

aktiv.



Brennavegen 20, 3677 NOTODDEN

**Lys og fin enebolig med attraktiv  
beliggenhet og endetomt - Garasje**



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 2 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 58 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 358 740,-  
**Selger:** Marit Skindalen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 216/216 kvm  
**Tomtstr.:** 921.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 67, bnr. 2  
**Oppdragsnr.:** 1306240119

# Velkommen

Enebolig fra 1960 som har en gjennomgående standard med innvendige overflater fra ulike perioder. Boligen har blitt modernisert gjennom årene med blant annet tilbygg vindfang og vaskerom, nye vinduer og vedovner, samt oppusset bad.

Eiendommen ligger pent til i et etablert og populært boligområde, sentralt på Yli. Sommerstid er dette et solrikt område. Kort vei til Grønkjær skianlegg, samt andre fine turområder. Barnehage ligger like ved. Det er ca. 2,5 km til Tuvenområde med handlesenter, butikker, bensinstasjon, flyplass m.m. Til Notodden sentrum er det i underkant av 5 km.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	36
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	61
Nabolagsprofil .....	64
Budskjema .....	88

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 216 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 216 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

921.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Endetomt med asfaltert innkjørsel og pent opparbeidet plen.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til i et etablert og populært boligområde, sentralt på Yli. Sommerstid er dette et solrikt område. Kort vei til Grønkjær skianlegg, samt andre fine turområder. Barnehage ligger like ved. Det er ca. 2,5 km til Tuvenområde med handlesenter, butikker, bensinstasjon, flyplass m.m. Til Notodden sentrum er det i underkant av 5 km.

### Adkomst

Se kart.

**Bebyggelsen**

Spredt boligbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Olav Øyen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enebolig 1 1/2 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1960, tilbygget i 1989. Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt, uisolert, betong på opprinnelig enebolig. Plate på mark med ringmur av betongblokker på tilbygg. Bolig har kjeller med plasstøpt, uisolert gulv mot grunn. Terrassefundamenter av plasstøpt betong med betongsøyle/pilar. Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimskasser av trepanel uten luftespalter. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved overbygget terrasse, og vinkel ved tilbygg. Tilbygg har overbygget takkonstruksjon ved inngangsparti. Takkonstruksjonen har 4 stk kilrenner. Takkonstruksjonen har kalde knekott på opprinnelig bolig. Terrasse ved stue i 1.etg med terrassegulv av plassbygget betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.10.2024 av Olav Øyen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Innhold**

Kjeller: Gang, bod, bod/arbeidsrom, bod, bod/hobbyrom

1. etg: Vindfang, vaskerom, gang, bad/WC, kjøkken, todelt stue, soverom

2. etg: Todelt gang, to soverom

**Standard**

Enebolig fra 1960 som har en gjennomgående standard med innvendige overflater fra ulike perioder. Boligen har blitt modernisert gjennom årene med blant annet tilbygg vindfang og vaskerom, nye vinduer og vedovner, samt oppusset bad.

Kjøkkenet har innredning fra byggeår, med hvite, malte skap i vinkel og profilerte fronter. Laminert benkeplate har nedfelt stålkum. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Badet i første etasje ble oppgradert i 2014 og har våtromsplater på vegger og gulvbelegg med oppbrett som fungerer som membran. Det er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, og baderomsinnredning med servant. Avtrekksvifte er montert på ytterveggen.

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

Grunnmur av uisolert plasstøpt betong. Noen små riss synlig innvendig i kjeller. Noe avskalling av utvendig overflatebehandling. Riss i grunnmur ved kjellervinduer og ved lufteventiler. Salt, kalk og fuktutslag synlig innvendig i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### 1.3 Drenering

Dreneringsløsning fra byggeår. Drenering utført på deler av grunnmuren før asfaltering av uteområde i 2018. Påført grunnmursplast uten isolering av grunnmur utvendig. Resterende grunnmur er som bygget i byggeår med drenering i stedlige masser. Grunnmur ligger bare delvis under bakkenivå og har ingen rom under terreng for varig opphold. Det er tydelige kalk, salt og fuktutslag på alle yttervegger i kjeller. Fullstendig drenering kan være utfordrende grunnet tilbygg med plate på mark og asfaltert uteområde. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### 1.4 Støttemurer

Liten støttemur som har sin funksjon. Noe mosegrodd og noe frostspreng på øverste betongblokker. Vedlikehold må påberegnes.

#### 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet ytterkledning. Noe overmalt værbitte ytterkledning. Sprekkdannelser i ytterkledning på solbelastet side. Sprekkdannelser på ytterkledning rundt vinduer som er tettet med fugemasse. Annen sprekkdannelse på ytterkledning som er tettet med fugemasse.

Ytterkledningen ligger fuktutsatt til ned mot grunnmur. Sprekkdannelser mot grunnmur. Bruk av fugemasse/tettemasse kan samle vann og danne råte på ytterkledning. Etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår.

Takkonstruksjonen har to vinkler og

fire kilrenner som er vedlikeholdspunkt og fuktutsatt. Etterslep på vedlikehold. Ingen synlig lufttilgang ved raft, men

ventiler i gavler. Ingen luftespalter i gesimskasser. Eldre fuktflekker synlig i tak rundt pipe på soverom 2 i 2.etg. Ingen

luker på opprinnelig bolig eller tilbygg for inspeksjon av takkonstruksjonen innvendig.

Noen svake svanker i takflate.

Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

#### 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Etterslep på vedlikehold. Mosedannelser på takstein, værbitt takstein. Sprekker på takstein. Knust takstein i

kilrenner. 4 stk kilrenner som er vedlikeholdspunkt. Mønepanner er løse og ligger ikke festet. Ingen snøfangere på

yttertak. Værbitt vindskibord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon, men er mye værbitt. Kilrenner flasser og ruster.

Heldekkende pipebeslag flasser og ruster. Noe skjevheter i innvendige vinkler på takrenner. Mose og løv i takrenner.

Taknedløp må føres vekk fra grunnmur. Etterslep på vedlikehold. Videre vedlikehold og påkostninger må generelt

påberegnes.

#### 5.1 Innvendig Loft

Ingen tilgang på loft/takkonstruksjon tilbygg, eller i flat himling på bolig. På knekott har det kommet inn

veps og fugler. Knekottdører er isolert med isopor. Isopor er brannfarlig. Vedlikehold må generelt påberegnes.

## 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Generelt for begge terrasser, noe etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater på gulv, rekkverk og topprekke. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 7.1 Piper og ildsteder

Noen små riss i brannmur. Sotrenner fra sotluke i kjeller. Noen eldre fuktskjolder rundt pipe i tak på soverom 2 som bør sjekkes. Heldekkende pipebeslag falmer og ruster. Feietrinn på kun annenhver steinrekke. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 8.1 Etasjeskillere

Noe planavvik på trebjelkelag. Knirk i gulv, særlig i 1.etg. Ingen rekkverk eller håndløper på plassbygget kjellertrapp. Ingen sikring på toppen av trappen til 2.etg. Lang svank på gulv fra gang til stue i 1. etg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 9.1.1 Gang, boder, arbeidsrom. Veggens og himlingens overflater

Overflater fra byggeår. Panel i tak er nyere enn opprinnelig byggeår. Ingen rom for varig opphold.

Bruksmerker på overflater. Kalk, salt og fuktutslag på alle yttervegger av betong innvendig. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Innredet, isolerte og kledde innervegger mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt.

### 9.1.2 Gang, boder, arbeidsrom. Gulvets overflate

Overflater fra byggeår og ca 1980/90 tall. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1960, er fundamentert på såle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Eldre overflater som bør renoveres. Ingen rom for varig opphold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 9.1.3 Gang, boder, arbeidsrom. Fuktmåling og ventilasjon

Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Ingen rom for varig opphold. Tydelige kalk, salt og fuktutslag på alle yttervegger av betong.



Ingen fuktutslag over 14 % i

listverk eller trepanel/trebjelkelag på befaringdagen. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes.

Det må monteres flere ventiler i yttervegger og ventiler må holdes åpne.

#### 10.1.1 Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling

Vaskerom/våtrom fra 1990. Normale bruksmerker. Noe hakk i takess. Skjolder i takess over varmeovn.

Noe hull i vegger etter oppheng. Ingen tett overgang mellom veggplater og oppbrettet gulvbelegg. Rommet er kun brukt

som vaskerom og har fin funksjon som vaskerom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### 10.1.2 Vaskerom 1.etg Overflate gulv

Vaskerom/våtrom fra 1990. Ikke komplett bygget som våtrom, men har fin funksjon som vaskerom. Noe

fall til sluk, men ikke tilfredsstillende. Oppbrett av Gulvbelegg mot dørterskel så eventuelt lekkasjevann vil ikke kunne

renne til tilstøtende rom. Ingen luftet dørterskel. Bruksmerker og slitasjer. Flekker og noe misfarging på gulvbelegg.

Rørgjennomføringer ned i gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### 10.1.3 Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Vaskerom/våtrom membranløsning fra 1990. Rommet har fin funksjon som vaskerom. Det er

rørgjennomføringer ned i gulvbelegg. Utett mellom veggplater og oppbrettet gulvbelegg. Vedlikehold og påkostninger

må generelt påberegnes.

#### 10.2.1 Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling

Våtrom fra 2014. Normale bruksmerker. Noe flekker på vindu etter innsetting.

Skumflekker/limflekker på

karm. Åpen el på vegger også over dusjkabinett. Rom på ca 3,5 m<sup>2</sup> der alle overflater er våtsone. Skapdører av speil

lukker ikke skikkelig, må justeres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### 10.2.2 Bad/WC 1.etg Overflate gulv

Våtrom fra 2014. Normale bruksmerker. Noe flekker på gulvbelegg. Ingen

tilfredsstillende fall til sluk fra

dørterskel, men sparklet oppkant ved dørterskel, og oppbrett av belegg på dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke

vil kunne finne veien til tilstøtende rom.

Rørgjennomføring i gulv under vask. Rommet har fin funksjon med dusjkabinett, men rørgjennomføringer i gulv er utsatte lekkasjepunkter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2.3Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk  
Åpen rørføring skrudd i veggplater skrudd i våtsone. Ingen mansjetter på gjennomføring av avløp i vegg under vask mot kjøkken. Vannrør og avløp ned i gulv. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men det er fuktutsatte punkter ved rørgjennomføringer og der vannrør er skrudd i vegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11.1 Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg  
Kjøkkeninnredning fra byggeår med normale bruksmerker i OK stand. Ingen fuktskjolder og skader, men knirk på gulv. Bruksmerker og flekker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør  
Sanitær og vanninstallasjoner på bad fra 2014 gis TG 1. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Synlige bunnledninger/avløpsrør av støpegods i kjelleren. Kobberrør slår noe ved bruk av stoppekran. Vannrør av kobber inne i vegger/bjelkelag som kan kondensere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

13.5 Ventilasjon  
Det bør monteres flere ventiler i yttervegger da det ikke er etablert ventiler i vinduer ved vindusbytte i 2018. Ventiler i kjeller må holdes åpne. Avtrekk fra kjøkken går i luftekanal på teglpipe. 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.

Forhold som har fått TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører  
Vinduer fra 2014 og 2018 med normale bruksmerker, gis TG 1. Vinduer i tilbygg fra 1989 har bruksmerker og er værbitte utvendig, gis TG 2. Hoveddør fra 2008 går trangt og må justeres. Har noen hakk og bruksmerker.

Subber i

karm og terskel, gis TG 2. Terrassedør fra 1992 med bruksmerker og normale slitasjer.

Går trangt. Subber og må justeres

gis TG 2. TG 3: Omfatter plassbygget boddør og kjellervinduer fra byggeår som har

bruksmerker, slitasjer og anses

utgått på levetid. Vedlikehold, utskiftninger må påberegnes.

#### 14.1 Garasje – uthus

Garasjen har stort etterslep på vedlikehold. Ingen undertak under takplater av stål.

Takplater kondenserer.

Ingen takrenner eller takfotbeslag. Mye sprekkdannelser og påbegynnende råte på

ytterkledningen. Generelt røffe

overflater på betonggulv. Tilbygget vedskjul i enkel standard med skjevheter.

Vedlikehold, utskiftninger og påkostninger

må generelt påberegnes.

#### **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**

1989 - Tilbygget vindfang og vaskerom

1989 - Overbygget terrasse 1.etg

1989 - Taktekking med takrenner og beslag

1992 - Terrassedør

2014 - Baderomsvindu

2014 - Dusjkabinett, baderomsinnredning og WC

2014 - Bad 1. etg med sanitær

2018 - Vinduer i 1.etg og 2.etg

2018 - Varmtvannsbereder

2021 - Vedovn i stue 1.etg

2021 - Vedovn i kjeller

2021 - Varmepumpe i stue 1.etg

#### **Parkering**

Innkjørsel eller garasje.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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**

Basert på elektrisitet og vedfyring.

### **Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 300 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 25 829

**Formuesverdi primær**

Kr 523 340 per 2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 988 691 per 2022

**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 67, bruksnummer 2 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:

4005/67/2:

25.07.1959 - Dokumentnr: 1072 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:67 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1256839 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:67 Bnr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 457720 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:67 Bnr:2

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke mottatt tilstrekkelig med byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) 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.

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 vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til: Bolig. Reguleringsplan med ID – 196 «Yli» av 04.06.1987.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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](http://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**

Salgsoppdrag

2 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

58 740 (Omkostninger totalt)

73 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 358 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 373 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 376 640 (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 58 740



### **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 deknings salg 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 generklæring 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](http://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.

**Meglere vederlag**

Meglere vederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til 2% av kjøpesummen. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 4.900,-, markedspakke på kr 12.900,-, 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**

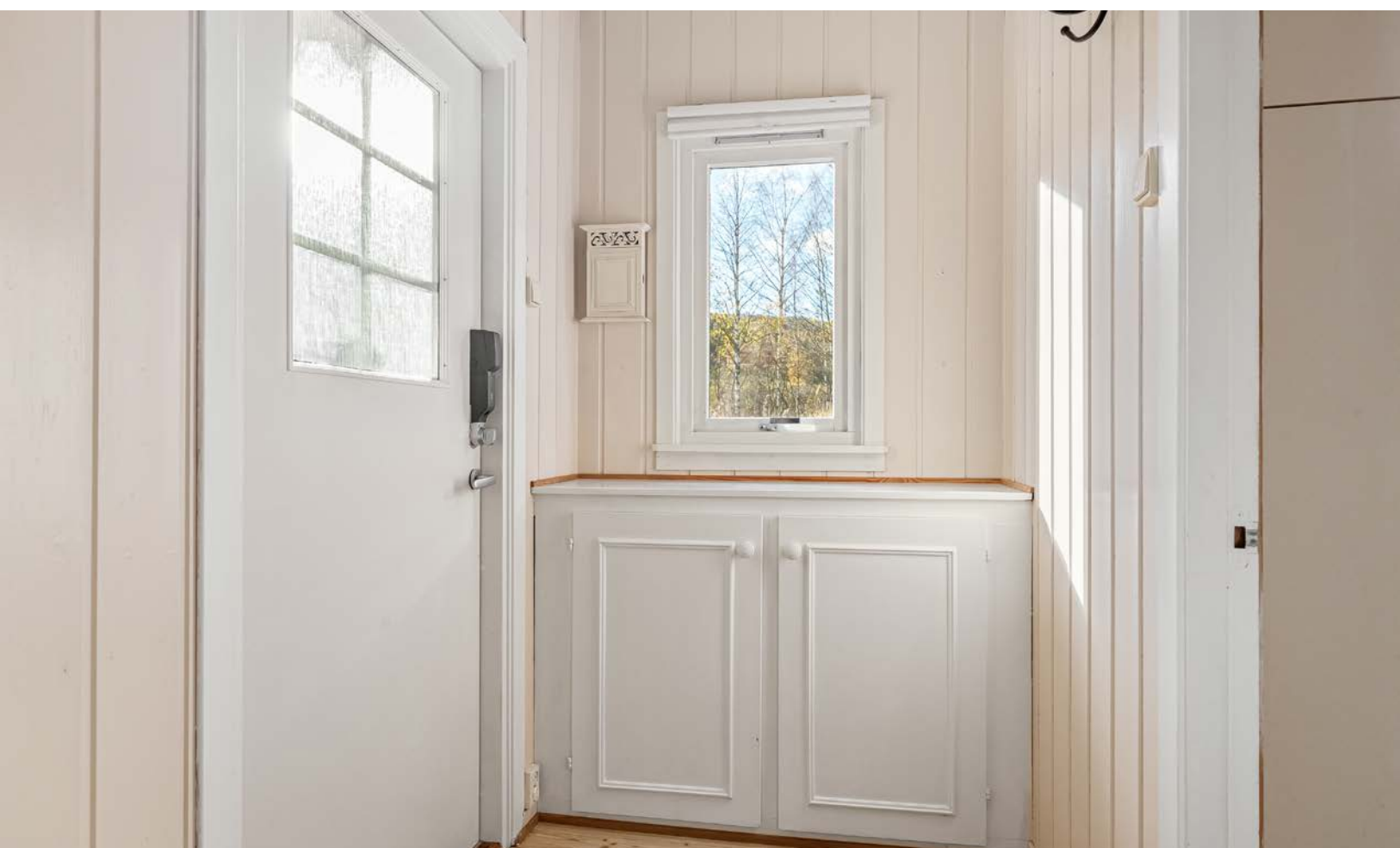
Kristian Heia  
Eiendomsmegler  
kristian.heia@aktiv.no  
Tlf: 934 56 323

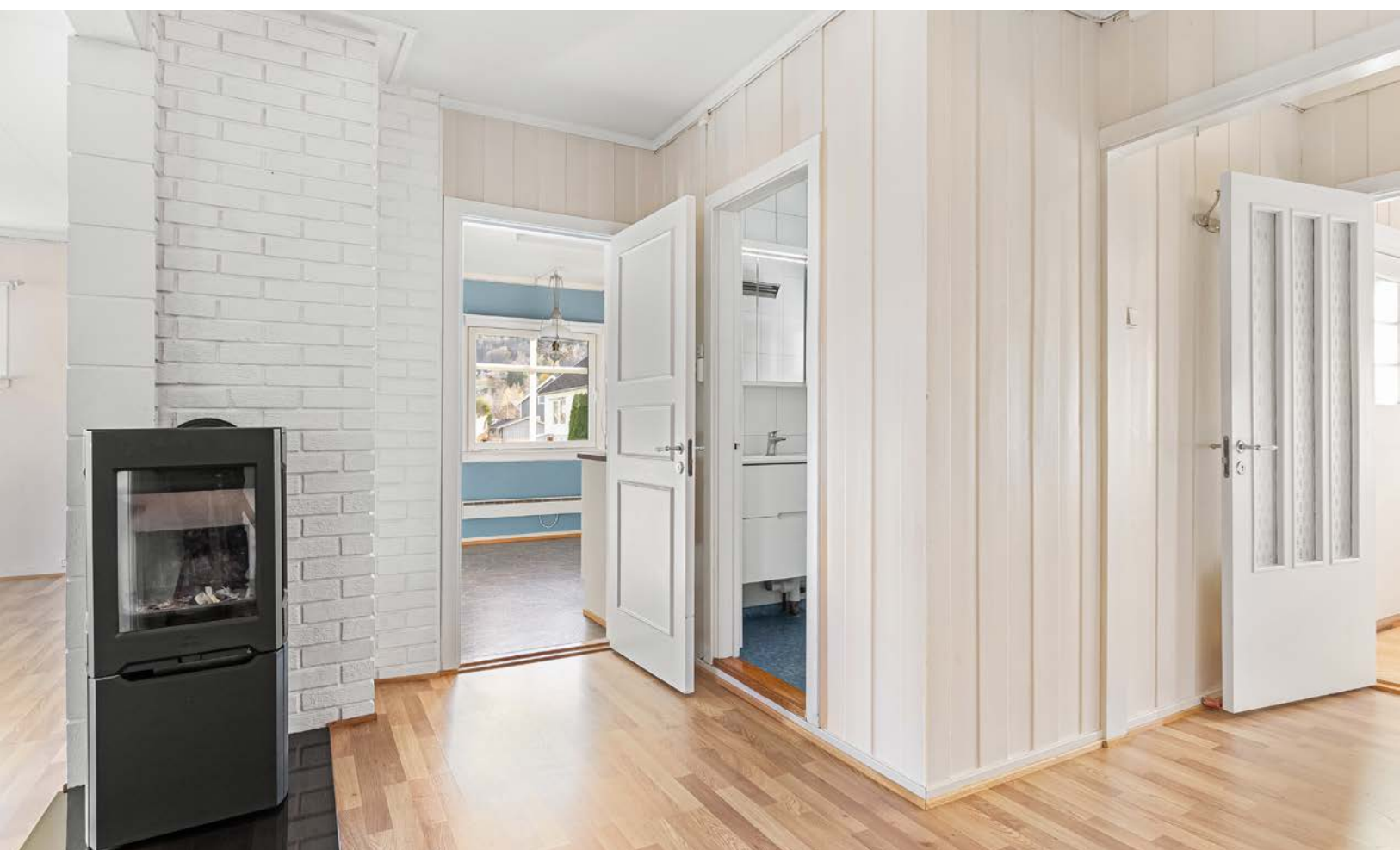
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, Storgata 22  
3674 Notodden  
Tlf: 480 84 600

**Salgsoppgavedato**

30.10.2024

































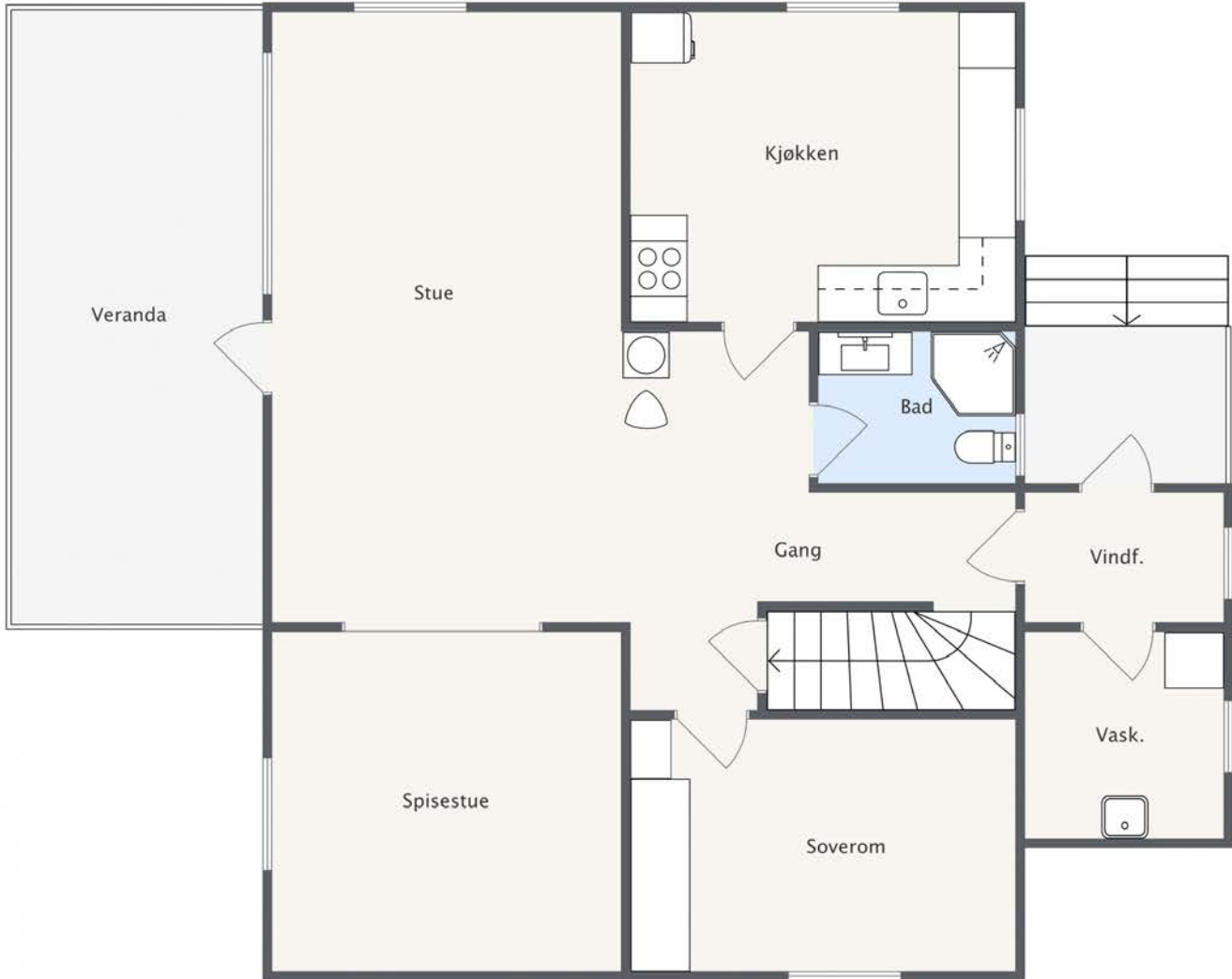








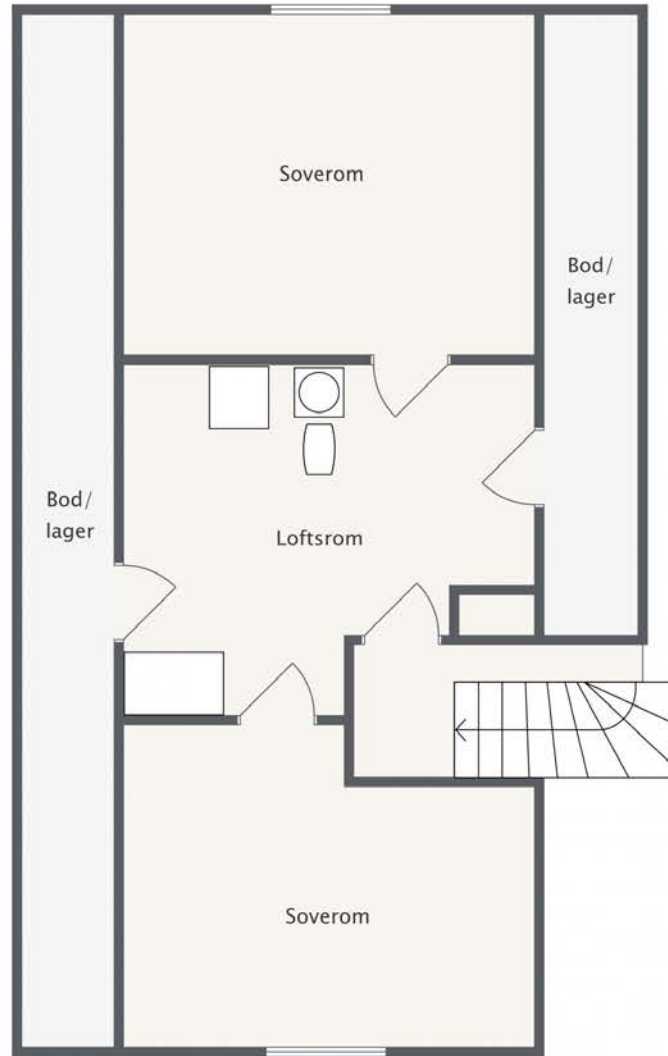
# 1. etasje



**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

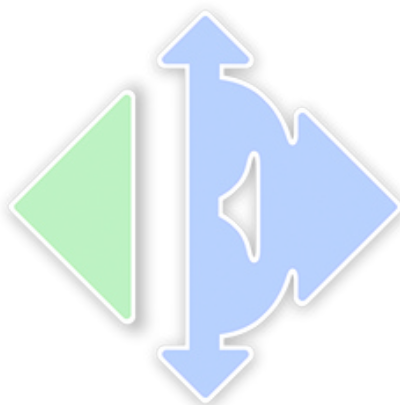


**aktiv.**

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

Enebolig 1 1/2 etg med kjeller. Garasje.  
Brennavegen 20  
3677 Notodden



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 14/10/2024

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

900 12 125

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 Byggforskserien 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

Egenerklæringskjema 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 branttekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:67, Bnr: 2
<b>Hjemmelshaver:</b>	Marit Skindalen
<b>Tomt:</b>	921,3 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei. Ingen boplikt
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til privat
<b>Vann:</b>	Offentlig vann
<b>Avløp:</b>	Offentlig avløp
<b>Regulering:</b>	Plan 196 Yli 1987. Boliger
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Oppgis av megler
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Oppgis av megler
<b>Byggeår:</b>	1960
<b>Fnr:</b>	0

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	04.10.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Ingen mulighet/tilgang for inspeksjon av takkonstruksjonen, med unntak av knekott. Flat himling på loft har ingen loftsluke. Ingen tilgang for inspeksjon av takkonstruksjon på tilbygg.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Solfrid Brendemo
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Rekvirent
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Brennavegen på Yli, Notodden kommune. Tomten er en endetomt, beliggende i landlige omgivelser i etablert boligområde for frittliggende eneboliger. Tomten er flat og svakt skrånende. Opparbeidet med asfalt, hage og plen. Liten støttemur med tregerde. Nærhet til Notodden sentrum og barnehage.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig 1 1/2 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1960, tilbygget i 1989. Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt, uisolert, betong på opprinnelig enebolig. Plate på mark med ringmur av betongblokker på tilbygg. Bolig har kjeller med plasstøpt, uisolert gulv mot grunn. Terrassefundamenter av plasstøpt betong med betongsøyle/pilar. Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkleddning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimskasser av trepanel uten luftespalter. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved overbygget terrasse, og vinkel ved tilbygg. Tilbygg har overbygget takkonstruksjon ved inngangsparti. Takkonstruksjonen har 4 stk kilrenner. Takkonstruksjonen har kalde knekott på opprinnelig bolig. Terrasse ved stue i 1.etg med terrasegulv av plassbygget betong.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig 1 1/2 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1960, tilbygget i 1989. Boligen fremstår som bygget med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Normalt og jevnlig vedlikeholdt. Det er behov for videre vedlikehold og renovering av boligen, både innvendig og utvendig. Bolig med utvendige og innvendige overflater fra byggeår. Bunnledninger og dreneringsløsning delvis fra byggeår. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktspærre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Boligen kan flyttes rett inn i. Det er behov for noe bruksendring av endret/ombygget romløsninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Boligen har vært i selgers og rekvirent sitt eie siden byggeår. Tilkomsten er kommunal vei, men de som har veirett/bruksrett på veien må selv sørge for vedlikehold, brøyting m.m.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Se eiendom, grunnbok, selgers/rekvirent sine opplysninger og dokumenter fra megler og Propcloud.

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

Kjeller: Takhøyde er ca 2,04 m til 2,12 m.

- Gang har panel i tak, pusset betongvegger, betonggulv. Åpen plassbygget trapp til 1.etg. Varmtvannsbereider. Røykvarsler. Åpen rørføring av avløp og kobberør. Hovedstoppekran og stakeluke. Pipe uten vedovn.
- Bod har panel i tak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Ventil i yttervegg.
- Bod/arbeidsrom har panel i tak, pusset og malt betongvegger, flis på betonggulv. Plassbygget hylleinnredning. Garderobeskap. Ventil i yttervegg.
- Bod(tegnet som vaskerom) har panel i tak, pusset betongvegger med malt tapet, flis på betonggulv. Stoppekran, pipe med vedovn, ventil i yttervegg.
- Bod/hobbyrom har panel i tak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Ventil i yttervegg. Dør til det fri under terrasse. Plassbygget hylleinnredning og benk. Sotluke.

Listverk: Trehvitt og malt listverk. Drammen taklister, glatte gerikter. Ingen gulvlister. Innerdører: Slette finerdører fra byggeår. Generelt: Rom i kjeller med overflater fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer. Mye bruksmerker og slitasjer på innerdører. Kalk, salt og fuktutslag på uisolerte betongvegger/yttervegger. Riss i betongvegg. Røffe overflater på betonggulv. Noe kjellerlukt. Lufteventiler i yttervegger må holdes åpne. Ventil er tettet. Kjeller har ingen rom for varig opphold. Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør som går inn til tilbygget vaskerom. Ved prøving av stoppekran slår det noe i kobberør. Det er plassbygget trapp uten rekkverk. Ved trapp er det plassert dagtank for parafin. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,43 m.

- Vindfang har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Plassbygget benkeskap.
- Vaskerom har takess, våtrom/respatexplater på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn med oppbrett. Avtrekksvifte på yttervegg, ventil i vindu, røykvarsler. Opplegg for vaskemaskin og utslagskum. Sluk midt på gulv.
- Gang har malt panel i tak og malte plater i tak. Malt panel på vegger. Laminatgulv. Gangen er todelt. Tett svingtrapp til 2.etg. Åpent til stue. I åpningen til stuen står det vedovn i malt teglpipe. Dør med nedgang til kjeller. Brannslukningsapparat. Røykvarsler.
- Bad/WC har malte plater i tak, våtromsplater på vegger, gulvbelegg på støpt gulv med oppbrett. Avtrekksvifte på yttervegg.
- Kjøkken har malte plater i tak, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg. Ventil i yttervegg.
- Todelt stue. Stuedel 1 har takess, malt panel på vegger, laminatgulv. Ventil i yttervegg, røykvarsler. Åpent til stuedel 2, opprinnelig soverom. Stuedel 2 har takess, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Åpent til gang. Malt teglmur/brannmur. Ventil i yttervegger. Varmepumpe. Terrassedør.
- Soverom har malt strieduk i tak, malt panel på vegger, laminatgulv, ventil i yttervegg. Plassbygget garderobeskap.

Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og profilerte taklister. Glatte gerikter. Glatte gulvlister med vaskelist. Innerdører: Hvite, kostmalte finerdører med tre speil fra byggeår. Vanlige dørterskler. Glass i dørblad til vindfang. Kosmetisk kryp i listverk. Bruksmerker på innerdører, dørkarmen og terskler. Innerdører bør justeres. Noe slark i dørklinker. Generelt: Bruksmerker på alle overflater. Noe flekker i tak. Synlige spiker/sprekker i malt strieduk på soverom. Noe planavvik på gulv. Knirk i gulv. Synlige skjøter på laminatgulv etter gulvvask. Noe flekker på gulvbelegg og flekker på baderomsvindu etter innsetting med skum. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

2.etg: Takhøyde er ca 2,36 m, skråtak.

- Gang er todelt. Gang del 1 har malt panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger og panel på vegger. Lakkert furugulv. Røykvarsler i tak. Tett svingtrapp til 1.etg. Gang del 2 har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv. Pipe med vedovn. Plassbygget dører til knekott. Brannslukningsapparat. Plassbygget klesskap. Sikringsskap.
- Soverom 1 har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv. Røykvarsler.
- Soverom 2 har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv. Røykvarsler. Hovedsikring med jordfeilvarsler. Brannslukningsapparat. Pusset brannmur uten vedovn.

Listverk: Trehvitt listverk. Drammen taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Slette finerdører fra byggeår. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører bør justeres, går trangt. Bruksmerker og slitasjer på innerdører, dørkarmen og terskler. Generelt: Bruksmerker på alle overflater. Ingen ventiler i yttervegger på soverom eller i vinduer fra 2018. Eldre fuktmerker rundt pipe i tak på soverom 2. Plassbygget kottdører til knekott er isolert med isopor. Isopor er brannfarlig. Ingen rekkverk eller annen fallsikring på toppen av trappen. Soverom og gang på loft er ikke inntegnet på opprinnelig tegning. Bruksending fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Enebolig 1 1/2 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1960, tilbygget 1989. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Tilbygget vindfang og vaskerom, 1989.
- Overbygget terrasse 1.etg, 1989.
- Taktekking med takrenner og beslag, 1989.
- Terrassedør, 1992.
- Baderomsvindu, 2014.
- Dusjkabinett, baderomsinnredning og WC, 2014.
- Bad 1. etg med sanitær, 2014
- Vinduer i 1.etg og 2.etg, 2018.
- Varmtvannsbereider, 2018.
- Vedovn i stue 1.etg, 2021.
- Vedovn i kjeller, 2021
- Varmepumpe i stue 1.etg, 2021

**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:	6 005 000,-	
- Fradrag:	2 620 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>3 385 000,-</b>	<b>3 385 000,-</b>

Verdi garasje som ny i dag:	358 000,-	
-Fradrag:	321 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	<b>37 000,-</b>	<b>37 000,-</b>

Tomteverdi:		<b>650 000,-</b>
-------------	--	------------------

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>		<b>= 2 250 000,-</b>
--	--	----------------------

Låneverdi:		<i>1 800 000,- (80%)</i>
------------	--	--------------------------

**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-c + BRA-b) på kr 10 417,-

**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 m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	76	0	0	0	50	26
1.etg	90	0	0	19	90	0
2.etg	50	0	0	0	50	0
SUM BYGNING	216	0	0	19	190	26
SUM BRA	216					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	46	0	0	0	46
Vedskjul på garasje	0	19	0	0	0	19
SUM BYGNING	0	65	0	0	0	65
SUM BRA	65					

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Kjeller: Gang, bod, bod/arbeidsrom, bod(tegnet som vaskerom), bod/hobbyrom.

1.etg: Vindfang, vaskerom, gang, bad/WC, kjøkken, todelt stue, soverom.

2.etg: Todelt gang, 2 stk soverom.

**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. Fremlagt opprinnelige plantegninger fra byggeår 1960. I henhold til dagens bruk er det følgende endringer: Brenselrom og rullebod er slått sammen til ett rom i kjeller, og har fått utgangsdør. Rommet settes til hobbyrom. Delevegger på opprinnelig tegning i gang på kjeller finnes ikke. Gangen er ett stort rom. Rom i kjeller tegnet som vaskerom er ikke vaskerom. Rom i kjeller tegnet som arbeidsrom er bod. Stue i 1.etg er forlenget der det var opprinnelig soverom. Dette soverommet kan om ønskelig tas i bruk uten bruksendring. Loft etg er opprinnelig tegnet uten inndelte rom. Loftet består av gang og to soverom som ikke er bruksendret. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Ved eventuell bruksendring vil bruksendring vil rommene bli godkjent som soverom, da begge soverom har både takhøyde, lysforhold og rømningsveier i orden. Det foreligger ingen tegninger på tilbygget vindfang og vaskerom i 1.etg. Det foreligger ingen tegninger på overbygget terrasse i 1.etg. Rombruken beskrives slik den foreligger på befaringsdagen.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Rom for varig opphold på loft er ikke bruksendret til dagens bruk. Romløsninger i boligen som ikke er bruksendret. Endring av romløsninger skal bruksendres.

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak. Romløsninger i boligen som ikke er bruksendret. Endring av romløsninger skal bruksendres.

## **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](http://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.

14/10/2024

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

Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt, uisolert, betong på opprinnelig enebolig. Plate på mark med ringmur av betongblokker på tilbygg. Bolig har kjeller med plasstøpt, uisolert gulv mot grunn. Terrassefundamenter av plasstøpt betong med betongsøyle/pilar.

**Merknader:** Grunnmur av uisolert plasstøpt betong. Noen små riss synlig innvendig i kjeller. Noe avskalling av utvendig overflatebehandling. Riss i grunnmur ved kjellervinduer og ved lufteventiler. Salt, kalk og fuktutslag synlig innvendig i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen krypekjeller.

**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering i stedlig grunn og delvis drenert ene gavlvegg med dreneringsrør og grunnmursplast fra ca 2018.

**Merknader:** Dreneringsløsning fra byggeår. Drenering utført på deler av grunnmuren før asfaltering av uteområde i 2018. Påført grunnmursplast uten isolering av grunnmur utvendig. Resterende grunnmur er som bygget i byggeår med drenering i stedlige masser. Grunnmur ligger bare delvis under bakkenivå og har ingen rom under terreng for varig opphold. Det er tydelige kalk, salt og fuktutslag på alle yttervegger i kjeller. Fullstendig drenering kan være utfordrende grunnet tilbygg med plate på mark og asfaltert uteområde. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**TG 2** 1.4 Støttemurer

Støttemur av betongblokker fra systemblokk med en høyde fra 1,4 m til 0,4 m i en lengde på ca 30 m. Tar opp terrengnivå mellom asfaltert uteområde og naboeiendom. Påført hvitmalt tregjerde. Støttemuren har en liten vinkel med avtrapping på det høyeste partiet.

**Merknader:** Liten støttemur som har sin funksjon. Noe mosegrodd og noe frostspreng på øverste betongblokker. Vedlikehold må påberegnes.

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

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

Det er ikke 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 reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimskasser av trepanel uten luftespalter.

**Merknader:** Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet ytterkledning. Noe overmalt værbitte ytterkledning. Sprekkdannelse i ytterkledning på solbelastet side. Sprekkdannelse på ytterkledning rundt vinduer som er tettet med fugemasse. Annen sprekkdannelse på ytterkledning som er tettet med fugemasse. Ytterkledningen ligger fuktutsatt til ned mot grunnmur. Sprekkdannelse mot grunnmur. Bruk av fugemasse/tettemasse kan samle vann og danne råte på ytterkledning. Etterslep på vedlikehold. 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 sidehengslet, doble kjellervinduer fra byggeår. Hvite, kostmalte, doble topphengslet kjellervinduer fra byggeår innsatt i mur. Hvite, kostmalte vinduer med to-lags glass i tilbygg fra 1989. Ventiler i vinduene. Hvitt, fabrikkmalte og topphengslet vindu på bad fra 2014. Hvite, fabrikkmalte to-lags, innadslående vinduer fra 2018, i 1. og 2.etg. Fastkarmvinduer i stue 1.etg. Hvit, kostmalt terrassedør med glass fra ca 1992. Hvit, fabrikkmalte hoveddør med profilert dørbord og glass fra 2008. Hvit, kostmalt, plassbygget boddør i kjeller under terrasse fra byggeår. Ingen ventiler i vinduer fra 2014/2018. Det er rømningsstige fra soverom 2 i 2.etg. Begge soverom i 2.etg har vinduer som tilfredsstillende rømningskrav.

**Merknader:** Vinduer fra 2014 og 2018 med normale bruksmerker, gis TG 1. Vinduer i tilbygg fra 1989 har bruksmerker og er værbitte utvendig, gis TG 2. Hoveddør fra 2008 går trangt og må justeres. Har noen hakk og bruksmerker. Subber i karm og terskel, gis TG 2. Terrassedør fra 1992 med bruksmerker og normale slitasjer. Går trangt. Subber og må justeres gis TG 2. TG 3: Omfatter plassbygget boddør og kjellervinduer fra byggeår som har bruksmerker, slitasjer og anses utgått på levetid. Vedlikehold, utskiftninger må påberegnes.

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke 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 ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved overbygget terrasse, og vinkel ved tilbygg. Tilbygg har overbygget takkonstruksjon ved inngangsparti. Takkonstruksjonen har 4 stk kilrenner. Takkonstruksjonen har kalde knekott på opprinnelig bolig. Teglpipeline fra byggeår over tak på mønet.

**Merknader:** Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen har to vinkler og fire kilrenner som er vedlikeholdspunkt og fuktutsatt. Etterslep på vedlikehold. Ingen synlig lufttilgang ved raft, men ventiler i gavler. Ingen luftespalter i gesimskasser. Eldre fuktflekker synlig i tak rundt pipe på soverom 2 i 2.etg. Ingen luker på opprinnelig bolig eller tilbygg for inspeksjon av takkonstruksjonen innvendig. Noen svake svanker i takflate. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertakk (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1960/1990

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Taktro på opprinnelig bolig fra 1960, taktro på tilbygg og overbygget terrasse fra 1990. Hvite sløyfer og lekter, underlagspapp. Taktekking fra 1990.

**Merknader:** Etterslep på vedlikehold. Mosedannelser på takstein, værbitte takstein. Sprekker på takstein. Knust takstein i kilrenner. 4 stk kilrenner som er vedlikeholdspunkt. Mønepanner er løse og ligger ikke festet. Ingen snøfangere på yttertak. Værbitte vindskibord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, kilrenner, heldekkende pipeledning med bøyle på topp. Takrenner og beslag fra 1990.

**Merknader:** Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon, men er mye værbitte. Kilrenner flasser og ruster. Heldekkende pipebeslag flasser og ruster. Noe skjevheter i innvendige vinkler på takrenner. Mose og løv i takrenner. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur. Etterslep på vedlikehold. Videre vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 5. Loft

#### TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke 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.

Kalde knekott på opprinnelig bolig. Gulvet for lagring. Noe synlig lufttilgang ved raft. Synlig plassbygget sperretak og synlig tretakro.

**Merknader:** Ingen tilgang på loft/takkonstruksjon tilbygg, eller i flat himling på bolig. På knekott har det kommet inn veps og fugler. Knekottdører er isolert med isopor. Isopor er brannfarlig. Vedlikehold 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.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Overbygget terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Terrasseareal på 13 m<sup>2</sup>. Terrassegulv av plasstøpt betong med tregulv av impregnerte trebord. Rekkverk av tre, med profilerte rekkverksbord. Rekkverkshøyde 86 cm. En levegg av glass, og en trelevegg. Overbygget tak er røstet. Høydeforskjell fra terrassegulv til dørterskel på ca 35 cm. Overbygget inngangsparti på ca 6 m<sup>2</sup>, med treplating og to-trinns trapp av impregnerte trebord. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord. Rekkverkshøyde 83 cm. Overbygget tak har flat himling med tett trepanel.

**Merknader:** Generelt for begge terrasser, noe etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater på gulv, rekkverk og topprekke. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 7. Piper og ildsteder

#### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår 1960. Fundamentert i kjeller. Pusset brannmur med vedovn i kjeller. Sotluke i kjeller. Malt teglsteinsmur og pipe i 1.etg med vedovn. Pusset pipe med vedovn i gang 2.etg. Pusset pipe/brannmur uten vedovn på soverom 2 i 2.etg. Pipe over tak på mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp. Feietrinn på annenhver steinrekke.

**Merknader:** Noen små riss i brannmur. Sotrenner fra sotluke i kjeller. Noen eldre fuktskjolder rundt pipe i tak på soverom 2 som bør sjekkes. Heldekkende pipebeslag falmer og ruster. Feietrinn på kun annenhver steinrekke. 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 mellom 1.etg og kjeller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Mellom 1.etg og kjeller er det åpen, plassbygget bratt trapp. Mellom 1.etg og 2.etg er det plassbygget, tett svingtrapp.

**Merknader:** Noe planavvik på trebjelkelag. Knirk i gulv, særlig i 1.etg. Ingen rekkverk eller håndløper på plassbygget kjellertrapp. Ingen sikring på toppen av trappen til 2.etg. Lang svank på gulv fra gang til stue i 1. etg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**9. Rom under terreng****9.1 Gang, boder, arbeidsrom.****TG 2** 9.1.1 Veggens 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 påvist fukt skjolder, støvkondens, 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, boder, arbeidsrom. - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Overflater fra byggeår. Panel i tak er nyere enn opprinnelig byggeår. Ingen rom for varig opphold. Bruksmerker på overflater. Kalk, salt og fuktutslag på alle yttervegger av betong innvendig. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Innredet, isolerte og kledde innervegger mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

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

**Merknader:** Overflater fra byggeår og ca 1980/90 tall. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1960, er fundamentert på såle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Eldre overflater som bør renoveres. Ingen rom for varig opphold. 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 fuktmåleverktøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Ikke boret i rom under terreng. Ingen rom for varig opphold, og kun yttervegger av pusset og malt betong.

**Merknader:** Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Ingen rom for varig opphold. Tydelige kalk, salt og fuktutslag på alle yttervegger av betong. Ingen fuktutslag over 14 % i listverk eller trepanel/trebjelkelag på befaringsdagen. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes. Det må monteres flere ventiler i yttervegger og ventiler må holdes åpne.

**10. Våtrom****10.1 Vaskerom 1.etg****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke 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. Takess, våtromsplater/respatexplater på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Røykvarsler i tak. Garderobeskap.

**Merknader:** Vaskerom/våtrom fra 1990. Normale bruksmerker. Noe hakk i takess. Skjolder i takess over varmeovn. Noe hull i vegger etter oppheng. Ingen tett overgang mellom veggplater og oppbrettet gulvbelegg. Rommet er kun brukt som vaskerom og har fin funksjon som vaskerom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

- 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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett på betonggulv mot grunn. Ingen varmekabel. Sluk midt på gulv.

**Merknader:** Vaskerom/våtrom fra 1990. Ikke komplett bygget som våtrom, men har fin funksjon som vaskerom. Noe fall til sluk, men ikke tilfredsstillende. Oppbrett av Gulvbelegg mot dørterskel så eventuelt lekkasjevann vil ikke kunne renne til tilstøtende rom. Ingen luftet dørterskel. Bruksmerker og slitasjer. Flekker og noe misfarging på gulvbelegg. Rørgjennomføringer ned i gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1990
- 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Våtromsplater/respatexplater fungerer som membran på vegger. Gulvbelegg med oppbrett fungerer som membran på gulv. Ikke boret hull i fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Rommet har åpen vannføring som i tillegg ligger på yttervegg. Underliggende konstruksjon er støpt plate på mark.

**Merknader:** Vaskerom/våtrom membranløsning fra 1990. Rommet har fin funksjon som vaskerom. Det er rørgjennomføringer ned i gulvbelegg. Utett mellom veggplater og oppbrettet gulvbelegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 10.2 Bad/WC 1.etg

#### TG 2 10.2.1 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 1.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak. Våtromsplater på vegger med alu-skinne i bunn mot oppbrettet gulvbelegg. Stråleovn på vegg. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Hvit, slett baderomsinnredning med heldekkende servant. Overskap med speil og lys. Vindu i våtsone. Ett høyskap bak dør.

**Merknader:** Våtrom fra 2014. Normale bruksmerker. Noe flekker på vindu etter innsetting. Skumflekker/limflekker på karm. Åpen el på vegger også over dusjkabinett. Rom på ca 3,5 m2 der alle overflater er våtsone. Skapdører av speil lukker ikke skikkelig, må justeres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 10.2.2 Overflate gulv

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 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. Gulvbelegg med oppbrett uten varmekabel. Sluk under dusjkabinett. Oppbrett ved dørterskel.

**Merknader:** Våtrom fra 2014. Normale bruksmerker. Noe flekker på gulvbelegg. Ingen tilfredsstillende fall til sluk fra dørterskel, men sparklet oppkant ved dørterskel, og oppbrett av belegg på dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne finne veien til tilstøtende rom. Rørgjennomføring i gulv under vask. Rommet har fin funksjon med dusjkabinett, men rørgjennomføringer i gulv er utsatte lekkasjepunkter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014

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 fungerer som membran på vegger, gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Alu-skinne mellom veggplater og gulvbelegg på alle veggplater. Det er boret i fra underliggende konstruksjon. Ingen registrert fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen. Dusjkabinett med åpen vannføring står mot yttervegg og mot kjøkkeninnredning.

**Merknader:** Åpen rørføring skrudd i veggplater skrudd i våtsone. Ingen mansjetter på gjennomføring av avløp i vegg under vask mot kjøkken. Vannrør og avløp ned i gulv. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men det er fuktutsatte punkter ved rørgjennomføringer og der vannrør er skrudd i vegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken 1.etg

#### TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1990-tall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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 fra byggeår. Hvit, kostmalt kjøkkeninnredning i vinkel. Overskap og underskap av profilerte fronter. Profilerte fronter på skuffer. Flis mellom benkeplate og overskap bak nedfelt kum. Ett stk høyskap. Laminert benkeplate med nedfelt, dobbel stålkum. Vanlig kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen stekeovn. Avtrekksvifte i luftekanal på pipe.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning fra byggeår med normale bruksmerker i OK stand. Ingen fuktskjolder og skader, men knirk på gulv. Bruksmerker og flekker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 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. 1990/2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC på bad 1. etg. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/WC fra 2014. Sanitær og vanninstallasjoner på vaskerom fra 1990. Noe eldre kobberør, synlig i kjeller til blant annet stoppekran og utekran. Varmtvannsbereder plassert i gang i kjeller. Hovedstoppekran merket og plassert i kjeller. Vanninstallasjon på kjøkken fra 1990-tall. Bunnledninger fra byggeår. Kommunal VA.

**Merknader:** Sanitær og vanninstallasjoner på bad fra 2014 gis TG 1. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Synlige bunnledninger/avløpsrør av støpegods i kjelleren. Kobberør slår noe ved bruk av stoppekran. Vannrør av kobber inne i vegger/bjelkelag som kan kondensere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**TG 1** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

167 L varmtvannsbereder fra 2018, plassert i gang på kjeller. Stive kobberør inn på bereder. Fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at overtrykksventil er koblet til avløpsrør på stakeluke.

**Merknader:** 167 L varmtvannsbereder fra 2018 med fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen vannbåren varme.

**TG 1** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2021

Ingen varmesentraler. Varmepumpe fra 2021, plassert i stue 1.etg.

**Merknader:** Varmepumpe fra 2021 fungerte tilfredsstillende på befaringdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

#### TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og noen ventiler i vinduer. Avtrekk på yttervegg fra bad, avtrekk på yttervegg fra vaskerom. Avtrekk fra kjøkken til luftekanal i pipe.

**Merknader:** Det bør monteres flere ventiler i yttervegger da det ikke er etablert ventiler i vinduer ved vindusbytte i 2018. Ventiler i kjeller må holdes åpne. Avtrekk fra kjøkken går i luftekanal på teglpipe. 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. Gulvmontert WC på bad 1. etg.

### 14. Garasje – uthus

#### TG 3 14.1 Garasje – uthus

Garasje fra 1990-tall. Fundamentert på stedlig grunn med ringmur av plasstøpt betong og plasstøpt betonggulv. Konstruksjon av bindingsverk med ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler, tekket med A-takplater uten undertak. Enkle garasjevinduer og plassbygget sidehengslet, sideforskyvet port. Tilbygget ett vedskjul med pulttak der takkonstruksjonen er forlenget som et overbygg til lagring av ved og lignende. I hage står det en lekestue som er panelet innvendig og som har et gulvareal på 5 m<sup>2</sup>.

**Merknader:** Garasjen har stort etterslep på vedlikehold. Ingen undertak under takplater av stål. Takplater kondenserer. Ingen takrenner eller takfotbeslag. Mye sprekke dannelser og påbegynnende råte på ytterkledningen. Generelt røffe overflater på betonggulv. Tilbygget vedskjul i enkel standard med skjevheter. Vedlikehold, utskiftninger 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. 1960

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 varmtvannsbereider 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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.



## EIERSKIFTERAPPORT™

230 V elektrisk åpent anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 2.etg. Hovedsikring med jordfeilbryter plassert på soverom 2. El-anlegget er opprinnelig fra 1960, men noe renoverert ved bygging av soverom i 2.etg, vaskerom på 1990-tall og renovering av bad 1. etg i 2014. Det foreligger ingen opplysninger om siste tilsyn. Varmtvannsbereder montert i 2018 har fast el-tilkobling.

**Merknader:** Noe ujordet sikkontakter. Ingen opplysninger om siste tilsyn. 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 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 bygget.

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

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Ingen registrert ferdigattest på bolig fra 1960, tilbygg eller andre bygninger. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt å lese selgers 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.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
1.4	Støttemurer
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.4.
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, leker 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, boder, arbeidsrom. Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Gang, boder, arbeidsrom. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Gang, boder, arbeidsrom. Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Vaskerom 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	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
10.2.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv

## EIERSKIFTERAPPORT™

	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
10.2.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1. Plassbygget boddør og vinduer i kjellermur fra byggeår.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Viken	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1306240119	
<b>Selger 1 navn</b>	
Solfrid Skindalen Brendemo	
<b>Gateadresse</b>	
Brennavegen 20	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NOTODDEN	3677
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Marit Skindalen
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1306240119

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solfrid Skindalen Brendemo	e671722d83032cc5a42c404 71059f7afc9b7b63e	30.10.2024 15:35:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306240119

- 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>

# Nabolagsprofil

Brennavegen 20 - Nabolaget Yli - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Ola Lensmanns veg 10 min   
Linje 6, BLUES 6 0.7 km

Notodden stasjon ved skysstasjonen 8 min   
Linje R55 4.8 km

## Skoler

Heddal barneskole (1-7 kl.) 8 min   
234 elever, 14 klasser 5.1 km

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 10 min   
120 elever, 7 klasser 6.4 km

Sætre skole (1-7 kl.) 10 min   
265 elever, 14 klasser 6.8 km

Tveiten skole (1-7 kl.) 12 min   
106 elever, 8 klasser 7.8 km

Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 28 min   
112 elever, 8 klasser 2 km

Notodden videregående skole 8 min   
515 elever 5.1 km

Bø vidaregåande skule 31 min   
450 elever, 20 klasser 26.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

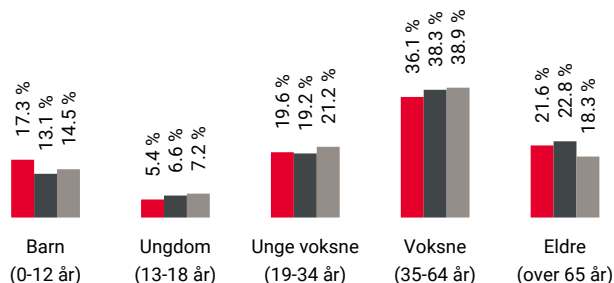
Godt vennskap 80/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Yli	540	248
Notodden kommune	13 029	7 319
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Yli barnehage (0-5 år) 6 min   
43 barn 0.4 km

Betesda barnehage (1-5 år) 6 min   
23 barn 3.9 km

## Dagligvare

Kiwi Tuven 28 min

Coop Extra Kvantum 4 min



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Gateparkering

Lett 87/100



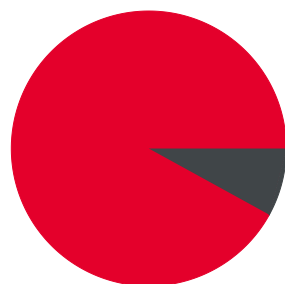
### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

Yli barnehage	4 min
Aktivitetshall, fotball	0.3 km
Heddal Ungdomsskole	5 min
Aktivitetshall, ballspill	2.4 km
Spenst Notodden	6 min
Nordic Gym	11 min

## Boligmasse

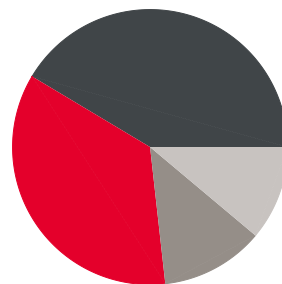


■ 92% enebolig  
■ 8% annet

## Varer/Tjenester

Tuven Senteret	6 min
Vitusapotek Tuven	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder  
■ 41% 6-12 år  
■ 12% 13-15 år  
■ 11% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

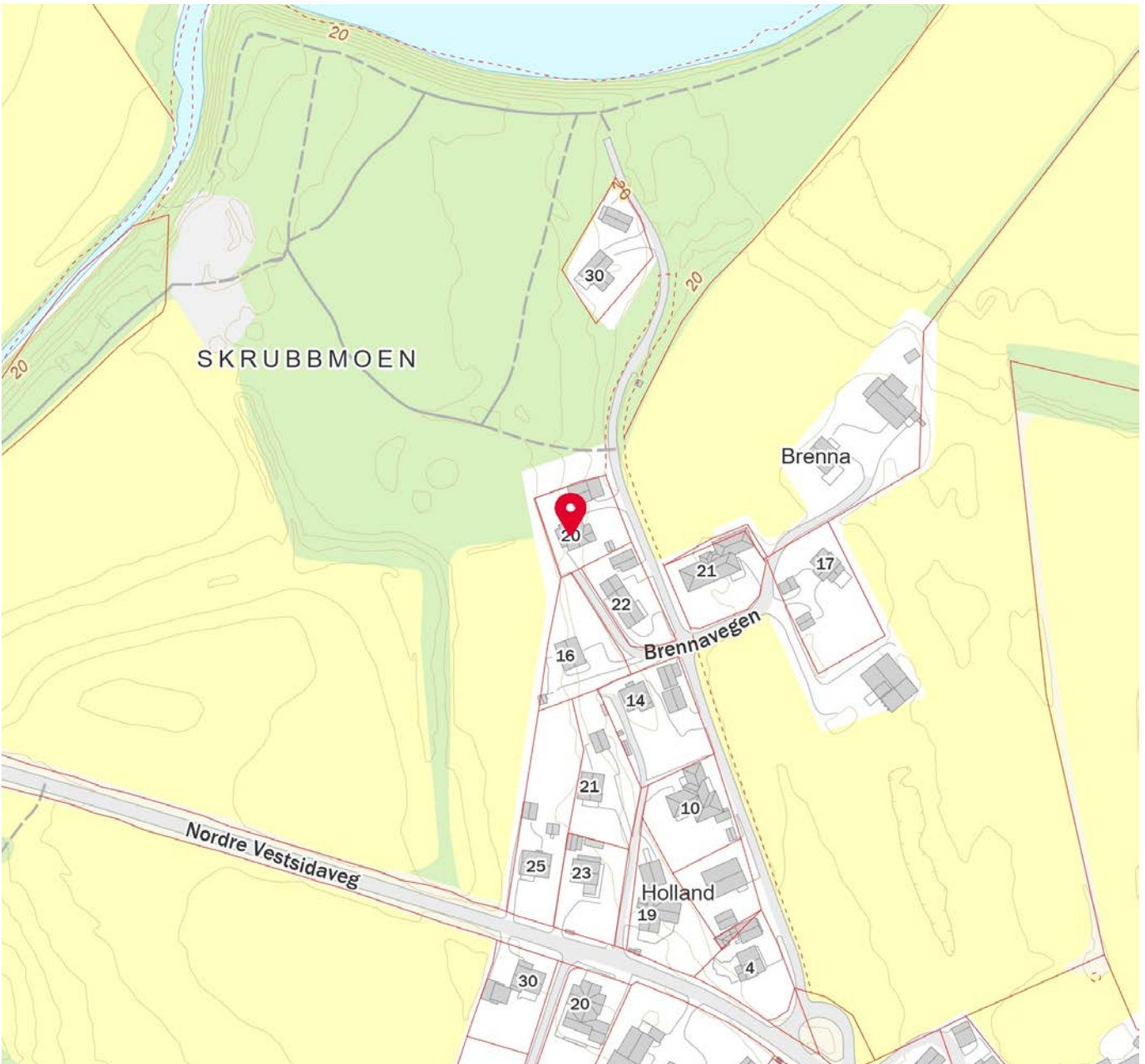


0% 46%

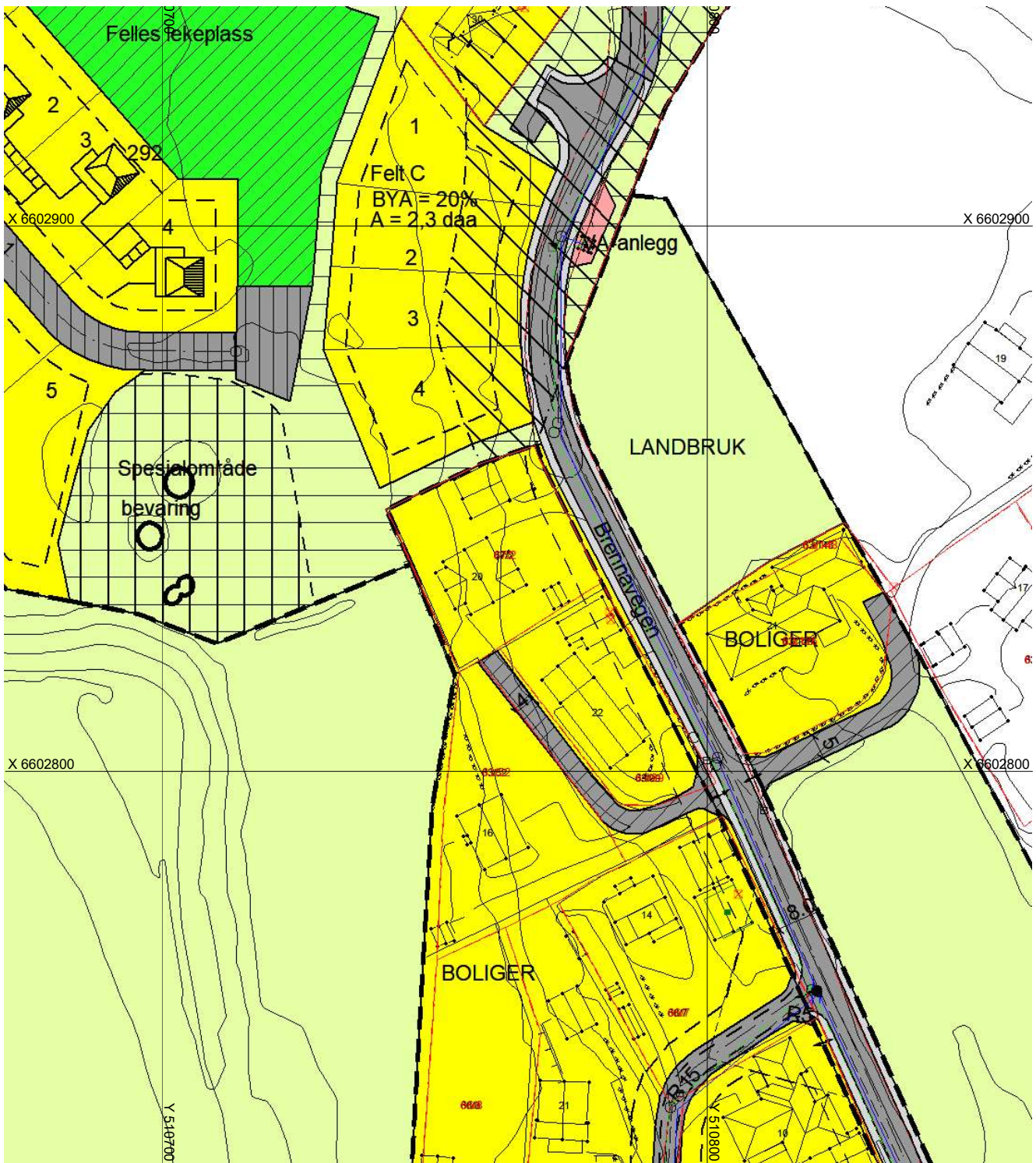
■ Yli  
■ Notodden kommune  
■ Norge














## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



<b>Basiskart</b> Område : _____ Utskriftsdato : 07.10.2024 Målestokk = 1:1000		<b>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</b>	
Notodden kommune 		<input type="checkbox"/> Sluk <input type="checkbox"/> Stolpe	<input type="checkbox"/> Kum <input type="checkbox"/> Flaggstang
<b>Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) :</b> Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)  Høydekurve  Tellekurve (5 m)  Hekk, ubest. type  Støttemur  Frittstående mur  Annet gjerde	 Matrikelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen  Matrikelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen <i>(Matrikelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal)</i>  Hjelpelinjetype vannkant( i matrikkelen)  Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen)  Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)



Eiendom: Gnr.: 67 Bnr.: 2 Fnr.: Snr.:

## Planstatus

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

### 1. Kommuneplan

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

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

Eiendommen er regulert til:

Bolig. Reguleringsplan med ID – 196 «Yli» av 04.06.1987.

*(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)*

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

Opplysninger om aktuelle planar:

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

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



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

**Eiendomsskatt og kommunale avgifter:**

<b>Adresse:</b>	<b>G.nr.67</b>	<b>B.nr.2</b>	<b>F.nr.</b>	<b>S.nr.</b>

Eiendomsskatt:	Kr. 5. 127,-
Vannavgift:	Kr. 7. 355,-
Avløp:	Kr. 7. 920,-
Renovasjon:	Kr. 4. 951,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 04.10.2024
--------------------	----------------------------------



**Eiendom:** Gnr.: 67 Bnr.: 2 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	<input type="checkbox"/>
privat fellesanlegg	<input type="checkbox"/>
offentlig anlegg	<input type="checkbox"/>

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



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

---

Eiendom: **Gnr.: 67 Bnr.: 2 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	194		Tatt i bruk	18.06.1990	
Garasjethus, annekst til bolig	46		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: 1986, tilbygg garasje. 1990, mindre byggarbeid.

**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.: 67 Bnr.: 2 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	

**Arealstørrelse<sup>1</sup>:** 921 m<sup>2</sup>

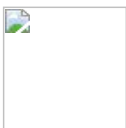
Oppgaven er basert på nøyaktige målinger  på måling i kart  data fra annen kilde

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

---

<sup>1</sup>Eiendommens 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: 07.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Notodden kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4005 **Gårdsnr.:** 67 **Bruksnr.:** 2

**Adresse:** Brennavegen 20, 3677 NOTODDEN

**Referanse:** 1306240119

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Kommentar

Intet funnet.

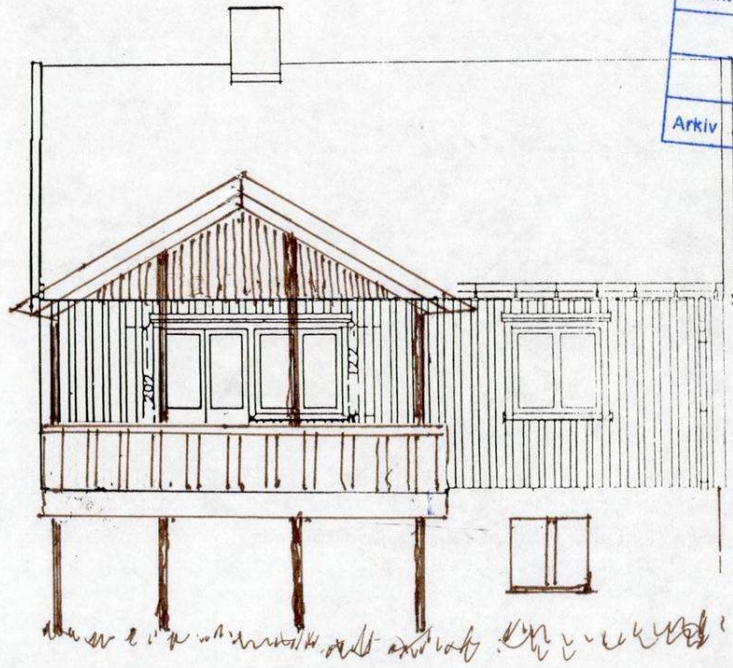
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER.

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.

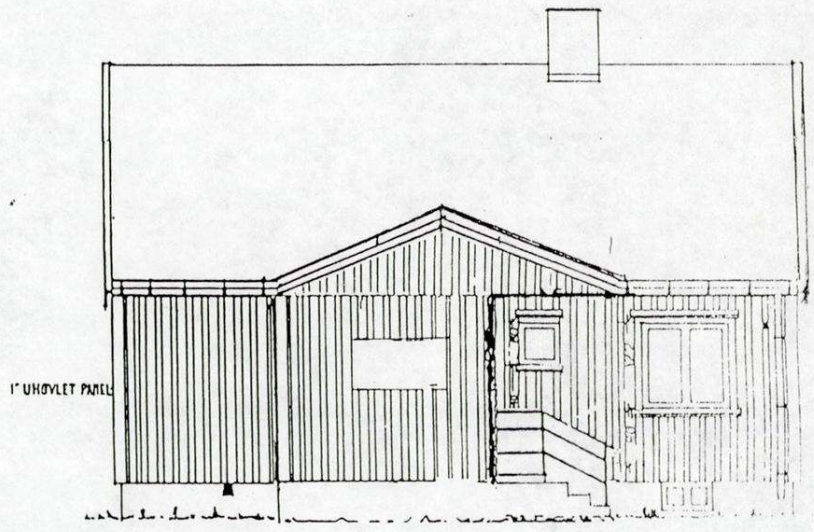
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

TEKNISK ETAT	
Dato	7.6.91
J.nr.	1016
Tekn.sjef	
	M
Arkiv	



ØST-FASADE

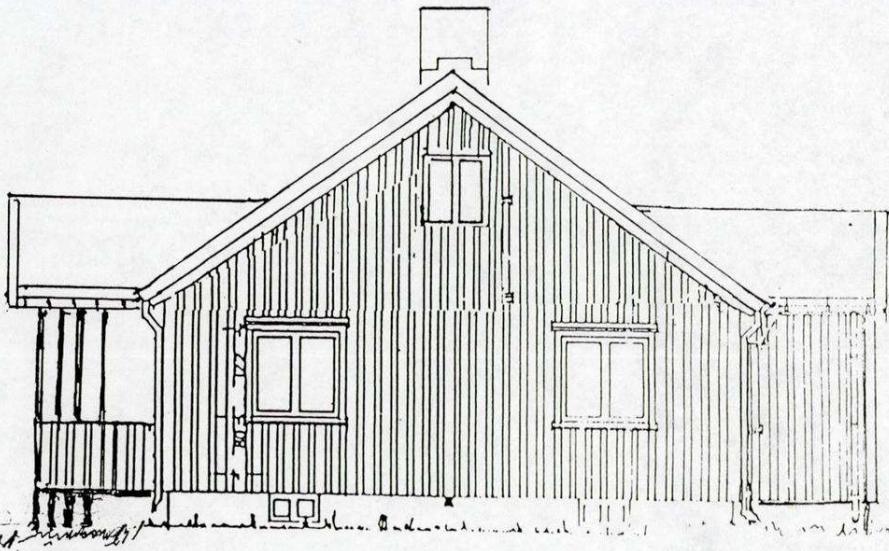


VEST FASADE

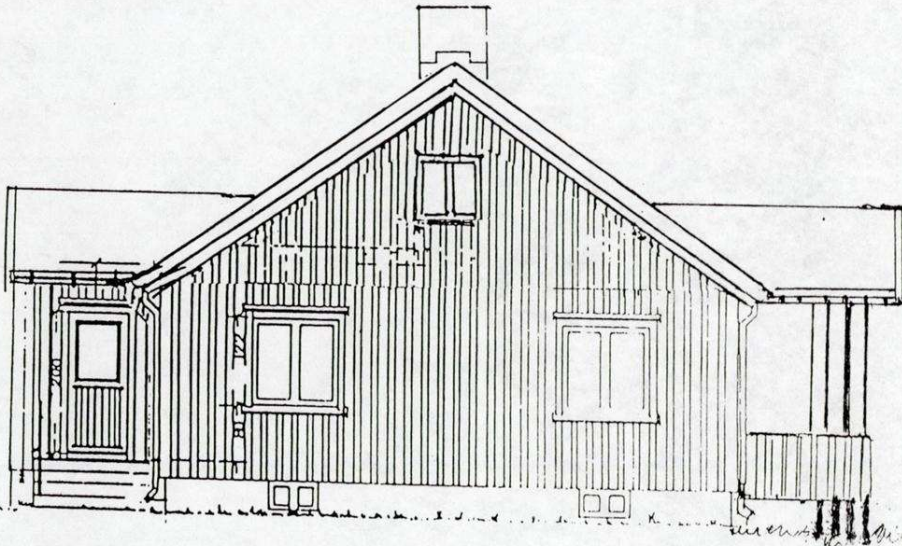
BLAD 2 104 +  
FASADER MALI 100

*Hilmar Skindaker*

TEKNISK ETAT	
Dato	7.6.91
J.nr.	1016
Tekn.sjef	M
Arkiv	



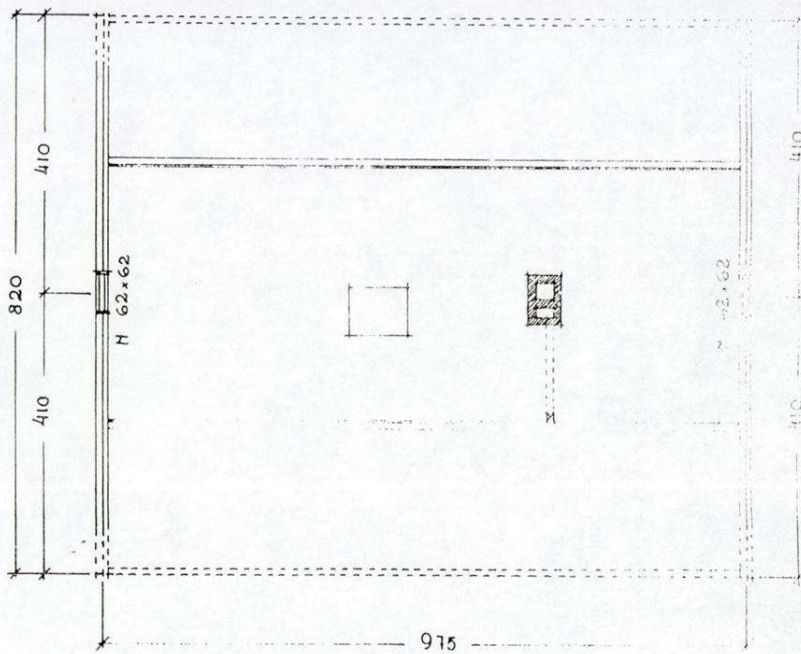
NOYD FASADE



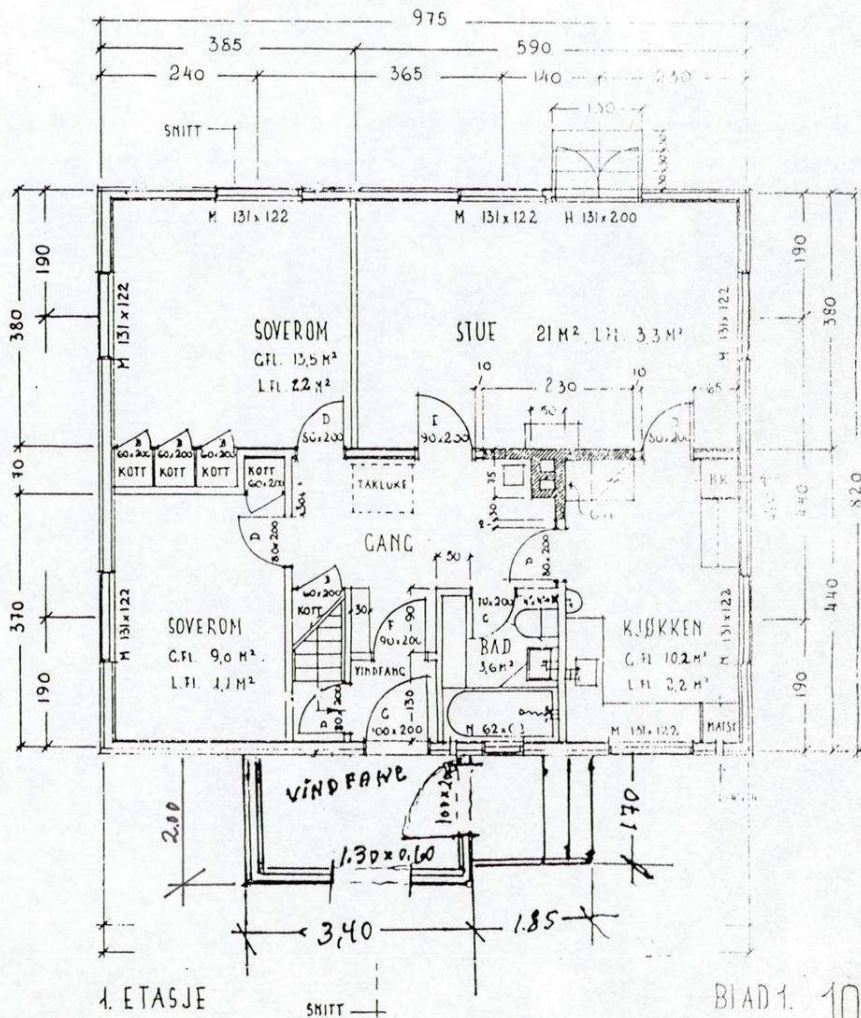
SYD FASADE

BLAD 104  
FASADER 104/100

Halvor Skudalen



LOFT



1. ETASJE

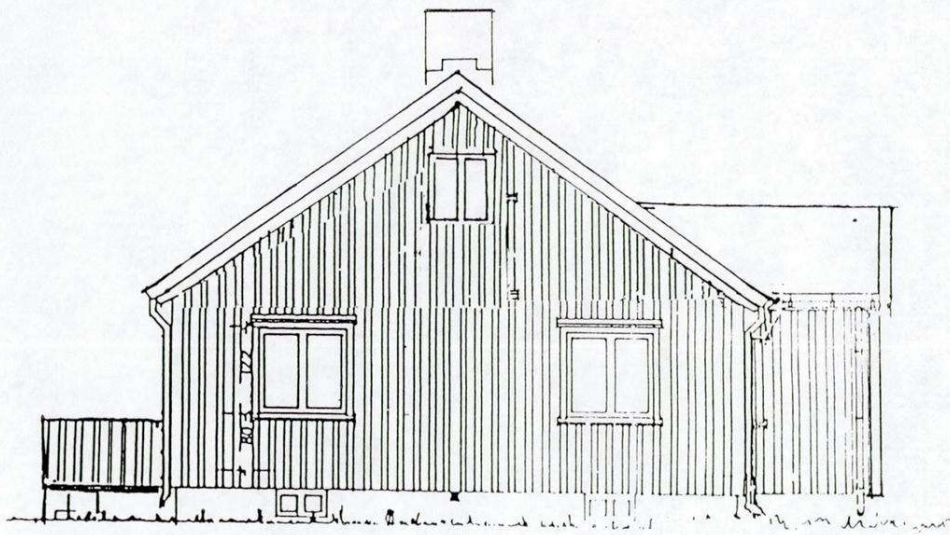
SHITT

BLAD 1. 104 +  
MÅL 1:100

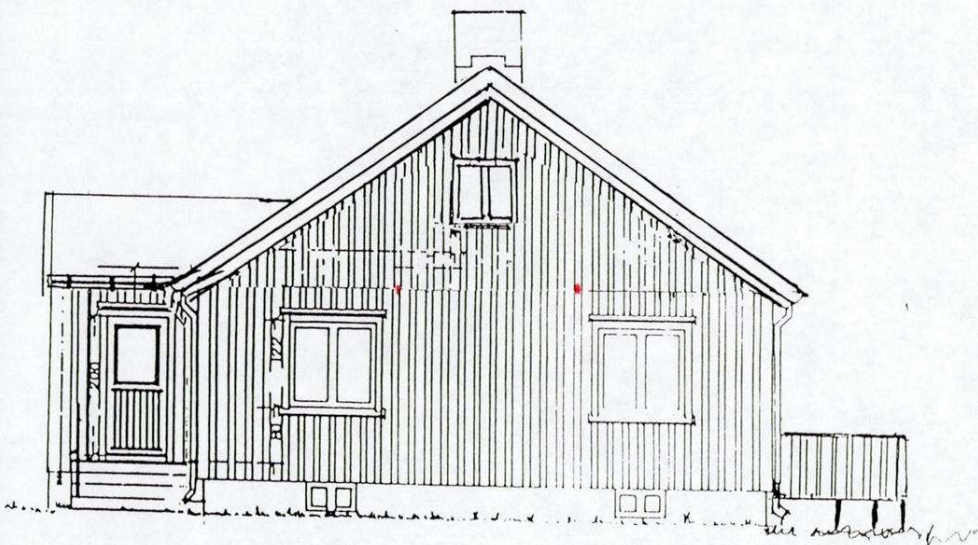
PLANER

*Halvor Skjoldalen*

MÅLSETTINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGS-  
VERK OG MUR UTEN PUSS. MÅL PÅ VINDUER OG  
DØRER GJELDER UTVENDIG KARM. ETASJEHØYDEN  
I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GULV. BRYSTNINGSHØYDEN  
REGNES FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.



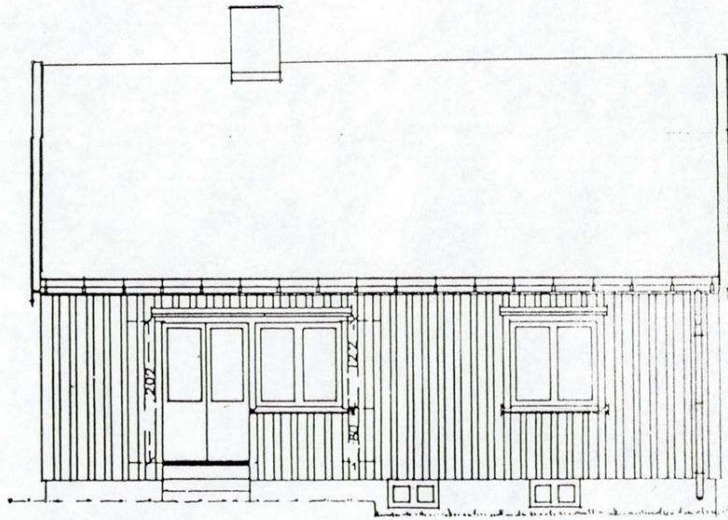
NOYD FASADE



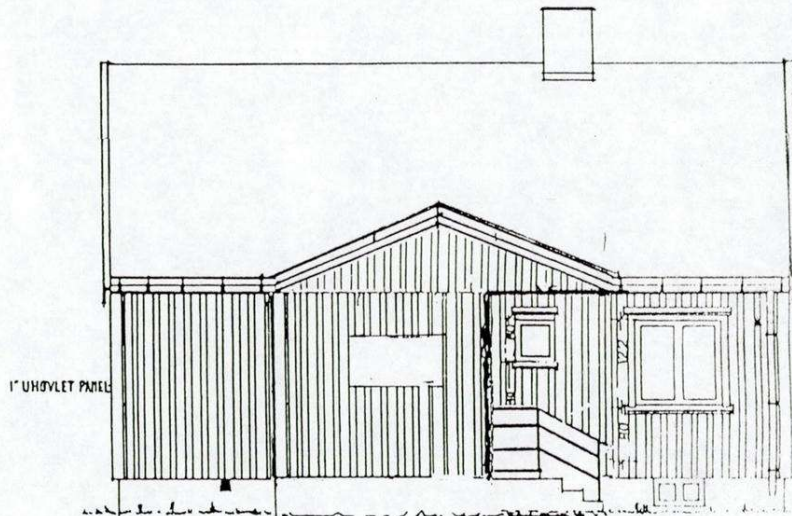
SYD FASADE

BLAD 104 +  
FASADER MALI 100

Halvor Skindalen



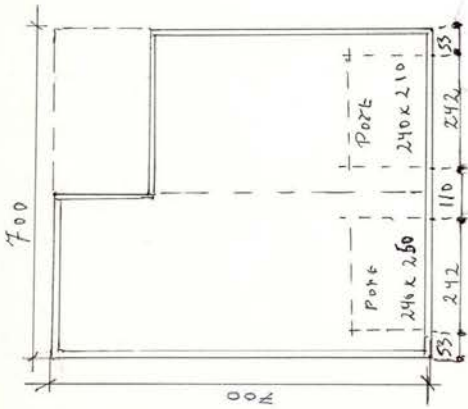
ØST FASADE



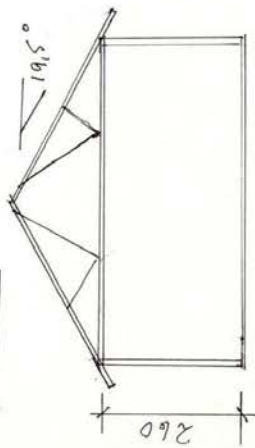
VEST FASADE

BLAD 2 104 +  
FASADER MÅL 1:100

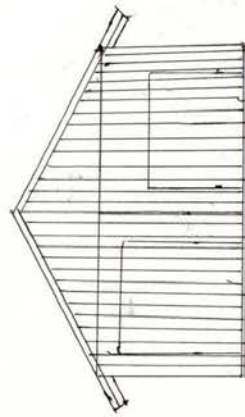
Halvor Skjoldaker



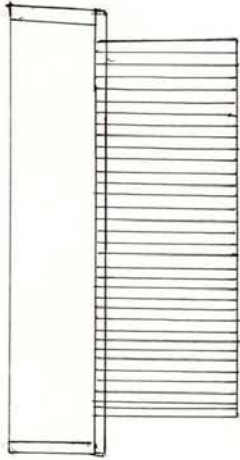
PLAN



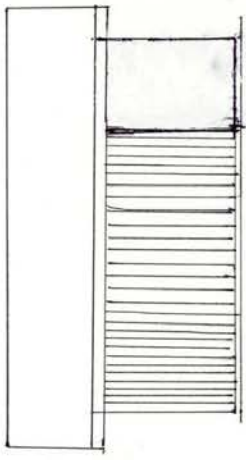
SNITTE



GAULFASADE



LANGFASADE NORD TILBYGG



LANGFASADE SYD EKSISTERENDE GARASJE

Byggherre: Halvor Skindalen  
 Tilbygg på  
 garasje  
 areal: 28 m<sup>2</sup>  
 Byggesjass: Yfi rute 10  
 Dato: 18/2 - 1986





## 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 eiendom (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-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. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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 renoveret 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 opplysningene 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig 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.

# 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](http://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](mailto: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.

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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 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 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 gis.
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:** Brennavegen 20  
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 viderefordlet 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