg er en fuktutsatt risikokonstruksjon, det har tidligere vært lekkasje i vaskeromstak under som er utbedret i ca 2019. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7.1 Piper og ildsteder

Teglpipes fra byggeår med ublandet røykrør i kjellerbod. Sotrenner fra sotluke og ublandet hull i teglpipes. Ikke mulig å inspisere beslagsløsning på yttertak grunnet snødekket tak og vinter. Det er feietrinn på annenhver steinrekke på opprinnelig bolig, det er ikke feietrinn på tilbygg fra 2000 og sikker tilgang til utenpåliggende pipes. Det er løse skiferplater og avskallinger på utenpåliggende pipes, lang pipes som blir fuktutsatt og utsatt for frostspreng. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipes og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8.1 Etasjeskillere

Eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår. Det er nyere panel i himling i kjeller med plast mot varm side. Det er generelt noe knirk i trebjelkelag/gulv i både 1. og 2. etg. Noe planavvik/nivåforskjeller på +- 15 mm i 1 etg og +- 10 mm i 2. etg. Bratt trang trapp uten rekkverk til kjeller. Kjeller har boder og ikke rom for varig opphold. Ingen håndløper på vegg i trapp mellom 1. etg og 2. etg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.1 Gang og boder Veggenes og himlingens overflater

Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng, boder og lager. Rom med lave takhøyder ned mot 1,90 m. Betongoverflater fra byggeår 1952 og nyere panel i himling som det er brukt plast bak mot varme rom. Noe uferdig finish på panel. Kalk/salt og fuktutslag på eldre betongvegger og gulv. Noen riss. Det er lite lufteventiler i kjeller, kun i ett vindu. Ventiler i yttervegger bør monteres og holdes åpne. Lave takhøye ved plassbygget trapp til 1.etg. lave takhøyder generelt i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.2 Gang og boder Gulvets overflate

Ingen rom under terreng for varig opphold. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1952 som er risikokonstruksjon for fukt. Gulvkaldt. Boligen fra 1952, er fundamentert på betongsåle og har plaststøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Det er generelt røffe overflater på eldre betonggulv. Nivåforskjeller på gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.3 Gang og boder Fuktmåling og ventilasjon

Ingen rom for varig opphold i kjeller. Kalk, salt og fuktutslag på plasstøpte betongvegger og betonggulv. Eldre betongkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Det er benyttet plast i kjellerhimling mot varme rom som kan fange fukt/kondens. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1952 som er risikokonstruksjon for fukt. Det må monteres flere ventiler i yttervegger, og lufteventiler må holdes åpne for luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.1.1 Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling

Våtrom fra 2011. Ingen dokumentasjon. Noe sprang og forskyvning i fuger på veggflis. Vindu i våtsone over badekar med bruksmerker og noe misfarging av fuger. Ingen silikonfuge i overgang mellom veggflis og gulvflis utenfor dusjsone mot dør og mot speil. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.1.2 Bad/WC 1.etg Overflate gulv

Våtrom fra 2011. Ingen dokumentasjon. Silikonfuge mellom veggflis og gulvflis mot baderomsinnredning slipper. Misfarging av silikonfuger. Ingen silikonfuge i overgang oppkant ved dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. Lokalt fall i dusjnise på ca 10 mm, men mosaikkflis ligger stedvis høyere enn vanlig gulvflis. Gerikt på innerdør er fuktutsatt. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.1.3 Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Våtrom og membranløsning fra 2011 Ingen dokumentasjon. Ingen tilfredsstillende fall å gulv. Usikker tettelsning ved oppkant mot dørterskel. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig. Det er ingen mansjett på veggjennomføring innvendig i baderomsinnredning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2.1 Bad/WC 2.etg Overflate vegger og himling

Våtrom fra 2010. Ingen dokumentert utførelse. Ymse fuging rundt blant annet avtrekksvifte og innerdør. Ikke brukt silikon på innvendig flishjørne og overgang vegg/gulv. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Det står vindu i våtsone som har fliset utforing. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2.2 Bad/WC 2.etg Overflate gulv

Våtrom fra 2010. Ingen dokumentasjon. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Rørgjennomføring i gulv under dusjkabinett. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Det er ikke silikonfuger rundt gulvsluk. Det er ikke silikonfuger i overgang gulvflis/veggflis. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 8 mm. Det er oppkant ved dørterskel på ca 30 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Det er ikke benyttes silikonfuger i overgang på oppkant til terskel. Ymse fuging og misfarging av fuger. Små riss i fuger på gulvflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.3.1 Vaskerom 1. etg Overflate vegger og himling

Eldre vaskerom i tilbygg fra 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom. Rommet ar fin funksjon. Eldre overflater med bruksmerker. Det er montert inn en brukt kjøkkeninnredning, der benkeplate ligger høyere enn bunn av vinduskarm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.3.2 Vaskerom 1. etg Overflate gulv

Eldre vaskerom i tilbygg fra 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom. Rommet har fin funksjon som vaskerom. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Nyere vanninstallasjoner og sanitær. Hovedstoppekran er ikke merket. Vannrør og avløp synlig i kjellerbod uten stakeluke. Vannrør synlig i tak er utsatt for trekk fra kjellervindu. Samlestokk for rør i rør står i rom uten sluk, men på betonggulv. Vann og avløp i kryperom til vaskerom er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bunnledninger i kjeller kan ikke inspiseres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

13.4 Varmesentraler

Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen, men eldre varmpumpe krever jevnlig

vedlikehold. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

Eiendommen har nedgravd

oljetank/parafintank som har en kostnad hvis den kreves fjernet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14.1 Garasje – uthus

Frittliggende garasje fra 1986. Noe røffe overflater på betonggulv, vanlig vedlikeholdsbehov utvendig, som bygget med fin funksjon. Yttertak var snødekket på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres. Ingen snøfanger på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Frittliggende eldre uthus med behov for vedlikehold utvendig. Det er ingen takrenner, det er bulker i taktekking og det der noe ødelagte vindski og pannebord, generelt eldre bygning som har fin funksjon som stall og lager. Yttertak var snødekket på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres. Ingen snøfanger på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører (Kr. 50.000. - og 100.000.-)

Vinduer og heve/skyvedør fra 2017 gis TG1. Vinduer og terrassedør fra 1980-tall gis TG2, generelle bruksmerker, værbitte utvendig, noe kondensmerker innvendig, mest på vaskerom. Slitt terrassedør i 2. etg. Bruksmerker og slitasjer på hoveddør.

Kjellervinduer gis TG3, eldre vinduer som iser, rimer i kjeller. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10.2.3 Bad/WC 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk (Kr. 50.000. - og 100.000.-)
Våtrom og membranløsning fra 2010. Ingen dokumentasjon. Ingen fagmessig utførelse. Usikker membranløsning. Gjennomgang av rør i gulv ved WC, opplegg for bidet og i dusjsone under dusjkabinett. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10.3.3 Vaskerom 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk (Kr. 50.000. - og 100.000.-)
Eldre våtrom og membranløsning antatt fra 1984. Ikke komplett bygget som våtrom. Usikker membranløsning særlig på vegger og i overgang vegg/gulv. Sees i sammenheng med pkt 10.3.1 og 10.3.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1984 - Tilbygg
1984 til 2000 - Overflateoppussing generelt
2000 - Tilbygg
2000 - Taktekking på bolig
2010 - Bad 2. etg
2011 - Bad 1. etg
2013 - Varmepumpe
2017 - Gulvoverflater i nyeste tilbygg
2017 - Vinduer i nyeste tilbygg og bad 1. etg
2017 - Varmtvannsbereder 300L
2018 - Kjøkken
2024 - Røropplegg på vaskerom

Parkering

På egen eiendom.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Basert på elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 32 904

Formuesverdi primær

Kr 726 231 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 904 922 per 2023

Andre utgifter

Strøm og forsikring.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 35 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:

4005/9/35:

06.09.2011 - Dokumentnr: 709679 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:9 Bnr:6

06.09.2011 - Dokumentnr: 709679 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0807 Gnr:9 Bnr:6 Fnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 601377 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:9 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 429476 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:9 Bnr:35

15.05.2013 - Dokumentnr: 389823 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4005 Gnr:9 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger, men disse samsvarer ikke med sånn det ser ut i dag. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

LNF- område med eksisterende spredt boligbebyggelse. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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.

Overtakelse

Etter avtale.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 100 (Omkostninger totalt)

116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 068 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Meglervederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til 1,2% av kjøpesummen. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 9.900,-, markedspakke på kr 14.900,-, vederlag til oppgjør på kr 4.900,- og visningsgebyr på kr 1.750,- per visning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig

Kristian Heia
Eiendomsmegler
kristian.heia@aktiv.no
Tlf: 934 56 323

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

Salgsoppgavedato

06.03.2025

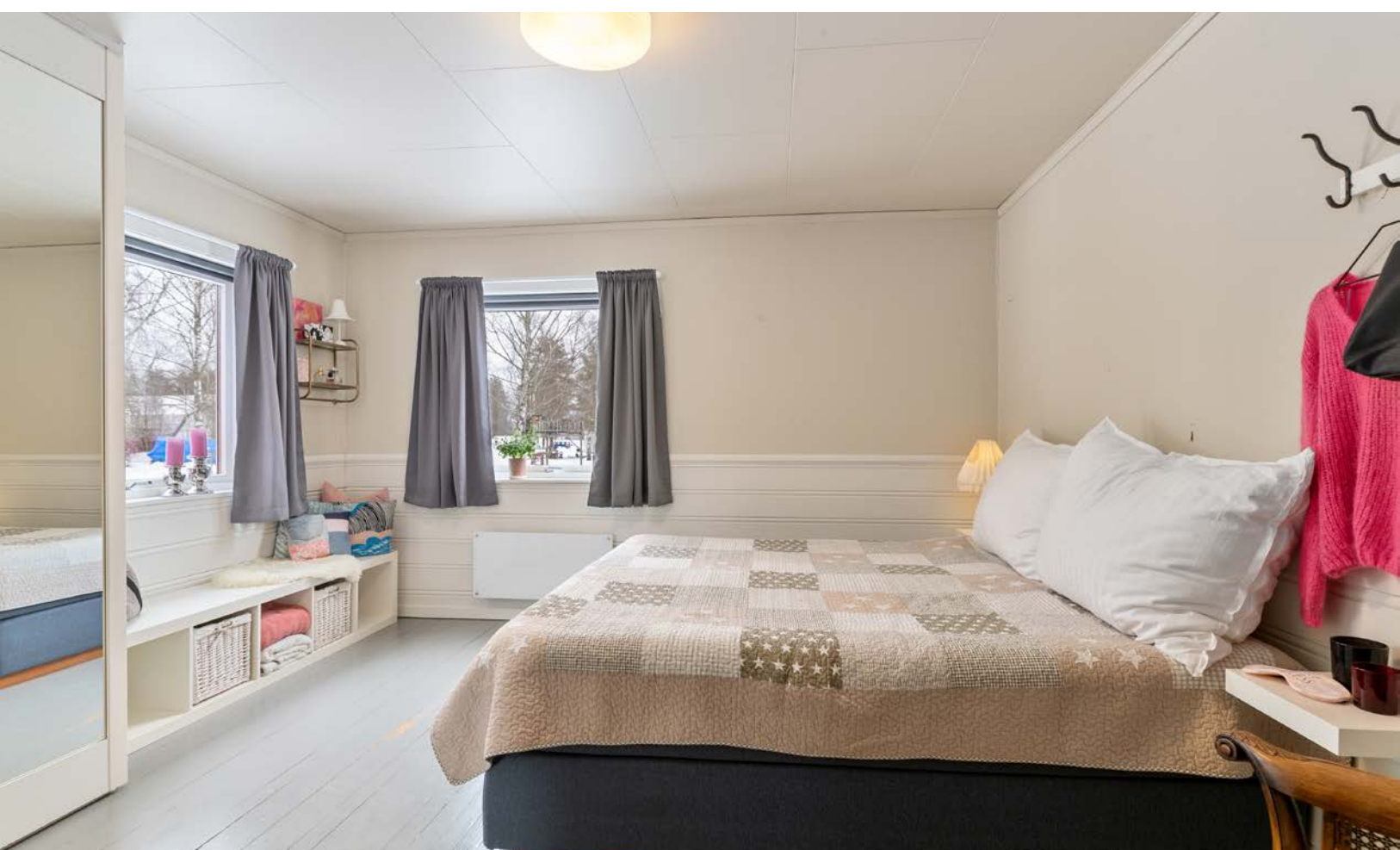






































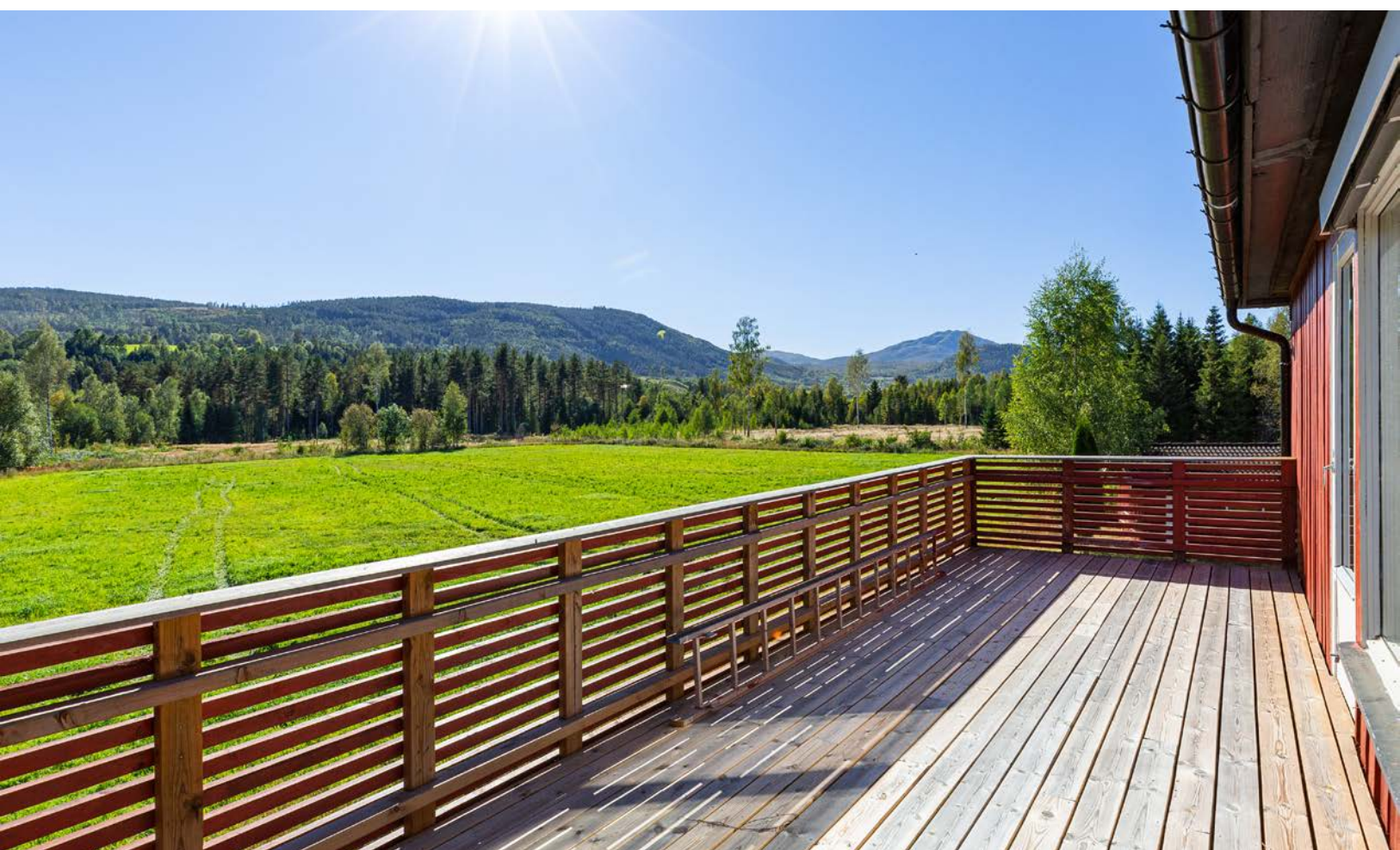


















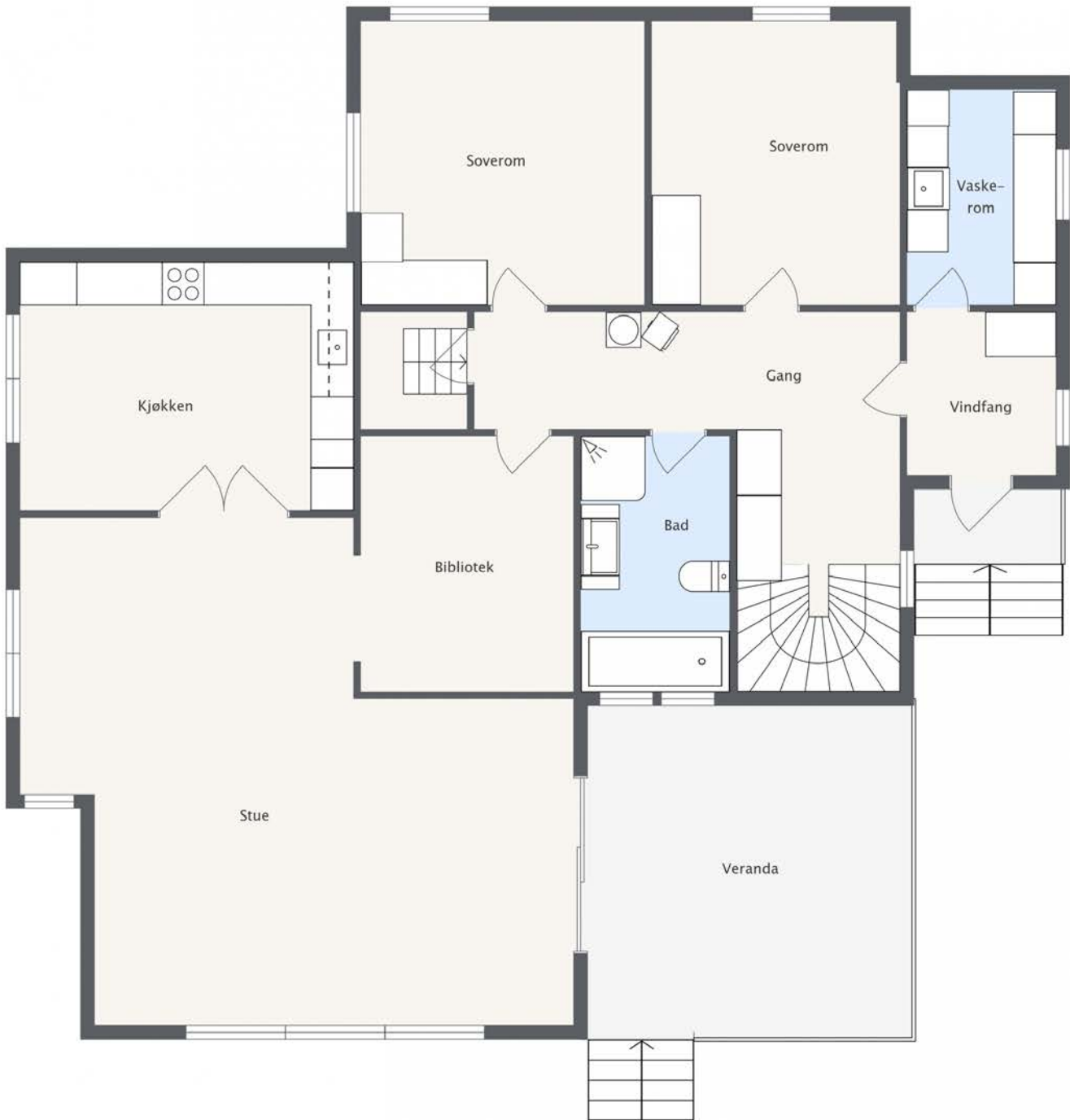
Kjeller



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.

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.

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.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250017	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mads Vendelbo Gadegaard	Renate Rønning Gadegaard
Gateadresse	
Heddalsvegen 894	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3677
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6800873

Document reference: 1306250017

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☒ Nei ☐ Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 1306250017

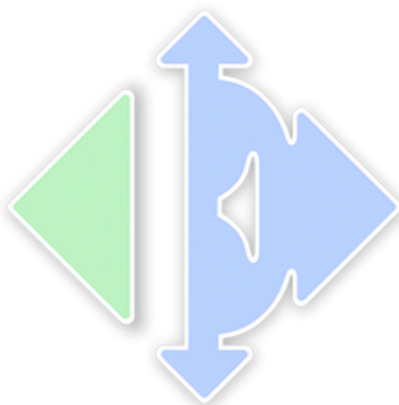
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Gadegaard	79e34bb19d9ff44f643b592 6db774ae2d4335580	06.03.2025 10:29:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Gadegaard	aa124b94594228e41838be 5602ec5954dce1d5ec	06.03.2025 10:20:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306250017

- 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>

Enebolig 2 etasjer med kjeller.
Heddalsvegen 894
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
24	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 02/03/2025

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Renate Rønning Gadegaard (1/2) og Mads Vendelbo Gadegaard (1/2)
Tomt:	3093,3 m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	LNF- område med eksisterende spredt boligbebyggelse. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 32 904,- årlig
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1952
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.02.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det er vinter på befaringsdagen og delvis snødekket yttertak. Yttertak, takteking og overganger mm, kan ikke inspiseres fullt ut, og det må utføres befarings av dette etter snøsmelting. Det er ingen innvendige luker for inspeksjon av takkonstruksjonen og eller taktro på tilbyggene. Det er ingen tilgang til kryperommet under vaskerom og vindfang.
Oppdragsgiver:	Renate Rønning Gadegaard
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Stor flat tomt beliggende i usjenert landleig omgivelse i Heddal, Notodden kommune. Omgitt av etablert spredt bebyggelse. Tomten har tilgang via privat grusvei fra E-134. Tomten er opparbeidet med gruset oppstillingsplass, hage og plen, den har garasje og uthus med stall og smie. Tomten ligger innenfor aktsomhetsområde flom i NVE sine kartdatagrunnlag.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 2 etasjer med kjeller, opprinnelig bygget i 1952 og tilbygget i 1986 og i 2000. Fundamentert på stedlig grunn, sand og steinholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt betong med kjeller på opprinnelig bolig. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Ringmur av lettklinker på tilbygg fra 1986 med kryperom. Ringmur av lettklinker med støpt plate på mark på tilbygg fra år 2000. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår på bolig fra 1952. Ytterkledning av tømmermannspanel. Konstruksjon av bindingsverk på begge tilbygg med statikk fra respektive byggeår, ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel med luftespalter på både opprinnelig bolig og tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg på opprinnelig bolig. Tilbygg fra 1986 har trebjelkelag med stubbeløft av trebord mot kryperom. Valmtakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord på opprinnelig bolig, taktro av Su-taksplater på tilbygg fra 2000, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjon på opprinnelig bolig har kaldt loft. Takkonstruksjonen over tilbygget vaskerom og vindfang fra 1986 har flat takkonstruksjon med åpen terrasse på plan 2.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 2 etasjer med kjeller, opprinnelig bygget i 1952 og tilbygget i 1986 og i 2000. Boligen fremstår stort sett som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Opprinnelig bolig fra 1952 med noe renoveringsbehov både utvendig og innvendig. Ytterkledning har vedlikeholdsbehov og taktekingen må ettersees etter vinteren, det er blant annet løse mønepanner og overgang fra tilbygg til bolig som er vedlikeholdspunkt. Boligen fremstår ellers normalt vedlikeholdt innvendig. Boligen har eldre overflater på soverom plan 1. Videre normalt vedlikehold må påberegnes. Rom i eldre del blir fort kalde. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Boligen er bebodd på befaringsdagen og kan tas i bruk som den fremstår. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 24.08.2022, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler, og PropCloud.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjeller: Takhøyder er fra ca 1,90 m til 1,98 m

-Gang/bod har panel i tak, pusset betongvegger, betonggulv. Plassbygget enkel bratt trapp til 1.etg. 300 L varmtvannsbereder. Samlestokk for rør-i-rør-system med stoppekran uten fordelerskap. Hovedstoppekrane. Sikringsskap. Synlige avløpsrør uten stakeluke. Synlige parafinrør og måler til parafintank.

-Bod 1 har panel i tak, betongvegger, betonggulv. Plassbygget hylleinnredning. Synlige avløpsrør og synlige vannrør i tak.

-Bod 2 har panel i tak, betongvegger, betonggulv. Plassbygget hylleinnredning. Synlige vannrør i tak.

-Bod 3 har panel i tak, betongvegger, betonggulv. Fundamentert teglpipe med sotluke. Synlige avløpsrør og vannrør i tak.

-Bod 4 har panel i tak, betongvegger og upusset trefiberplater på innside av betongvegger/yttervegger. Plassbygget dør til det fri. Teglpipe med ublandet røykrør. Synlige avløpsrør og vannrør. Avtrekksvifte innsatt i kjellervinduet (ikke tilkoblet strøm). Ventil innsatt i kjellervindu.

Ingen listverk og ingen innerdører. Kun åpninger i murvegger mellom rommene. Generelt: Noe kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger og betonggulv. Riss i murvegg ved eldre gjenmurt ytterdør. Uferdig panel i tak, synlig isolasjon. Det er brukt plast i kjellerhimling mot varm side. Det er lave takhøyder. Eldre kalde kjellervinduer fra byggeår som iser og trekker. Det er røffe overflater på betonggulv. Nivåforskjell på gulv. Sotrenner fra sotluke og ublandet hull i pipe. Hovedstoppekrane er ikke merket. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyder er fra ca 2,39 m til 2,41 m. Ca 2,27 m i vindfang og vaskerom. Ca 2,60 m til 2,67 m i tilbygg.

-Vindfang har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på gulv med varmekabel. Katteluke i ytterdør. Garderobeskap. Ventil i vindu.

-Vaskerom har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett, sluk i gulv. Avtrekksvifte på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Montert inn brukt kjøkkeninnredning med takhøye overskap og ett høyskap. Nedfelt vaskekum. Uttrekkelig armatur. Ventil i vindu.

-Mellomgang har malt panel i tak, malt panel på vegger, flis på gulv med varmekabel. Plassbygget garderobeskap under trapp. Trapp med repos til 2.etg. Teglpipe/brannmur med vedovn. Glass i vedovn. Varmepumpe fra 2013. Dør til kjeller. Røykvarsler i tak. Ventil i vindu.

-Gang har malt panel i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Åpning til tilbygget stue.

-Soverom 1 har takess, malte plater på vegger med malt brystningspanel, lakkert furugulv. Røykvarsler i tak. Garderobeskap. Ventil i yttervegg og ventil i vindu.

-Soverom 2 har takess, plater med malt tapet på vegger og malt brystningspanel. Malt furugulv. Pusset og malt brannmur uten vedovn (strukturpusset). Ventiler i vindu. Garderobeskap.

-Bad/WC har malt panel i tak med spot, flis på vegger, flis på gulv med mosaikkflis og sluk i dusjnise. Innfelt speil i vegg. Vegghengt WC med utenpåliggende kasse fra gulv til tak med nisje. Dusjdører av glass. Vegghengt dusjarmatur. Badekar. Avtrekksvifte til yttervegg. Baderomsinnredning med hvite, slette overflater og ett sideskap. Benkeplate av glass med toppmontert vask. Armatur til badekar på yttervegg og det er montert dusjarmatur på utforet kasse med vegghengt WC.

-Stue med vinkel. Malt panel i tak (panel i 45 grader med tre stk takspeil innfelt i himling). Spot i tak, malte plater på vegger, laminatgulv på gulv mot grunn med varmekabel. Ventil i yttervegg. Røykvarsler i tak. Pipe av lettklinker med sotluke. Plassbygget skifersatt peis med peisinnsett. Heve/skyvedør til terrasse. Åpning til gang. Nivåforskjell mellom gang og tilbygg er ca 38 cm. Innfelt varmeovn i yttervegg under vindu.

-Kjøkken har malt panel i tak med spot, panel i 45 grader. Plater med tapet på vegger, laminatgulv med varmekabel mot grunn.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister og profilerte gerikter. Profilerte gulvlister. Profilert brystningslist. Profiler på takspeil.

Innerdører: Hvit, kostmalt dobbelt glassdør med vanlig dørterskel mellom stue og kjøkken i tilbygg. Eldre, kostmalt hvit og beige innerdør med glass i dørblad og sidefelt mellom gang og mellomgang. Eldre, hvit kostmalt innerdør med farget glass i dørblad mellom vindfang og mellomgang. Vanlig dørterskel. Resterende er eldre, kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Bruksmerker og slitasjer på innerdører og terskler. Innerdører bør justeres. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk. Bruksmerker på overflater. Nivåforskjell på gulv der blant annet gulv i mellomgang har påstøp på eksisterende furugulv. Eksisterende furugulv er synlig bak trapp. Bom i gulvflis. Bruksmerker og slitasjer på eldre furugulv. Noe uferdig finish mot dørterskler, flis ligger mot dørterskler. Noe svak statikk på gulv i soverom 1. Løs dørterskel inn til soverom 2. Ventiler i vinduer er tettet med teip på soverom. Det er målt planavvik på gulv +/- 15 i eldre soverom da det ikke er noe generelt utgangspunkt på gulv med forskjellige nivå. Svanker på eldre furugulv på soverom. Synlig heng i himling/taklist over heve/skyvedør i stue på tilbygg. Det mangler noe fusing og finish på skifersatt peis. Ingen luke for inspeksjon av takkonstruksjon innvendig på tilbygg. Noe sprekker og riss ved veggplater ved drager som går mellom stue og kjøkken på tilbygg. Noe generelt kryp i malt takpanel på kjøkken. Ingen håndløper på vegg til innvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.etg: Takhøyder er fra ca 2,31 m til 2,33 m (bad ca 2,17 m).

-Stue med mellomgang har malt panel i tak, malt panel og malte plater på vegger, laminat på gulv. Røykvarsler i tak. Trapp til 1.etg.

-Terrassedør. Plassbygget peis med eldre peisinnsett. Malt teglstein på pipe og brannmur. Plassbygget uisolert loftsluke. Ventil i yttervegg.

-Soverom 1 har malt panel i tak, malt panel og malte plater på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Garderobeskap. Ventiler i vindu.

-Soverom 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Plassbygget garderobeskap med skyvedører, speil i to skyvedører. Ventiler i vindu. Malt brannmur av tegl.

-Bad/WC har malt panel i tak med spot, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Sluk på gulv under dusjkabinett. Gulvmontert WC. Opplegg bak WC for bidet. Vaskeromsbenk av rustfritt stål og glass, med toppmontert vask av glass. Speil med lys. Vindusutføring er fliset med veggflis.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte og glatte gerikter. Profilerte og glatte gulvlister. Innerdører: Eldre, kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Bruksmerker og slitasjer på innerdører og dørterskler. Innerdører bør justeres. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk. Bruksmerker på overflater. Synlige skjøter på laminatgulv etter gulvvask. Laminatgulv ligger mot dørterskler med uferdig finish. Noe knirk på gulv. Terrassegulv ligger høyere enn stuegulv. Det er ingen håndløper på innvendig trapp. Noe planavvik på gulv, pluss/minus 10 mm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 2 etasjer med kjeller, opprinnelig bygget i 1952 og tilbygget på plan 1 i 1984 og i 2000. Boligen fremstår slik selger kjøpte den i 2022 og det foreligger lite opplysninger om endringer. Det er opplyst om blant annet følgende endringer:

- Tilbygg, 1984.
- Overflateoppussing generelt fra 1984-2000.
- Bad 2. etg, 2010.
- Bad 1. etg, 2011.
- Kjøkken, 2018.
- Gulvoverflater i nyeste tilbygg, 2017.
- Vinduer i nyeste tilbygg og bad 1. etg, 2017.
- Tilbygg, 2000.
- Taktekking på bolig, 2000.
- Rørøpplagg på vaskerom, 2024.

-Varmtvannsbereder 300 L, 2017.

-Varmepumpe, 2013.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	7 576 000,-	
- Fradrag:	3 337 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 239 000,-	4 239 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	261 000,-	
- Fradrag:	99 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	162 000,-	162 000,-
Verdi uthus som ny i dag:	897 000,-	
- Fradrag:	558 000,-	
= Teknisk verdi uthus:	339 000,-	339 000,-
Tomteverdi:		650 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3 850 000,-
Låneverdi:		3 080 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 13 140,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	66	0	0	0	0	66
1.etg	152	0	0	23	152	0
2.etg	75	0	0	20	75	0
SUM BYGNING	293	0	0	43	227	66
SUM BRA	293					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1986	0	33	0	0	0	33
Uthus 1950-tall	0	85	0	0	0	85
SUM BYGNING	0	118	0	0	0	118
SUM BRA	118					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Gang/bod, 4 stk boder.

1.etg: Vindfang, vaskerom, mellomgang, gang, 2 stk soverom, bad/WC, stue, kjøkken.

2.etg: Stue med mellomgang, 2 stk soverom, bad/WC.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Enebolig opprinnelig fra 1952. Det er fremlagt oppdaterte tegninger som er i tråd med omsøkte tiltak på boligens plan 1, to tilbygg. På opprinnelig tegning et soverom mot tilbygg fra 2000 nå gang. Stue nr 2 i 2 etg er nå soverom og kjøkken i 2. etg er nå soverom som også har fått vegg med dør ut mot gang i 2. etg. Wc-rom i 2. etg er omgjort til bad/wc. Det er ingen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, kun endring av hoveddel. Hele kjeller vurderes til å være S-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Eldre vaskerom i tilbygg fra 1984 er ikke komplett bygget som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Feietrinn og tilgang til utenpåliggende pipe mangler på tilbygg fra 2000. Feietrinn på annenhver steinrekke på bolig. Boligen har terrasse i 2. etg over vaskerom, her har det vært en lekkasje som er utbedret i ca 2019, en ser spor av lekkasjen ved taklampe på takess i vaskerommet. Terrasse over varmt rom, krever god isolering og godt fungerende luftesjikt. Fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Eiendommen har nedgravd parafin/oljetank.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

02/03/2025

Olav Øyen

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

. Fundamentert på stedlig grunn, sand og steinholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt betong med kjeller på opprinnelig bolig. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Ringmur av lettklinker på tilbygg fra 1986 med kryperom. Ringmur av lettklinker med støpt plate på mark på tilbygg fra år 2000.

Merknader: Ligger i aktsomhets område for flom i NVE sine kartdata. Grunnmur kun på opprinnelig bolig fra 1952. Riss i grunnmur utvendig og innvendig. Noe kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger og betonggulv i kjeller. Riss i murvegg ved eldre gjenmurt ytterdør. Det er upusset lettklinker på tilbygg fra 1986. Noe uferdig rundt ringmur på tilbygg fra 2000. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryperom under tilbygget vindfang og vaskerom fra 1986. Ingen tilgjengelig luke, kun mulig å se inn via ventil i ringmur.

Merknader: Kryperom uten mulighet for innvendig inspeksjon. Det er synlig stubbeloft av trebord og synlig grunn uten fuktsperre mot grunn via ventil i ringmur. Terrenget ved kryperommets ringmur heller mot kjellermur under støpt trapp.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Bygningen har kun kjeller på opprinnelig bolig. Kryperom og plate på mark på tilbyggene. Ingen utvendig isolasjon på grunnmur. Nedløp er ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Usikker dreneringsløsning. Eldre fuktmerker, salt og kalkutslag i kjellerboder. Terreng heller mot kjellermur ved utvendig trapp/ringmur til kryperom. Drenering av hele grunnmuren er utfordrende, da det er tilbygg på boligen som har plate på mark og kryperom ved inngangsparti, samt terrasse og støpt trapp på hovedinngang. på gavl. Nedløp er ført vekk fra grunnmuren og må fortsatt ledes vekk fra grunnmuren. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.4 Støttmurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttmurer.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår på bolig fra 1952. Ytterkledning av tømmermannspanel. Konstruksjon av bindingsverk på begge tilbygg med statikk fra respektive byggeår, ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel med luftespalter på både opprinnelig bolig og tilbygg.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Fuktutsatt bunnsvill og ytterkledning mot grunnmur på opprinnelig bolig. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot ytterkledning. Ingen store råteskader, men påbegynnende stedvis råte på kledningsbord. Sprekkdannelse på ytterkledning. Svartsopp. Ingen luftet veggkonstruksjon på tilbygg fra 1986 og opprinnelig veggkonstruksjon. Etterslep på utvendig vedlikehold. Det er overganger på tak/vegg som ett vedlikeholdspunkt, samt utenpåliggende pipe på yttervegg som er vedlikeholdspunkt. På tilbygg fra 2000, ser en at ytterveggen over heve/skyvedør henger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite, kostmalte kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår 1952. Plassbygget kjellerdør fra byggeår. Hvite, kostmalte husmorvinduer og fastkarmvinduer fra 1983. Hvite, fabrikkmalte husmorvinduer og fastkarmvinduer i tilbygg fra 2017. Hvite, fabrikkmalte og topphengslet vinduer på bad 1.etg fra 2011. Heve/skyvedør i tilbygg 1.etg, hvit fabrikkmalt fra 2017. Hvit, kostmalt terrassedør 2.etg fra 1983. Hvit, kostmalt hoveddør av teak med profilert dørblad. Sidefelt av blyglass som er antatt fra ca 1986. Katteluke i hoveddør. Ventil i husmorvinduer fra 1983. Utvendige persienner på vinduer i tilbygg og i 2.etg.

Merknader: Vinduer og heve/skyvedør fra 2017 gis TG1. Vinduer og terrassedør fra 1980-tall gis TG2, generelle bruksmerker, værbitte utvendig, noe kondensmerker innvendig, mest på vaskerom. Slitt terrassedør i 2. etg. Bruksmerker og slitasjer på hoveddør. Kjellervinduer gis TG3, eldre vinduer som iser, rimer i kjeller. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Valmtakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord på opprinnelig bolig, taktro av Su-taksplater på tilbygg fra 2000, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjon på opprinnelig bolig har kaldt loft. Takkonstruksjonen over tilbygget vaskerom og vindfang fra 1986 har flat takkonstruksjon med åpen terrasse på plan 2. Gesimskasser av trepanel med luftespalter på både opprinnelig bolig og tilbygg. Det er to stk piper over tak. 1 stk teglpipe over tak med heldekkende pipeledning og bølge på topp. 1 stk utenpåliggende pipe av skifersatt lettklinker over tak via gesimskasse, beslag mot tak, plate på topp. Feietrinn på annenhver steinrekke på opprinnelig bolig.

Merknader: Valmtakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Det er ikke mulig å sjekke hele takteking, beslagsløsninger og overgang ved tilbygg grundig grunnet vinter og snødekket yttertak på befaringsdagen. Yttertak, overganger og beslagsløsninger må sjekkes når snøen har smeltet. Taktekking, overganger og beslagsløsninger som kan inspiseres, bærer preg av ufaglært utførsel. Det er løse ufestet mønepanner med utette overganger. Det er brukt plast under mønepanner. Det er svanker i yttertak. Noe mosedannelse synlig der det ikke er snø. Det er ingen snøfangere på yttertak. Det er ikke feietrinn på tilbygg fra 2000 og sikker tilgang til utenpåliggende pipe. Det er løse skiferplater og avskallinger på utenpåliggende pipe, lang pipe som blir fuktutsatt og utsatt for frostspreng. Delvis luftet takkonstruksjon, ingen tilfredsstillende lufting av yttertak på bolig og tilbygg. Flat takkonstruksjon med terrasse over varmt rom er en fuktutsatt risikokonstruksjon og ett vedlikeholdspunkt som må ettersees, terrassegulvet på konstruksjonen, ligger høyere enn stuegulv i 2. etg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1952/1984/2000

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takro av trebord på opprinnelig bolig, takro av Su-taksplater på tilbygg fra 2000, teknet med dobbeltkrummet betongstein fra antatt 2000. Takkonstruksjon på opprinnelig bolig har kaldt loft. Takkonstruksjonen over tilbygget vaskerom og vindfang fra 1986 har flat takkonstruksjon med åpen terrasse på plan 2. Se også pkt 4.1.

Merknader: Begrenset mulighet for å sjekke yttertak/taktekking og overganger med beslagsløsninger grunnet snødekket tak. Yttertak og beslag må sjekkes når snøen er smeltet. Se også pkt 4.1. Værbitte vindski og gesimskasser. Takro er sjekket fra loft der det er mulig, eldre kondensmerker og sotrenner rundt pipe synlig på loft. Noe mose/grønske på taktekking, der det er synlig. Løse mønepanner og usikre overganger fra tilbygg mot bolig, det er brukt plast under mønepanner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av malt sink og takrenner og nedløp av sort stål. Eldre takrenner og beslag på bolig. Takrenner og beslag fra ca 1984 og 2000 på tilbygg. Takfotbeslag, heldekkende pipeledning med bøyler på topp og pipebeslag fra 2000-tall. Takrenner er ført vekk fra grunnmuren i egne rør.

Merknader: Takrenner og nedløp har sin funksjon. Værbitte malte takrenner. Snø og is i takrenner på befaringsdagen. Overganger på yttervegg bolig er delvis tilgjengelig grunnet snødekket yttertak, så også beslagsløsninger på yttertak ved pipe. Beslagsløsninger må sjekkes når snøen smelter. Det er skjevheter i takrenner. Fuktutsatt løsning der det er korte vindski ved på tilbygg ved kjøkken. Nedløp er ført vekk fra grunnmur og må holdes vekk fra grunnmur, det er innredet rom i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft på opprinnelig bolig, med tilgang fra uisolert loftsluke ved mellomgang pipe i 2.etg. Loftet er etterisolert. Det har synlig plassbygget sperretak/valmtak. Synlig upusset teglpipe. Ventil over tak. Synlig tretakro. Noe lufttilgang ved raft.

Merknader: Eldre kondensmerker og sotrenner rundt pipe. Muselort markert rundt pipe. Uisolert loftsluke. Ingen gulv for lagring, kun isolasjon. Etterisolert loft uten dampsperre mot varmt rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Overbygget inngangsparti på ca 4,5 m2 ved hoveddør med plasstøpt trapp. Rekkverk av tre med liggende rekkverkspiler på en side. Terrasse fra ca 2000 er fundamentert med lettklinker og imp. tresøyler på stedlig grunn. Terrasse har tilgang fra utvendige tretrapp og heve/skyvedør i tilbygget stue 1.etg. Impregnerte trematerialer. Rekkverk av trebord med liggende rekkverkspiler og yttervegger på bolig og tilbygg som levegger. Areal på ca 23 m2. Takkonstruksjonen over tilbygget vaskerom og vindfang fra 1986 har flat takkonstruksjon med åpen terrasse på plan 2. Rekkverk av trebord med liggende rekkverkspiler, rekkverkshøyde 90 cm. Areal på ca 20 m2.

Merknader: Delvis snødekker terrassegulv på befaringsdagen. Værbitte overflater på terrassegulv og rekkverk. Rekkverk i 2. etg er lavere enn 1 m. Terrassegulv i 2. etg ligger høyere enn stuegulv. Terrassebord ligger mot ytterkledning slik at denne blir fuktutsatt. Terrassegulv på 1. etg ligger mot kjellervindu. Terrassekonstruksjonen over varmt rom i 2. etg er en fuktutsatt risikokonstruksjon, det har tidligere vært lekkasje i vaskeromstak under som er utbedret i ca 2019. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Det er to stk piper over tak. 1 stk teglpipe over tak med heldekkende pipekledning og bøyle på topp, fundamentert i kjellerbod 3, sotluke i kjeller. 1 stk utenpåliggende pipe av skifersatt lettklinker over tak via gesimskasse, beslag mot tak, plate på topp, fundamentert på grunn/plate på mark, sotluke ved peis i 1. etg. Teglpipe/brannmur med vedovn i mellomgang 1. etg. Glass i vedovn. Plassbygget skifersatt peis med peisinnatts i tilbygg 1. etg. Plassbygget peis med eldre peisinnatts i stue 2. etg. Malt teglstein på pipe og brannmur. Feietrinn på annenhver steinrekke på opprinnelig bolig.

Merknader: Teglpipe fra byggeår med ublandet røykrør i kjellerbod. Sotrenner fra sotluke og ublandet hull i teglpipe. Ikke mulig å inspisere beslagsløsning på yttertak grunnet snødekket tak og vinter. Det er feietrinn på annenhver steinrekke på opprinnelig bolig, det er ikke feietrinn på tilbygg fra 2000 og sikker tilgang til utenpåliggende pipe. Det er løse skiferplater og avskallinger på utenpåliggende pipe, lang pipe som blir fuktutsatt og utsatt for frostspreng. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg på opprinnelig bolig. Tilbygg fra 1986 har trebjelkelag med stubbeloft av trebord mot kryperom. Plassbygget enkel bratt trapp til kjeller. Åpen malt trapp med repos fra 1. etg til 2. etg.

Merknader: Eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår. Det er nyere panel i himling i kjeller med plast mot varm side. Det er generelt noe knirk i trebjelkelag/gulv i både 1. og 2. etg. Noe planavvik/nivåforskjeller på +- 15 mm i 1 etg og +- 10 mm i 2. etg. Bratt trang trapp uten rekkverk til kjeller. Kjeller har boder og ikke rom for varig opphold. Ingen håndløper på vegg i trapp mellom 1. etg og 2. etg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Gang og boder

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gang og boder - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng, boder og lager. Rom med lave takhøyder ned mot 1,90 m. Betongoverflater fra byggeår 1952 og nyere panel i himling som det er brukt plast bak mot varme rom. Noe uferdig finish på panel. Kalk/salt og fuktutslag på eldre betongvegger og gulv. Noen riss. Det er lite lufteventiler i kjeller, kun i ett vindu. Ventiler i yttervegger bør monteres og holdes åpne. Lave takhøyder ved plassbygget trapp til 1.etg. lave takhøyder generelt i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gang og boder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Ingen rom under terreng for varig opphold. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1952 som er risikokonstruksjon for fukt. Gulvkaldt. Boligen fra 1952, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Det er generelt røffe overflater på eldre betonggulv. Nivåforskjeller på gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i rom under terreng. Betongvegger, ingen rom for varig opphold. Det er fuktsøkt i panelbord, ineg unormale fuktutslag i treverk på befaringsdagen.

Merknader: Ingen rom for varig opphold i kjeller. Kalk, salt og fuktutslag på plasstøpte betongvegger og betonggulv. Eldre betongkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Det er benyttet plast i kjellerhimling mot varme rom som kan fange fukt/kondens. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1952 som er risikokonstruksjon for fukt. Det må monteres flere ventiler i yttervegger, og lufteventiler må holdes åpne for luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom**10.1 Bad/WC 1.etg****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak med spot, flis på vegger, innfelt speil i vegg. Vegghengt WC med utenpåliggende kasse fra gulv til tak med nisje. Dusjdører av glass. Vegghengt dusjarmatur. Badekar. Avtrekksvifte til yttervegg. Baderomsinnredning med hvite, slette overflater og ett sideskap. Benkeplate av glass med toppmontert vask. Armatur til badekar på yttervegg og det er montert dusjarmatur på utforet kasse med vegghengt WC.

Merknader: Våtrom fra 2011. Ingen dokumentasjon. Noe sprang og forskyvning i fuger på veggflis. Vindu i våtsone over badekar med bruksmerker og noe misfarging av fuger. Ingen silikonfuge i overgang mellom veggflis og gulvflis utenfor dusjsone mot dør og mot speil. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel, mosaikkflis og sluk i dusjnisse og sluk under badekar.

Merknader: Våtrom fra 2011. Ingen dokumentasjon. Silikonfuge mellom veggflis og gulvflis mot baderomsinnredning slipper. Misfarging av silikonfuger. Ingen silikonfuge i overgang oppkant ved dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. Lokalt fall i dusjnisse på ca 10 mm, men mosaikkflis ligger stedvis høyere enn vanlig gulvflis. Gerikt på innerdør er fuktutsatt. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2011

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra gang mot dusjnisse. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2011 Ingen dokumentasjon. Ingen tilfredsstillende fall å gulv. Usikker tetteløsning ved oppkant mot dørterskel. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig. Det er ingen mansjett på veggjennomføring innvendig i baderomsinnredning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2 Bad/WC 2.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak med spot, flis på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Sluk på gulv under dusjkabinett. Gulvmontert WC. Opplegg bak WC for bidet. Vaskeromsbenk av rustfritt stål og glass, med toppmontert vask av glass. Speil med lys. Vindusutføring er fliset med veggflis.

Merknader: Våtrom fra 2010. Ingen dokumentert utførelse. Ymse fugging rundt blant annet avtrekksvifte og innerdør. Ikke brukt silikon på innvendig flishjørne og overgang vegg/gulv. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Det står vindu i våtsone som har fliset utføring. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 2.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk på gulv under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 2010. Ingen dokumentasjon. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Rørgjennomføring i gulv under dusjkabinett. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Det er ikke silikonfuger rundt gulvsluk. Det er ikke silikonfuger i overgang gulvflis/veggflis. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 8 mm. Det er oppkant ved dørterskel på ca 30 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Det er ikke benyttes silikonfuger i overgang på oppkant til terskel. Ymse fugging og misfarging av fuger. Små riss i fuger på gulvflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Membranen er fra ca. 2010
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Antatt smøremembran på vegger og antatt smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 2 mot bad. Det er ingen registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2010. Ingen dokumentasjon. Ingen fagmessig utførelse. Usikker membranløsning. Gjennomgang av rør i gulv ved WC, opplegg for bidet og i dusjsone under dusjkabinett. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10.3 Vaskerom 1. etg

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1. etg - Overflate vegger og himling. Vaskerom har takess, plater med tapet på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Montert inn brukt kjøkkeninnredning med takhøye overskap og ett høyskap i 2024. Røropplegg er renoveret i 2024. Nedfelt vaskekum. Uttrekkbar armatur. Ventil i vindu.

Merknader: Eldre vaskerom i tilbygg fra 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom. Rommet ar fin funksjon. Eldre overflater med bruksmerker. Det er montert inn en brukt kjøkkeninnredning, der benkeplate ligger høyere enn bunn av vinduskarm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1. etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett, sluk i gulv under benk.

Merknader: Eldre vaskerom i tilbygg fra 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom. Rommet har fin funksjon som vaskerom. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1984
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Usikker membranløsning. Ingen membran bak veggplater med tapet. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Det er ikke boret fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Rommet har avløp og vannrør på innsiden av vegger. Underliggende konstruksjon er utilgjengelig kryperom.

Merknader: Eldre våtrom og membranløsning antatt fra 1984. Ikke komplett bygget som våtrom. Usikker membranløsning særlig på vegger og i overgang vegg/gulv. Sees i sammenheng med pkt 10.3.1 og 10.3.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2023
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i vinkel fra med kjøkkenøy. Kjøkkeninnredning fra 2018, kjøkkenøy og benkeplate fra 2023. Kjøkkeninnredning fra Epoq. Takhøyde på 2,60 m. Takhøye overskap på vegg mot gang. Overskap med glassdører. Høyskap på yttervegg. Benkeplate av heltre eik på både kjøkkeninnredning og kjøkkenøy. Profilerte fronter på overskap, underskap og skuffer med ett speil. Integrerte hvitevarer. Koketopp på 80 cm, avtrekksvifte til yttervegg med sort skråstilt glassfront. Stekeovn i høyde med kjøkkenbenk. Sort, nedfelt kum. Armatur med uttrekk. Det er skifersatt vegg under benkeplate, og overskap fra benkeplate til tak bak avtrekksvifte.

Merknader: Kjøkkeninnredning med minimale bruksmerker. Fargeforskjell på dørfronter og skuffer på innredning og kjøkkenøy. Hakk i dekkplate til oppvaskmaskin. Ny dekkplate er bestilt. Det bør monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1984/2010/2011/2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vegghengt WC fra 2011 med utenpåliggende kasse fra gulv til tak med nisje på bad 1. etg. Gulvmontert wc fra 2010 på bad 2. etg. Sanitær og vanninstallasjoner fra perioden 2010-2024. Bad 1. etg, 2011, bad 2, etg 2010, kjøkken, 2018, vaskerom renoveret røropplegg i 2024. 300 L varmtvannsbereder fra 2017 plassert i kjeller. Hovedstoppekran i kjeller. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Samlestokk for rør i rør system i kjeller. Kommunal VA.

Merknader: Nyere vanninstallasjoner og sanitær. Hovedstoppekran er ikke merket. Vannrør og avløp synlig i kjellerbod uten stakeluke. Vannrør synlig i tak er utsatt for trekk fra kjellervindu. Samlestokk for rør i rør står i rom uten sluk, men på betonggulv. Vann og avløp i kryperom til vaskerom er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bunnledninger i kjeller kan ikke inspiseres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

300 L varmtvannsbereder fra 2017. Lekkasjesikret ved at den står plassert på betonggulv i kjeller. Stive rør og fast el-tilkobling.

Merknader: 300 L varmtvannsbereder fra 2017 med stive rør og fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2013

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Varmepumpe antatt fra 2013 plassert ved trapp til kjeller i 1. etg.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen, men eldre varmpumpe krever jevnlig vedlikehold. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon. Eiendommen har nedgravd oljetank/parafintank som har en kostnad hvis den kreves fjernet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Avtrekk til yttervegg på kjøkken. Avtrekk til yttervegg på bad 1. etg og 2. etg. Avtrekk til yttervegg på vaskerom. Tilbygg 1. etg med store luftige rom og takhøyde på 2,60 m.

Merknader: Det bør monteres flere ventiler i yttervegger i kjeller og i boligen generelt. Kjeller har kun en ventil i ett vindu, men ingen rom for varig opphold. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Vegghengt WC på bad 1. etg. Gulvmontert WC på bad 2. etg

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Frittliggende garasje på 1. etg fra 1986. Fundamentert på stedlig grunn med plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår, ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler mes statikk fra byggeår, takto av trebord, tekket med betongstein. Innlagt strøm. Elektrisk dobbel leddport. Garasjevindu og boddør. Uinnredet.

Frittliggende uthus på 1. etg med loft fra antatt 1955 +/- . Fundamentert på stedlig grunn med ringmur. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår, ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget A-takstoler mes statikk fra byggeår, takto av trebord, tekket med nyere taksteinsplater. Innlagt strøm. Eldre sidehengslet doble smårutet vinduer. Plassbygget dobbel ytterdør. Uinnredet loft med tilgang fra luke i gavlvegg. Flislager på ca 8 m2 tilbygget på baksiden. Uthuset er innredet med stall, smie, varmt forrom og rom for seleutstyr mm.

Merknader: Frittliggende garasje fra 1986. Noe røffe overflater på betonggulv, vanlig vedlikeholdsbehov utvendig, som bygget med fin funksjon. Yttertak var snødekket på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres. Ingen snøfanger på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Frittliggende eldre uthus med behov for vedlikehold utvendig. Det er ingen takrenner, det er bulker i taktekking og det der noe ødelagte vindski og pannebord, generelt eldre bygning som har fin funksjon som stall og lager. Yttertak var snødekket på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres. Ingen snøfanger på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1952/1984/2000-2018

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2000-tall-delvis

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1952. Delvis rehabilitert i 1984 ved tilbygg i 2000.

Kjøkken og bad henholdsvis 2018 og 2010/2011. Sikringsskap med automatsikringer fra ca 2000 plassert i kjeller.

Innlagt strøm i garasje og uthus.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ujordet og jordet stikkontakter. Noen stikkontakter er innfelt i panelbord på soverom i 1, etc. Noe bruk av skjøteledninger. Ingen fremlagte samsvarserklæringer. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på bolig fra 1952. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det foreligger godkjente byggemeldinger på tilbygg til bolig fra 1983 og tilbygg til bolig fra 1997, uten ferdigattest. Status tatt i bruk i hhv 1984 og i 2000.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Gang og boder Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Gang og boder Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Gang og boder Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjikt og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.1	Bad/WC 2.etg Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
10.2.2	Bad/WC 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
10.3.1	Vaskerom 1. etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
10.3.2	Vaskerom 1. etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.4	Varmesentraler
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.4.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

BMTF

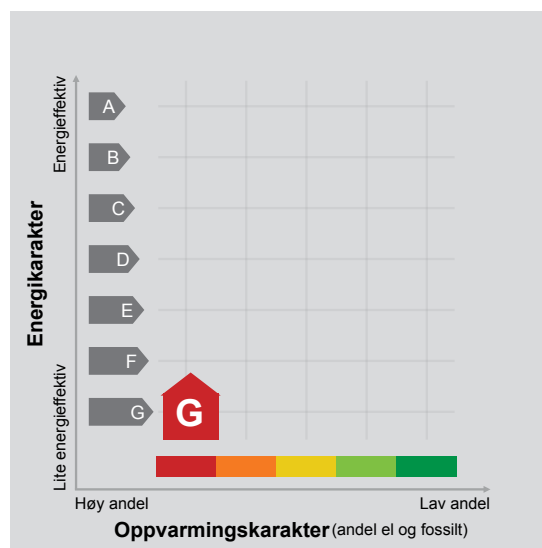
TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad/WC 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.3	Vaskerom 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

ENERGIATTEST

Adresse	Heddalsvegen 894
Postnummer	3677
Sted	NOTODDEN
Kommunenavn	Notodden
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8532834
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88015
Dato	05.03.2025



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

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

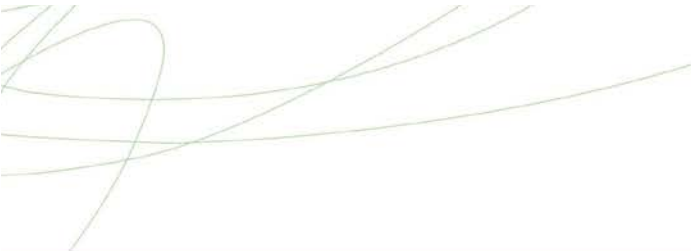
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

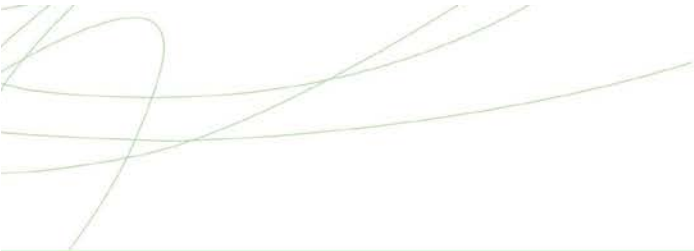
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	293
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

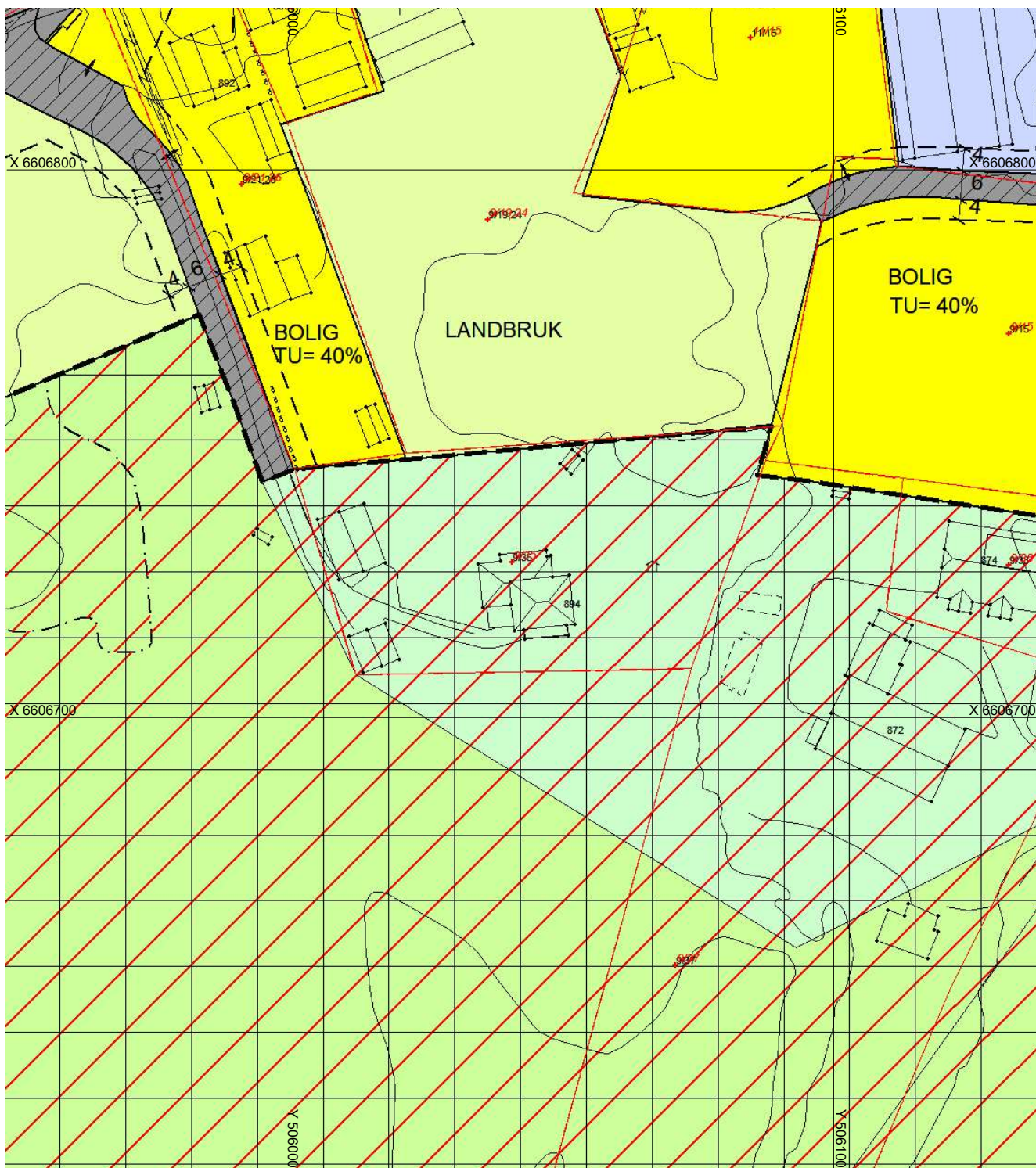
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Basiskart

Område : _____

Utskriftsdato : 10.02.2025

Målestokk = 1:1000

Notodden kommune



N



Inntegnede opplysninger
oppå basiskartet (fyll ut) :

Utført av :

Dato :

Saken gjelder :

Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet

- Sluk
- Stolpe
- Kum
- ♫ Flaggstang

— Matrikelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen
- - - Matrikelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen

(Matrikelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn
eller seksjonert uteareal)

- Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen)
- Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen)
- - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)



Viser godkjent plassering
av nytt tiltak (bygg m.m.)

- Høydekurve
- Tellekurve (5 m)
- ×××××××××× Hekk, ubest. type
- Støttmur
- Frittstående mur
- // // // // Annet gjerde



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: **Gnr.: 9 Bnr.: 35 Fnr.: Snr.:**

Planstatus

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

1. Kommuneplan

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

LNF- område med eksisterende spredt boligbebyggelse. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder.

2. Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei ☒ Ja ☐ Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til:

(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 dirkte så vidt vi kan se, men planavdelingen kan kontaktes på telefon 350 15000 for ytterligere opplysninger.



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr. 9	B.nr. 35	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 7. 114,-
Vannavgift:	Kr. 9. 075,-
Avløp:	Kr. 10. 506,-
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 969,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 07.02.2025.
--------------------	-----------------------------------



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

Eiendom: Gnr.: 9 Bnr.: 35 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.:3501 5000 faks: 3501 5004
EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: **Gnr.: 9 Bnr.: 35 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
Enebolig	218		Tatt i bruk	15.06.1984	
Tilbygg	69		Tatt i bruk	29.02.2000	
Garasjeuthus, anneks til bolig	68		Tatt i bruk		

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

Nei | ☐ Ja | ☐ Delvis | ☒ x

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1983, tilbygg. 1986, garasje. 1997, tilbygg 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 tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 9 Bnr.: 35 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

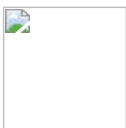
1	Er eiendommen oppmålt?	Nei		Ja	x
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei		Ja	
3	For seksjon: Omfatter seksjonen eksklusiv bruksrett til del av uteareal?	Nei		Ja	

Arealstørrelse¹: **3093 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

Adresse Storgata 39, 3671

Telefon

Utskriftsdato: 10.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Notodden kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4005 **Gårdsnr.:** 9 **Bruksnr.:** 35

Adresse: Heddalsvegen 894, 3677 NOTODDEN

Referanse: 1306250017

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

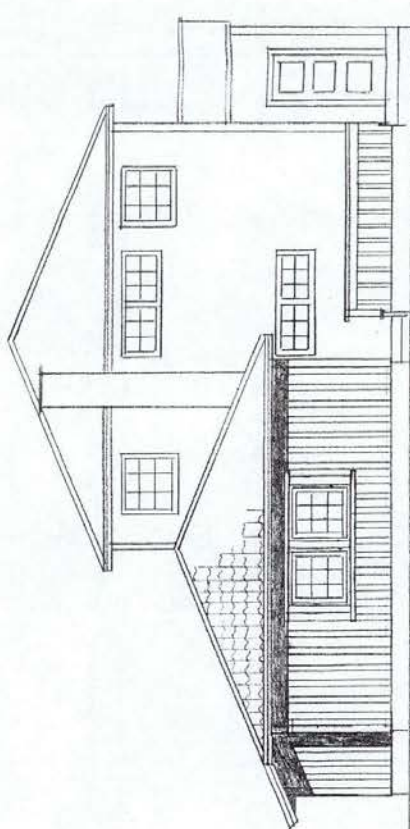
Intet funnet.

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

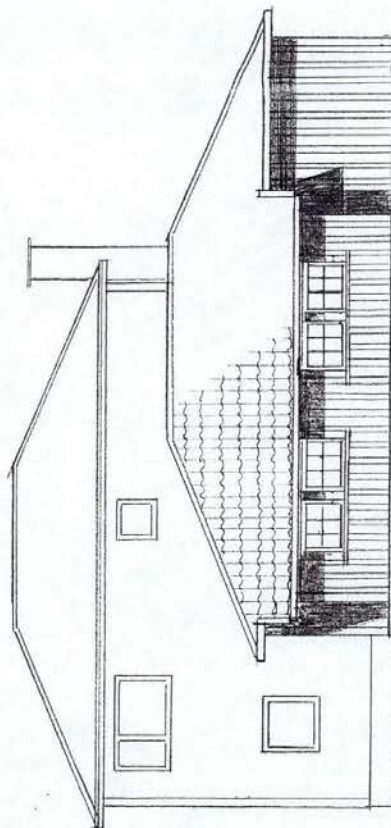
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

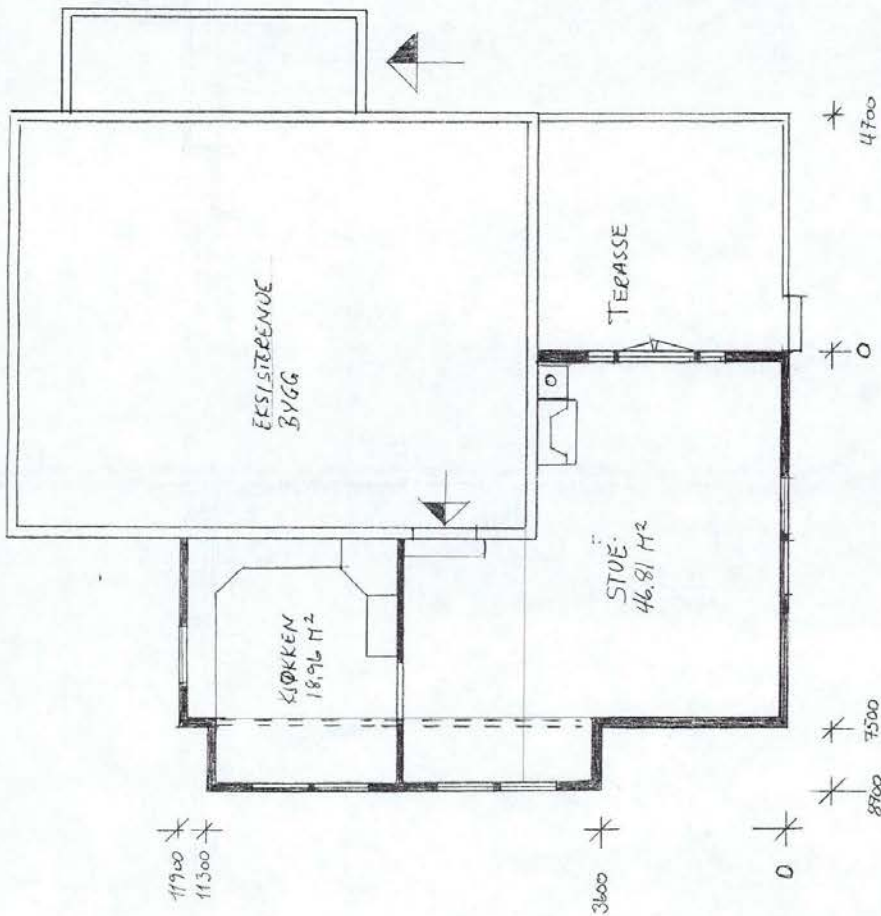
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



FASADE NORD



FASADE ØST



NOTODDEN KOMMUNE
REG. DATO: 01.07.97
REG. NR.: 97-006150
J. NR.: 97-01504
ARKIV NR.: 9/6
ETAT: BOK
SAKSBEH.: GBR

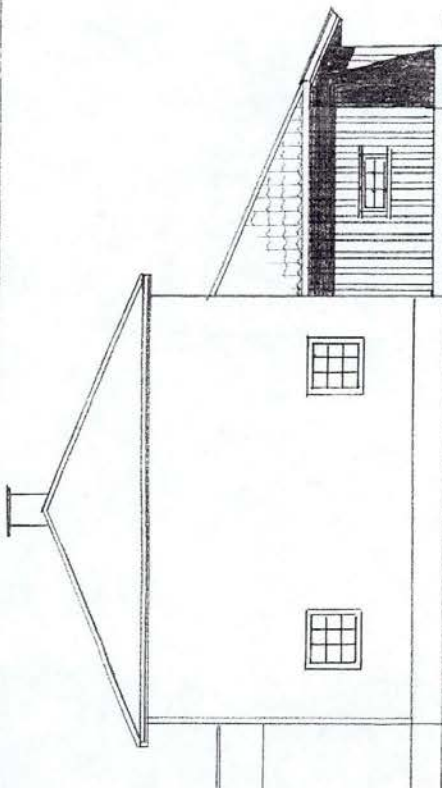
Sak: DS 237/97

28.06.97

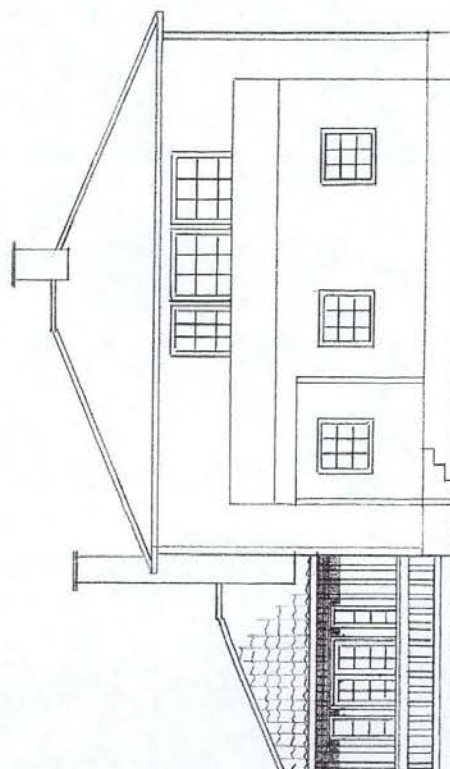
1:100

TILBYGG FOR
INGER RITA VÅLE
HEDDALSVEIEN 894
3670 NOTODDEN

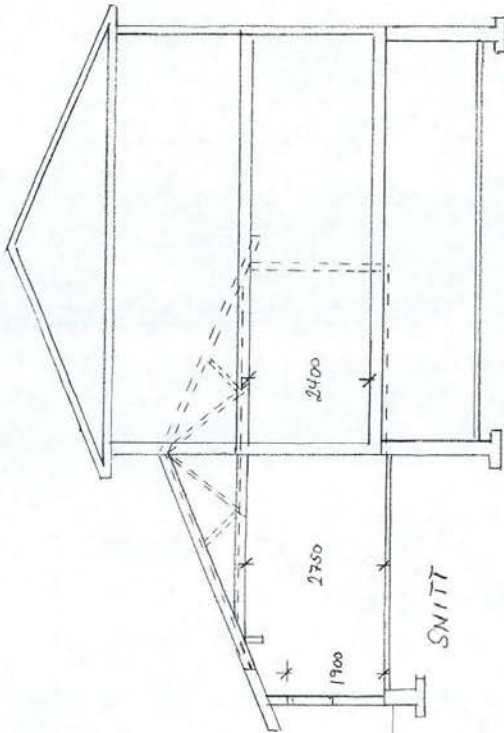
NOTODDEN BYGGSHOP
Oddvar Haugland



FASADE MOT SYD



SIDE MOT VEST

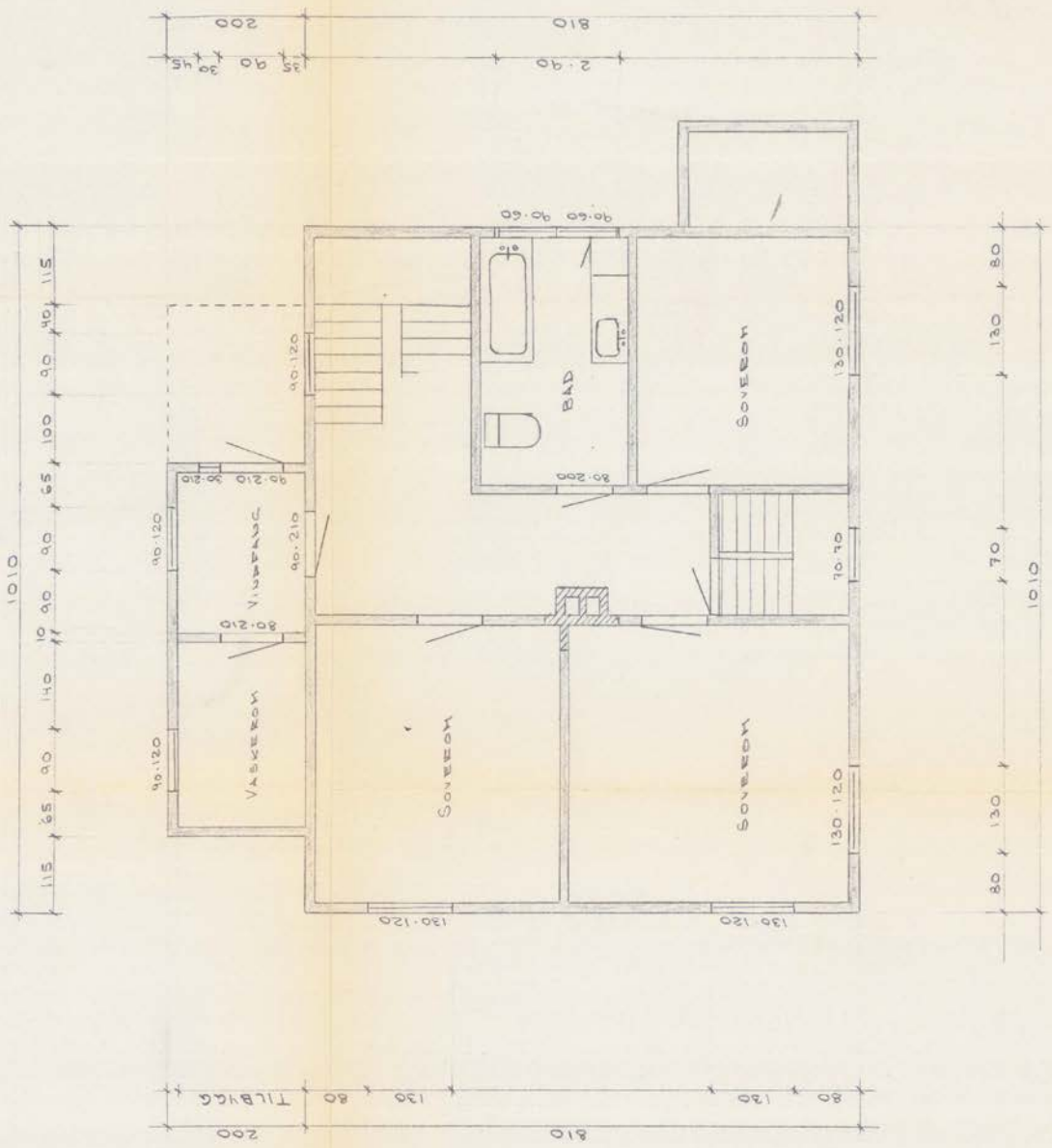


SNITT

28.06.97				1:100	
TILBYGG FOR: INGER RITA VÅLE HEDDALSVEI 894 3670 NOTODDEN					NOTODDEN BYGGESHOP Oddvar Haugland

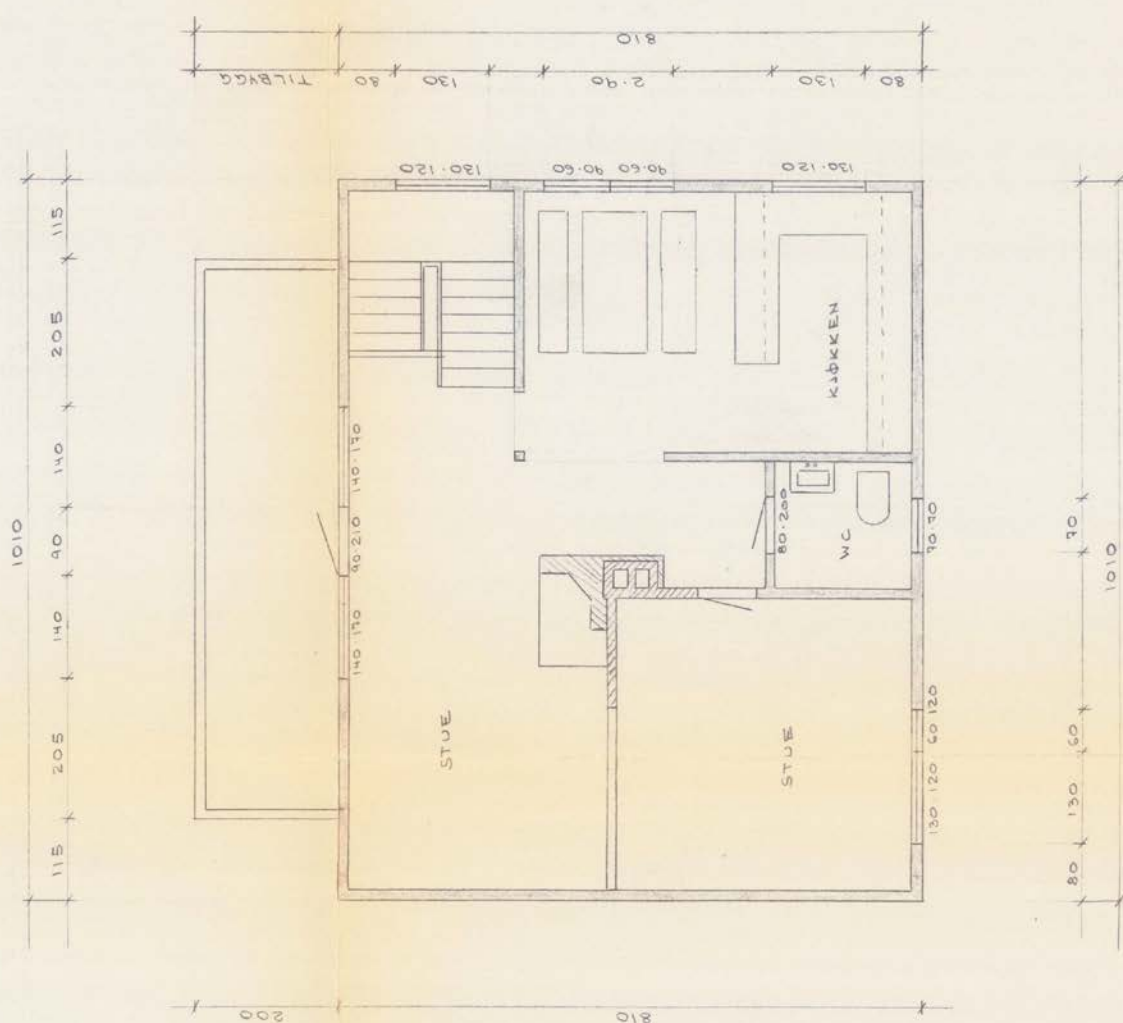
A hand-drawn floor plan of a rectangular room. The dimensions are labeled as 9m (width) and 5.8m (length). The plan shows a large central area, a small rectangular feature on the right wall, and arrows indicating directions. The drawing is on aged paper with some stains.





PLAN I. ETASJE
H. 1:50
OMMÅLING OG TILBYGG.

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Jnr. 299 ... dato. 7. 8. 82
Sak nr. ... 22. 10. 1 ... dato. 18. 6. 83
Innholdet er beskyttet av copyright
Copyright/Arbeid

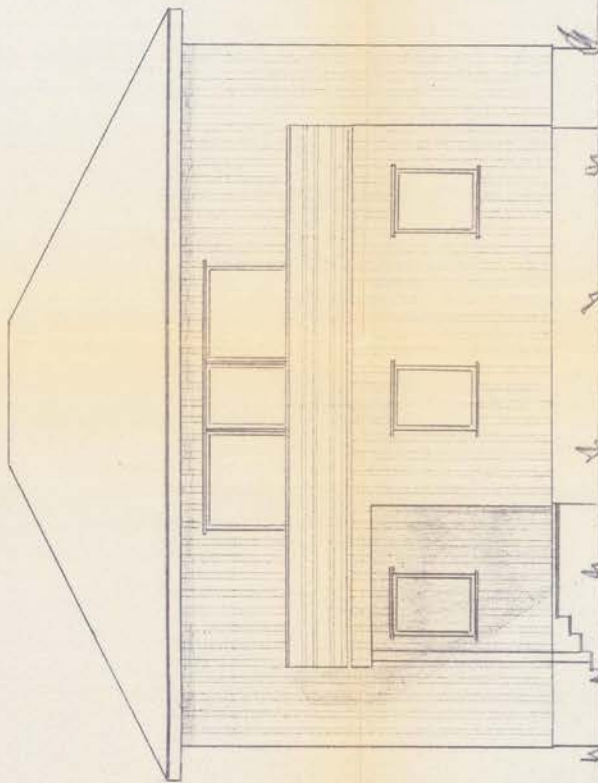


PLAN 2. ETASJE.
H. 1:50

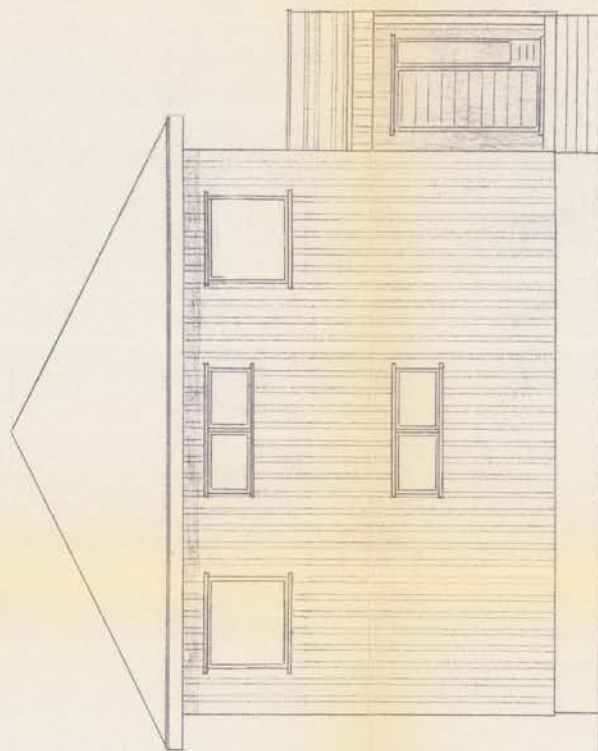
ØKINNREDNING OG TILBYGG.

NOTEREN, BYGNINGSBET.	
Jnr. 8.9.9.	dato. ... 15.8.83
Sok nr. ... 100	dato. ... 15.8.83
Nr. H.	Nr.
Godkjent/Arbeid	

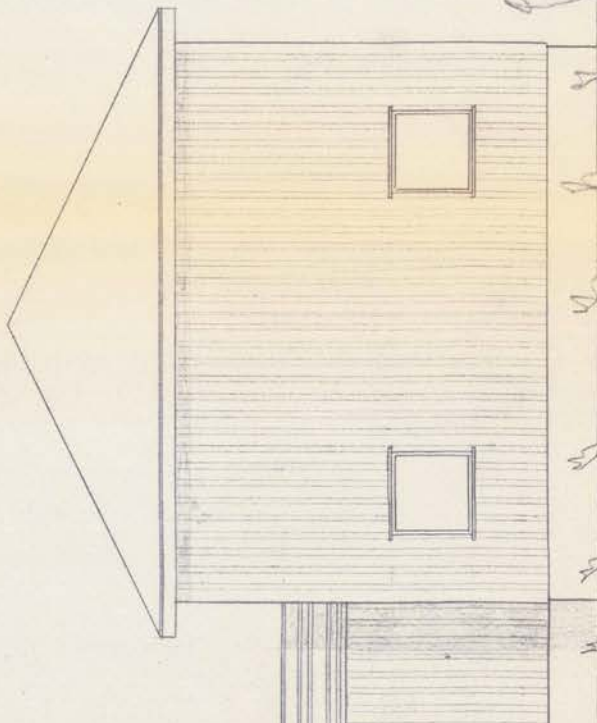
FASADE MOT VEST.



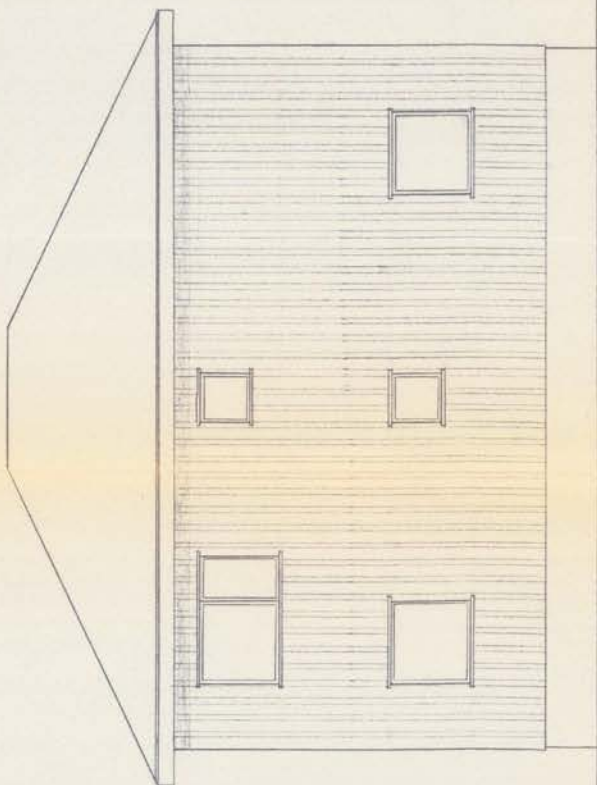
FASADE MOT NORD.



FASADE MOT SØR.

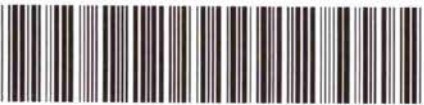


FASADE MOT ØST.



NOTODDEN BYGNINGSBUD
Inc. 299
Selsk. nr. 12
P. 12
Godkjent/Avsluttet

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Advokat Ingeborg Fogt Bergby		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 389823 Tinglyst: 15.05.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Postboks 146		
Postnr. 3672	Poststed Notodden	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 993029483	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾						
Kommunenr. 0807	Kommunenavn Notodden	Gnr. 9	Bnr. 35	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhet ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
kr 40.000	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾	
kr 40.000	<i>- innløsning festetomt</i>

4. Overdras fra		
Fødselsnr. (Oppgitt) 250645	Navn Edvard Lindebråthen	Ideell andel 1/1
<i>Edvard Lindebråthen</i>		

5. Til		
Fødselsnr. 11.04.63	Navn Inger Rita Våle Trovi	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei
<i>Inger Rita Våle</i>		Ideell andel 1/1
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Undertegnede hjemmelshaver til eiendomsrett og festerett begjærer festekontrakten av 10.03.1950 tinglyst 19.02.1961 med dagboknr 2260, slettet fra grunnboken. En slettelse av festekontrakten vil ikke berøre tredjemannsrettigheter. Eier av gnr. 9 bnr. 35 har fri veggrett til allerede opparbeidet vei beliggende på gnr. 9 bnr. 6 for nødvendig adkomst til boligeiendommen, jf. vedlagte kartskisse. Eier av gnr. 9 bnr. 6 har rett til ved behov å bruke den delen av veien som går over gnr. 9 bnr. 35.	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

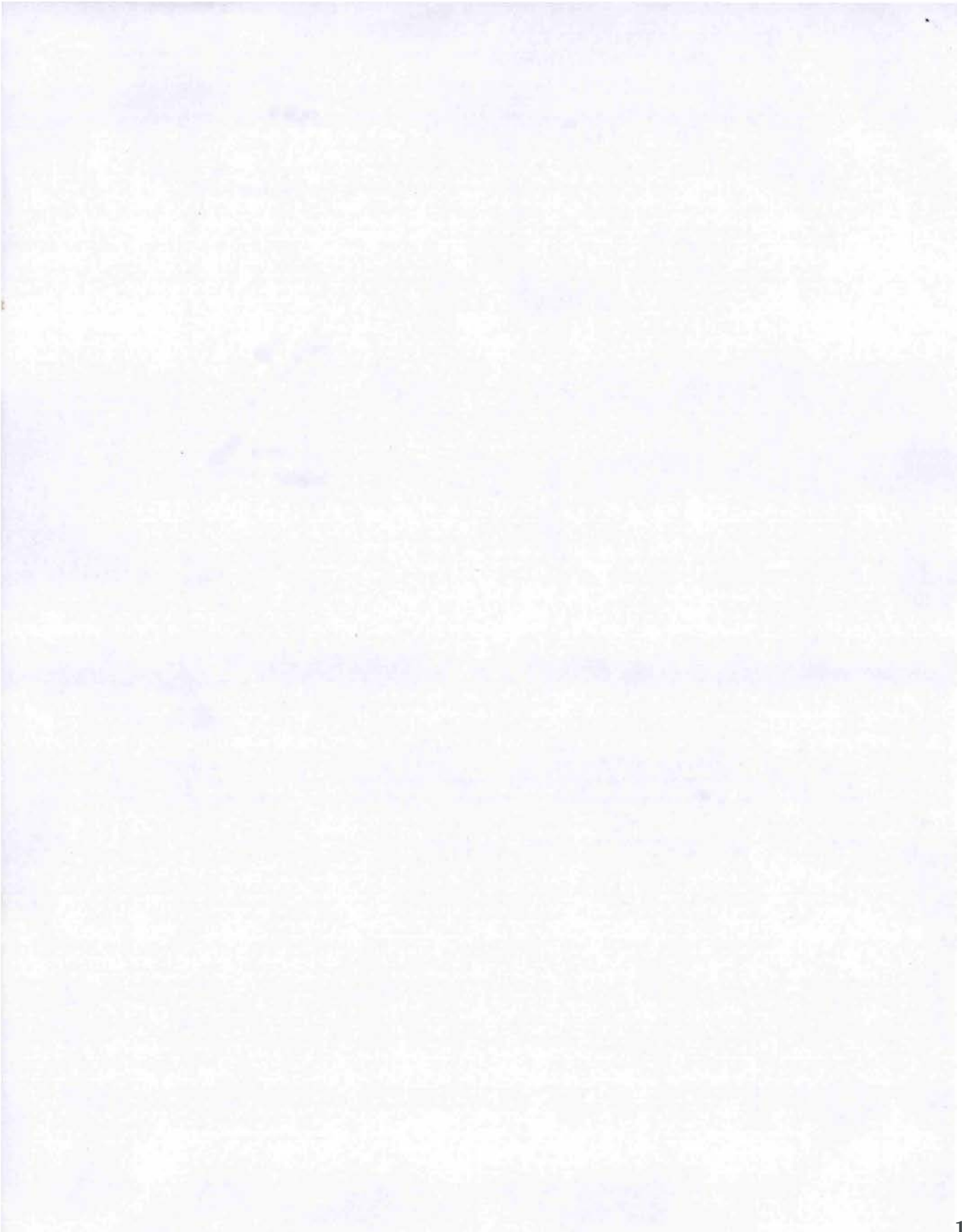
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
14/5-13	Heddal
Utstedeers underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
<i>Edvard Lindebråthen</i>	EDVARD LINDEBRÅTHEN
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<i>Asbjørn Haugan</i>	ASBJØRN HAUGAN
Adresse	
Nørstrøduveien 34, 3677 NOTODDEN	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<i>Laila Landa Haugan</i>	LAILA LANDA HAUGAN
Adresse	
NØRSTRØDV. 34, 3677 NOTODDEN.	
Bortfesteres underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

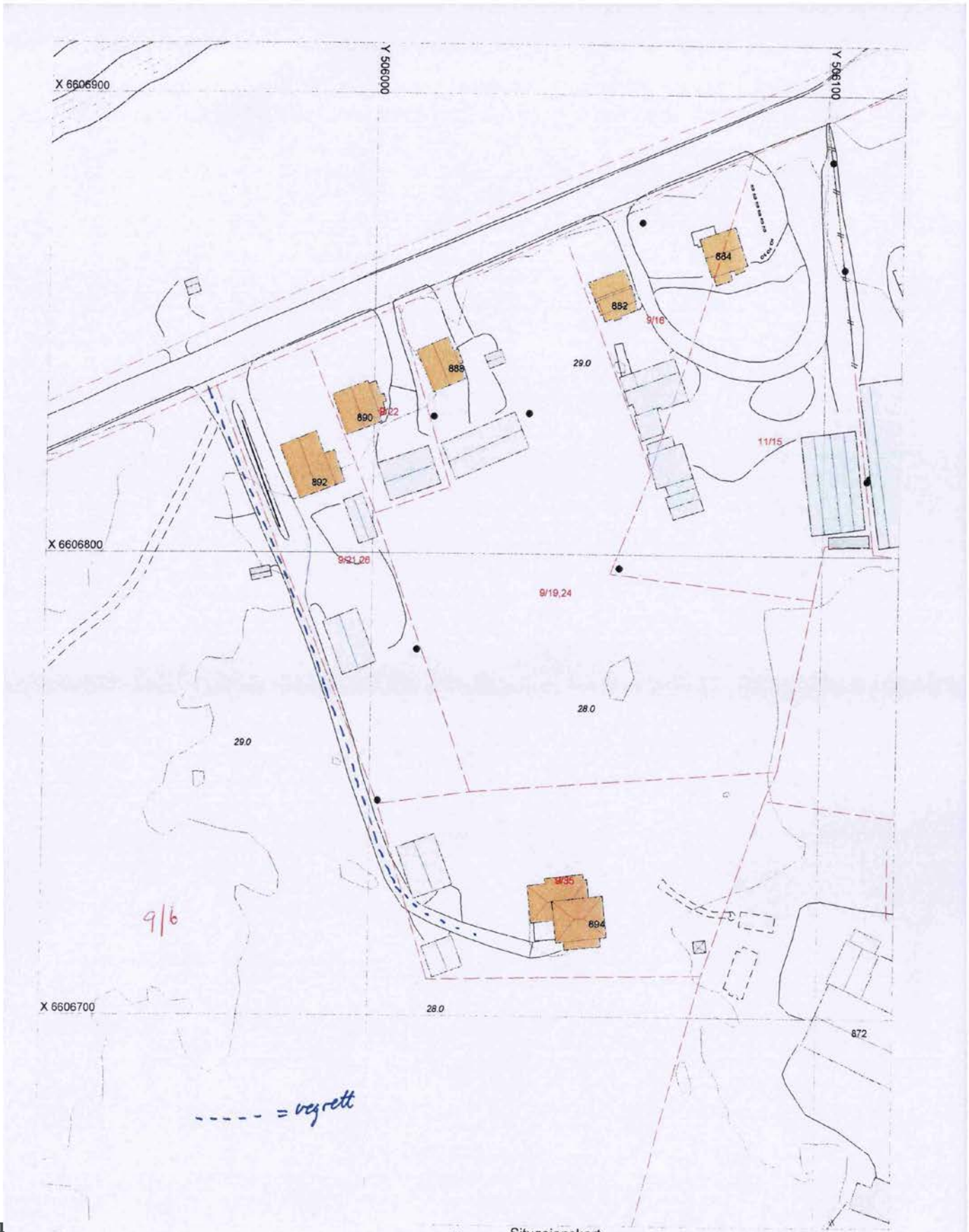
10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		

Noter:	
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid. 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------





Nabolagsprofil

Heddalsvegen 894

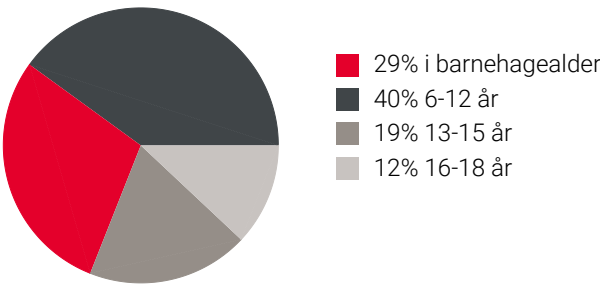
Offentlig transport

🚶 Haugetufttjøn	4 min 🚶
Linje NW180, 185, 301	0.3 km
🚆 Notodden stasjon ved skysstasjonen	12 min 🚆
Linje R55	10.4 km

Skoler

Heddal barneskole (1-7 kl.)	6 min 🚶
234 elever, 14 klasser	4.7 km
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
112 elever, 8 klasser	8.1 km
Notodden videregående skole	13 min 🚶
515 elever	10.8 km
Bø vidaregåande skule	39 min 🚶
450 elever, 20 klasser	35.4 km

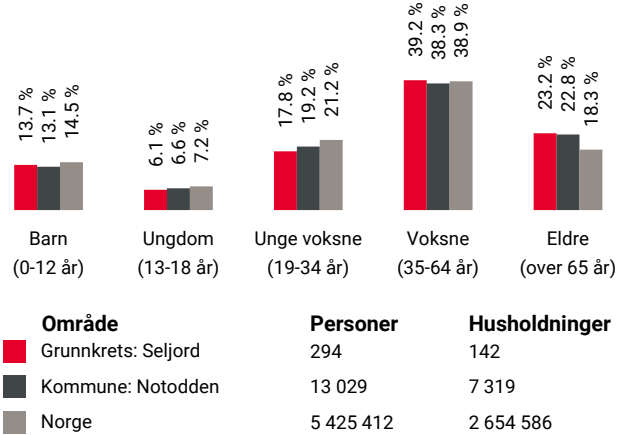
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

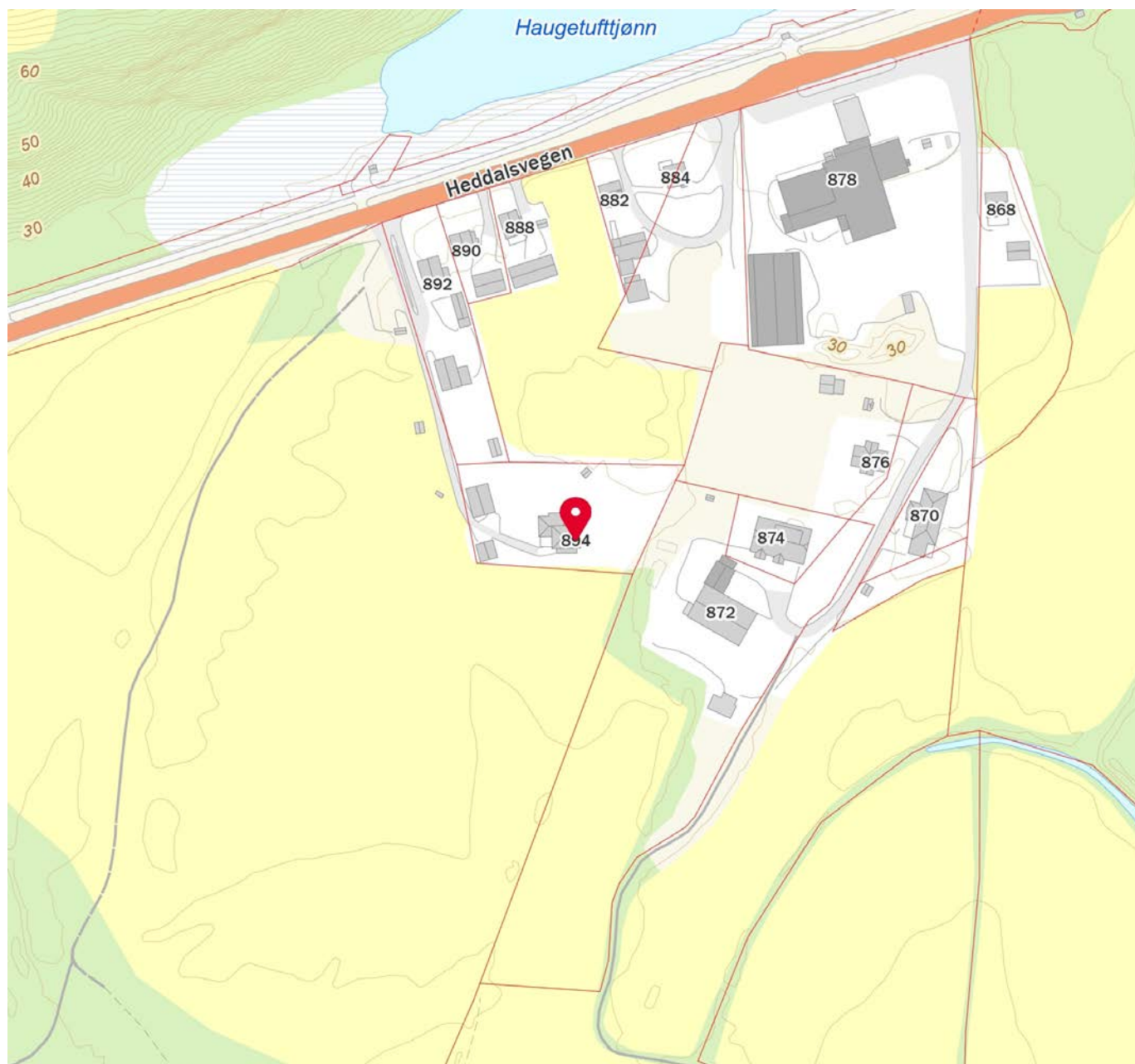
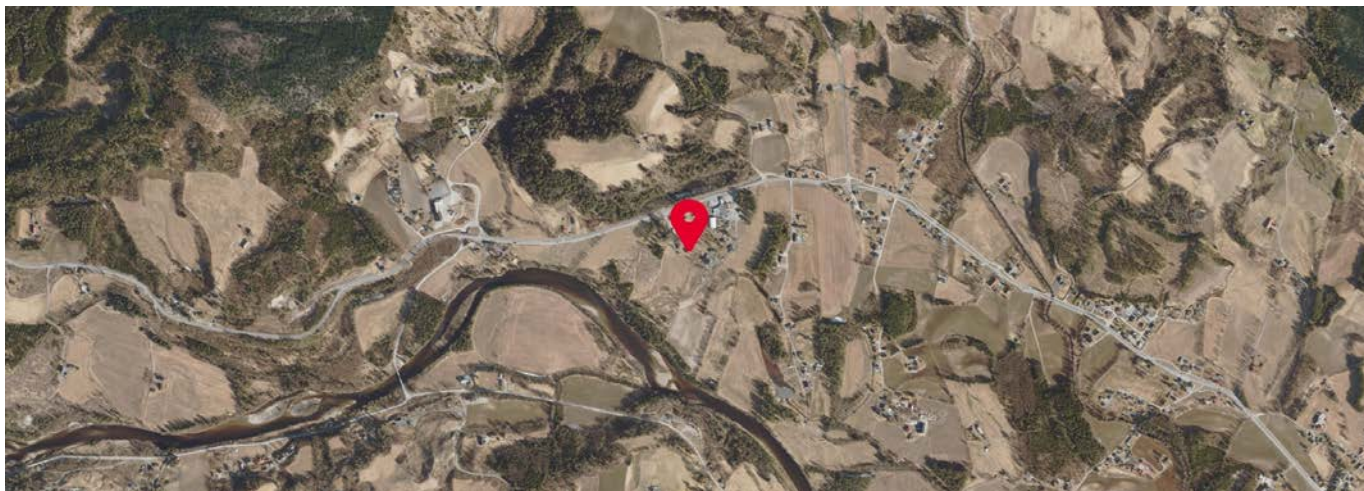
Rygi barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
56 barn	4.7 km
Betesda barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
23 barn	5.6 km
Yli barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
43 barn	9.2 km

Dagligvare

Kiwi Tuvén	9 min 🚶
Coop Extra Kvantum	9 min 🚶

Sport

🏃 Heddal Aktivitetspark	4 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	3.1 km
🏃 Heddal barneskole Ballbinge	6 min 🚶
Ballspill	4.7 km
🏊 Nordic Gym	16 min 🚶





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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Heddalsvegen 894
3677 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia

Oppdragsnummer:

Telefon: 934 56 323
E-post: kristian.heia@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 viderefremidlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre