



aktiv.

Johan Falkbergets vei 6, 3681 NOTODDEN

**Spennende og innholdsrik bolig
med fantastisk beliggenhet på
Høibøjordet i solrike omgivelser
med flott utsikt**



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 600,-
Total ink omk.: Kr 5 013 600,-
Selger: Per Tore Johansen
Mona Myrvang

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967, tilbygd 1977/1990
BRA-i/BRA Total 252/280 kvm
Tomtstr.: 1133 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 183
Oppdragsnr.: 1306250051

Velkommen!

Eneboligen ble opprinnelig bygget i 1967 og har senere blitt tilbygd i 1977 og 1990. Fasadene er arkitekttegnet for å gi boligen et fint særpreg. Det har blitt gjort mye oppgraderinger og vedlikehold av eiendommen siden byggeår. Boligen har fin planløsning, stor veranda, usjenert hage og pent opparbeidet tomt. Carporter og godt med lagringplass.

Eiendommen ligger pent til i Johan Falkbergets vei på Høibøjordet. Dette er et meget solrikt område med flott utsikt mot Heddalsvannet og områdene rundt. Boligen ligger i et etablert boligfelt like utenfor sentrum i rolige og barnevennlige omgivelser. Gangavstand til butikk, samt turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Det er kort vei Notodden sentrum med alle byens fasiliteter. Gangavstand til Timebussforbindelse med Notodden, Kongsberg og Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	77
Andre vedlegg	79
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 252 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 280 m²

TBA: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 92 m²

BRA-e: 28 m²

1. etasje

BRA-i: 160 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

81 m²

Tomt

Eiet, 1133 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 133m². Tomten er meget pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel og fremre gårdsplass. Gruset adkomst og gårdsplass på baksiden av boligen. Usjenert hage med plenarealer som er omkranset av hekk, prydbusker og trær. Flat tomt som er noe skrånet i front. Tomten er sydvestvendt og har meget gode solforhold. Flott utsikt over nærområde og mot Heddalsvannet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til i Johan Falkbergets vei på Høibøjordet. Dette er et meget solrikt område med flott utsikt mot Heddalsvannet og områdene rundt. Boligen ligger i et etablert boligfelt like utenfor sentrum i rolige og barnevennlige omgivelser. Gangavstand til butikk, samt turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Det er kort vei Notodden sentrum med alle byens fasiliteter. Gangavstand til Timebussforbindelse med Notodden, Kongsberg og Oslo.

Adkomst

Fra Notodden sentrum følger man E-134 forbi COOP Prix på Toppen og tar av andre til høyre inn Johan Falkbergets vei. Følg veien og eiendommen ligger som tredje bolig på venstre side. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Det er støpt kjellergulv og grunnmur i lettklinkerblokker. Bygningen er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Yttertaket er tekket med takstein. For mer informasjon se vedlagte Eierskifterapport avholdt 07.05.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 4 800 000

Innhold

Innholdsrik bolig med en hovedetasje og en sokkeletasje.

Sokkeletasje: Vindfang, hall, innredet rom, bad, vaskekjeller, garderobe og 3 boder.

Hovedetasje: Vindfang, kjøkken, stue, tv-stue, 3 soverom, bad og toalettrom.

Stor veranda på 81m² som er delvis overbygget. Det er også etablert et skjermet areal med benk plass og nedfelt vaskekum.

Overbygget inngangsparti i begge etasjer.

I tilknytning til boligens sokkeletasje er det også en carport og en liten garasje (verksted/bod).

På boligens bakside er det også en carport.

Standard

Eneboligen ble opprinnelig bygget i 1967 og har senere blitt tilbygd i 1977 og 1990. Fasadene er arkitekttegnet for å gi boligen et fint særpreg. Det har blitt gjort mye oppgraderinger og vedlikehold av eiendommen siden byggeår, bl.a. taktekke, renner og nedløp, en del vinduer, automatsikringer, overflater m.m. Innvendige overflater består av gulv med nyere laminat i hovedetasjen. Veggene har panel, malte plater og tapet. Hlmlinger med malt panel og plater. Boligen har fine løsninger, en stor, åpen stue som slipper inn mye lys og utgang til fine uteplasser. Det er også godt med lagringsplass i boligen.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2010 med ny, hvit innredning med profilering på frontene. Enkelte overskap med glass i frontene. Innredningen har godt med skap-og benkeplass. Laminert benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er lagt fliser over benk ved platetopp og oppvaskkum. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap følger boligen.

Bad i hovedetasjen fra 1977 med flislagt gulv med gulvvarme og malte vegger med flislagt brystning. Nyere baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant. Ekstra benkeplass og skapinnredning. Badet inneholder også dusjkabinett og badekar. Eget toalettrom i hovedetasjen med nyere servantskap. Det er gulvmontert toalett.

Bad i underetasjen med overflater på gulv og vegger fra 2013. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Dekorativ servant i glass. Innredningsbenk i tre. Spotbelysning og taklys. Badet har dusjnische i glassbyggerstein og dusj montert på vegg. Gulvmontert toalett.

Vaskekjeller med enkel innredning, benkeplater og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin og tørketrommel blir fjernet.

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

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.

1.3 Drenering

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.

4.3 Renner, nedløp og beslag
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.

5.1 Innvendig Loft
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.

8.1 Etasjeskillere
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.

9.1.1 Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder Veggens og himlingens overflater
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.

9.1.2 Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder Gulvets overflate
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.

10.1.2Bad/WC sokkeletg Overflate gulv
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.

10.1.3Bad/WC sokkeletg Membran, tettesjiktet og sluk
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.

10.2.1Bad 1.etg Overflate vegger og himling
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.

10.2.2Bad 1.etg Overflate gulv
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.

13.6 Toalettrom
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

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

Forhold som har fått TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører
Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.2.3Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Hvitevarer

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i carporter på begge sider av boligen. Carporten i sokkeletasjen har el-bil lader.

Det er også parkeringsmuligheter på tomten.

Diverse

Robotklipper følger eiendommen.

Det er lagt inn fiber fra både Telenor og Altibox.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra varmepumpe.

Tilleggsoppvarming fra vedovn i begge etasjer.

Gulvvarme i vindfang, hall og bad i sokkeletasjen, samt i tv-stue og på bad i hovedetasjen.

Energikarakter

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 890 000

Kommunale avgifter

Kr 31 508 pr 2025

Formuesverdi primær

Kr 792 802 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 171 208 pr 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 183 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:

4005/42/183:

25.02.1964 - Dokumentnr: 396 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:42 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1862181 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:42 Bnr:183

01.01.2024 - Dokumentnr: 449893 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:42 Bnr:183

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

4005 083 Mælajordet - Kjerlighetsstien (3.5.1973) Boliger

4005 349 GS-veg Kongsbergvegen/E134 (11.5.2017)

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 600 (Omkostninger totalt)

139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 029 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 032 300 (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 123 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177
Storgata 22, 3674 Notodden

Salgsoppgavedato

20.06.2025











































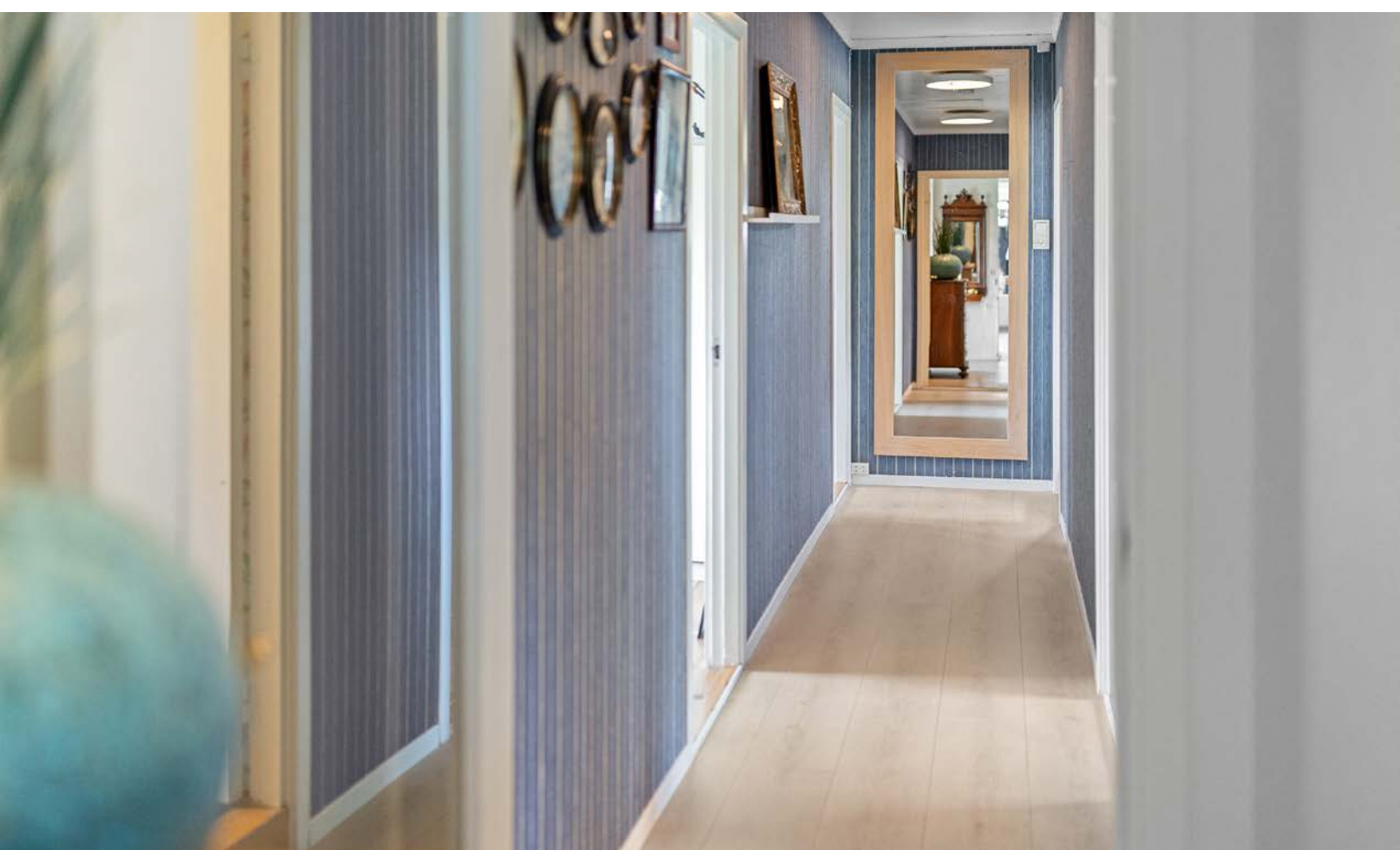
























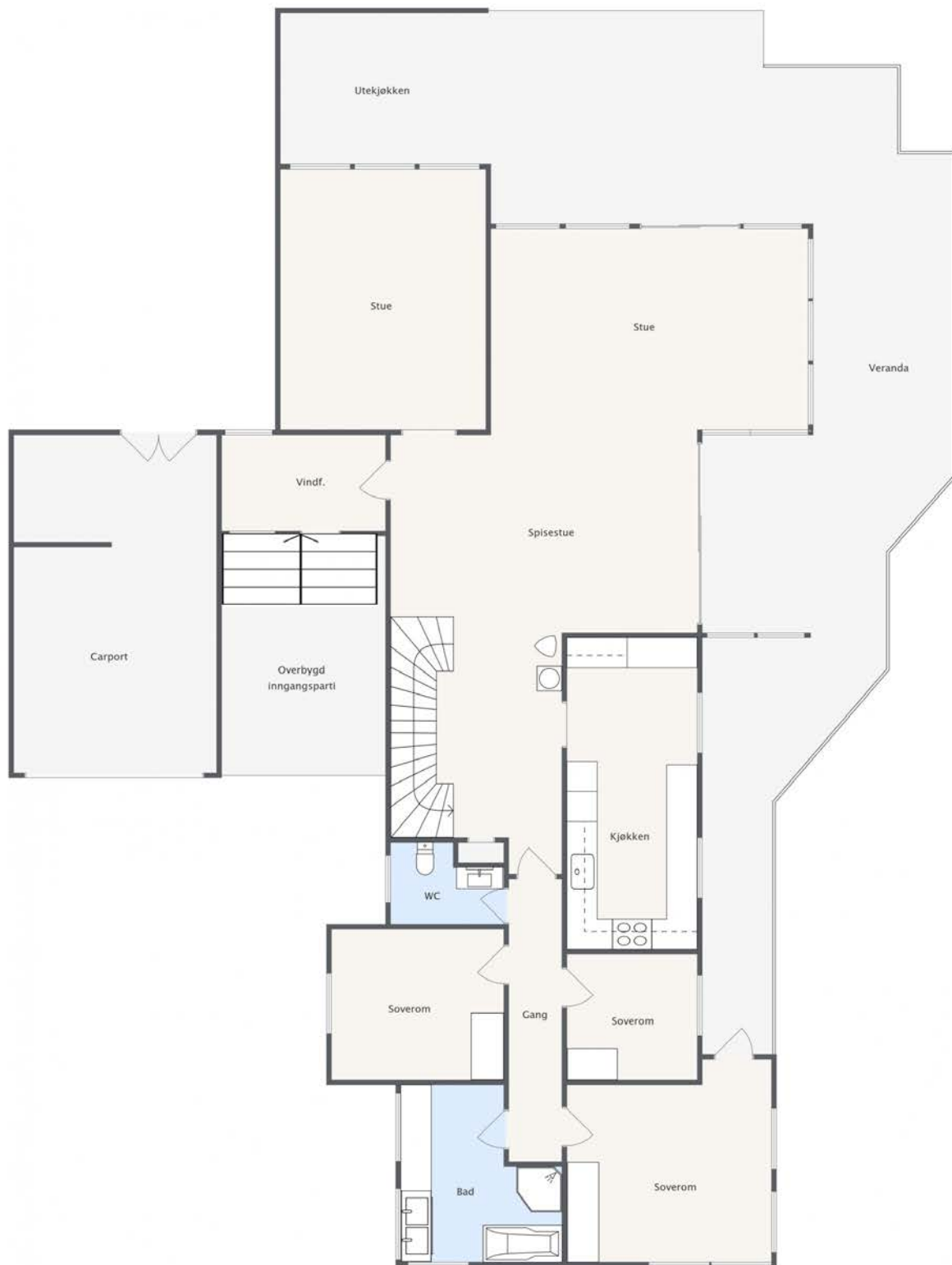
U. etasje



1. etasje



1. etasje



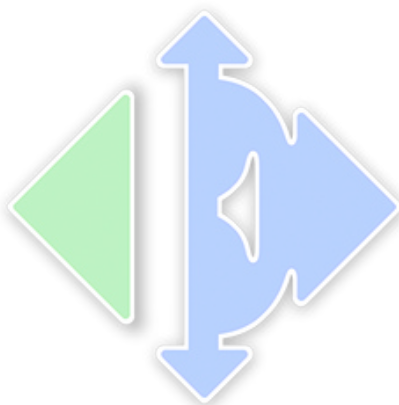
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

U. etasje



Vedlegg

Enebolig 1 etg med sokkel.
Johan Falkbergets vei 6
3681 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 19/05/2025

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

90012125

busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:42, Bnr: 183
Hjemmelshaver:	Per Tore Johansen (1/2) og Mona Myrvang (1/2)
Tomt:	1167,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. K13 kommuneplanens arealdel 2023-2033
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1967
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Tilbygg ved TV-stue har ringmur med trebjelkelag mot grunn uten inspeksjonsluke, kun mulig å se inn i lufteventil i ringmur. Takkonstruksjon over tilbygget tv-stue og takkonstruksjon over kjøkken er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon.
Oppdragsgiver:	Per Tore Johansen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt beliggende i Johan Falkbergets vei, Notodden kommune. Ligger i eldre etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er skrående og flat, tilpasset sokkel. Opparbeidet med belegningsstein fra innkjørsel mot og inn i carport. Skifersatte heller foran hoveddør på sokkel. Gruset tilkomst og oppstillingsplass foran carport ved hovedinngang på 1.etg. Ellers opparbeidet med hage, plen, hekk, busker og trær. Utsikt over Heddalsvatnet. Kort avstand til butikk, barnehage og Notodden sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etasje med sokkel, opprinnelig bygget i 1967, tilbygget i 1977 og 1990. Fundamentert på stedlig grunn, leirholdig grunn. Fundament med grunnmur av lettklinker. Sokkeletg i grunnmur. Sokkeletg har plasstøpt betonggulv mot grunn. Sokkel har integrert garasje og carport. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel og noe tømmermannspanel ved hovedinngang plan 1. Gesimskasser av synlig tretaktro på langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Veggkonstruksjon har vinkler ved hovedinngang, soverom, bad og på terrasse (arkitektegnet fasade). Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og sokkeletg. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretakkkonstruksjon og plassbygget W-takkkonstruksjon. med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, teknet med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkkonstruksjonen er trukket ut over gang ved inngangsparti og har overbygget areal ved inngangsparti plan 1. Takkkonstruksjonen ligger lavere som eget tak over kjøkken. Takkkonstruksjonen er også trukket ut med overbygget areal på langvegg ved terrasse. Takkkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med sokkel, opprinnelig bygget i 1967, tilbygget i 1977 og 1990. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen fremstår normalt godt vedlikeholdt. Selv om boligen er vedlikeholdt, må det påberegnes utgifter til videre vedlikehold og renovering, slik som blant annet våtrom, vinduer, terrasse mm. Det er leirholdig grunn og det er markerte riss i grunnmur særlig ved integrert garasje og carport, det er også synlig skjevhet på vegg og yttertak ved terrasse på tilbygget tv-stue. Sprekkdannelse i grunnmuren har vært stabile siden selger kjøpte boligen i 2010. Det er også gjort tiltak i grunn på oppsiden av sokkel for å lede vekk vannet som stod og demmet slik at grunnen til stadighet var fuktig. Det er rom i boligen som antatt ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, basert på fremlagte opprinnelige tegninger. Boligen har rom for varig opphold under terreng. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktspærre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 2010, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Sokkelekt: Takhøyde er ca 2,14 m.

-Vindfang har malt panel i tak, plater med malt tapet på vegger og malt tapet på murvegger, flis med varmekabel på betonggulv mot grunn. Sensor for alarm med alarmpanel. Termostat for varmekabel. Åpning til hall.

-Soverom (tatt i bruk som) har malt panel i tak, plater med malt tapet på vegger og malt tapet på murvegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn. Ventiler i vindu. Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring. Brannslukningsapparat.

-Garderobe har malt panel i tak, malte plater på vegger og malte murvegger, teppeflis på stuegulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Garderobeskap. Åpning til bod 1.

-Bod 1 har takess, plater med malt tapet på vegger, gulvteppe på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Hylleinnredninger.

-Bod 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger, malte plater på vegger og malte murvegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Hylleinnredninger.

-Bod 3 har panel i tak, panel på vegg og pusset murvegger, tregulv på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Hylleinnredninger.

-Hall har malt panel i tak, malte murvegger og malte plater på vegger, flis på gulv med varmekabel på betonggulv mot grunn. Åpning til vindfang. Ventiler i yttervegg. Pusset og malt teglpipe med sotluke. Vedovn med glass. Brannslukningsapparat. Åpen malt trapp til 1.etg. Varmepumpe fra 2013 i trappeoppgang.

-Bad/WC har malt panel i tak, flis på vegger, flis med varmekabel på betonggulv mot grunn. Mosaikkflis i dusjnise og sluk i dusjnise. Ventil i vegg inn til vaskekjeller. Vegghengt dusjarmatur. Dusjvegg av glassbyggerstein. Gulvmontert WC. Baderomsbenk/bord med plate av eik. Toppmontert vask av glass. Speil. Kasse over speil med spot og kontakt.

-Vaskekjeller har malt panel i tak, malte plater på vegger og malte murvegger, malt betonggulv med sluk. Ventil i yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Åpen rørføring av kobberrør med stoppekran. Kobberrør går til utekran. Utslagsvask. Synlige avløpsrør av PVC med stakeluke. Merket hovedstoppekran. 194 L varmtvannsbereider fra 2013 med stive kobberrør og stikkontakt. Innredning med overskap og underskap og laminert benkeplate (eldre kjøkkeninnredning.)

-Integrert garasje har gipsplater i tak, pusset lettklinkervegger og upusset lettklinkervegger, betonggulv. To enkle garasjevinduer med armert glass. Vippeport med høyde på 1,87 m i åpen stilling. Høyde inne i garasje på ca 2,14 m.

Listverk: Malt listverk, Drammen taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Trehvitt listverk i bod 1. Ingen listverk i bod 3. Ingen listverk i vaskekjeller. Innerdører: Både eldre hvite, slette og kostmalte finerdører med vanlige dørterskler, og hvit fabrikkmalt MDF-dør med tre speil, samt hvite kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Terskelfritt mellom hall og bad/WC. Eldre dører har bruksmerker på både dørblad, karmen og terskler. Innerdører bør justeres. Generelt: Eldre overflater med unntak av vegger og gulv på bad fra 2013. Normalt godt vedlikeholdte overflater med normale bruksmerker. Riss i grunnmurvegg i blant annet garderobe/bod og mot carport. Nivåforskjell på gulvene. Rom med tregulv mot betonggulv på grunn som er risikokonstruksjon for fukt. Gulvflis i vindfang og hall ligger mot dørterskler. Bom i gulvflis og noe kanting av gulvflis. Ingen håndløper på innvendig trapp. Gulvflis på bad ligger mot dørterskel. Ingen avtrekksvifte på bad eller i vaskekjeller. Ingen røykvarsler på sokkel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er fra ca 2,38 til 2,41 i flat himling.

-Gang har takess, plater med tapet på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Loftsluke. Sensor for alarm.

-WC-rom har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv ved WC. Ventil i tak, ventil i yttervegg. Gulvmontert WC. Hvite, slette underskap med heldekkende servant (antatt eldre bad).

-Soverom 1 har malte plater i tak, malte MDF-panel på vegger, gulvbelegg. Plassbygget garderobeskap. Ventil i vindu. Husmorvindu fra 2007.

-Soverom 2 har malte plater i tak, malte plater og panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i yttervegg. Plassbygget garderobeskap. Husmorvindu fra 2011. Brannslukningsapparat.

-Soverom 3 har takess, malte plater på vegger og malt panel på vegger, laminatgulv. Garderobeskap. 6 stk vinduer fra byggeår. Terrassedør fra 2008.

-Bad har takess, malt panel på vegger med flis på vegger i brystningshøyde, flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Åpen rørføring fra badekar til sluk. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Badekar.

Baderomsinnredning i vinkel med underskap av eik, dobbel heldekkende benkeplate med to vasker. Resterende har laminert benkeplate. 2 stk topphengslet vindu fra 2013.

-Kjøkken har takess, beiset panel på vegger, laminatgulv. Spot i tak, ventil i yttervegg, 2 stk husmorvinduer fra 2007. Åpning mot stue og trapp.

-Stue har takess, malt panel på vegger og vegger med plater og malt tapet. Laminatgulv. Spot i tak. Todelt stue. Plassbygget kott ved innvendig trapp. Sensor for alarm. Røykvarsler i tak. Trapp til sokkelekt. Pusset og malt pipe og brannmur. Vedovn med glass. 2 stk heve/skyvedør.

-TV-stue har malt panel i tak, delvis skråtak. Plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Spot i tak, skyvedør til stuedel 1.

-Gang 2 har panel i tak, delvis skråtak. Beiset panel på vegger, laminatgulv.

Listverk: Malte og trehvitt listverk. Glatte taklister, hulkiltaklister og Drammen taklister. Glatte gerikter. Glatte gulvlister. Treforinger uten listverk på vindu i TV-stue. Innerdør til gang. Ingen gerikter på kjøkkenvindu eller åpning til kjøkken. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite kostmalte, slette og eldre finerdører med vanlige terskler. Flat terskel til WC-rom. Hvit, slett fabrikkmalt lett dør mellom stue og gang. Skyvedør mellom stue og TV-stue. Generelt: Noe knirk i gulv, planavvik på gulv på +/- 40 mm. Heng i himling ved yttervegg tv-stue. Noe nivåforskjell på gulvene. Laminat ligger mot dørterskler. Linjer på laminatgulv møtes ikke mellom gang og stue. Generelt eldre overflater. Normalt godt vedlikeholdte overflater. Nyere laminatgulv. Gulvbelegg på WC-rom er lagt på eksisterende gulvbelegg, ikke klemt slukring. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med sokkel, opprinnelig bygget i 1967, tilbygget i 1977 og 1990. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Takrenner, nedløp og beslag, 1992
- Tekking av yttertak, 1992
- Kjøkkeninnredning, 2010
- Vedovn i stue, 2010
- Fliset vegger og gulv på bad sokkel og gang sokkel, 2012
- Tilbygget carport plan 1, 2013
- Ombygget bod til gang 1.etg, 2013
- Laminatgulv 1.etg, 2015
- PVC-tak på terrasse, 2020
- Montert el-billader, 2024

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	7 224 000,-	
- Fradrag:	2 690 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 533 000,-	

Tomteverdi:	900 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 4 800 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	3 840 000,- (80%)
------------	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 17 143,-

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 måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sokkel etg	92	28	0	0	66	54
1.etg	160	0	0	81	160	0
SUM BYGNING	252	28	0	81	226	54
SUM BRA	280					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Sokkeletg: Vindfang, soverom (tatt i bruk som), garderobe, 3 stk boders, hall, bad/WC, vaskekjeller.

1.etg: Gang, WC-rom, 3 stk soverom, bad, kjøkken, stue, TV-stue, gang 2.

BRA-e:

Sokkel: Integrrert garasje.

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 tegninger fra både opprinnelig byggeår 1967 og plantegninger fra 1976 og 1989. Det er rombruk i boligen som er antatt ikke bruksendret. Ett rom på sokkel tatt i bruk som soverom som ikke er bekreftet bruksendret. Gang med tilgang fra både utvendig og stue 1.etg er opprinnelig utvendig bod, ikke bruksendret. Det er søknadspliktig bruksendring å endre tilleggsdel til hoveddel. Rombruken er beskrevet slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Vaskekjeller/teknisk rom er ikke komplett bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Rom tatt i bruk som soverom på sokkel, er ikke bruksendret. Gang plan 1 er opprinnelig bod og er ikke bruksendret.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Eldre setninger, riss og skjevheter i grunnmur av lettklinker, mest markert på integrert garasje og carport. Vaskekjeller/teknisk rom er ikke komplett bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Det må monteres flere røykvarslere.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

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

19/05/2025

Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn, leirholdig grunn. Fundament med grunnmur av lettklinker. Sokkeletg i grunnmur. Sokkeletg har plasstøpt betonggulv mot grunn. Sokkel har integrert garasje og carport.

Merknader: Større riss og sprekker i grunnmur både på bolig, garasje og carport. Antatt eldre setninger. Riss og sprekker har vært der siden selger kjøpte boligen i 2010 og ikke endret seg. Det er gjort tiltak i grunn for å lede vann vekk fra grunnmur bak sokkel. Sprekker og setninger er stabile og har heller ikke endret seg siden tiltak i grunn i 2013. Leirholdig grunn. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller. Utilgjengelig under ringmur ved tilbygget tv-stue.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser fra byggeår 1967. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør. Det er laget en avskjæringsgrøft på plen bak sokkel for å lede vann vekk ned til kum ved vei.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Eldre usikker dreneringsløsning. Riss og sprekker i grunnmur og ringmur, men ingen innvendige tegn på fukt. Ny drenering av hele boligen er utfordrende da det er bolig med sokkel og tilbygget ringmur med plate på mark. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

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

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

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel og noe tømmermannspanel ved hovedinngang plan 1. Gesimskasser av synlig tretaktrø på langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Veggkonstruksjon har vinkler ved hovedinngang, soverom, bad og på terrasse (arkitekttegnet fasade). Forskjellige typer ytterkledning, både tømmermannspanel, liggende Vestlandskledning, trepanel med spalte.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning fra både byggeår 1967, 1977 og 1990. Normalt vedlikeholdt, men noe tørkesprekker på ytterkledning. Det er ingen luftet veggkonstruksjon, men deler har liggende trepanel på yttervegg med spalte. Skjevhet i veggkonstruksjon på tilbygget TV-stue etter antatt setning i grunn. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Se også pkt 4.1.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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, doble og topphengslet kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår 1967. Hvite, kostmalte topphengslet vinduer fra 1979 med ventiler innsatt i mur. Hoveddør sokkel er sort fabrikk malt med sidefelt, slett dørblad med 4 frostet glass fra 2013. Sidefelt fra 1980. Brunbeiset fastkarmvinduer i 1.etg fra 1990. Brunbeiset topphengslet vinduer i 1.etg fra 1990. Fastkarmvinduer i stue fra 1979 går helt ned til gulv. Brunbeiset heve/skyvedør i stue fra 1980. Dobbel heve/skyvedør i stue fra 1979. 2 stk hvite fabrikkmalte fastkarmvinduer i gang fra 2013. Hvit fabrikk malt hoveddør på 1.etg med slette overflater og fire små glass fra 2013. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer på kjøkken fra 2011. Hvitt fabrikk malt topphengslet vindu på WC-rom fra 2011. Hvitt fabrikk malt husmorvindu på soverom 1 og 2 fra 2011. Hvite kostmalte fastkarm og topphengslet vinduer fra byggeår 1967. Hvit fabrikk malt terrassedør på soverom fra 2008. Hvite kostmalte fastkarmvinduer på bad 1. etg fra byggeår 1977. To stk fabrikkmalte hvite topphengslet vinduer på bad 1. etg fra 2020.

Merknader: Vinduer fra 2011, 2020, hoveddør på sokkel, hoveddør plan 1, samt terrassedør på soverom gis TG1. Eldre vinduer fra byggeår og 1970/80/90-tall har noen punkterte glass, blant annet på fastkarmvinduer. Vinduer som er punktert og vinduer fra byggeår 1967 og 1970/80-tall anses utgått på levetid. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretakkonstruksjon og plassbygget W-takkonstruksjon. med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen er trukket ut over gang ved inngangsparti og har overbygget areal ved inngangsparti plan 1. Takkonstruksjonen ligger lavere som eget tak over kjøkken. Takkonstruksjonen er også trukket ut med overbygget areal på langvegg ved terrasse. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpipeline over tak nær mønet med pipebeslag, toppbeslag og bøyler på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon med statikk fra respektive byggeår. Svanker på tilbygget takoverflate over tv-stue (ingen tilgang til konstruksjonen). Takkonstruksjonen har vinkler og nivåforskjell som er vedlikeholdspunkt. Ingen snøfangere på yttertak. Skjevhet i vegg og takkonstruksjon på tilbygget TV-stue etter antatt setning i grunn. Takkonstruksjoner er innsisert fra loft der det er tilgang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Se også pkt 2.1.

TG 2 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1967/1977/1992

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein fra 1992. Hvite sløyfer og lekter.

Merknader: Taktekking fra 1992. Værbitt takstein. Mose på takstein. Noe skjevheter i taksteinrekker. Montert både feietrinn og løs feiestige. Enkelte mønepanner er ikke festet. Vedlikeholdspunkt i overgang tak ved kjøkken og i overgang tak ved møneavslutning. Vedlikeholdspunkt ved pipe. Det mangler et beslag på tak over carport. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, mønebeslag/overgangsbeslag. 2 stk luftehatte. Pipebeslag. Overband på takrennekroker.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Værbitte og falmet beslag. Noe tørre fuger på pipebeslag. Det mangler beslag i overgang møne over carport og bad. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med uisolert loftsluke i gang 1.etg. Gulvet er ikke gulvet for lagring. Synlig tretakro. Synlig lufttilgang ved raft og i gavl. Synlig pusset teglpipe. Isolerde ventilasjonsrør. Plassbygget sperretakkonstruksjon og plassbygget W-takkonstruksjon.

Merknader: Delvis stengt lufttilgang ved raft. Muselort. Store vepsebol. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

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

Det er treplattung av impregnerte trebord på grunn ved hoveddør 1.etg med overbygget areal på 16 m2. Tretrapp av impregnert material.

Terrasse 1.etg med tilgang fra terrassedør i soverom 3 og 2 stk heve/skyvedører i stue 1.etg, samt utvendig tretrapp. Terrasseareal på 81 m2, med et overbygget areal på 10 m2. Rekkverk av tre med både liggende rekkverksbord og rekkverk av stående trepanel. Rekkverkshøyde på 95 cm. Terrassegulv av impregnert tre. Deler av terrasse ligger over integrert garasje med Sarnafil under trelemmer. Deler av stue ligger over integrert garasje ved terrasse. Terrasse ut fra kjøkken og soverom har tett undergulv av selvbyggerpapp. Ett PVC-tak med ett areal på ca 18 m2. Terrasse ved TV-stue med plassbygget benk og nedfelt kum.

Overbygget areal ved sokkelinngang med skifer på grunn, ca 15 m2.

Merknader: Værbitte overflater på terrassegulv og rekkverk. Sprekkdannelser på rekkverk. Noe avskalling av overflatebehandling på rekkverk. Noe små skjevheter og svanker på topprekke. Liten skjevhet tydelig på rekkverk ut mot trapp ved stue etter mulig setning i fundament. Det kan forekomme drypp ved rekkverksstolper/utett selvbyggerpapp. Det har forekommet lekkasje inne i garasje før legging av ny Sarnafil. Ingen luftet konstruksjon der halve garasje ligger under stue i 1. etg. Det er en forsterket terrassedrager synlig ved hoveddør sokkel. Opprinnelig tredrager er rått. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipen fra byggeår. Pusset og malt pipe og brannmur på sokkel med sotluke. Eldre vedovn med glass i hall. Pusset og malt pipe og brannmur i 1.etg. Vedovn med glass fra 2010. Teglpipen over tak nær mønet, med pipebeslag, toppbeslag og bøyler på topp. Luftekanal i pipe. Feietrinn.

Merknader: Noe falmet og værbitt pipebeslag. Sprekk i brennplateovn i kjeller. Noe tørre fuger ved pipebeslag. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og sokkeletg. Åpen innvendig malt trapp mellom sokkel og 1.etg med to stk repos. Tilbygget TV-stue har trebjelkelag med stubbeloft på grunn.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Trebjelkelag mot grunn har ingen inspeksjonsmulighet, fuktutsatt mot grunn. Noe svak statikk ved hard gange. Knirk i gulv. Planavvik på gulv 1. etg på +/-40 mm. Setning i ringmur ved TV-stue. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har rom under terreng for varig opphold. Eldre godt vedlikeholdte overflater. Riss i grunnmur mot carport og bod/garderobe. Eldre overflater i vaskekjeller med bruksmerker. Det er ingen avtrekk fra bad og vaskekjeller. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Det bør monteres flere ventiler og avtrekk fra vaskekjeller/bad. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har rom under terreng for varig opphold. Eldre godt vedlikeholdte overflater. Eldre overflater med bruksmerker i vaskekjeller. Plastøpt betonggulv mot grunn fra 1967 som er risikokonstruksjon for fukt. Nivåforskjell på gulvene. Rom med tregulv mot betonggulv på grunn som er risikokonstruksjon for fukt. Gulvflis i vindfang og hall ligger mot dørterskler. Bom i gulvflis og noe kanting av gulvflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i rom under terreng, det er tilgjengelige vegger av mur. Rom tatt i bruk som soverom ligger mot fremre del av sokkel og carport.

Merknader: Boligen har rom under terreng for varig opphold. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plastøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1967 som er risikokonstruksjon for fukt. Det bør generelt monteres flere ventiler og avtrekk fra vaskekjeller og bad. Det er ingen tegn til skadelig fukt i sokkeletg på befaringdagen.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC sokkeletg

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad/WC sokkeletg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak, flis på vegger. Vegghengt dusjarmatur. Dusjvegg av glassbyggerstein. Gulvmontert WC. Baderomsbenk/bord med plate av eik. Toppmontert vask av glass. Speil. Kasse over speil med spot og kontakt.

Merknader: Våtrom med overflater på vegg og gulv fra 2013. Lufteventil i vegg til vaskekjeller. Lufteventil i tak ved dør. Luftekanal ved tak er asbestholdig. Vertikale og horisontale veggfliser der fuger ikke møtes i hjørnet. Ingen avtrekksvifte. Lav takhøyde på 2,02 m.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

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

Bad/WC sokkeletg - Overflate gulv. Flis med varmekabel på betonggulv mot grunn. Mosaikkflis i dusjnisje og sluk i dusjnisje.

Merknader: Gulvflis er fliset mot dørterskel til vaskekjeller. Terskelfritt på innerdør til hall. Luftespalte, men ingen oppkant ved dør. Tilnærmet flatt gulv til innerdør til dusjnisje, fall ca 3 mm i en lengde på 3,2 m. Det er egen dusjnisje med et fall på ca 15 mm. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Tilstøtende rom er betonggulv med flis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2012
 Det er ikke 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. Smøremembran på vegger og smøremembran på gulv. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Vegger av mur og betonggulv på grunn.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2012. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2 Bad 1.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

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

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel på vegger med flis på vegger i brystningshøyde. Åpen rørføring fra badekar til sluk. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Badekar.
 Baderomsinnredning i vinkel med underskap av eik, dobbel heldekkende benkeplate med to vasker. Resterende har laminert benkeplate. 2 stk topphengslet vindu fra 2013.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1977. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men det kan ikke benyttes uten. Veggflis i brystningshøyde med panel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Bruksmerker. Noe kondensmerker på eldre vinduer.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

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

Bad 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Åpen rørføring fra badekar til sluk.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1977. Bom i gulvflis. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. Antydning til motfall mot dørterskel. Bruksmerker og noe misfarging av fuger. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1967
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Antatt smøremembran på flis i brystningshøyde og antatt eldre smøremembran under gulvflis. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Rommet har ingen vanninstallasjoner i vegg. Det brukes dusjkabinett med utenpåliggende rørføring. Dusjarmatur innkasset i vegg på yttervegg ved badekar. Ikke boret hull i underliggende konstruksjon under carport som har brannhemmende gipslag fra utvendig himling.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1977. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom. Har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen membran i våtsone ved badekar eller bak veggpanel ved dusjkabinett. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2010
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2010 i vinkel og U-form. Ikea innredning. Hvite fabrikkmalte profilerte fronter på overskap og underskap. Takhøye overskap. To overskap med glassdører. Også kjøkkeninnredning på vegg mot stue. Laminert sort benkeplate med nedfelt dobbel stålkum. Flis mellom benkeplate og overskap med koketopp og kum. Kontakt og lys under overskap. Avtrekksvifte til yttervegg. To ventiler i yttervegg og ventil over tak inne i ventilatorskap. Plassbygget sittebenk. Integrert stekeovn med koketopp. Vanlige hvitevarer ellers. Spot i tak. Ett stk høyskap fra gulv til tak. Nyere vinduer.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2010. Normale bruksmerker. Noe småknirk på gulv. Vanlig vedlikehold må påberegnes slik som justering av fronter m.m.

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. 1967/1977/2000-tall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

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.

Sanitær og vanninstallasjoner på WC og bad 1.etg fra 1977 (dusjkabinett fra 2022). Vanninstallasjoner på bad sokkel fra 2012. Gulvmontert WC på bad sokkel. Gulvmontert WC i eget rom 1.etg. Opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller og i vaskekjeller er det stoppekran til utekran. Merket hovedstoppekran og stakeluke. Offentlig VA. Utekran.

Vanninstallasjoner på kjøkken fra 2010. 194 L varmtvannsbereder fra 2024 med stive kobberør og stikkontakt. Sanitær og vanninstallasjoner i vaskekjeller fra byggeår 1967.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner fra 2000-tall gis TG 1. Eldre sanitær og vanninstallasjoner i vaskekjeller, på WC og bad 1.etg. Sanitær fornyes ved renovering av våtrom, vaskekjeller og wc. Har sin funksjon. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

194 L varmtvannsbereder fra 2024 plassert i vaskekjeller på betonggulv med sluk. Stive kobberør.

Merknader: 194 L varmtvannsbereder fra 2024. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt.

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 2013

Varmepumpe fra 2013 plassert i trappeoppgang. Det er utført årlig service.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales videre jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 1

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 ventiler i enkelte vinduer. Avtrekk til yttervegg fra kjøkken. Avtrekk til yttervegg på bad 1.etg.

Merknader: Det er ingen avtrekk på bad sokkeletg, veggventil inn til vaskekjeller. Luftkanaler ført over tak fra bad på sokkel, kjøkken og WC-rom som er kondensutsatt. 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.

TG 2

13.6 Toalettrom

WC-rom har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv ved WC. Ventil i tak, ventil i yttervegg. Gulvmontert WC. Hvite, slette underskap med heldekkende servant (antatt eldre bad).

Merknader: Eldre WC-rom som er opprinnelig eldre bad. Nyere gulvbelegg lagt på eksisterende gulvbelegg som ikke er klemmt i slukring. Ventil i tak er kondensutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus

TG 2

14.1 Garasje – uthus

Integrert garasje beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater som BRA-e.
 Carport under soverom og bad: Har belegningsstein på gulv, vegger av slammet og pusset lettklinker, gips i himling. Oppsatt en delevegg kledd med kryssfiner som en innvendig bod.
 Tilbygget carport ved hoveddør 1.etg: Gruset gulv. Veggkonstruksjon av søyler og plassbygget dragere.
 Pulttakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av kryssfiner, tekket med papp. Den ligger mot overbygg ved inngangsparti, helt mot nabogrense. Utekran.

Merknader: Integrert garasje har skjevhet og riss i lettklinkervegg og noe eldre fuktflekker i gipstak fra tidligere lekkasje i terrasse over. Ingen synlig luftet konstruksjon der stue i 1. etg ligger delvis over garasje.
 Carport sokkel: Noe heng og bulker i gipshimling. Horisontale og vertikale større riss i lettklinkervegger.
 Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2017
 Resultatet var ikke tilfredsstillende.
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert ca. 1967/1980-tall
 Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1980-tall
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring, plassert i rom brukt som soverom på sokkel. El-anlegg opprinnelig fra byggeår 1967. Renovert ved tilbygging fra 1977 og 1990-tall. Noe nyere el-anlegg på bad i sokkeletg. og på kjøkken 1. etg. Nyere spotter i 1.etg, samt varmekabel på bad, vindfang og hall på sokkel.

Merknader: Siste tilsyn i 2017. Ett avvik på jordingsfeil som ikke er lukket. Både jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på bolig fra 1967 eller tilbygg fra 1977 og 1990. 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 leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	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.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
10.1.2	Bad/WC sokkeletg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC sokkeletg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.1	Bad 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 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250051	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Myrvang	Per Tore Johansen
Gateadresse	
Johan Falkbergets vei 6	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3681
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	1253247

Document reference: 1306250051

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MM, PTJ

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgradert gammelt bad kjeller.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flislagt og varmekabler. Liteks plater på vegg og smøremembran gulv. Ikke byttet sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har hatt litt klukking i avløp, er av fagfolk, ingen feil funnet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det hadde vært lekkasje fra veranda ned i garasje når vi kjøpte huset. Det ble lagt ny sarnafilduk og nytt terrasse gulv. Plater og isolasjon byttet i himling garasje. Drypper vann langs stolpe til veranda rekkverk.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Setningsskader i mur. Henviser til takst.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forende Montører: Rettet opp feil etter El tilsyn i 20017 Bravida: Lagt varmekabler inngangsparti. Elektropluss: Montert Easee el bil lader i carport 2024. Servicepartner: Sjekket hus for jordfeil i 2025, ingen jordfeil.

Arbeid utført av

Forende montører, Bravida, Elektropluss, Servicepartner

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilsyn av Notodden Energi i 2017

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easse lader, montert i 2024 av Elektropluss

Document reference: 1306250051

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenert på baksiden av huset pga setningsskadene, Gjort oppkjørsel til baksiden av huset. Utvidet veranda. Gjort utekjøkken veranda. Montert terrasse tak. Skiftet vinduer.(Kjøkken, 2 stk soverom, bad, WC) Skiftet utg dører. (Hovedinngang, inngang baksiden) Satt inn verandadør.(Soverom) Gjort ny inngang baksiden av huset, ingen fasadeendring. Gjort carport på baksiden av huset. Den er det ikke søkt om.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt nye terrasse gulv, ca 10 år siden Gjort carport baksiden for ca 12 år siden.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Setningsskader grunnmur, se takst. TV stue: Skjevhet i vegg konstruksjon tilbygg. se takst Vinduer: En del punkterte glass. se takst Hoved soverom: 2 vinduer er trange å lukke. Kjøkken: Liten sprekk i benkeplate ved oppvaskkum. Kjøkken fra 2010 Ny VV tank i 2022? Markise har 3 små hull ytterst på v side. Skjevhet på mur i garasje, har vært slik så lenge vi har bodd her. Belegningsstein i innkjørsel har litt store sprekker. Årsak til det er tunge kjøretøy når vi drenerte på baksiden. Innlagt fiber.

Document reference: 1306250051

Tilleggskommentar

Det skal være montert varmekabel i en del av stua. Det har vi aldri prøvd, så vi vet ikke om det virker.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306250051

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Myrvang	bbdec4802747fe3503cf 8b02c1261d771ee1360	01.06.2025 17:29:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Tore Johansen	710870fb2acbc231ddbdcf 694abe3a11017d577b	01.06.2025 17:27:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250051

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Johan Falkbergets vei 6

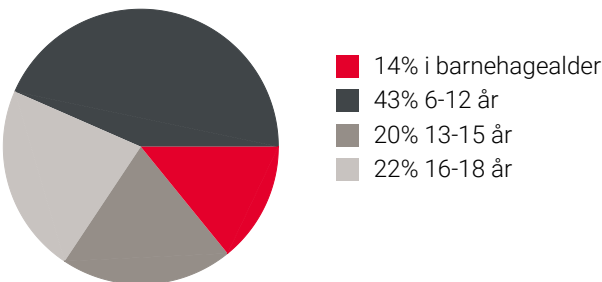
Offentlig transport

 Kjærlighetsstien Linje 1, BLUES 1, VY1, NW180	2 min  0.2 km
 Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	5 min  2.5 km

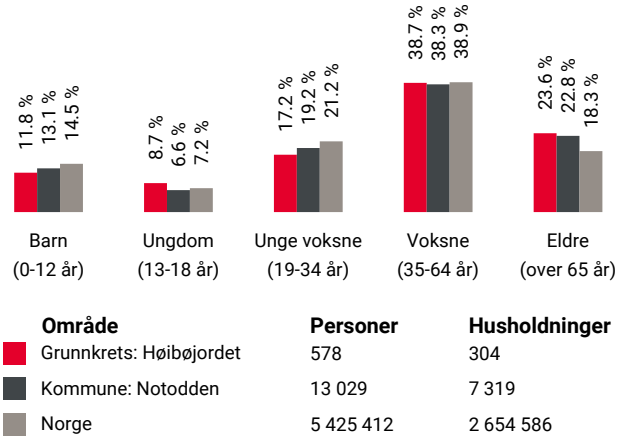
Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	17 min  1.5 km
Tveiten skole (1-7 kl.) 97 elever, 8 klasser	5 min  2.1 km
Høgås skole (1-7 kl.) 124 elever, 7 klasser	5 min  2.8 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 339 elever, 26 klasser	17 min  1.4 km
Notodden videregående skole 515 elever	6 min  2.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

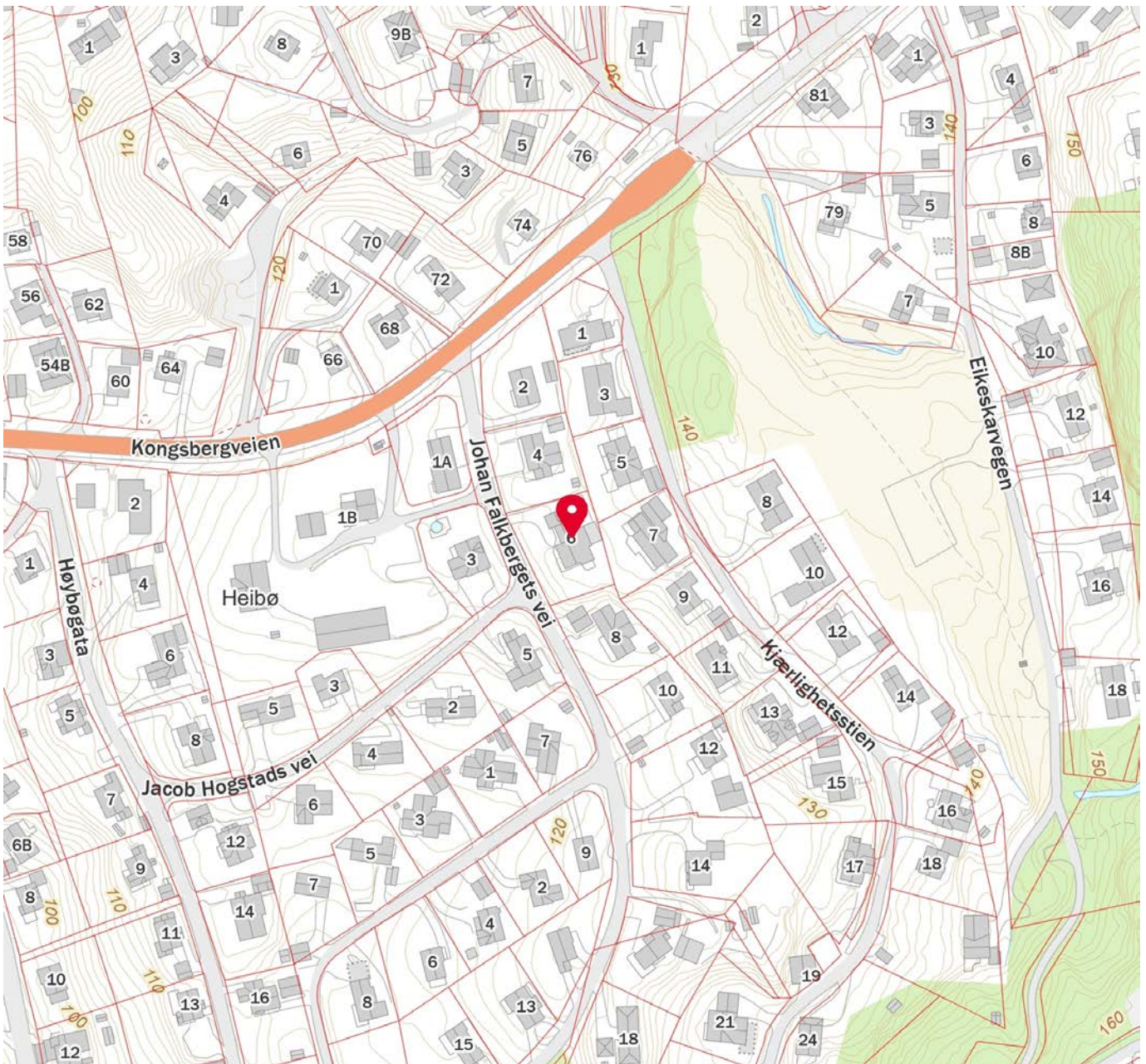
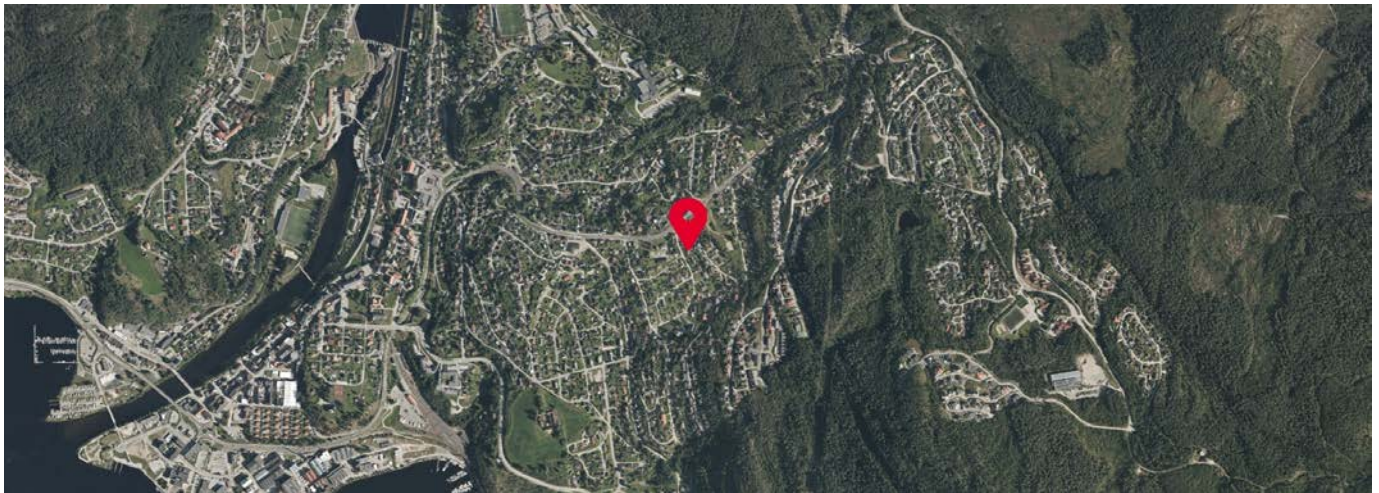
Toppen barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min  0.6 km
Sætrebo barnehage (0-5 år) 38 barn	11 min  1 km
Kattekleiv barnehage (0-5 år) 26 barn	15 min  1.4 km

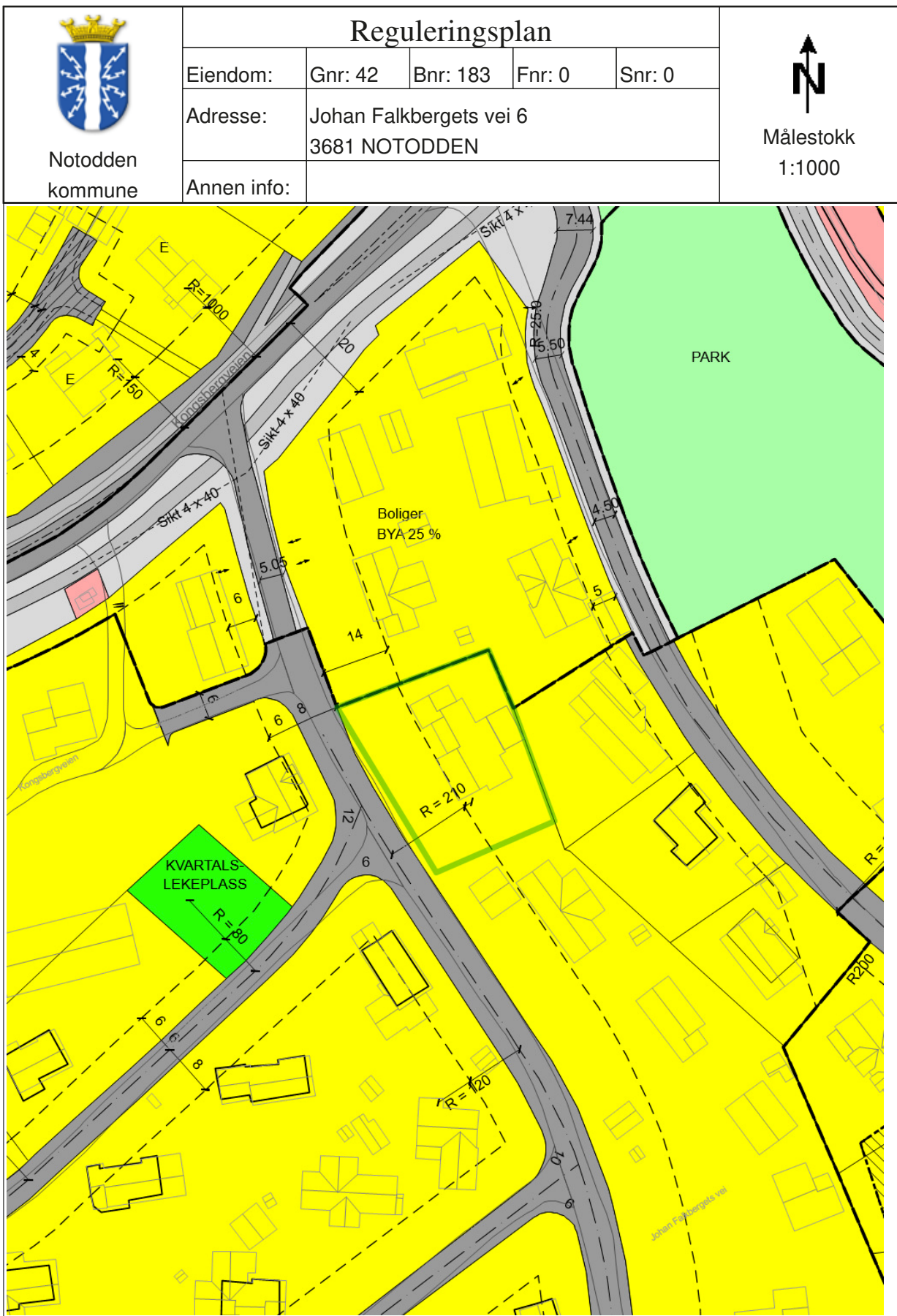
Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien PostNord	6 min  0.5 km
Matkroken Peer Gynt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min  0.8 km

Sport

 Høgskolen i Telemark - Gymnastikksal Aktivitetshall	17 min  1.2 km
 Sætre Kunstgressbane Fotball	18 min  1.5 km
 Nordic Gym	21 min 





Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Veg		Elv		RpFareGrense
	RpGrense		Stengning av avkjørsel		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg
	Høyspenningsanlegg		Boligområde		Offentlig trafikkområde
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Park		Anlegg for lek		Kommunalteknisk virksomhet
	Vann- og avløpsanlegg		Felles avkjørsel		Europaveg gatenavn_
	Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	42	183	0	0	Johan Falkbergets vei 6, 3681 NOTODDEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter andre lover	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1167.43m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1167.43m ²
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1167.43m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	70.14m ²
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1167.43m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4005 083	Mælajordet - Kjerlighetstien (3.5.1973)	Boliger	1167.43m ²
	4005 349	GS-veg Kongsbergvegen/E134 (11.5.2017)		

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

27.05.2025 13:22:33

Side 1 av 2

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 42 Bnr.: 183 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

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

Arealstørrelse¹: m²

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

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

Det foreligger en skylddelingsforretning på eiendommen datert 25.02.1964 der det oppgis et areal på 1133 m².

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



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	42	183	0	0	Grunneiendom	HEIBØ	Ja	1167,4	1133	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
25.02.1964	Nei	Nei	Nei			Nord: 6602886.92 Øst: 515956.05 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			42/183	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			42/183	0
Skylddeling	25.02.1964			Mottaker	42/183	1133
				Avgiver	42/1	-1133

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8529027	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	295	0	295
8529027-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	29	0	29

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Johan Falkbergets vei	6			Nord: 6602891 Øst: 515960 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3681-NOTODDEN Kirkesokn 1-Notodden Grunnkrets 411-Høibøjordet SKOLEKRETS 5-TVEITEN Stemmekrets 10-Sentrum Tettsted 3021-Notodden

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

04.06.2025 12:58:42 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
1167,4	Nord: 6602886,9201349 Øst: 515956,04999876 System: EPSG:32632		Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedflate	Medium		

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse funnet på 42/ 183 i våre arkiver.



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	42	183	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	8529027	0	Tatt i bruk	Bolig	295	0	0	295

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6602891 Øst: 515960 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		14.06.2006	
EB-Endre bygningsdata	13.01.2022	13.01.2022	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Johan Falkbergets vei 6	42	183	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	29	1	165	0	165

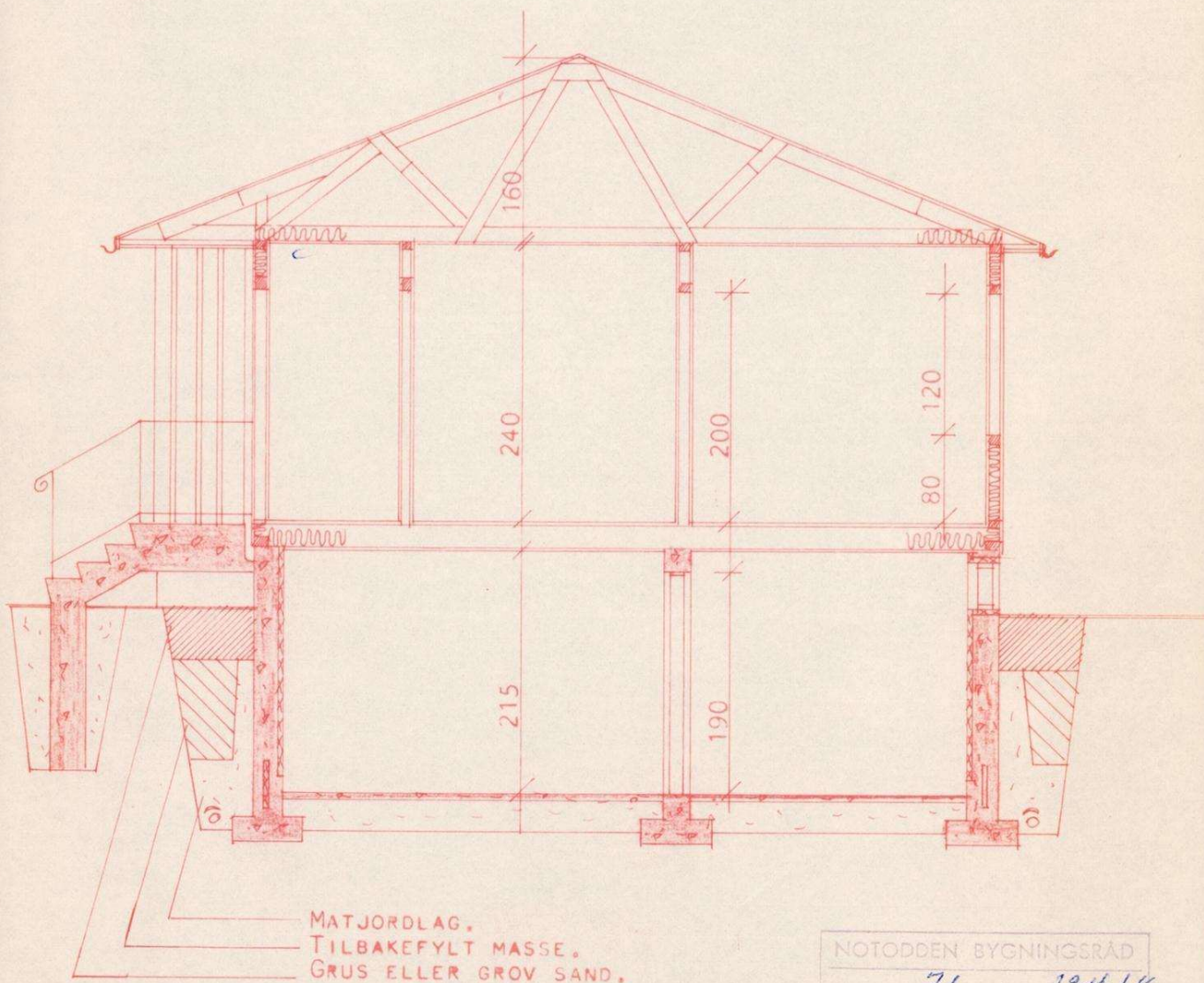
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	16	0	0	130	0	130

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

TAKVERK IFLG. N.B.I. (27)106.



SNITT-A-A

Notodden
Bygningsråd

J. nr. 93
Dato 17/4-68
Arkiv

NOTODDEN BYGNINGSRÅD

Sak nr. 71 Dato 29.4.68

Godkjendt. [Signature]

BYGGHERRE:

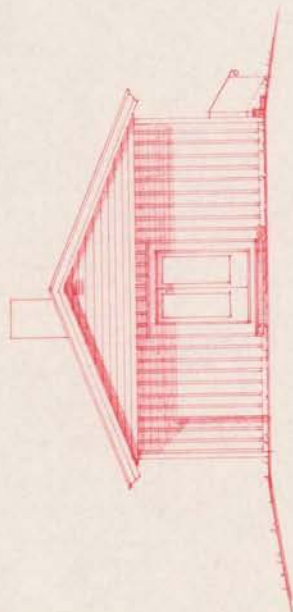
ENEBOLIG. GR.FL: 86 LEIEAREAL: 80

DATO 23/3-65

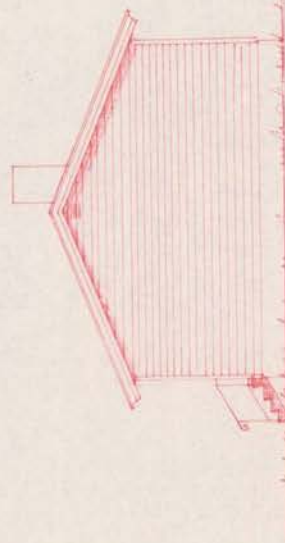
C
2001

SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

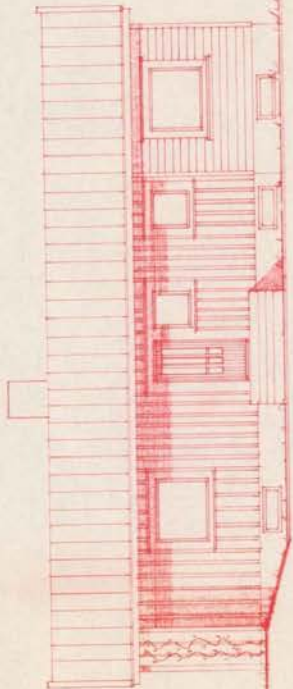
KORR 14/2-66 M 1:50



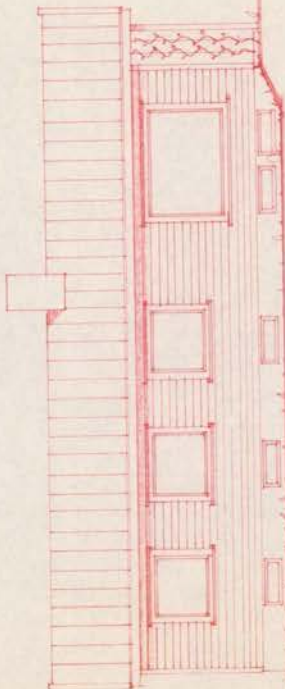
FASADE MOT- N.Ø



FASADE MOT- N.V



FASADE MOT- N.Ø



FASADE MOT- N.V

Notodden
Byggningsråd
J. nr. 93
Dato 1966-68
Arkiv

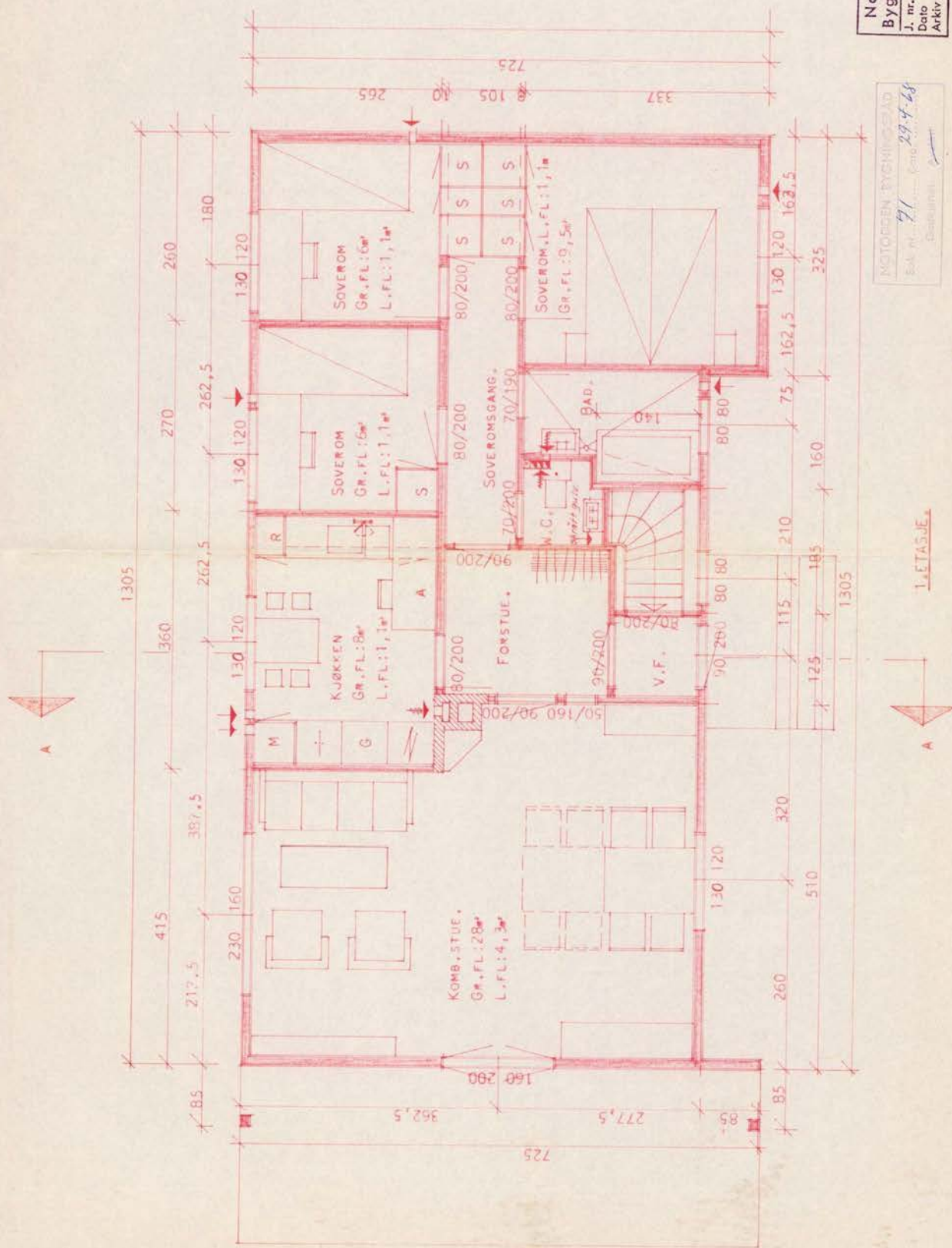
NOTODDEN BYGNINGSRÅD
71
29.4.68
Geddeboel

2001
MAL 1/200

BYGGHERRE:
BYGGKONTORET

ENERBOLUS, GR. FL. 80, LEIEFANGAL: 80
BYGGKONTORET ARKITEKONTOR

DATO 12.6.68
KORR. 1/1



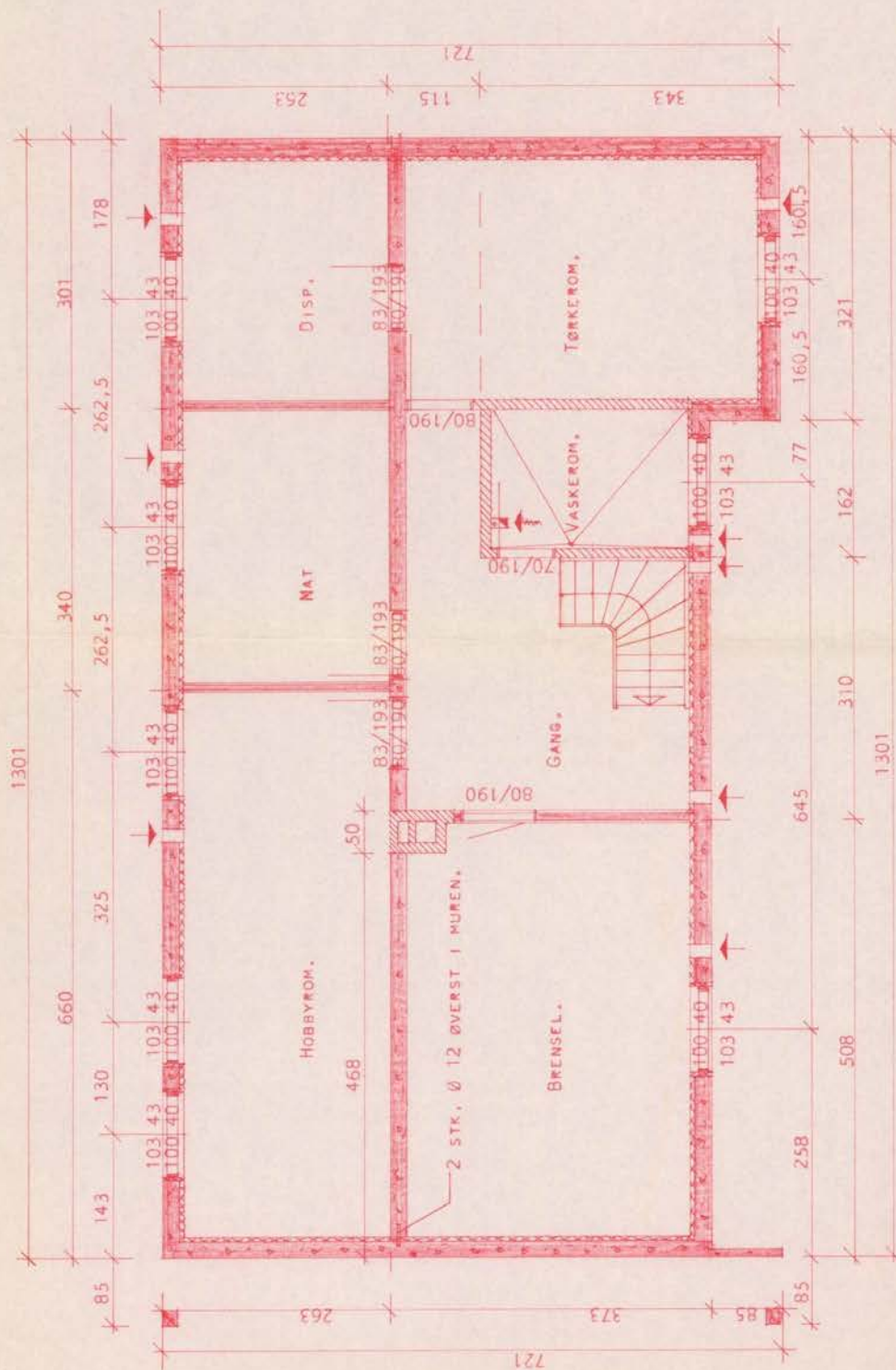
Notodden
Bygningsråd
J. nr. 93
Dato 17/4-68
Arkiv

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 71
Konto 29448
Godkjent
Godekjent

1. ETASJE

2001

BYGGHERR: 4. Havn mid
BYGGEKONTOR: Notodden
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
LEIEARBEID: 80
DATUM: 19.05
KORR: 1/1
MAL: 1/50



KJELLERPLAN

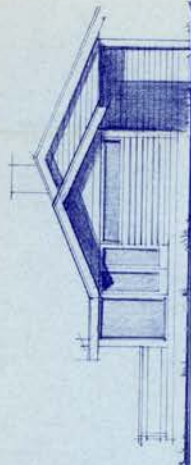
Notodden
Bygningsråd
J. nr. 93
Dato 18/4-68
Arkiv

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 91
Dato 29.4.68
Godkjent

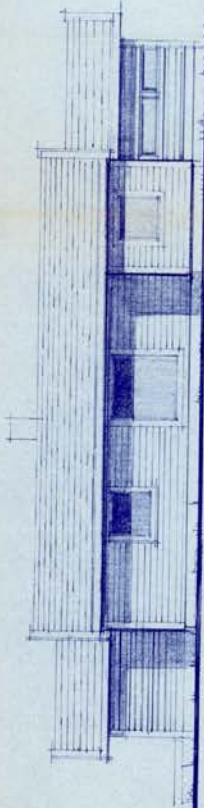
2001

DATO 29.4.68
KORR. 18/4-68

BYGGHERRE: ENEBOLIG, GR. FL. 86m² LEIEAREAL: 80m²
BYGGEKOMM.: SOLHEIMHUS ARKITEKTOR

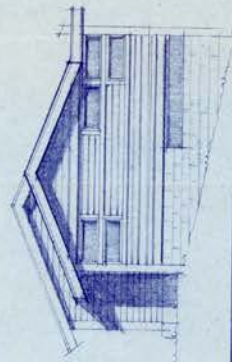


FRONT ELEVATION

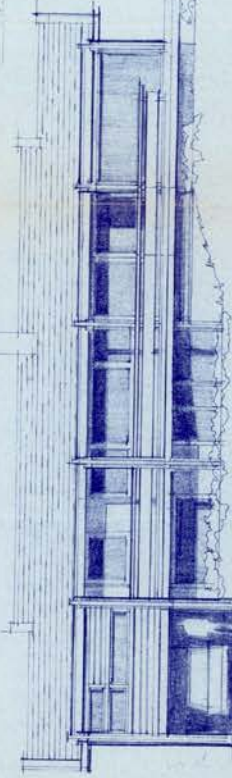


SIDE ELEVATION

NO. 965
 DATE 10-11-26
 BY J. S. [signature]
 CHECKED [signature]



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION

UNIT 3 HEIGE HOLE
 UTALBERGEISY 5

CHICKING

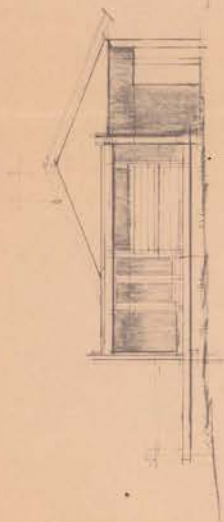
FRONTIER

VAL 13100

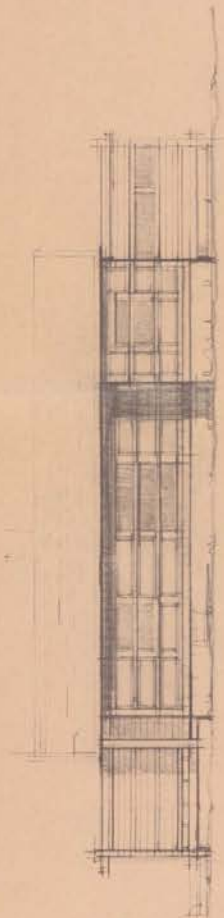
NOTES 8/2/26

101

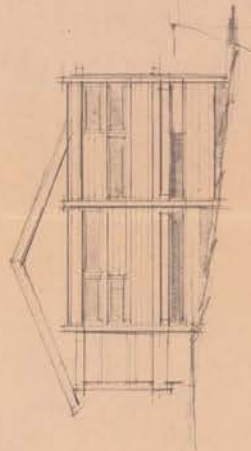
THE VAN SICKEN
 ARCHITECTURAL
 FIRM



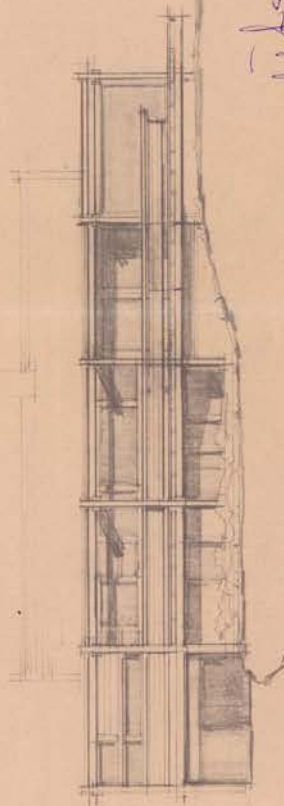
Süd



Nord



NW



SE

Utzger

PROJ. GEN. DVSUNGSMAN
1872. d. 10. 76.
480. d. 10. 76.
C. 10. 76.

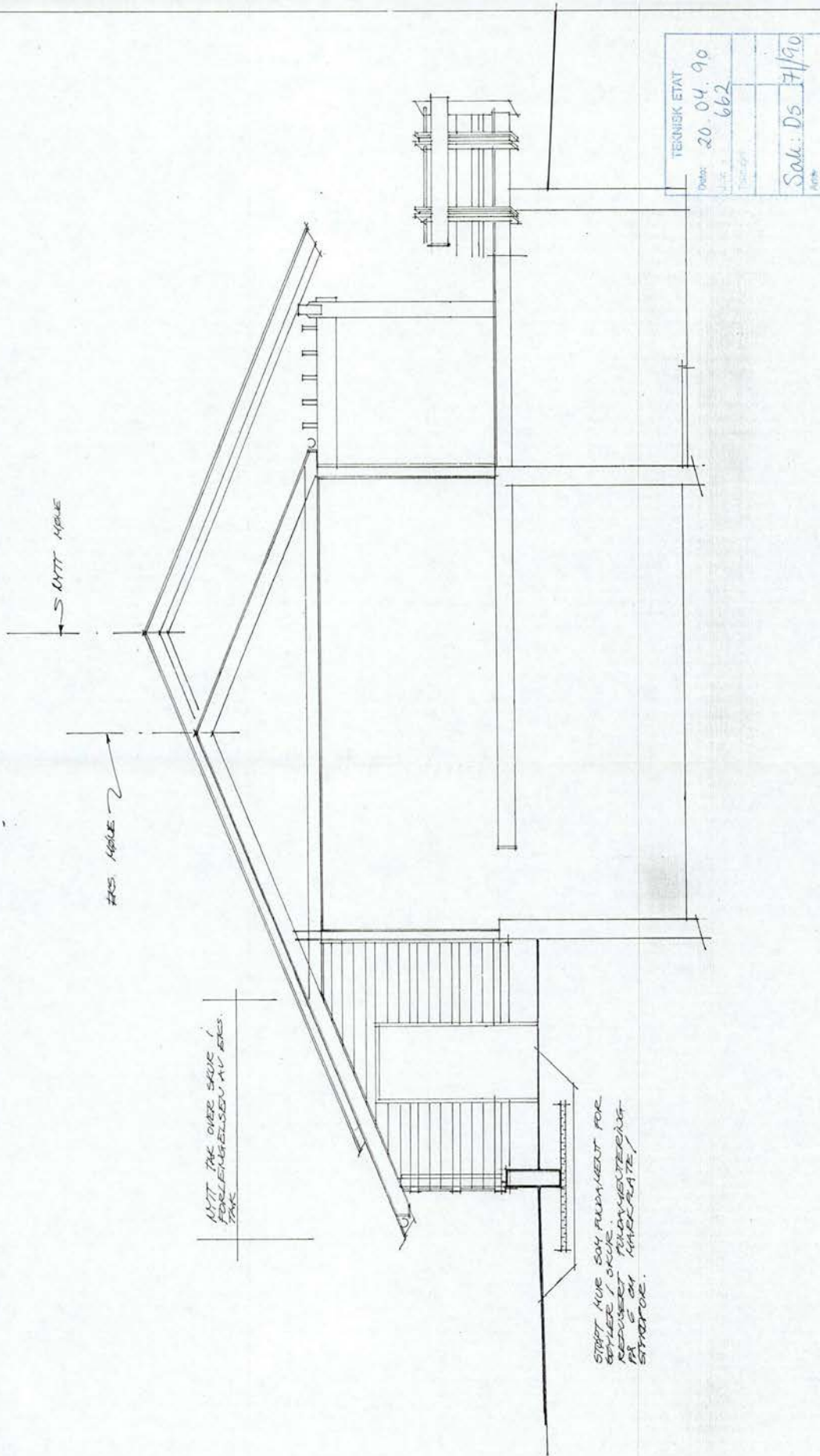
UNIV. & HERB. HALL
UNIVERSITY OF CALIF.

CHRYSLER BUILDING

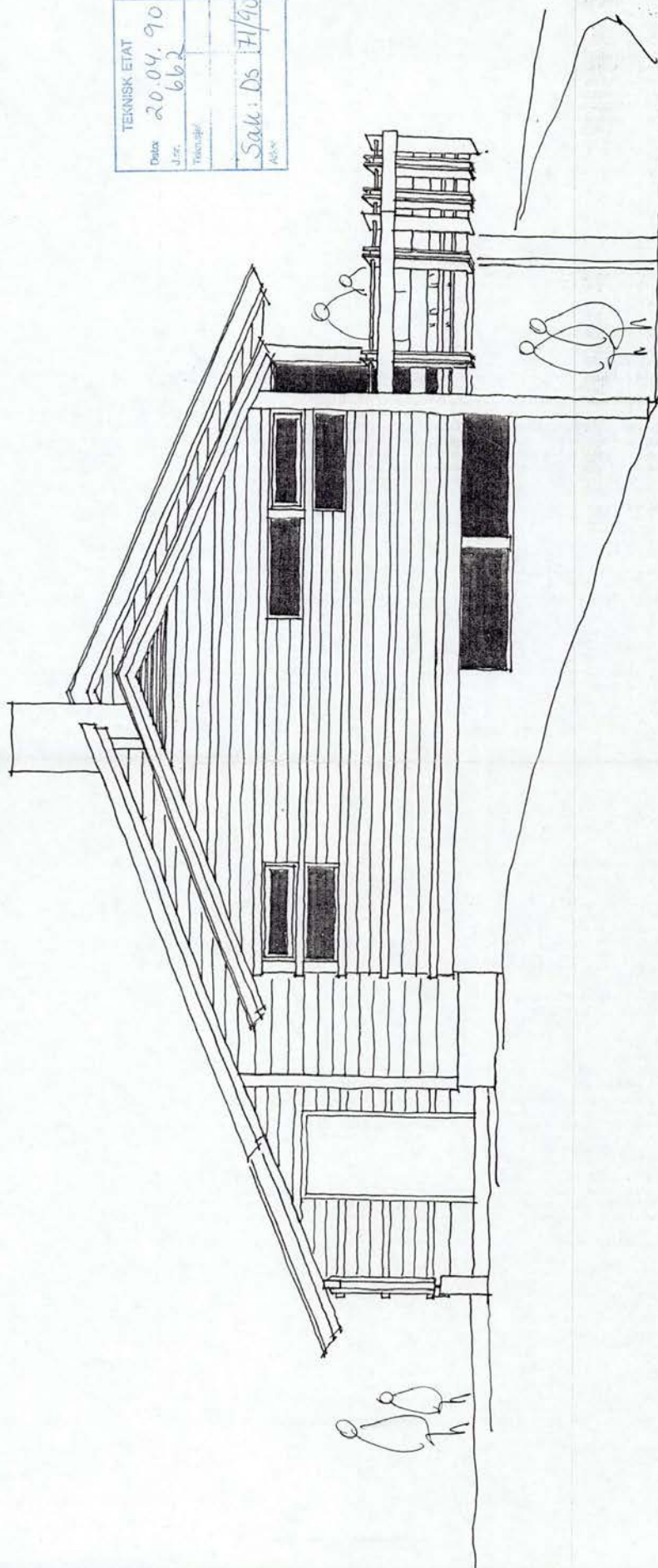
PAID 17. 19. 76

TE. NR. 101

ALIC. MINAL
D. J. SKOTTEN
THE. 02. 23. 67. 93

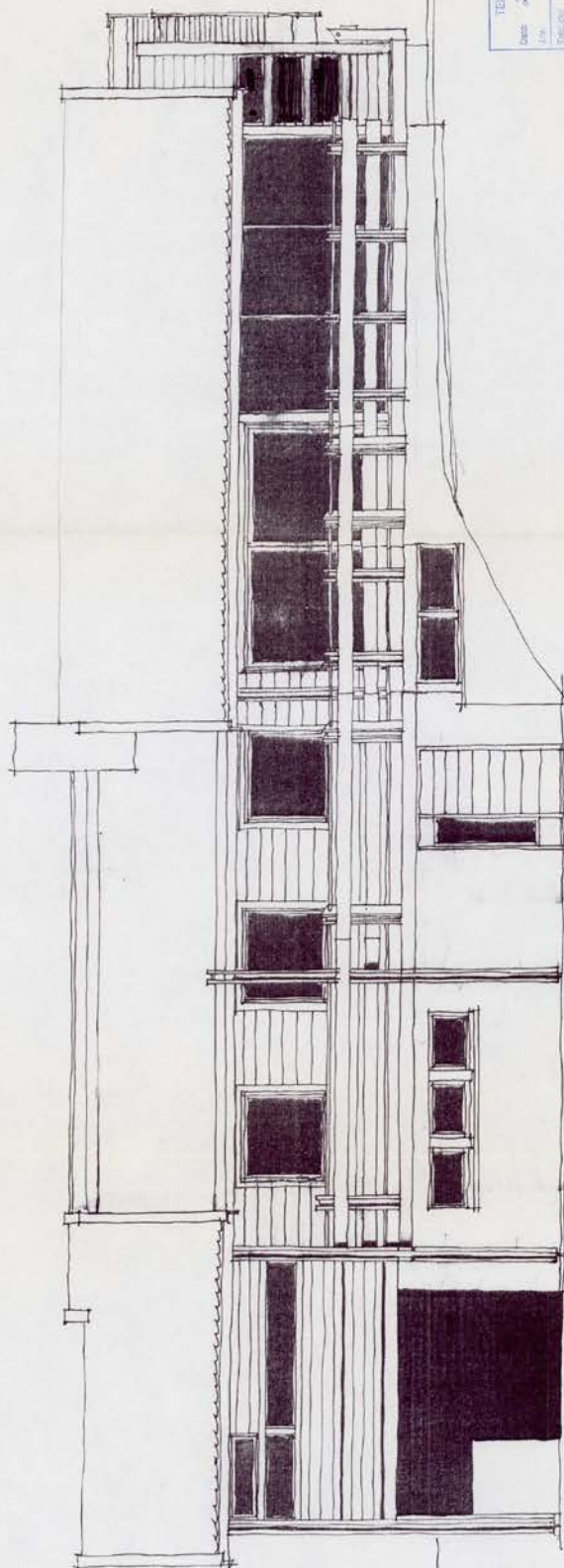


JOH. FALKBERGERSVEI 6 - UUN + HEISE HØI		1:50
OBYGGING - TILBING		10.04.90
SUITT B-B		



TEKNISK ETAT	
Dato	20.04.90
J. nr.	662
Fakultet	
Sak: Ds 17/90	
A/S	

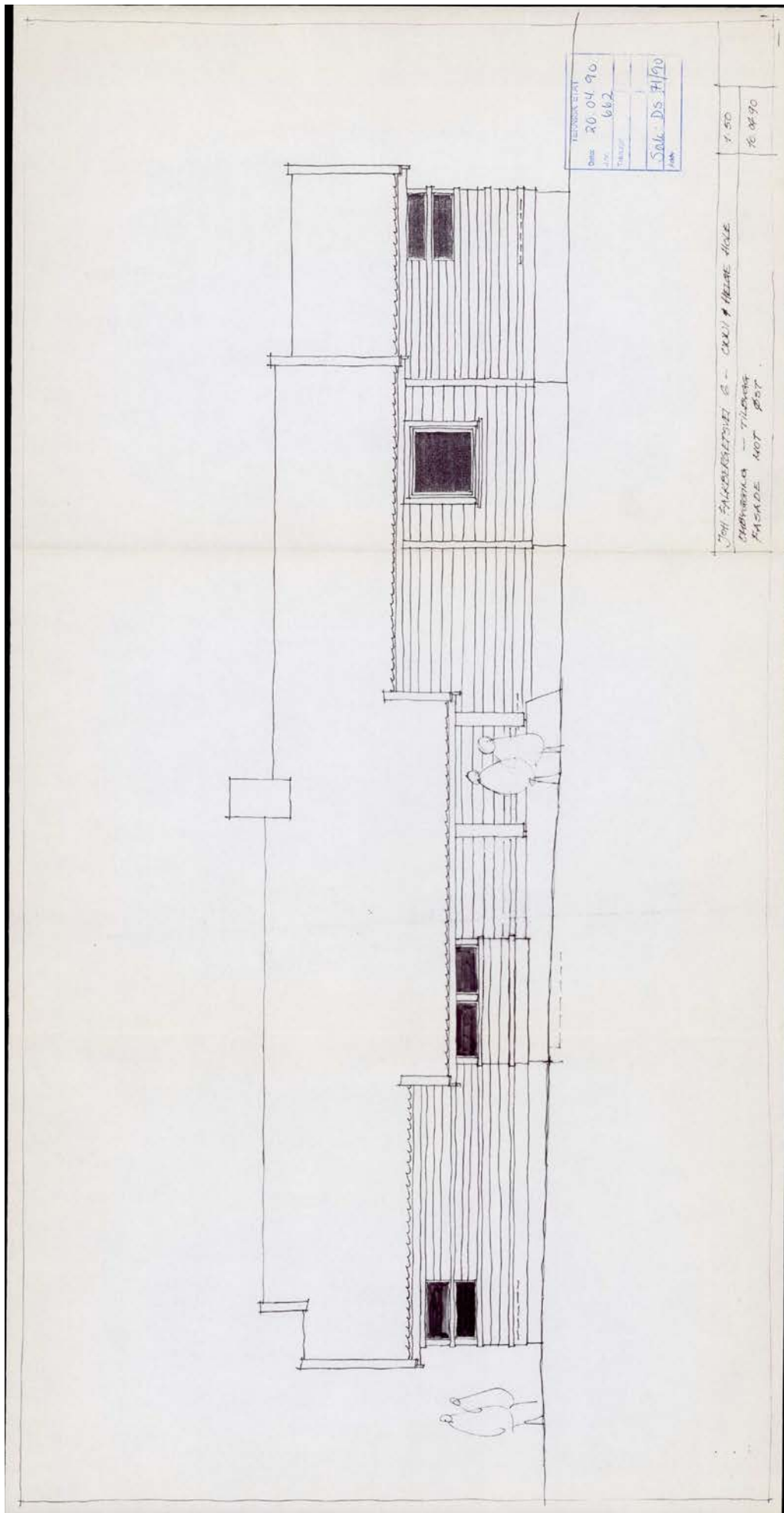
Joh. FALKBERGETSVEI 6 - UNIV. HØIEN OMBYGGING - TILBYGG FASADE MOT NORD	1:50
	10.04.90



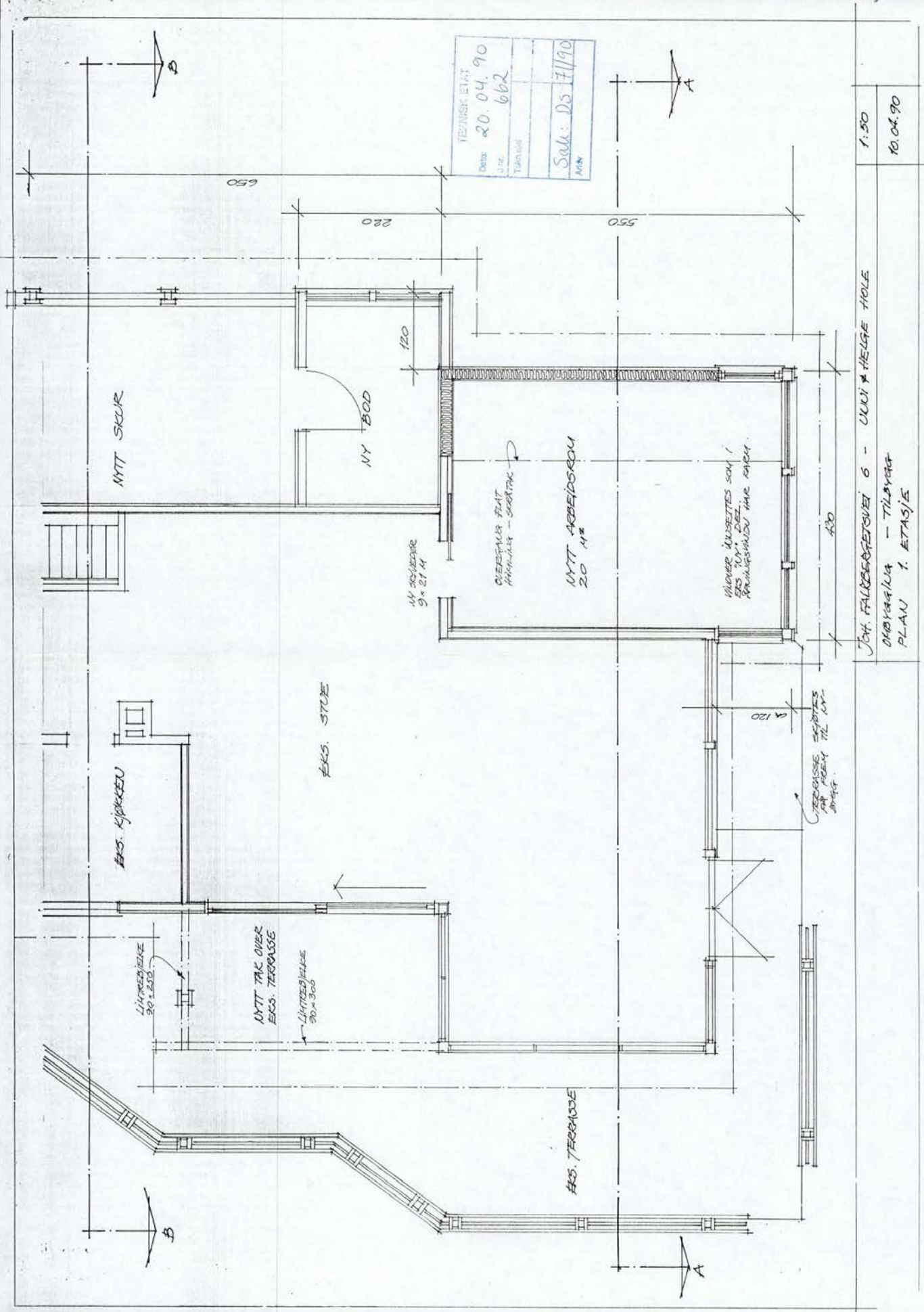
TEKNIK ETAT		
DATE	20.04.90	
NO	662	
NO	Sak. Ds. 7/90	

JAL. PULP. BERTUKAR G. - CARP. * HOLE. HOLE
 ANTIKORUPSI - TIL. BUKA
 PABAT. NOT. LEST.

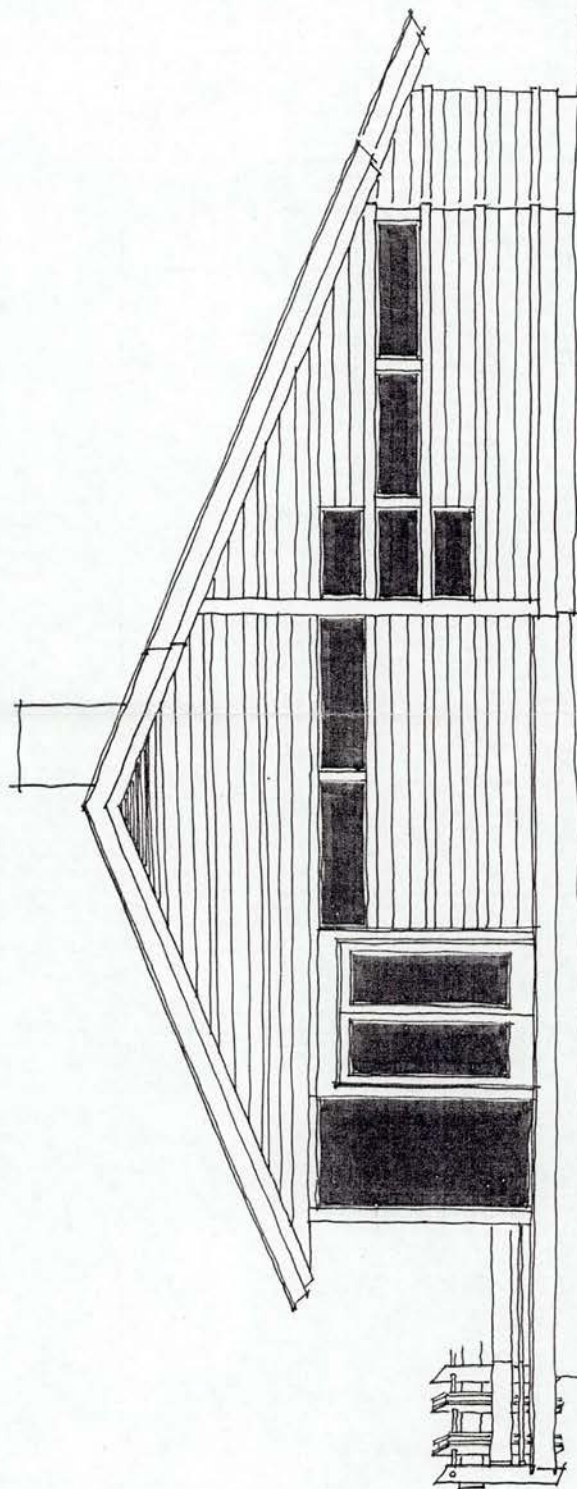
1.50
 10.08.90



TEKNISK ETAT	
Dato:	20.04.90
Utg.	662
Tekning	
Saks: Ds 7/190	
MUN	



JOH. FALBERGSGT. 6 - UUNI HELGE HOLE
 ØRØYGAARD - TILBYGG
 PLAN 1. ETASJE
 1.50
 10.04.90



TEKNISK ETAT	
Dato: 20.04.90	
J. nr. 662	
Tekning: Saks: DS 7/90	

Joh. Falkbergetvei 6 - Cuni & Helge Hole	1:50
Ombygging - Tilbygg Fasade mot syd	10.04.90

INTT TAK BAKGES DELING OVER
EKS. TAK. RØDES OG MED
STØREDE

AND. HØLE - HAK. HØYDE

INDRÆKSEL I HØYDE SKAL
FØLGE EKS. TILBYGG
TYPE VEDRØRELSE TILRØDES
EKS. KUNNING

I SVØTAK BEANTRET 15 CM
HØYDE MED 5 CM LUFTEHØYDE
F.P. 25 CM HØYDE I HØYDE

A. 190

KENT 235

LINTEBETJÆLLE 90x300
HALLINGBETJÆLLE FÆSTES
MED PÆLLESKO EL.
LIMEDRØG

INTT TILBYGG MED RØDSEET
KUNNING. HØYDE
HØYDE 10 CM HØYDE
STØREDE OG HØYDE
HØYDE

TEKNISK ETAT	
Dato	20.04.90
Ute	662
Tilbud	
Sau. Ds 7/90	
APP	

JOH. FALKBERGSTEIG 6 - UNY & HELGE HØLE

DRØYING - TILBYGG
SUITT A - A

1:50

10.04.90



Eiendom: Gnr.: 42 Bnr.: 183 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	☐
privat fellesanlegg	☐
offentlig anlegg	☐

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.42	B.nr.183	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 7. 768,-
Vannavgift:	Kr. 8. 349,-
Avløp:	Kr. 9. 665,52,-
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 484,50,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 04.06.2025.
--------------------	-----------------------------------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Johan Falkbergets vei 6
3681 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre