



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Høimyrvegen 5, 3680 NOTODDEN

**Sjarmerende enebolig på stor og
fin tomt - Solrik beliggenhet i et
rolig boligområde**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler

Birthe Hedvall

Mobil 975 54 905
E-post birthe.hedvall@aktiv.no

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 770 000,-
Omkostn.: Kr 61 292,-
Total ink omk.: Kr 1 831 292,-
Selger: Reidun Rokne

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA/P-rom: 156/124 m²
Tomtstr.: 1371.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 90/33
Oppdragsnr.: 1306230094

Sjarmerende enebolig på stor og fin tomt - Solrik beliggenhet i et rolig boligområde

Sjarmerende enebolig som ligger pent til på en lettstelt og romslig tomt i stille og rolige omgivelser i Høimyrvegen på Svelgfoss.

Tomten er fin og flat, og er pent opparbeidet med blant annet stor plen, frukttrær og diverse beplantninger. Her er det flere koselige sittekroker, enten om det er på den overbygde verandaen, den usjenerte terrassen eller i lysthuset.

Det er gode solforhold og et barnevennlig boligområde med kort vei til Lisleherad montesorri skole. Området byr ellers på flotte uteområder med blant annet lysløpe, fotballbane og skogsterreng. Om vinteren har de også skøytebane tilgjengelig. Kort også til Lisleheradmarka med flotte turmuligheter.

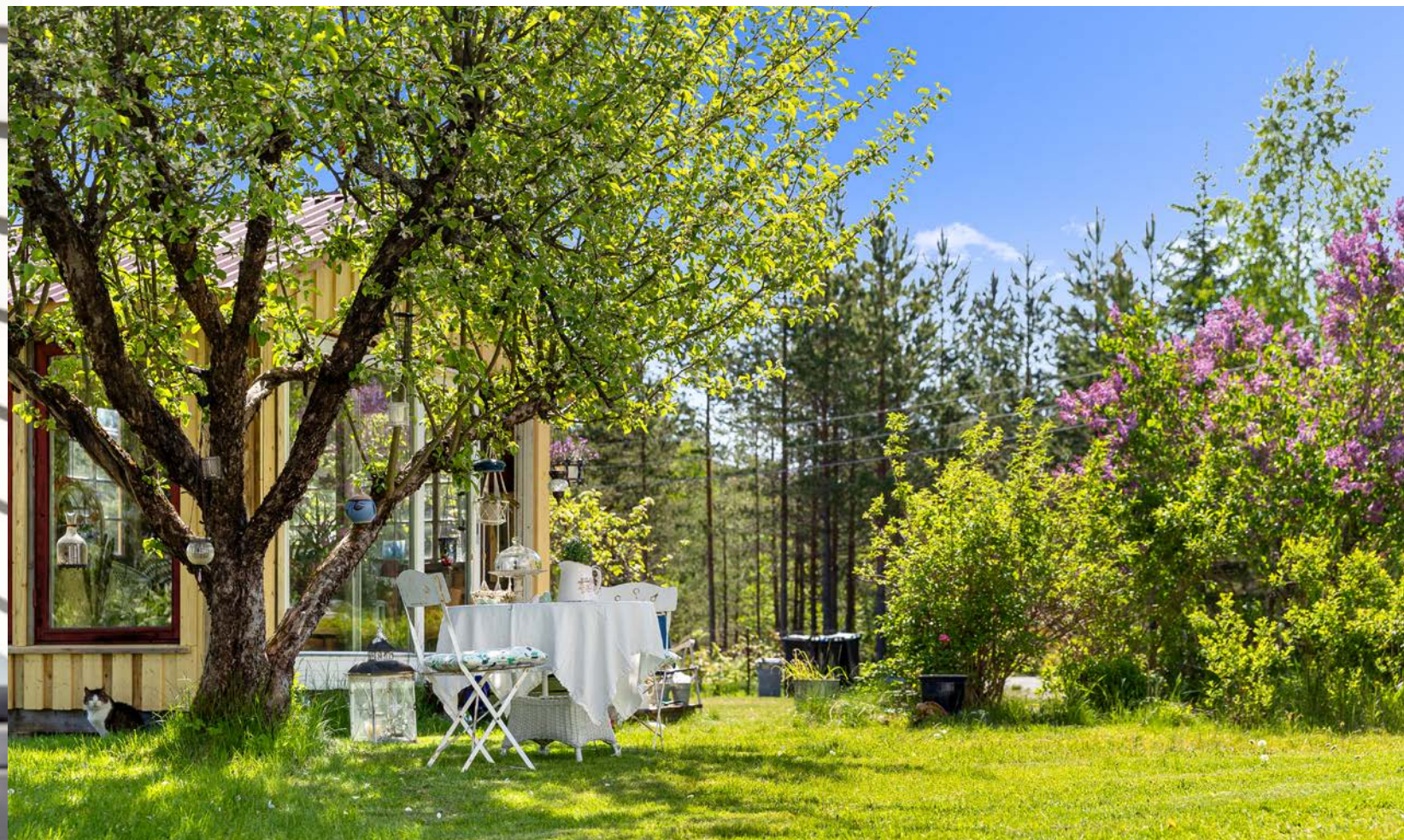
Eneboligen inneholder følgende:
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, 2 stuer, bod.
2. etasje: Gang, 3 stk soverom, bad/WC.
Kjeller: Gang, vaskekjeller, 4 boder.

Det er i tillegg oppført en enkel, eldre garasje, et lysthus og en eldre utebod.

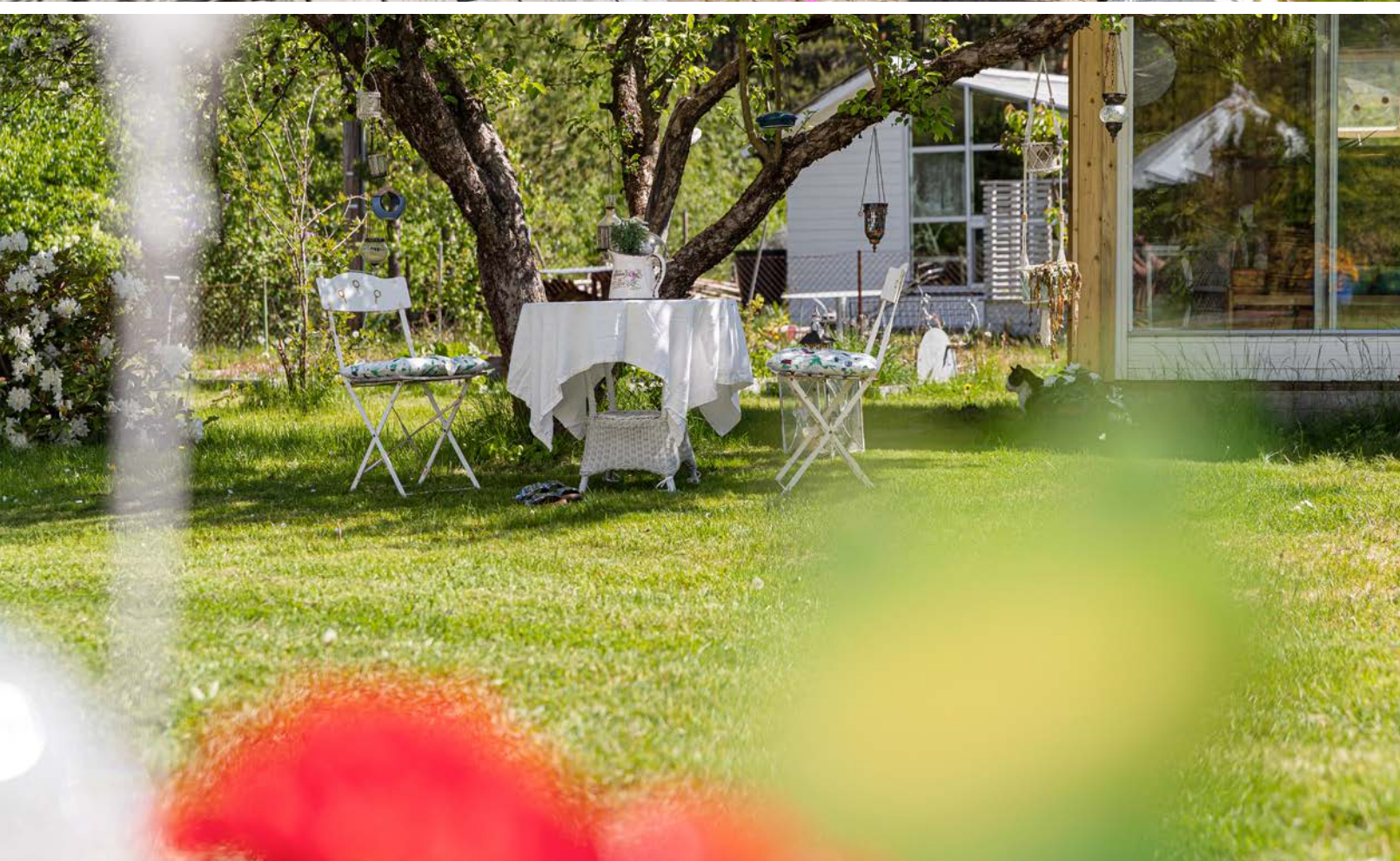


Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger28
Nabolagsprofil.....30
Om eiendommen34
Eierskifterapport46
Situasjonskart62
Eiendomsskatt og kommunale avgifter63
Forbrukerinformasjon69
Budskjema70











Boligens 1. etasje er med vindfang, gang, kjøkken, 2 stuer og en bod





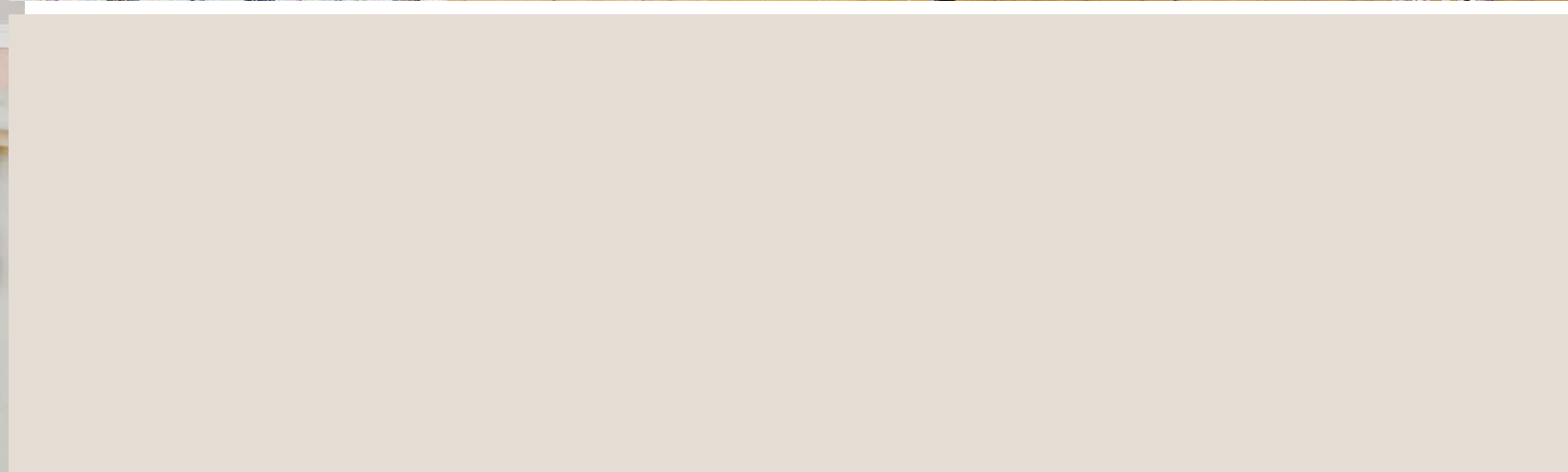






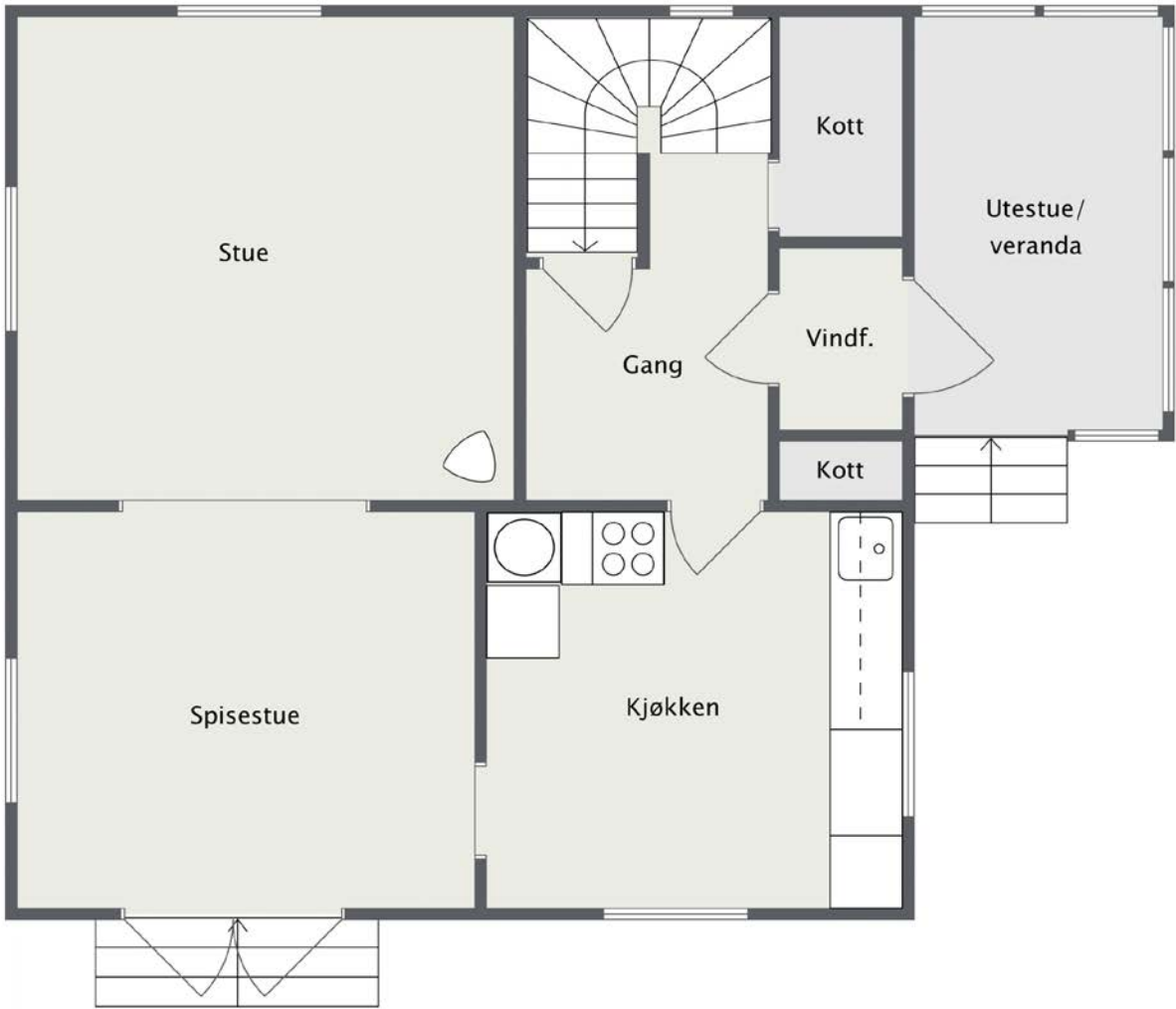
2. etasje er med gang, 3 soverom og baderom





Plantegning

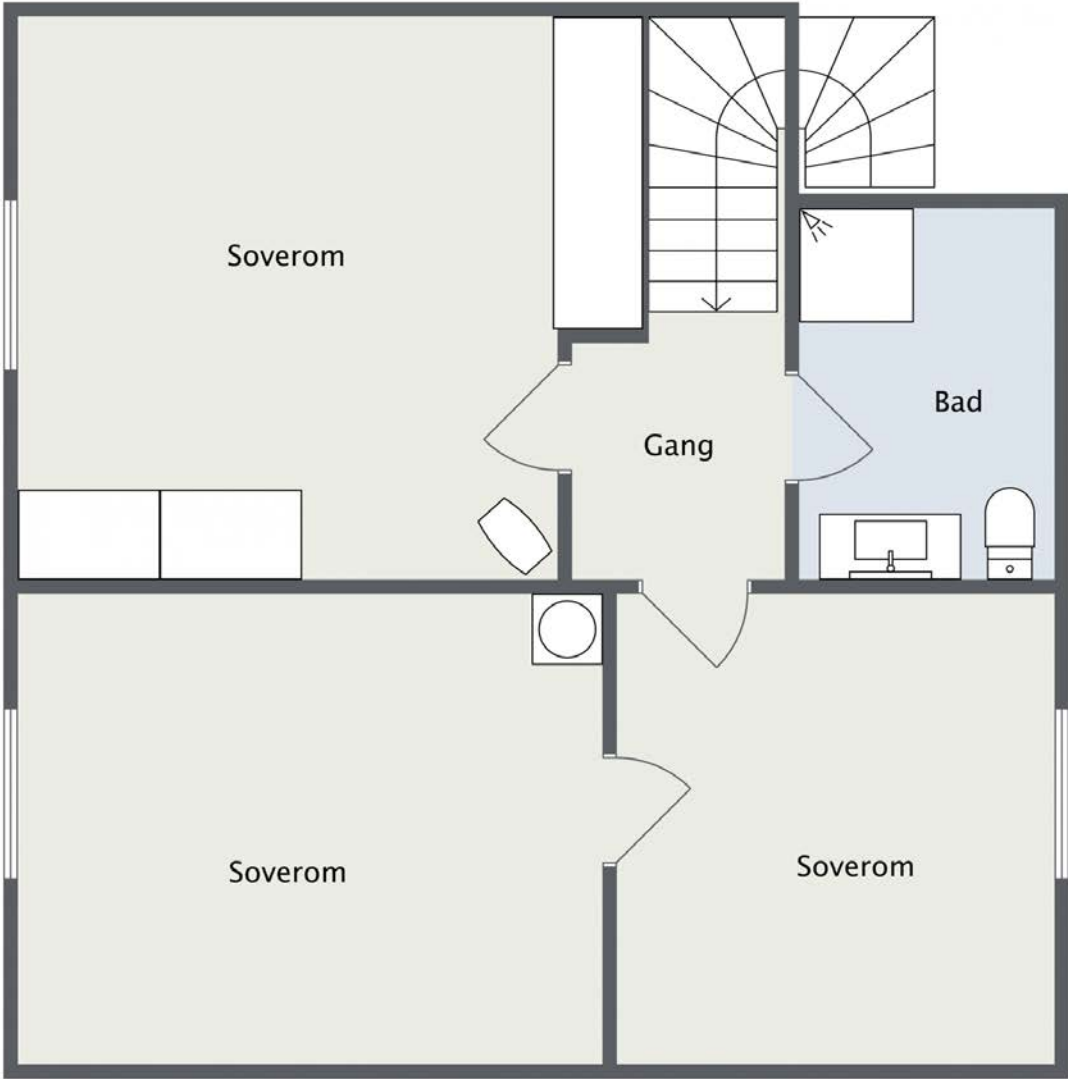
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Plantegning

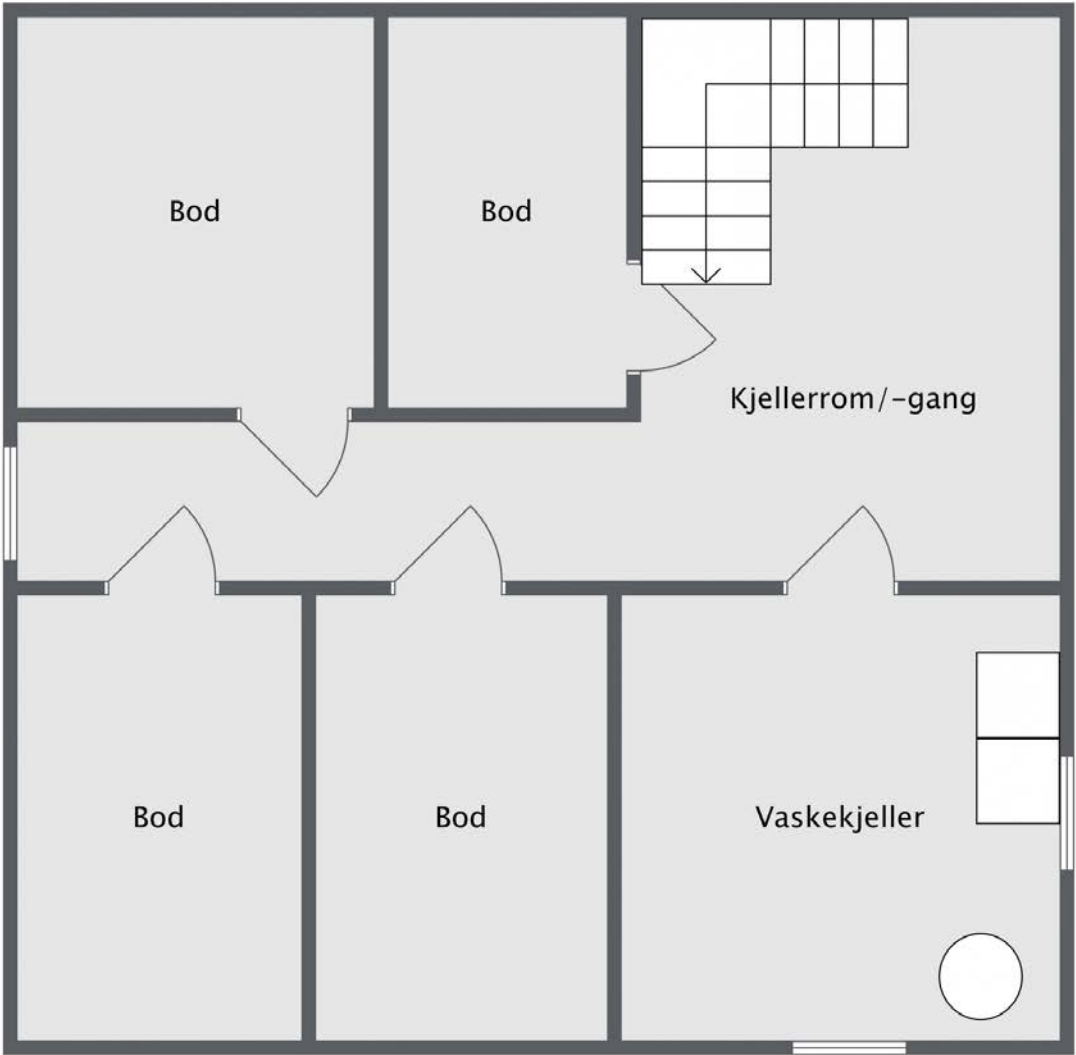
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Plantegning

Kjeller



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



Høimyrvegen 5

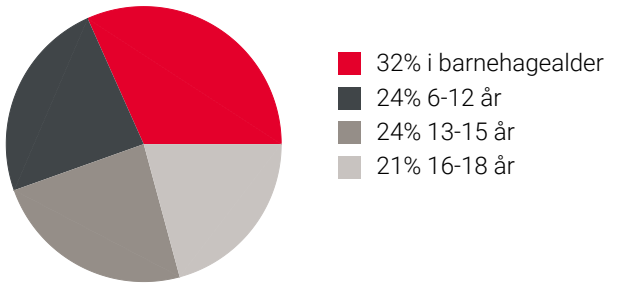
Offentlig transport

Lisleherad torv Linje 312	5 min 0.4 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	7 min 5.3 km

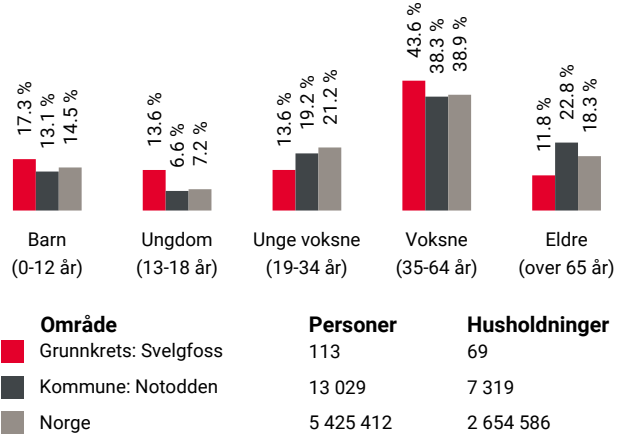
Skoler

Lisleherad Montessoriskole (1-7 kl.) 57 elever, 5 klasser	8 min 0.7 km
Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 131 elever, 10 klasser	6 min 4 km
Sætre skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	9 min 6.6 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 25 klasser	9 min 6.4 km
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 109 elever, 7 klasser	11 min 7.7 km
Notodden videregående skole 515 elever	8 min 5.5 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	42 min 35.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

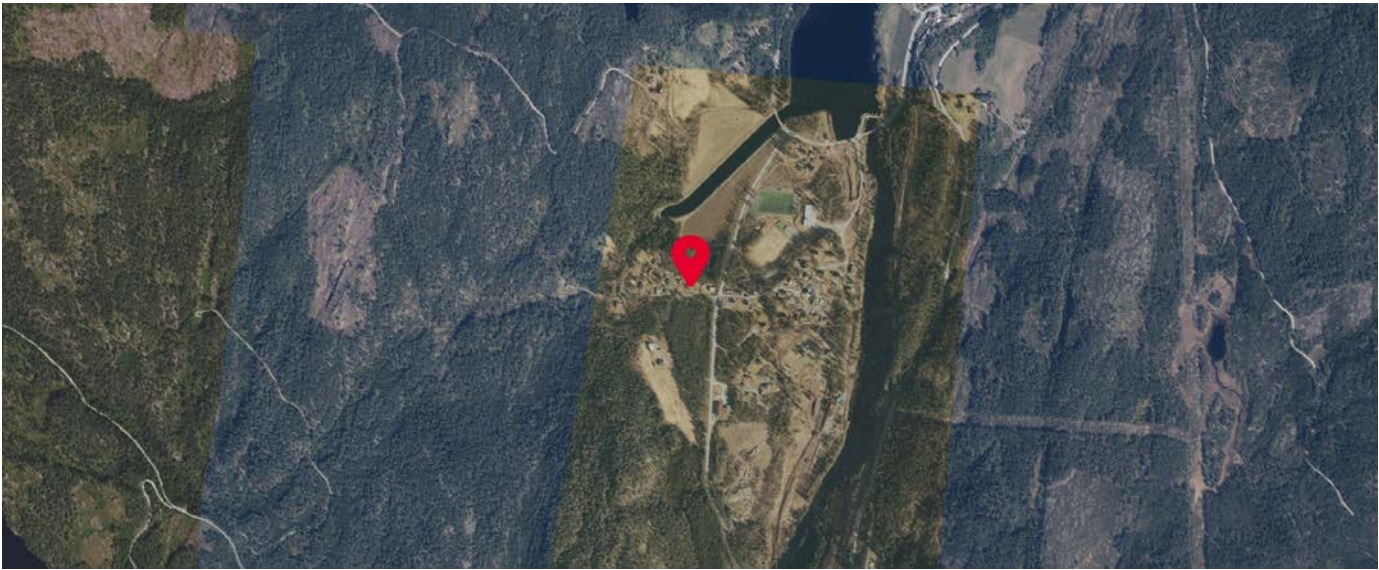
Lysbuen barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 4 km
Tinnesmoen barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 4.3 km
Betania barnehage (0-5 år) 21 barn	8 min 4.9 km

Dagligvare

Joker Meaksmoen PostNord, søndagsåpent	6 min 3.8 km
Spar Notodden	7 min

Sport

Lisleherad idrettspark Ballspill, fotball	8 min 0.7 km
Tinnesmoen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 3.8 km
Spenst Notodden	10 min
Nordic Gym	11 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Notodden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Notodden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 124 m²
BRA: 156 m²

Arealbeskrivelse

BRA / P-ROM:
Kjeller: 52 / 22 kvm
1. etasje: 56 / 54 kvm
2. etasje: 48 / 48 kvm

Primærrom består av følgende:
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, 2 stuer.
2. etasje: Gang, 3 stk soverom, bad/WC.
Kjeller: Gang, vaskekjeller.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1371.8 m²

Tomtebeskrivelse
Romslig og flat tomt som er opparbeidet med inngjerdet hage med grønnsakshage, ulike frukttrær og diverse beplantninger. Noe belegningsstein ved inngangspartiet.

Adkomst

Fra Notodden sentrum kjører man Tinnesgata, retning Notodden Sykehus. Følg veien rett frem videre til Sagafossveien og deretter opp Svelgfossbakkene. På toppen følger man veien rett frem. Når man kommer til enden av sletta, tar man til venstre inn Høimyrvegen. Boligen ligger da som nummer to i rekken på høyre hånd, merket med Til Salgs plakat

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse med nærhet til skog og natur.

Bygningssakkyndig
Olav Øyen

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Byggemåte iht. eierskifterapport vedlagt salgsoppgaven:
Enebolig over 1,5 etasje med kjeller opprinnelig bygget 1958. Fundamentert på stedlig grunn av grus. Grunnmur av plasstøpt, uisolert betong. Gulv på grunn av plasstøpt, uisolert betong. Konstruksjon av bindingsverk/reisverk. Ytterkledning av liggende trepanel. Vestlandskledning. Usikker isolering, men etterisolert yttervegg. Etasjeskillere mellom 1. etg og 2. etg av trebjelkelag. Usikker isolering. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med taktro av trebord, tekket med betongstein. Kaldt loft. Loft isolert med eldre, sydde matter.

Verditakst
Kr 1 870 000

Lånetakst
Kr 1 496 000

Innhold
1. etg: Vindfang, gang, kjøkken, 2 stuer, bod.
2. etg: Gang, 3 stk soverom, bad/WC.
Kjeller: Gang, vaskekjeller, 4 boder.

Det er i tillegg oppført en enkel, rivningsklar garasje, et lysthus og en eldre utebod.

Standard
Enebolig over 1,5 etasje med kjeller som opprinnelig ble bygget i 1958. Boligen har iht. tilstandsrapporten noen generelle renoveringsbehov utvendig og innvendig, men kan flyttes rett inn i. Eiendommen er påkostet i den senere tid med blant annet følgende (utover vanlig vedlikehold):

- Tilkobling til offentlig vann og avløp, 1998
- Nytt sikringsskap med ny inntakskabel, 2001
- Vinduer og ytterdører, 2005
- Yttertak med papp, lekter og beslag, 2005
- Vedovn, 2005
- Ny panel i begge stuer, 2005
- Totalrenovert badерom, 2016
- Heldekkende pipekledning, 2018

Vinduer i 1. og 2. etasje er fra 2005, mens kjellervinduer er fra byggeår 1958.

Boligen har en plassbygget kjøkkeninnredning fra 1958 med blant annet høyskap med høyglans overflate fra 2005. Ett høyskap til kjøleskap og mikro fra 90-tallet. Laminert benkeplate over oppvaskmaskin og deler av benk mot høyskap. Det er avtrekksvifte med kullfilter. Hvitevarer på kjøkken unntatt oppvaskmaskin medfølger ikke.

Baderom i 2. etasje ble rehabilitert i 2016, og inneholder baderomsinnredning med eldre trebenk og toppmontert vask, speil og dusjdører med dusjarmatur på vegg, og vegghengt toalett. Det er avtrekksvifte i taket. Vannrør og avløp på badet er fra 2016. Her er det rør-i-rør system uten fordelerskap, men med lekkasjepåviser i rør i kjellergang. Bad har gulvvarme.

Det elektriske anlegget er et åpent anlegg med 230 V, opprinnelig montert i 1958 og delvis rehabilitert ved et nytt sikringsskap og en ny inntakskabel i 2001. Elektriske ledninger og kontakter i begge stuer er fra 2005. Elektrisk anlegg på bad fra 2016.

Oppvarmingen består av vedfyring og elektrisitet. Det er en vedovn fra 2005 i én stue, og en vedovn på 2 soverom. Utvendig har pipen et heldekkende pipebeslag fra 2018 og feietrinn. Det er to stuer hvor den ene stuen har utgang til en koselig og usjenert uteplass.

På tomten er det oppført en enkel, uisolert garasje på 16 kvm som er antatt oppført i 1958. Det er også oppført en enkel utebod på 2 kvm, og et selvbygd lysthus på ca 9 kvm.

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av lakkerte furugulv, gulvbelegg, malt tregulv og betonggulv. Vegger har malte murvegger, malt panel, malte plater, tapet og og våtromsplater,

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.

- Kjøleskap og komfyr medfølger ikke
- Taklampen over kjøkkenbord og spisestue medfølger ikke. Øvrige taklamper medfølger
- Garderobeskap fra soverommene fjernes med unntak av et større garderobeskap som medfølger
- Vaskemaskin og tørketrommel kan medfølge
- Oppvaskmaskin medfølger

Modernisert/Påkostet år
2005

TV/Internett/Bredbånd
Nåværende eier bruker riksTV.
Det er ikke innlagt fiber.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap
Storebrand

Diverse
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.

Energi
Oppvarming
Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet.

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 21 803

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær
Kr 402 806

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 1 450 100

Formuesverdi sekundær år
2021

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 90, bruksnummer 33 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:

3808/90/33:
22.08.1956 - Dokumentnr: 1200 - Bestemmelse om gjerde

10.10.1955 - Dokumentnr: 1392 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3808 Gnr:90 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1351081 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:90 Bnr:33

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

I følge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: Bolig. Det er kommuneplanens arealdel for 2020 – 2030 som gjelder.

Det foreligger en reguleringsplan for "Høymyrmoen boligområde" fra 2007 rett sør for denne eiendommen. Reguleringsplanen viser ny boligbebyggelse. Det er ikke kjent hvorvidt denne planen er tiltenkt gjennomført i framtiden. Ta kontakt med megler for å få fremlagt kopi av reguleringsplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut til boligformål.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 770 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

44 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 770 000,00))

61 292,- (Omkostninger totalt)

1 831 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 792

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Birthe Hedvall

Eiendomsmegler

birthe.hedvall@aktiv.no

Tlf: 975 54 905

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

Salgsoppgavedato

13.06.2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv Notodden

Oppdragsnr.

1306230094

Adresse

Heimyrvegen 5

Postnr.

3680

Sted

Notodden

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

1991-2002

Hvor lenge har du bodd i boligen?

2002 Ar 9 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Storebrand

Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn

Reidun

Etternavn

Rokne

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Renovering

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2016, nytt gulv, utgg, bak, rør, elektriske

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Oskar Johansen, Fagverket, T. Beldsen, Forenede Montører

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tak + lister

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktmerker i vaskerom

6.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved pipe

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt balk og rener 2005

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Anid Følvenås

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt sikringsskap 2001 + ny inntakskabel 2001

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Forenede Montører

11.2

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Uetruke

12.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Sist kontroll og godkjenning 2008. Alt ok iflg. e-verket

13.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

26.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

☐

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

9/6-23

Sted

Notodden

Signatur selger 1:

Reidar Røntveit

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Enebolig 1 1/2 etg med kjeller
Høimyrvegen 5
3680 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 03/06/2023

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 takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

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.

EIERSKIFTERAPPORT™	
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:90, Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Reidun Rokne
Tomt:	1371,8 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. Kommuneplanens arealdel.
Offentl. avg. pr. år:	kr 21 803,- årlig
Forsikringsforhold:	Storebrand
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1958

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.06.2023
Forutsetninger (hindringer):	Bolig under fraflytning. Boder var fylt opp ved befaring.
Oppdragsgiver:	Reidun Rokne
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt beliggende i Høimyrvegen 5 i Lisleherad, Notodden kommune. Flat tomt, opparbeidet med hage og plen, hekk og gjerde. Belegningsstein ved inngangsparti. Ligger i gangavstand til Lisleherad Montessoriskole. Boligen ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten har en enkel garasje og lysthus.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1/2 etasje med kjeller opprinnelig bygget 1958. Fundamentert på stedlig grunn av grus. Grunnmur av plasstøpt, uisolert betong. Gulv på grunn av plasstøpt, uisolert betong. Konstruksjon av bindingsverk/reisverk. Ytterkledning av liggende trepanel. Vestlandskledning. Usikker isolering, men etterisolert yttervegg. Etasjeskillere mellom 1. etg og 2. etg av trebjelkelag. Usikker isolering. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med taktro av trebord, tekket med betongstein. Kaldt loft. Loft isolert med eldre, sydde matter.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1/2 etasje med kjeller opprinnelig bygget 1958. Boligen har generelle renoveringsbehov utvendig og innvendig, men er påkostet nytt yttertak i 2005 og nytt bad/WC i 2016. Boligen kan flyttes rett inn i. Det må påberegnes utgifter til vedlikehold og renovering. Ved renovering av ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertak, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering og dampsperre mm riktig. Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 2002. Den er bygget av hennes far i 1958. Boligen har alarmsystem fra Sector alarm, som kan videreføres.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyder: 2,14 m.
-Gang har malt panel i tak, malte murvegger, betonggulv. Stoppekran til utevann. Tett, lakkert svingtrapp til 1. etg uten håndløper på vegg. Åpen el og rørføring. Stakeluke. Rør-i-rør-system med lekkasjepåviser fra bad 2. etg.
-Vaskekjeller har malt panel i tak, malte murvegger, betonggulv. Opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv, varmtvannsbereder, hovedstoppekran. Åpen el og rørføring. Lufteluke i pipe.
-Bod 1 har panel i tak, panel på vegger, betonggulv. Hyllereoler. Lufteluke i yttervegg.
-Bod 2 har malt panel i tak, malte murvegger/betongvegger, betonggulv. Lufteluke i pipe.
-Bod 3 har malt panel i tak, malte murvegger/betongvegger, betonggulv. Lufteluke i yttervegg.
-Bod 4 har malt panel i tak, malte murvegger/betongvegger, malte delvegger av tre, betonggulv. Lufteluke i yttervegg.
Listverk: Malt listverk. Ingen taklister og ingen gulvlister. Slette gerikter. Innerdører: Eldre, malte innerdører. Innerdører fra byggeår 1958 samt plassbygget boddører av trepanel. Eldre innerdører, solide med bruksmerker og normale slitasjer. Hele kjelleren har fuktutslag/kalkutslag/saltutslag på vegg og gulv og i overgang gulv/vegg. Overflater i kjeller fra byggeår, med unntak av malte murvegger. Plasstøpt, uisolert gulv mot grunn med røffe overflater. Godt fall på gulv i vaskekjeller. Sluk i vaskekjeller er byttet i 1998. Bod 3 er brukt som vedbod, bod 4 er brukt som potetbod. Kjellervindu i bod 4 er tettet. Noe kjellerlukt. Lav høyde fra etasjeskiller til trappetrinn. Ingen håndløper på vegg i trapp til kjeller.

1. etg: Takhøyder: 2,45 m.
-Vindfang har malt panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Plassbygget skap.
-Gang har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Plassbygget skap/bod med panel. Dør med nedgang til kjeller. Tett, malt svingtrapp til 2. etg. Tettet dør til stue 2. Brannmur med lufteluke i pipe.
-Kjøkken har malte plater i tak, malte plater og tapet på vegger, gulvbelegg. Pipe med lufteluke.
-Stue 1 har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg. Brannmur med lufteluke.
-Stue 2 har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg. Brannmur med vedovn. Listverk: Malt listverk, Drammen taklist og slett taklist. Slette gerikter. Slette gulvlister med vaskelister på kjøkken. Innerdører: Malte innerdører. Eldre, slette innerdører. Innerdører fra byggeår med bruksmerker og slitasjer. Alle innvendige overflater med bruksmerker. Panel og takess i stuene er fra 2004. Resterende overflater er eldre. Slitte gulvbelegg og bruksmerker i trapp. Innvendig, malt trapp til 2.etg har lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappetrinn. Ingen håndløper på vegg. Eldre, men solid panel på tak og vegger fra byggeår i vindfang og gang. Takess i stuer har sotmerker på takess etter vedfyring. Ellers normale slitasje og bruksmerker.

2. etg: Takhøyder: 2,35 m skråtak.
-Gang har malt panel i tak, malt panel på vegger, malt tregulv. Loftsluke, sikringsskap, trapp til 1. etg. Luke til treknott bak bad. Brannmur.
-Soverom 1 har malte plater i tak, malte plater på vegg, lakkert furugulv. Plassbygget klesskap, brannmur med vedovn.
-Soverom 2 har malte plater i tak, malte plater på vegger, lakkert tregulv. Pipe med lufteluke.
-Soverom 3 har tilgang via soverom 2. Malte plater i tak, malte plater på vegg, lakkert furugulv. Plassbygget skap, pipe med lufteluke og vedovn.
-Bad/WC har malte panelplater i tak, våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett og varmekabel. Ingen lufteluker i yttervegger. Ingen lufteventil i vindu. Avtrekksventil i tak.
Listverk: Malt listverk. Slette, eldre taklister. Slette gerikter, slette gulvlister. Innerdører: Eldre innerdører fra byggeår. Slette finerdører. Dører med slitasje og bruksmerker. Generelt eldre overflater med bruksmerker. Lakkert furugulv med bruksmerker. Sprekker og riss i takplater og veggplater og rundt vinduer etter vindusbytte. Synlige kondensspiker i tak, alle rom. Statikk i gulv fra byggeår. Noe svai ved hard gange. Noe planavvik. Ingen lufteluker i yttervegg, kun pipe. Trapp til 1. etg har noe lav takhøyde mellom etasjeskiller og trinn. Ingen håndløper på vegg. Trapp fra byggeår. Avstand mellom rekkverk og trapp er større enn 100 mm.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1/2 etasje med kjeller opprinnelig bygget i 1958. Utover vanlig vedlikehold er det opplyst om følgende endringer:
-Vann og avløp fra bolig til kommunal tilkoblingspunkt, 1998
-Sikringsskap med inntakskabel, 2001
-Vinduer, 2005
-Terrassedør, 2005
-Hoveddør, 2005
-Yttertak med papp, lekter og beslag, 2005
-Vedovn, 2005
-Ny panel i begge stuer, 2005
-Total renovert bad/WC 2. etg. 2016
-Heldekkende pipekledning, 2018

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:	4 100 000,-	
- Fradrag:	1 730 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 370 000,-	2 370 000,-
Tomteverdi:		450 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 870 000,-
<i>Låneverdi:</i>		<i>1 496 000,- (80%)</i>
Beskrivelse av markedsverdi:		
Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir er arealpris pr. bruksareal bolig på kr 11 987,-		

©dbare.com

5/16

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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.
BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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 måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Kjeller	22	30	52	61
1. etasje	54	2	56	62
2. etasje	48	0	48	50
Sum bygning	124	32	156	173

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

Kjeller: Gang, vaskekjeller.
1. etg: Vindfang, gang, kjøkken, 2 stuer.
2. etg: Gang, 3 stk soverom, bad/WC.

S-ROM:

Kjeller: 4 stk boder.
1. etg: Bod.
2. etg: Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

Ingen merknader om areal.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

I tak ved soverom 3 er det små flekker etter pipelekkasje før heldekkende pipebeslag, 2018. Alle tak i 2. etg har synlige kondensspiker. Vaskekjeller vurderes ikke som våtrom. Murvegger og betonggulv fra byggeår.

ANDRE MERKNADER:

Utvendig VA frem til kommunal kum er skiftet i 1998 etter fremlagt skaderapport der kloakken hadde tilbakeslag. Utbedret i 1998. Boligen har hatt dyrehold.

©dbare.com

6/16

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 40 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

03/06/2023

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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn av grus. Grunnmur av plassbygget, uisolert betong fra byggeår 1958. Delvis pålagt grunnmursplast.

Merknader: Grunnmur av plassbygget betong, uisolert. Som bygget i 1958. Solid grunnmur i god stand. Innvendig har grunnmuren fukt/kalk/saltutslag på vegg og gulv mot grunn som ikke har pålagt grunnmursplast.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering av grunnmuren i form av dreneringsrør eller grunnmursplast. Boligen har ingen innredet oppholdsrom under terreng. Drenering i stedlig grunn. Deler av grunnmur er pålagt grunnmursplast, år er ikke oppgitt.

Merknader: Ingen drenering av grunnmur. Grunnmuren har innvendig fukt/salt og kalkutslag på vegger og gulv. Grunnmur av betong og plasstøpt betong som tåler fukt. Taknedløp bør føres vekk fra grunnmur. Det bør etableres lufteluker i grunnmurens yttervegg. Dreneringen er i utgangspunkt TG 3, men vurderes til TG 2 da boligen ikke har noen oppholdsrom under terreng, kun boder og lager.

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 ytterveggens 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 ikke påvist noen nevneverdige 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 bindingsverk/reisverk fra byggeår 1958. Ytterkledning av liggende vestlandspanel, trepanel.

Merknader: Ytterkledning fra byggeår 1958, noe værbitte med svartsopp. Nederste kledningsbord har stedvis påbegynnende, mindre råteskader. Omramninger rundt vinduer fra 2016 har stedvis råte på list ned mot vannbrett. List ned mot vannbrett er fuktutsatt og bør være av impregnert material og skråskjæres. Overflatebehandling på ytterkledning flasser. Boligen bør skrapes og males. Utgifter til vedlikehold må påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™	
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.	
Vinduer i 1. etg og 2. etg fra 2005. Hvite, fabrikkmalte vinduer, sidehengslet med utenpåliggende sprosser. Dobbel terrassedør med glass helt ned, fra 2005, fabrikkmalt. Hoveddør, slett hvit med glass, 2005. Fabrikkmalt. Kjellervinduer innsatt i mur, topphengslet fra byggeår 1958.	
Merknader: Vinduer fra 2005 gis TG 1. Terrassedør mangler merke for sikkerhetsglass. Terrassedør og hoveddør har bruksmerker. Hoveddør bør justeres. Tetter ikke i toppkarm. Utvendig listverk rundt vinduer er værbitte og stedvis påbegynte råte. Kjellervinduer i mur fra byggeår flasser og er værbitte. Vedlikehold må påberegnes.	
4. Tak TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 ventilering/lufting.	
Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra 1958. Taktro av trebord, tekket med betongstein. Teglpipeline over tak på mønet med heldekkende pipekledning.	
Merknader: Noe værbitte vindskibord. Overflatebehandling på vindskibord flasser. Påbegynnende mose på mønepanner. Takstein av betong fra 2005 bør rengjøres. Sotrenner fra pipe på takstein ned mot takrenne. Noen slake svanker på yttertak i sperreretning. Tilbygget pulttak over overbygget terrasse har ikke overgangsbeslag mot gavlvegg.	
TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) Undertaket antas å være i fra 1958 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning. Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende. Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende. Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.	
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.	
Undertak av trebord fra 1958. Yttertekking av betongstein fra 2005. Teglpipeline med heldekkende pipebeslag.	
Merknader: Sotrenner på steinstein fra pipe. Yttertekkingen bør vaskes og vedlikeholdes. Ingen overgangsbeslag på pulttak, overbygget terrasse.	
TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag Takrenner og nedløp av hvitt stål. Takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipekledning.	
Merknader: Taknedløp bør føres vekk fra grunnmur. Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon, men overflate er falmet og det er sotrenner fra pipe ned i takrenne. Vedlikehold og rengjøring bør påberegnes.	
5. Loft TG 2 5.1 Innvendig Loft Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft. Det er 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.	
©dbare.com	9/16
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Kaldt loft med tilgang fra uisolert luke, gang 2. etg. Loftet er gulvet med sponplater.	
Merknader: Isolert med sydde matter fra byggeår 1958. Lufting fra raft og ventiler i gavl. Det er flekker rundt pipe og på gulv rundt pipe fra før montering av pipebeslag. Sotluke i pipe på loft er murt igjen.	
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. Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.	
Overbygget delvis tett terrasse ved hoveddør. Gulv av betong med skiferflis og trapp av betong med skiferflis. Vegger av bindingsverk med vinduer av vindusrammer fra 1958. Tretrapp av impregnert trebord med fire trinn ved terrassedør. Overbygget tak terrasse har pulttak mot gavlvegg med innvendig, flat panelhimling.	
Merknader: Bom under flis på betongtrapp. Tretrapp til terrassedør er værbitte. Trappetrinn og terrassegulv ligger imot ytterkledning og er fuktutsatt. Overbygget tak på terrasse har ingen overgangsbeslag mot gavlvegg.	
7. Piper og ildsteder TG 2 7.1 Piper og ildsteder Teglpipeline fra byggeår 1958. Sotluke i kjeller. Pusset pipe og brannmur innvendig. Teglpipeline har luftekanal på kjøkken og soverom samt kjeller. Vedovn i stue 2. Vedovn på soverom 1 og 3. Utvendig har pipe heldekkende pipebeslag fra 2018 og feietrinn.	
Merknader: Vedovn i stue er installert i 2005. Det er installert en rentbrennende vedovn som mest sannsynlig trenger tilluft for optimal forbrenning. Takess i stuer har sot fra vedovn. Eldre vedovner har ikke samme problemet. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud fra feievesen på pipe og ildsted.	
8. Etasjeskillere TG 2 8.1 Etasjeskillere Etasjeskiller mellom 1. etg og kjeller av trebjelkelag som bygget i 1958. Etasjeskiller mellom 1. etg og 2. etg av trebjelkelag som bygget i 1958. Usikker isolering. Tett, lakkert svingtrapp fra 1. etg til kjeller. Tett, malt svingtrapp fra 1. etg til 2. etg.	
Merknader: Innvendige trapper har bruksmerker og slitasjer. Avstand fra etasjeskiller til trappetrinn er under 2m på begge trapper. Trapper har ingen håndløper på vegg. Rekkverkspiler på trapp har avstand over 100 mm. Bjelkelag 1. etg har god statikk. Bjelkelag 2. etg har noe svikt ved hard gange. Noe knirk over dørterskler 2. etg. Etasjeskillere som bygget med usikker isolering og noe planavvik.	
9. Rom under terreng 9.1 Hele kjeller. Gang, vaskekjeller, boder. TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker. Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk. Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr. Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Hele kjeller. Gang, vaskekjeller, boder. - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Ingen rom for varig opphold.	
Merknader: Ingen lufteluker i yttervegg eller vinduer, kun lufteluke i pipe. Eldre innvendige overflater med fuktutslag/kalk/saltutslag i overgang gulv/vegg og på vegg i vaskekjeller på de vegger det ikke er påført grunnmursplast utvendig.	
©dbare.com	10/16
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	9.1.2 Gulvets overflate
Det er ikke påvist setninger.	
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
Hele kjeller. Gang, vaskekjeller, boder. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Overflater på gulv fra byggeår. Sluk i vaskekjeller fra 1998.	
Merknader: Fuktskjoldr på gulv mot grunn og i overgang vegg på side hvor det ikke er grunnmursplast utvendig. Uisolert, plasstøpt betonggulv uten fuktsperre mot grunn, som bygget i 1958. Noe røffe overflater.	
TG 2	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.	
Fuktsøk i kjeller. Ingen boring i yttervegger eller tilstøtende rom. Ingen rom for varig opphold. Plasstøpte betongvegger.	
Merknader: Fuktskjolder/kalkutslag/saltutslag på gulv og vegger. Fremtredende hvor det ikke er grunnmursplast på yttervegg. Noe kjellerlukt. Kun lufteluger i pipe. Det bør etableres ventiler i yttervegger.	
10. Våtrom	
10.1 Bad/WC 2. etg.	
TG 2	10.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.	
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ikke ventiler som kan åpnes.	
Bad/WC 2. etg. - Overflate vegger og himling. Malte panelplater i tak. Respatex/våtromsplater på vegger. Vegghengt WC. Baderomsinnredning av eldre trebenk med toppmontert vask, speil og dusjdører med dusjarmatur på vegg. Innerdører fra byggeår. Ingen lufteluke i vindu eller yttervegg. Avtrekksvifte i tak.	
Merknader: Våtrom fra 2016. Gliper i taklister inne i dusj som kan samle vann. Ingen lufteluke eller avtrekk på yttervegg. Ingen lufteventil i vindu. Avtrekksvifte i tak, ført opp i ventil fra 1958. Ventil er ikke isolert på loft og kan være kondensutsatt.	
TG 2	10.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Bad/WC 2. etg. - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett bak våtromsplater på støpt gulv med varmekabel. Utført av fagarbeider i 2016. Dokumentert. Oppkant ved terskel 60 mm.	
Merknader: Dørterskel har ikke luftespalte. Dør fra byggeår 1958. Tilfredsstillende høyde fra terskel til sluk. Lokalt fall inne i dusjenisje. Dusjnisje har metallkant på gulv ved glassdører. Ved eventuell lekkasje fra toalett eller vask, vil vannet renne over denne metallkanten.	
TG 1	10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™	
Membranen er fra ca. 2016	
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.	
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Membran på vegger og gulv. Våtromsplater med aluminiumskinne i bunn, fungerer som membran på vegger. Gulvbelegg med oppbrett fungerer som membran på gulv.	
Merknader: Membranløsning fra 2016, dokumentert utført av fagarbeidere. Avløp fra vask inn i vegg, har ikke mansjett på vegg.	
11. Kjøkken	
11.1 Kjøkken 1. etg.	
TG 2	11.1 Kjøkken 1. etg.
Vanninstallasjonen er fra ca. 2005	
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.	
Plassbygget kjøkkeninnredning fra 1958. Høyskap med slett, høyglans overflate fra 2005. Ett høyskap til kjøleskap og mikro, 1990-tall. Plassbygget overskap med slette skyvedører. Plassbygget høyskap, med slette, malte dører. Kjøkkeninnredning fra 1958 med heldekkende kum hvorav en dyp kum. Skuffer og skap med slette, malte overflater. Laminert benkeplate over oppvaskmaskin og deler av benk mot høyskap. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte med kullfilter.	
Merknader: Overflater på kjøkken, tak, vegger, gulv og innredning av eldre årgang. Plassbygget kjøkken fra 1958 har sin funksjon. Avtrekksvifte med kullfilter. Slitt gulvbelegg. Foldedører til stue. Påkostninger må påberegnes.	
12. Andre rom	
TG 2	12.1 Andre rom
Vaskekjeller er ikke vurdert som våtrom. Vaskekjeller av betongvegger og betonggulv som bygget i 1958. Sluk i gulv fra 1998. Røft betonggulv med godt fall.	
Merknader: Vaskekjeller som bygget i 1958. Ikke bygget som våtrom. Ikke vurdert som våtrom. Fukt/kalk/saltutslag på gulv og vegger. Fin funksjon som vaskekjeller.	
13. VVS	
TG 1	13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™	
Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2005/2016 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk. 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. Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er WC med innebygget systerne. Det er spalte på innebygget systerne for WC. Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC. Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.	
Sanitær på kjøkken fra 2005. Sanitær, vannrør og avløp på bad 2. etg fra 2016. Bad 2. etg har rør-i-rør-system uten fordelerskap, men med lekkasjepåviser i rør i gang, kjeller. Stoppekran til utevann i gang, kjeller. Hovedstoppekran i vaskekjeller. Stakeluke i kjellergang. Åpen og skjult rørføring. Sluk i vaskekjeller fra 1998. Bunnledninger og vannledninger fra bolig til kommunal punkt fra 1998. Vanntrykk og avløp er OK.	
Merknader: Ingen merknader til sanitær, vann og avløp. Utførsel fra 2005 og 2016 er dokumentert samt bytte av bunnledninger og vannledninger til kommunal punkt.	
TG 2	13.2 Varmtvannsbereder Varmtvannsbereder er fra ca. 1993 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er lekkasjesikret.
Varmtvannsbereder 200 L fra 1993, plassert i vaskekjeller. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.	
Merknader: Varmtvannsbereder fra 1993.	
Ingen	13.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.	
Ingen	13.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Boligen har ingen varmesentraler, ingen varmepumper eller nedgravd oljetank.	
TG 2	13.5 Ventilasjon Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har ikke mekanisk ventilasjon. Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Boligen har naturlig ventilasjon, avtrekk i tak fra bad/WC. Lufteluker i ventiler, pipe, kjeller 1. og 2. etg.	
©dbare.com	13/16
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Boligen har ingen lufteventiler i yttervegger eller i vinduer. Kun ventiler i pipe og avtrekk fra bad. Ingen avtrekk fra kjøkken som har kullfilter. Det bør etableres lufteluker i yttervegger i alle rom. 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. WC på bad i 2. etg.	
14. Garasje – uthus	
TG 2	14.1 Garasje – uthus
Enkel, uisolert garasje med pulttak. Plate på tak og plate på vegg. Antatt bygget i 1958. Bruksareal på ca 16 m2. Enkel utebod på ca 2 m2. Selvbygget lysthus på ca 9 m2.	
Merknader: Eldre garasje i dårlig stand, fungerer som lager. Selvbygget lysthus.	
15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
TG 1	15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ingen opplysninger Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden. Det elektriske anlegget ble installert ca. 1958 Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ikke totalrehabilitert. Delvis rehabilitert i 2001/2005/2016 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. I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er fremlagt samsvarserklæring.	
Elektrisk, åpent anlegg 230 V, opprinnelig montert i 1958. Delvis rehabilitert ved nytt sikringsskap i 2001. Inntakskabel i 2001. Elektrisk anlegg/ledninger og kontakter i begge stuer fra 2005. Elektrisk anlegg på bad og 2. etg 2016. Sikringsskap plassert i gang 2. etg. Det er ingen opplysninger om siste tilsyn. Det fremlagt dokumentasjon på alt elektrisk arbeid fra 2001 til 2016.	
Merknader: Eldre el-anlegg i 2. etg og på loft. Ingen opplysninger om siste tilsyn. For øvrig ingen merknader til det elektriske anlegget. Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.	
©dbare.com	14/16
www.bmtf.no	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

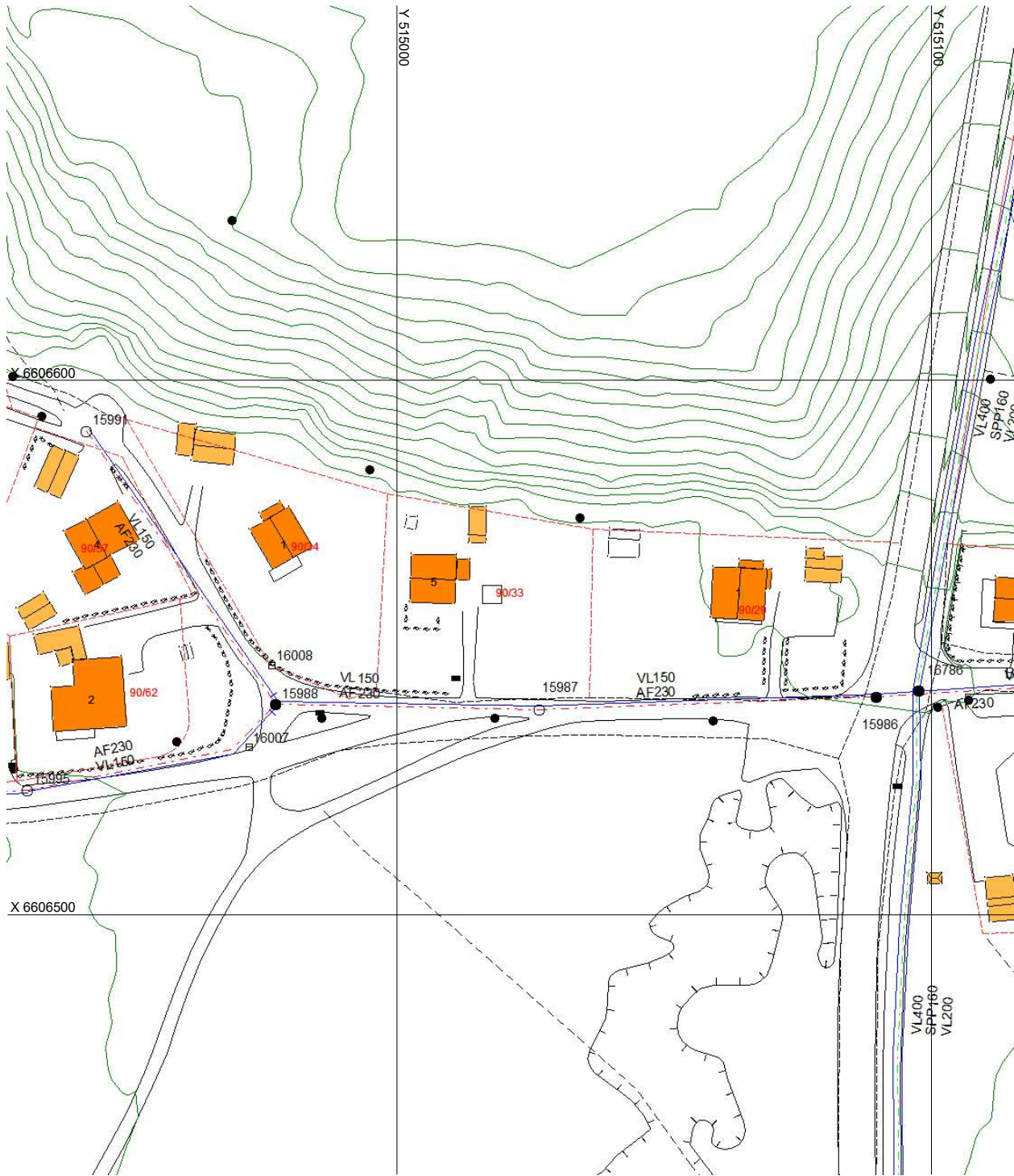
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger. Det foreligger opprinnelig tegninger på boligen.
Det foreligger ingen ferdigattest på bolig. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Overflatebehandling på yttervegger flasser mot eldre underlag. Bolig bør skrapes og males.

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.
1.3	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.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av 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 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	Hele kjeller. Gang, vaskekjeller, boder. Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Hele kjeller. Gang, vaskekjeller, boder. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Hele kjeller. Gang, vaskekjeller, 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 2. etg. Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC 2. etg. Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.2.
11.1	Kjøkken 1. etg. Kjøkken 1. etg.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 12.1.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon

	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.



Basiskart

Notodden kommune

Område : _____

Utskriftsdato : 01.06.2023

Målestokk = 1:1000

N

↑

Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut):
Utført av :
Dato :
Saken gjelder :

Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet

□ Sluk

○ Kum

● Stolpe

○ Flaggstang

— Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen

--- Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen

(Matrikkelgrense = 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

— Støttemur

— Frittstående mur

— Annet gjerde

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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.90	B.nr.33	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 3. 946,-
Vannavgift:	Kr. 6. 416,-
Avløp:	Kr. 6. 418,-
Renovasjon:	Kr. 4. 504,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 519,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 01.06.2023.
--------------------	-----------------------------------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Høimyrvegen 5
3680 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Notodden
Saksbehandler: Birthe Hedvall

Oppdragsnummer: 1306230094

Telefon: 975 54 905
E-post: birthe.hedvall@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.06.2023

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