



aktiv.

aktiv.

Skogveien 8A, 3674 NOTODDEN

**Pen selveierleilighet med
loftsetasje og flott utsikt til
Heddalsvannet**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-

Omkostn.: Kr 80 390,-

Total ink omk.: Kr 2 530 390,-

Selger: Gro Laila Bye

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1920

BRA-i/BRA Total: 135/169 m²

Tomtstr.: 250.1 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 243, bnr. 381

Snr. 2

Oppdragsnr.: 1306240009

Velkommen

Flott leilighet i vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet ved Villamoen. Boligen inneholdt gangareal, stue/kjøkken, bad/vaskerom, loftsstue, tre soverom og bodareal. Boligen ble renoveret i 2013 og fremstår fin. Loftsetasje med skråtak og takvindu samt synlig, behandlet bjelkelag.

Meget sentral beliggenhet midt i hjertet av Notodden sentrum på ærverdige Villamoen. Flott og solrik beliggenhet med fantastisk utsikt mot Heddalsvannet. Villamoen kan også by på Tennisbane og barnehage. Her er det gangavstand til butikker, cafeer, kollektivtransport, gallerier og turområder. Notodden kirke med flott kirkepark like ved.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Nabolagsprofil	85
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 169 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 34 m²

1. etasje

BRA-i: 8 m²

2. etasje

BRA-i: 78 m²

3. etasje

BRA-i: 49 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

250.1 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt på en forhøyning med gruslagt innkjørsel og pent opparbeidet hageareal.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet midt i hjertet av Notodden sentrum på ærverdige Villamoen. Flott og solrik beliggenhet med fantastisk utsikt mot Heddalsvannet. Villamoen kan også by på Tennisbane og barnehage. Her er det gangavstand til butikker, cafeer, kollektivtransport, gallerier og turområder. Notodden kirke med flott kirkepark like ved.

Adkomst

Se kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av villabebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er i følge vedlagte tilstandsrapport av Øyvind Reinertsen datert 29.02.2024 bygget i 1915. Bygningen har grunnmur av betong. Veggene har reisverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Tak med sperrekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Innhold

Kjeller: To boder

1. etg: Entré, gang, bod og trapperom

2. etg: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom og bod

Loft: Stue og soverom

Standard

Flott selveierleilighet som ble renoveret i 2013. Leiligheten fremstår fin og har overflater hovedsakelig bestående av laminat og flis på gulv. Malte plater, flis på vegger og malte plater i himling.

Kjøkkenet i 2. etg med innredning fra Marbodal bestående av over- og underskap med hvite, profilerte fronter og integrert hvitevarer. Benkeplate av laminat. Det ble i 2023 montert ny platetopp, samt kitchen board på vegg. Kjøkkenet gis TG 2 i vedlagte tilstandsrapport grunnet påviste fuktskjolder på overflater rundt oppvaskmaskin.

Baderommet befinner seg også i 2. etasje og har overflater bestående av fliser på gulv/vegger og malte plater i tak. Elektriske vamekabler i gulv. Innredet med dusjkabinett, WC, vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt skap med heldekkende servant. Speil og belysning på vegg. Rommet gis TG 2 grunnet avvik i fallforhold til sluk og derav mulighet for vannlekkasje der hvor vann ikke vil gå til sluk. Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse og det bør lages tilluft under baderomsdør.

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 TG 2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Våtrom > 2. etasjer > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige trapp til loft

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 2. etasjer > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. etasjer > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 2. etasjer > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2013 - Renovert av tidligere eier

2023 - Skiftet platetopp og montert kitchen board ved platetopp

Parkering

Egen oppkjørsel.

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi**Oppvarming**

Basert på elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 450 000

Kommunale avgifter

Kr 26 331

Formuesverdi primær

Kr 592 925

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 253 113

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Forsikring og strøm.

Bygningsforsikring av halvpart deles mellom denne og leiligheten under.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 243, bruksnummer 381, seksjonsnummer 2 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/243/381/2:

17.07.1980 - Dokumentnr: 2459 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Skogveien 8

Overført fra: Knr:4005 Gnr:243 Bnr:381

Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1980 - Dokumentnr: 2902 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4005 Gnr:243 Bnr:381
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2013 - Dokumentnr: 964388 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 65/100

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Det ble i fjor gjort en jobb på avløp som tidvis tettet seg, som nå er i orden.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til: Spesialområde bevaring bolig. Reguleringsplan med ID – 195 «Notodden sentrum» av 16.06.1988. Eiendommen ligger i tillegg innenfor område definert som verdensarv med oppsluttende verdier.

Adgang til utleie

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

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

61 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 450 000,00))

80 390,- (Omkostninger totalt)

2 530 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke 12 900, tilretteleggingsgebyr kr 4 900, oppgjørshonorar kr 4 900. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 241. Utleggene dekker fotograf, infoland og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg, samt vederlag for utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

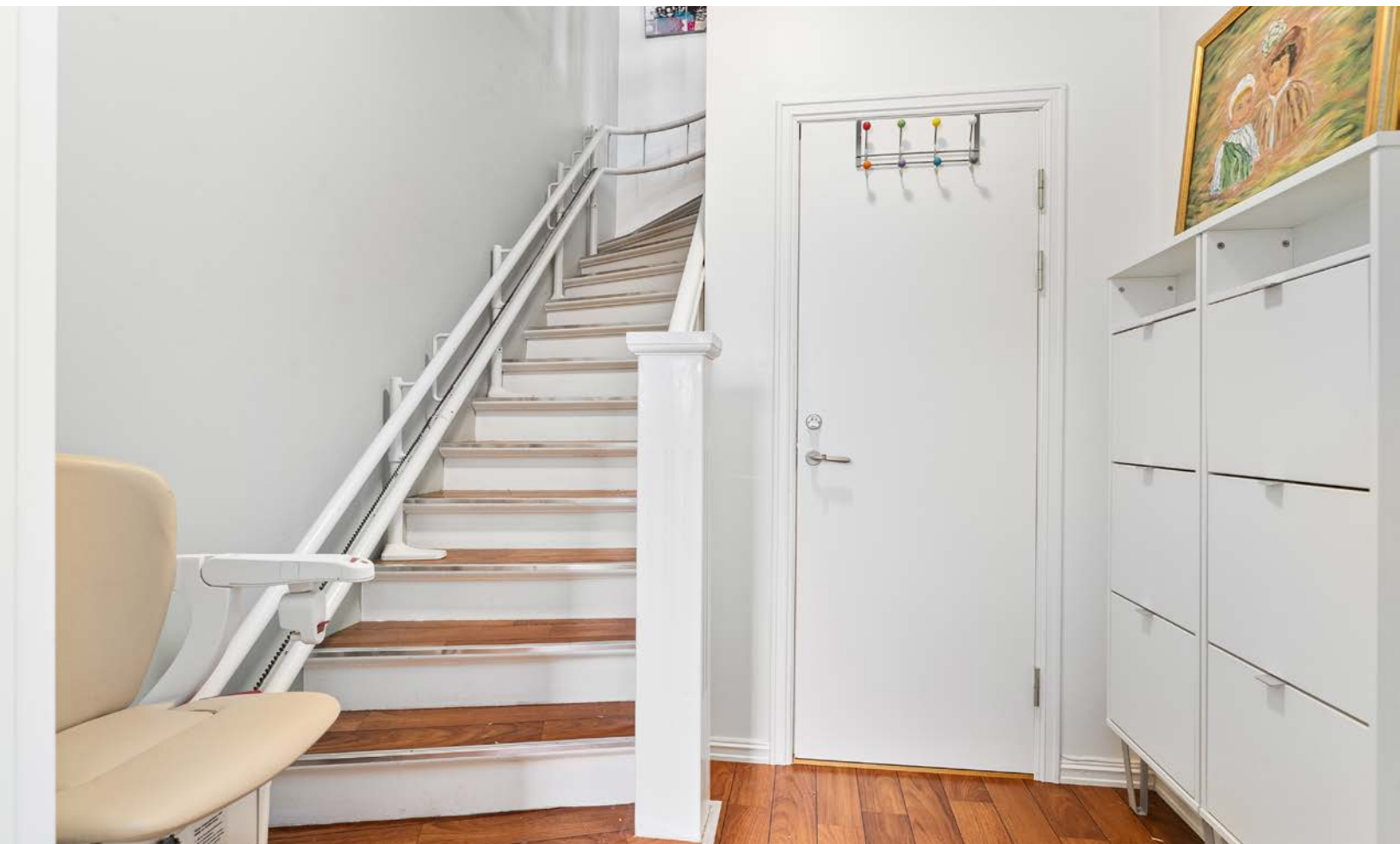
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, Storgata 22
3674 Notodden
Tlf: 480 84 600

Salgsoppgavedato

06.03.2024























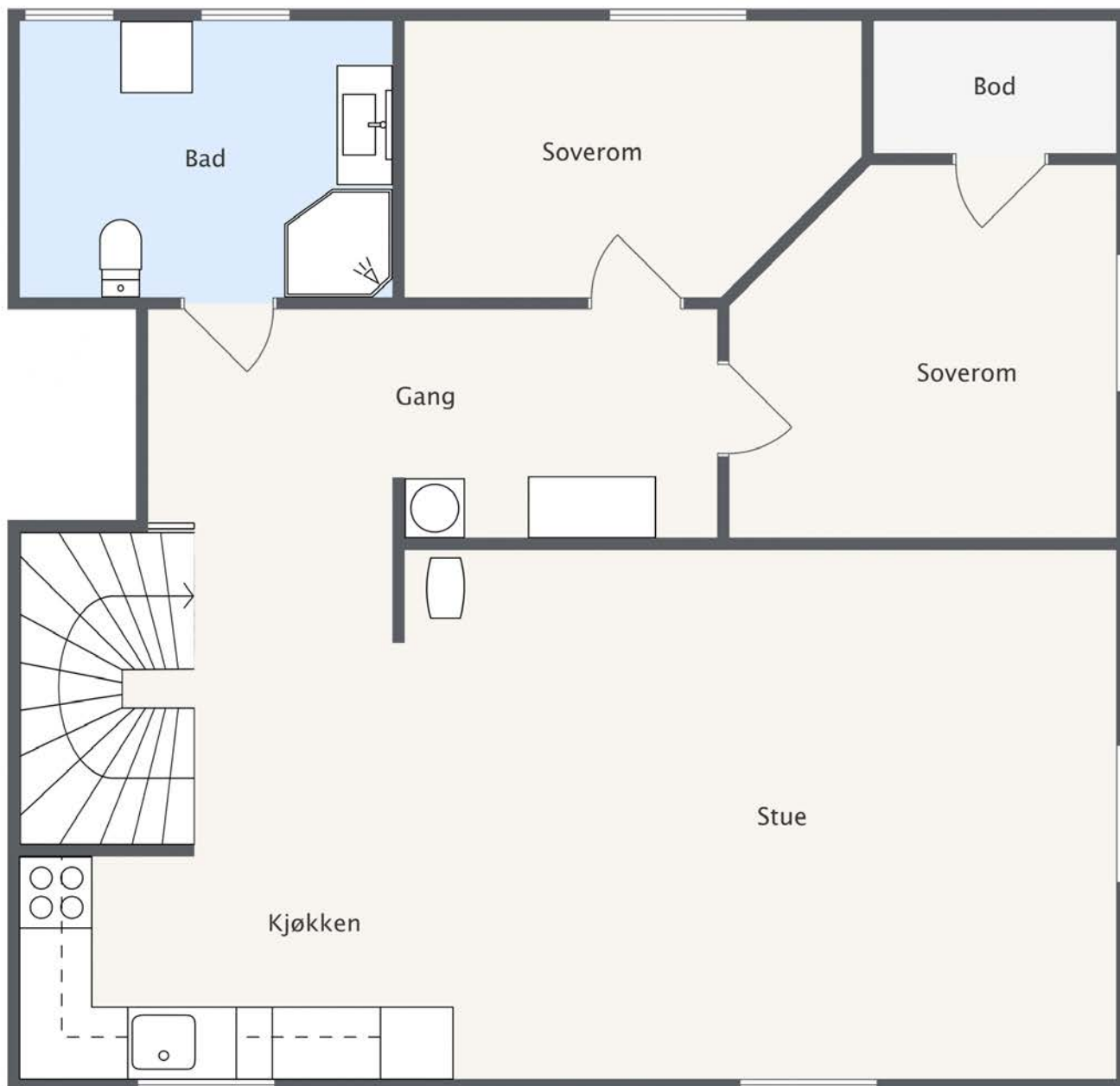
1. etasje



aktiv.

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

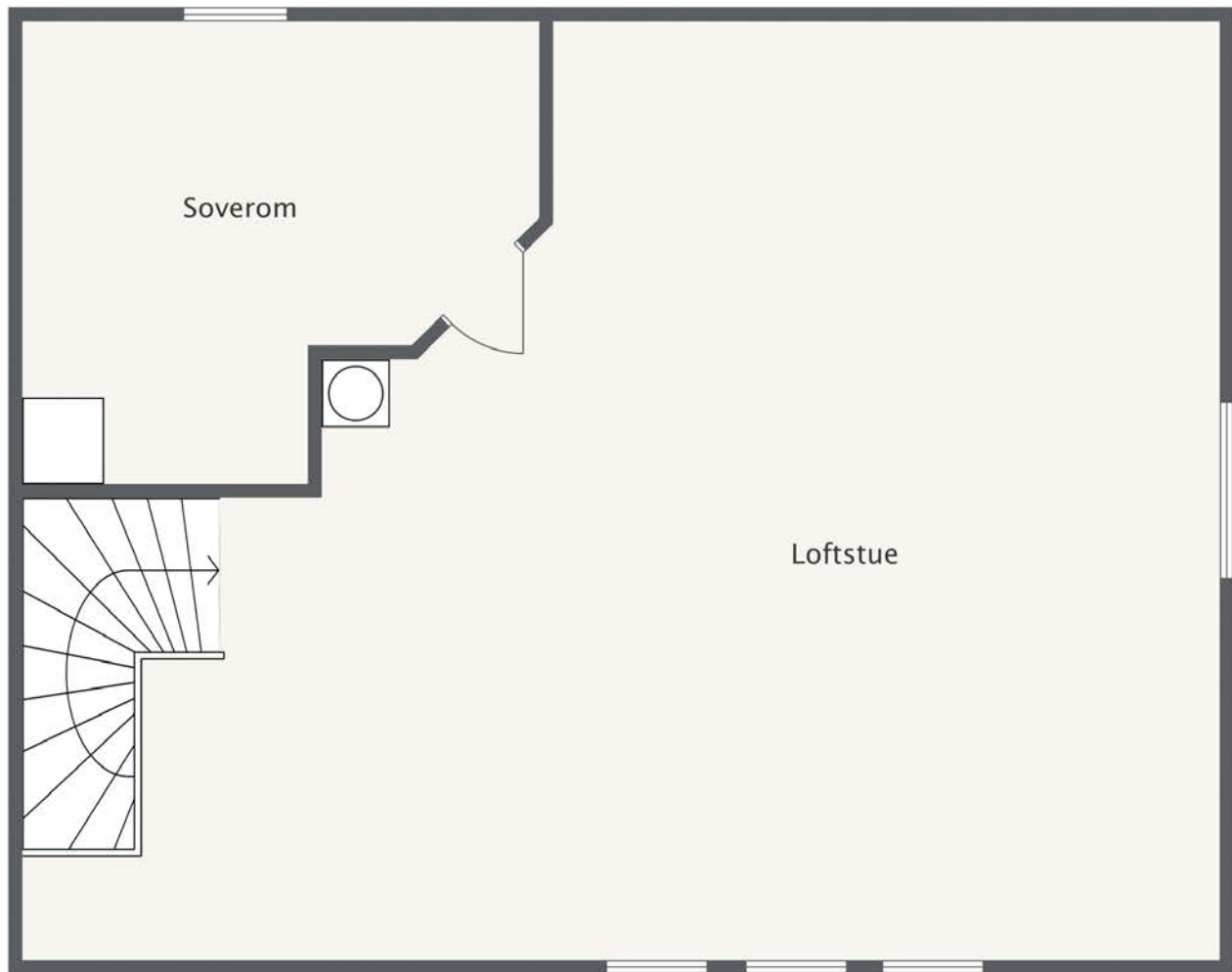
2. etasje



aktiv.

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

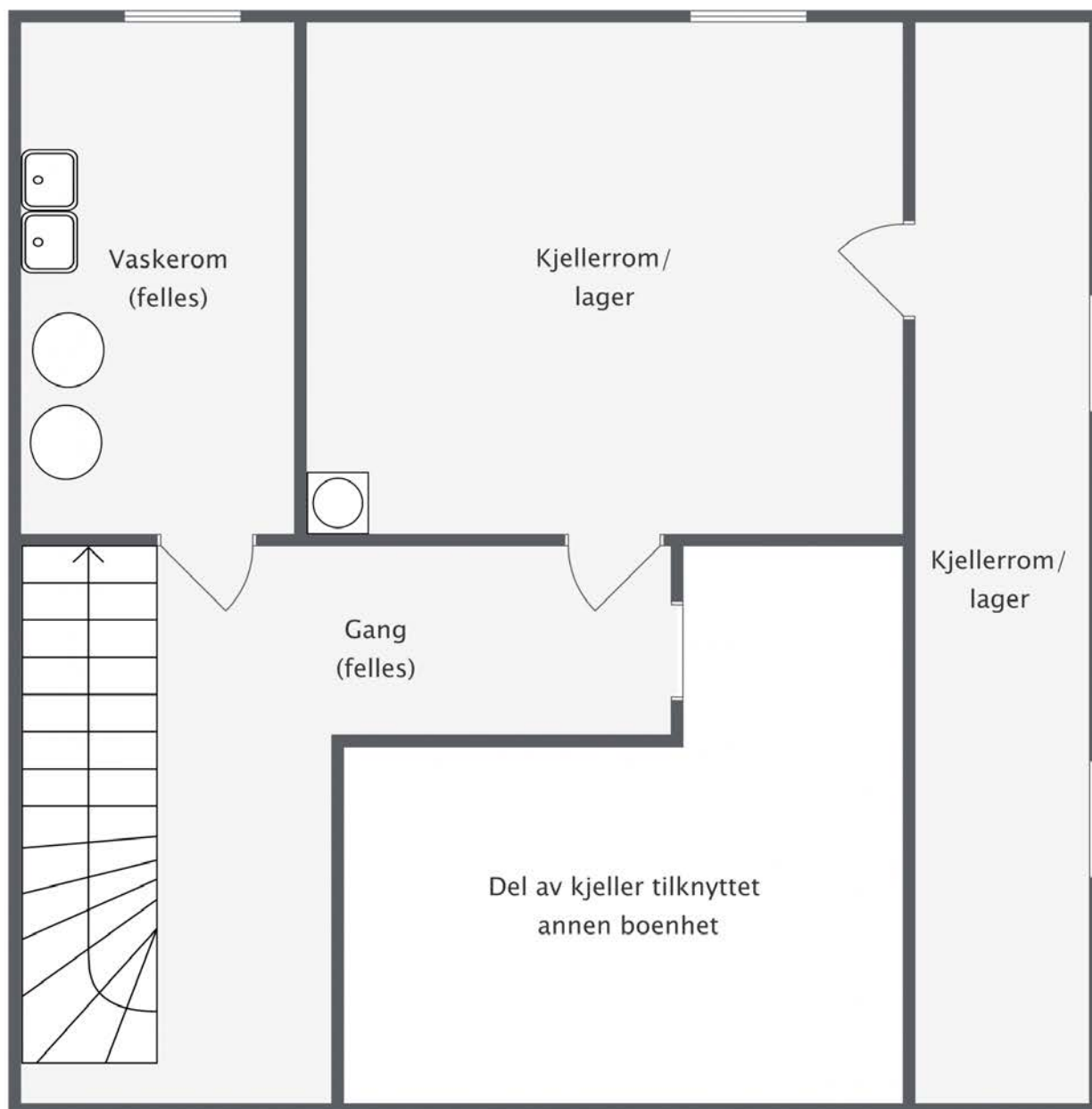
Loft



aktiv.

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

Kjeller



aktiv.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN

📖 NOTODDEN kommune

gnr. 243, bnr. 381, snr. 2

Markedsverdi

2 450 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 169 m²



Befaringsdato: 14.02.2024

Rapportdato: 29.02.2024

Oppdragsnr.: 19974-1400

Referansenummer: AH6134

Autorisert foretak: Din Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tidligere vertikaldelt 2-mannsbolig hvor den ene halvparten er omgjort til 2 leiligheter.
Innvendig er boligen oppgradert i 2012/2013.
Utvendig er de fleste bygningsdeler av eldre årgang.
Leiligheten er i generelt bra stand, men det må regnes med noe oppgradering.

Tomannsbolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør er i overflatebehandlet metall.
Veggene har reisverks-konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 1987 er midthengslet.
Det er skiftet vindu på kjøkken og på bad/vaskerom i 2012/2013.

Bygningen har malt ytterdør.
Det er en

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Det er betonggulv i boder.

Vegg: Betong.

Tak: Strie og stubbegulv.

1. etasje.

Gulv: Det er fliser i entre og belegg i gang.

Vegg: Malt plater/malt panel i entre og malt plater i gangen.

Tak: Malt plater.

2. etasje.

Gulv: Det er laminat i stue/kjøkken, gang, 2

soverom og bod og fliser på bad/vaskerom.

Vegg: Malt plater. På bad/vaskerom er det fliser.

Tak: Malt plater.

Loft.

Gulv: Det er laminat i stue og soverom.

Vegg: Malt plater.

Tak: Malt plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Stue/kjøkken: 23mm. Gulv heller mot øst. Det er ca 3mm på meter. Dette er noe mer enn normalt.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe.

Det er en liten Dovre vedovn i stuen.

Det er feieluke på loft og sotluke i kjelleren.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Yttervegger er i betong.

I bjelker ble det målt 11,9 vektprosent fukt med

hammer-elektrode. Dette er å regne som tørt.

På befaringstidspunkt ble det målt 39% relativ

fuktighet ved 13,6°. Dette gir et duggpunkt på 0°.

Dette er å regne som tørt.

Relativ fuktighet er varierende gjennom året.

Det er trapp i tre fra 1.- til 2. etasje og til

kjelleren.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har 100cm innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot vask. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Marbodal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er Simens oppvaskmaskin, AEG induksjonstopp (2023) og Electrolux stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er mellom bad og gang.

Det er avløpsrør av plast.

Det er noe gammelt støpejernsrør i kjelleren/vegger. Det er usikkert hva som tilhører leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ventil i vindu på bad/vaskerom.

Det er avtekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Det er installert varmepumpe i stuen.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Den er plassert i felles vaskerom i kjelleren.

Det er sikringsskap i gang i 2. etasje med 40A overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.

Det er røykvarslere i alle etasjene og det blir kjøpt nytt pulverapparat. Det gamle er rett over 10år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er noe leirholdige masser i området.

Bygningen har betonggrunnmur.

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

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

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Tomannsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Loft	49	0	0	49
2. etasjer	78	0	0	78
1. etasje	8	0	0	8
Kjeller	0	34	0	34
Sum	135	34	0	
Sum BRA	169			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

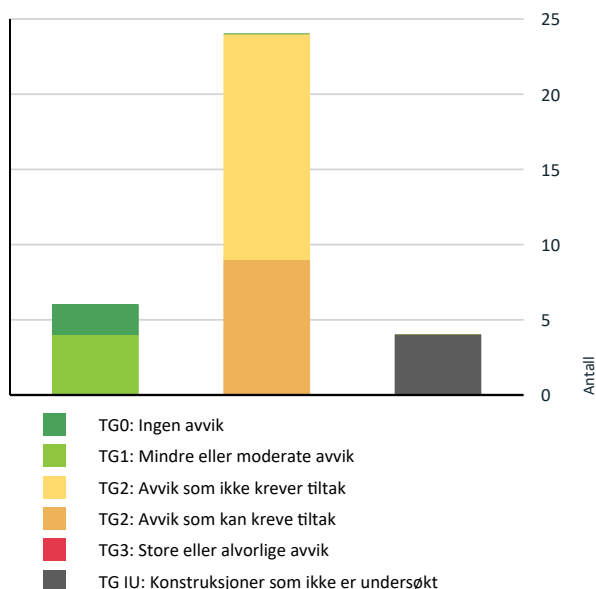
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Innredet loft er ikke inntegnet på godkjent tegning. Det er kun vegger rundt trapp og disse er fjernet.

Det er også fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

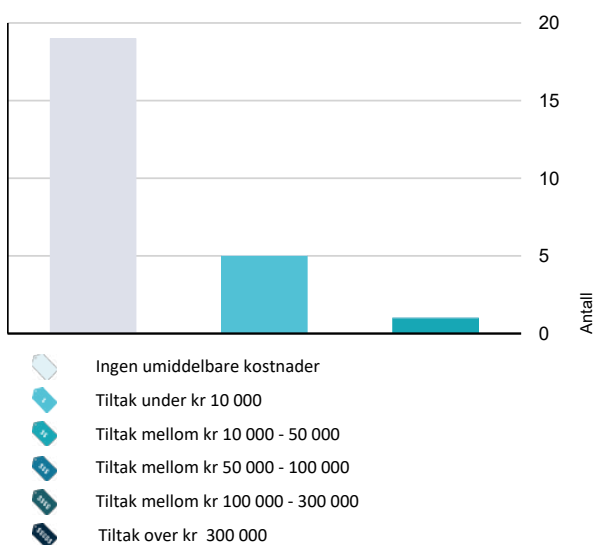
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler som borettslaget/sameiet har ansvar for er kun beskrevet på et generelt grunnlag og tilstandsgrad er satt ut fra alder/tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasjer > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapp til loft	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasjer > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasjer > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasjer > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1915

Kommentar
Det er noe usikkerhet om byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Boligen ble reseksjonert og bygget om i 2013 innvendig.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Renovert leiligheten. Dette er gjort av tidligere eier.
2023	Modernisering	Skiftet platetopp og montert noe Kitchen Board ved platetopp.

UTVENDIG

TG IU Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Enkelkrummet betongtakstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har reisverks-konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er generelt behov for utvendig overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Bygget bør males.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det blir fukt i innvendig tak må tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 1987 er midthengslet.
Det er skiftet vindu på kjøkken og på bad/vaskerom i 2012/2013.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vindusforinger på bad/vaskerom har antydning fukt. Dette er synlig i overflaten.
Vinduer fra 1987 får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vindusforinger på bad/vaskerom bør pusses og males med maling tilpasset våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det kan eventuelt sette på ekstra tettelister.
Ut fra alder tilstand på dør, har den behov for overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Utvendige trapper

Det er en

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig trapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er betonggulv i boder.

Vegg: Betong.

Tak: Strie og stubbegulv.

1. etasje.

Gulv: Det er fliser i entre og belegg i gang.

Vegg: Malt plater/malt panel i entre og malt plater i gangen.

Tak: Malt plater.

2. etasje.

Gulv: Det er laminat i stue/kjøkken, gang, 2 soverom og bod og fliser på bad/vaskerom.

Vegg: Malt plater. På bad/vaskerom er det fliser.

Tak: Malt plater.

Loft.

Gulv: Det er laminat i stue og soverom.

Vegg: Malt plater.

Tak: Malt plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktsvelling i skjøter på laminatgulv i stue/kjøkken.
Det er sprekk i vegg mellom etasjene i trapperom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Neste gang det legges laminat- eller parkettgulv må leverandørens krav til toleranse ivaretas. Når gulv er ujevne, vil det komme ekstra kostnad til oppretting av undergulv.

Noe oppgradering av innvendige overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Stue/kjøkken: 23mm. Gulv heller mot øst. Det er ca 3mm på meter.

Dette er noe mer enn normalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er kun for Radonmåling. Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Det er en liten Dove vedovn i stuen.

Det er feieluke på loft og sotluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger er i betong.

I bjelker ble det målt 11,9 vektprosent fukt med hammerelektrode.

Dette er å regne som tørt.

På befaringsstidspunkt ble det målt 39% relativ fuktighet ved 13,6°. Dette gir et duggpunkt på 0°. Dette er å regne som tørt.

Relativ fuktighet er varierende gjennom året.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fukt på yttervegg har sammenheng med svikt i drenering.

Boder kan kun benyttes til lagring av gjenstander som tåler fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling av relativ fuktighet.



Fuktmåling i takbjelker.

TG 2 Innvendige trapper

Det er trapp i tre fra 1.- til 2. etasje og til kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Det er montert en heis i trapp mellom 1.- og 2. etasje. Denne vil bli fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er fare for fall/skader siden det mangler håndlist på vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapp til loft

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er håndløper, men den er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Den ligger på loft og er ikke montert.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom på loft og dør til bad/vaskerom har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson



Bad/vaskerom.

2. ETASJER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt plater.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

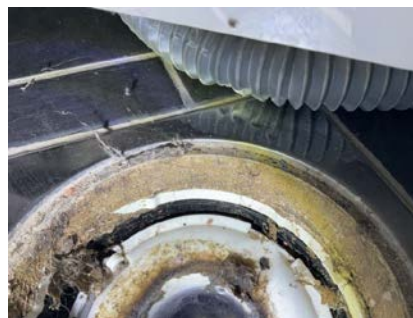
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke synlig slukmansjett i sluken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dusjkabinett bør ikke fjernes.



Sluk uten synlig mansjett.

2. ETASJER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

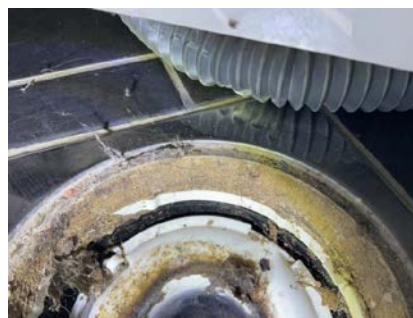
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å holde sluken ren slik at vannet ikke renner over i sluken. Det kan da komme fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett.

2. ETASJER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har 100cm innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013

2. ETASJER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lages tilluft under døren. Da vil vifte fungere bedre.

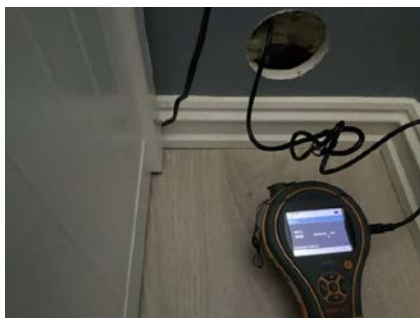
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot vask. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fuktmåling i baderomsvegg.

KJØKKEN

2. ETASJER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Marbodal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er Siemens oppvaskmaskin, AEG induksjonstopp (2023) og Electrolux stekeovn.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe finer som har fått fukt i forbindelse med oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres fuktbestandig overflate ved vaskemaskinen - tape.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkeninnredning.



Fukt på benkeplate på grunn av oppvaskmaskin.

2. ETASJER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Rørskap er mellom bad og gang.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rør i rør kommer delvis ut i rom uten sluk.

Varmtvann til kjøkken og kaldt vann til vaskemaskin har fryst 2-3 ganger når det er veldig kaldt ute.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Når vannrør fryser er det viktig å holde kjelleren temperert.
Det bør monteres en vanddetektor/vannstopper i bod uten sluk hvor vannrør kommer ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er noe gammelt støpejernsrør i kjelleren/vegger. Det er usikkert hva som tilhører leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er foretatt utbedring på avløp. Eier mener det er lagt en strømppe i avløp. Dette ble gjort fordi av kloakk gikk tett.
Kostnad for hele bygget var Kr. 93.316.- Dette ble utført av OLIMB-Rørfornying i 2022.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ventil i vindu på bad/vaskerom.
Det er avtekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Den er plassert i felles vaskerom i kjelleren.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder er koblet med kontakt til strøm. Dette var i henhold til forskrift på monteringsstidspunkt. I dag skal det være fast tilkobling på strøm. Det er noe kondensmerker på bereder til høyre. Det er usikkert om denne tilhører denne leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør sjekkes hvilken bereder som tilhører leiligheten. Dersom det er den til høyre, bør rørlegger kontaktes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap i gang i 2. etasje med 40A overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Montert taklampe i stuen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så lenge eier har hatt boligen - siden 2021.
Hva som er gjort av tidligere eier er ikke kjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn.
Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Det er ikke funnet åpenbare feil på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere i alle etasjene og det blir kjøpt nytt pulverapparat. Det gamle er rett over 10år.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er noe leirholdige masser i området.

TG 2 Drenering

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noen sprekker i grunnmur.

TG IU Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak med stoppekran i kjeller.



Gammel sluk i felles vaskerom i støpejern.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/135 m²

Tomannsbolig: Stue, 3 Soverom, 2 Gang,
Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 4 Bod, Entré,
Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 450 000

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørnstjerne Bjørnsons gate 13B ,3674 NOTODDEN 78 m² 1905 2 sov	30-08-2023	1 950 000	1 965 000	0	1 965 000	25 192
2 Abels gate 3A ,3681 NOTODDEN 92 m² 1920 2 sov	14-06-2022	1 790 000	1 800 000	0	1 800 000	19 565
3 Bjørnstjerne Bjørnsons gate 11A ,3674 NOTODDEN 79 m² 1906 2 sov		1 500 000	0	0	0	18 987
4 Bjørn Evjes gate 4B ,3681 NOTODDEN 94 m² 1953 3 sov	09-02-2023	1 450 000	1 650 000	0	1 650 000	17 553
5 O H Holtas gate 16B ,3678 NOTODDEN 93 m² 1946 3 sov	26-10-2021	1 400 000	1 550 000	0	1 550 000	16 667
6 Bernt Støylens gate 3A ,3681 NOTODDEN 86 m² 1924 2 sov	23-01-2020	1 250 000	1 275 000	0	1 275 000	14 826
7 Holtermann Knudsens gate 3B ,3681 NOTODDEN 133 m² 1920 2 sov	30-08-2020	1 750 000	1 825 000	0	1 825 000	13 722

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 450 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loft	49			49		
2. etasjer	78			78		
1. etasje	8			8		
Kjeller		34		34		
SUM	135	34				
SUM BRA	169					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue , Soverom		
2. etasjer	Gang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bod		
1. etasje	Entré , Gang , Bod , Trapperom		
Kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

2 boder i kjeller disponeres av denne seksjonen. Disse er ikke seksjonert til denne enheten. Arealet er medregnet i arealberegningen. Felles trapperom til kjeller er ikke medregnet i arealberegningen. Det er også felles vaskerom i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Innredet loft er ikke inntegnet på godkjent tegning. Det er kun vegger rundt trapp og disse er fjernet. Det er også fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på soverom på loft er for lite til å tilfredsstille dagens krav til lysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	133	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Gro Laila Bye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	243	381		2	250.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skogveien 8 A

Hjemmelshaver

Bye Gro Laila

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Notodden sentrum - ca 850m nord-øst for sentrum.
Området er bebygget med boliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det er privat innkjørsel.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til: Spesialområde bevaring bolig.
Reguleringsplan med ID – 195
«Notodden sentrum» av 16.06.1988.
Eiendommen ligger i tillegg innenfor område definert
som verdensarv med oppsluttende verdier.
Boligen ligger i en støysone.

Om tomten

Deler av tomten er felles.
Denne seksjonen disponerer eget uteareal ifølge eier.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift på denne seksjonen viser ingen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 250 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	16.08.2013		Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering	25.04.2013		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AH6134>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306240009	

Selger 1 navn
Gro Laila Bye

Gateadresse	
Skogveien 8A	

Poststed	Postnr
NOTODDEN	3674

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1306240009

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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 faglært

Beskrivelse

Har lagt "strømpe" i rørene, som har gjort at det ikke blir tett.

Arbeid utført av

Olimb

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Tilleggs kommentar

Fantastisk utsikt mot Heddalsvannet og fjellene, og unik skjermet, uteplass. God inneplass, med gode løsninger. Mange muligheter, passer for familier, og par som ønsker god plass. Store, gode soverom. Stor lagringsplass i kjeller. Godt naboskap. Sentrumsnært. Har skjedd at vannrør til vaskemaskin og vask på kjøkken (bare varmtvannet) har fryst ved veldig lave temperaturer over tid. Varmer i kjeller ved rør, og la kran stå litt åpen, kan forebygge dette.

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306240009

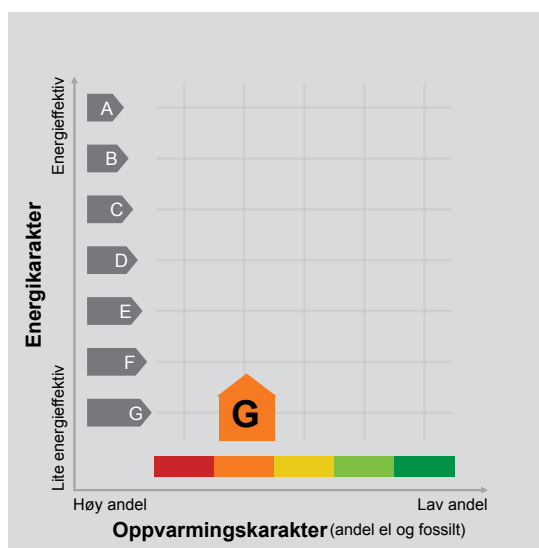
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Laila Bye	56794012b0beb7f1a264603 460890898c514091b	14.02.2024 14:08:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306240009

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skogveien 8A
Postnummer	3674
Sted	NOTODDEN
Kommunenavn	Notodden
Gårdsnummer	243
Bruksnummer	381
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165028546
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	36058d6c-b6d8-41f9-8fa2-180e91ab2a0f
Dato	04.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Luft kort og effektivt

- Vask med fulle maskiner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogveien 8A
Postnummer: 3674
Sted: NOTODDEN
Kommune: Notodden
Bolignummer: H0201
Dato: 04.03.2024 9:36:32
Energimerkenummer: 36058d6c-b6d8-41f9-8fa2-180e91ab2a0f

Kommunennummer: 4005
Gårdsnummer: 243
Bruksnummer: 381
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 165028546

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

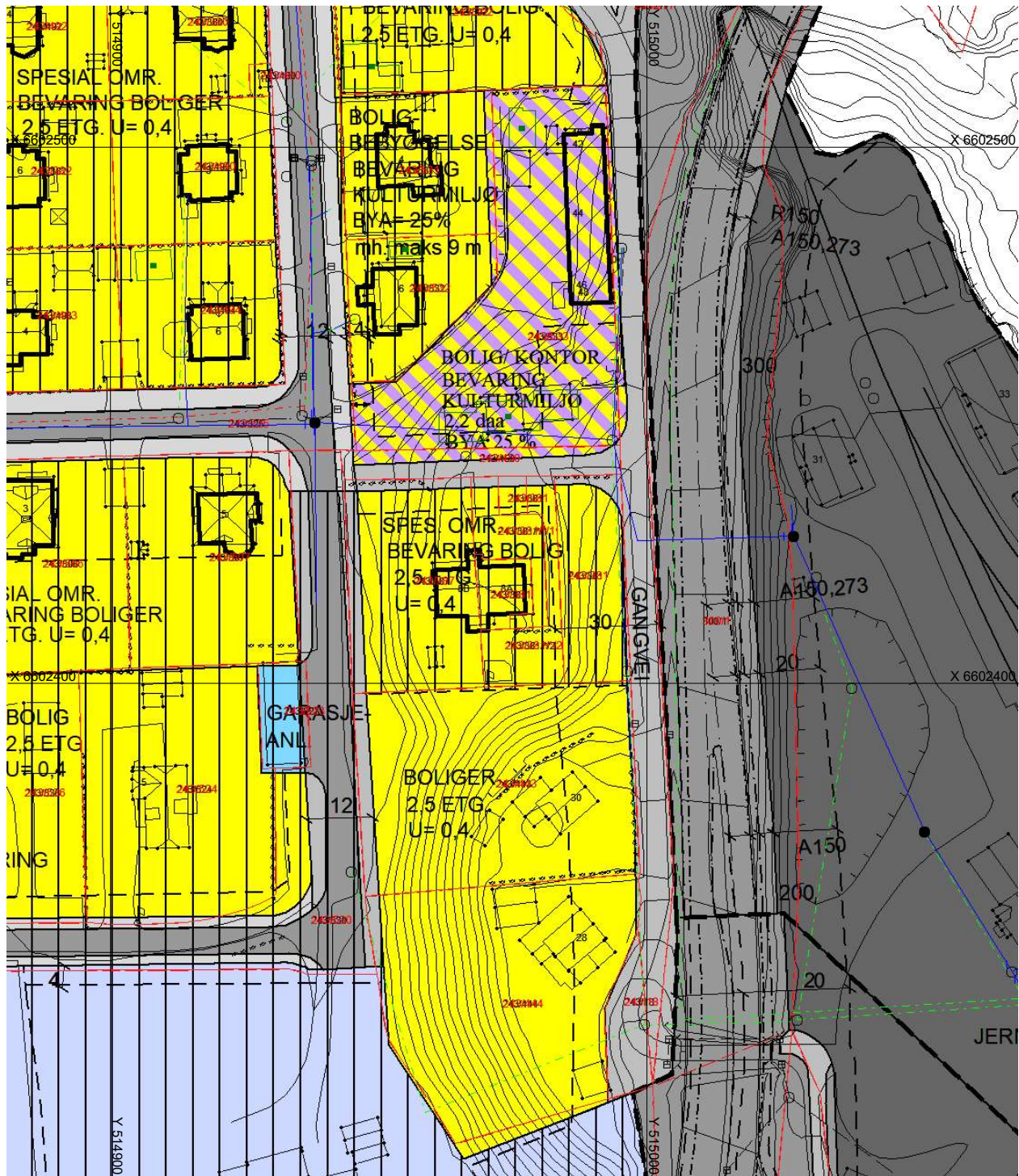
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Basiskart Område : _____ Utskriftsdato : 13.02.2024 Målestokk = 1:1000 		Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet □ Sluk ○ Kum ● Stolpe ♪ Flaggstang — Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen - - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen (Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal) — Hjelpelinjetype vannkant (i matrikkelen) - - - Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)	
Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) : Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) — Høydekurve — Tellekurve (5 m) ×××××××××× Hekk, ubest. type — Støttemur — Frittstående mur — Annet gjerde	



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 243 Bnr.: 381 Fnr.: Snr.: 2

Planstatus

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

1. Kommuneplan

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

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

Nei ☐ Ja ☒ Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til: Spesialområde bevaring bolig. Reguleringsplan med ID – 195 «Notodden sentrum» av 16.06.1988. Eiendommen ligger i tillegg innenfor område definert som verdensarv med oppsluttende verdier.

(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

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

Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planar:

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

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



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.243	B.nr.381	F.nr.	S.nr.2

Eiendomsskatt:	Kr. 5. 808,-
Vannavgift:	Kr. 7. 355,-
Avløp:	Kr. 7. 920,-
Renovasjon:	Kr. 4. 951,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 297,- (1/2 feiegebyr)

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 12.02.2024.
--------------------	-----------------------------------



Eiendom: Gnr.: 243 Bnr.: 381 Fnr.: Snr.: 2

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

Bluesbyen



Kabelhuset eiendom AS

Sam Eydesgt 40

3674 NOTODDEN

Vår saksreferanse:

Arkivsak: 13/476

Løpnr. 4374/13

Vår arkivreferanse:

GBNR 243/381

Deres referanse:

Vår dato:

15.05.2013

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK - DELINGSSAK - OPPDELING I EIERSEKSJONER
- SAM EYDESG 40 - GNR 243 BNR 381**

Saken er behandlet som delegert sak nr **TU 68/13**.

Det er fattet følgende **vedtak**:

1. Begjæring omseksjonering av gnr 243 bnr 381 innvilges.
2. Seksjon 1 omfatter 1. etasje unntatt areal til felles nedgang til fellesareal i kjeller og inngang til seksjon 2, andre etasje. Uteareal på nordsiden og vestsiden av hus.
3. Seksjon 2 omfatter inngang i 1. etasje, 2. etasje og loftsetasje. Uteareal på sørsiden av hus.
4. Fellesareal er gang i 1. etasje og kjeller i bygning og uteareal som ikke tilhører den enkelte seksjon.
5. Innkjøring til seksjonene begrenses til 3 m for hver seksjon.
6. Arealen er vist på tegninger og kart Alt 3 Seksjonering gnr 243 bnr 381, Snr 13/476.

Det er anledning til å klage på vedtaket.

Fylkesmannen er klageinstans. Eventuell klage må være skriftlig og sendes til Notodden kommune, virksomhet areal, Postboks 193, 3672 Notodden, innen 4 uker fra dato på hverværende melding om vedtak.

Klagen må begrunnes.

Med hilsen

Janne Væringstad
virksomhetsleder

Håkon Øverland
overingeniør

KOPI





Notodden kommune

Bluesbyen



Kabelhuset eiendom AS
Sam Eydesgt 40

3674 NOTODDEN

Vår saksreferanse:

Arkivsak: 13/476

Løpenr. 4374/13

Vår arkivreferanse:

GBNR 243/381

Deres referanse:

Vår dato:

15.05.2013

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK - DELINGSSAK - OPPDELING I EIERSEKSJONER
- SAM EYDESG 40 - GNR 243 BNR 381**

Saken er behandlet som delegert sak nr **TU 68/13**.

Det er fattet følgende **vedtak**:

1. Begjæring omseksjonering av gnr 243 bnr 381 innvilges.
2. Seksjon 1 omfatter 1. etasje unntatt areal til felles nedgang til fellesareal i kjeller og inngang til seksjon 2, andre etasje. Uteareal på nordsiden og vestsiden av hus.
3. Seksjon 2 omfatter inngang i 1. etasje, 2. etasje og loftsetasje. Uteareal på sørsiden av hus.
4. Fellesareal er gang i 1. etasje og kjeller i bygning og uteareal som ikke tilhører den enkelte seksjon.
5. Innkjøring til seksjonene begrenses til 3 m for hver seksjon.
6. Arealet er vist på tegninger og kart Alt 3 Seksjonering gnr 243 bnr 381, Snr 13/476.

Det er anledning til å klage på vedtaket.

Fylkesmannen er klageinstans. Eventuell klage må være skriftlig og sendes til Notodden kommune, virksomhet areal, Postboks 193, 3672 Notodden, innen 4 uker fra dato på herværende melding om vedtak.

Klagen må begrunnes.

Med hilsen

Janne Væringstad
virksomhetsleder

Håkon Øverland
overingeniør





Notodden kommune

Bluesbyen



Kabelhuset eiendom AS
Sam Eydesgt 40

3674 NOTODDEN

Vår saksreferanse:

Arkivsak: 13/476

Løpenr. 3795/13

Vår arkivreferanse:

GBNR 243/381

Deres referanse:

Vår dato:

25.04.2013

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK - SEKSJONERING - OPPDELING I
EIERSEKSJONER - SAM EYDESG 40 - GNR 243 BNR 381**

Saken er behandlet som delegert sak nr **TU 68/13**.

Det er fattet følgende **vedtak**:

1. Begjæring omseksjonering av gnr 243 bnr 381 innvilges.
2. Seksjon 1 omfatter 1. etasje unntatt areal til felles nedgang til fellesareal i kjeller og inngang til seksjon 2, andre etasje. Uteareal på nordsiden av hus og tilleggsareal grunn for parkering.
3. Seksjon 2 omfatter inngang i 1. etasje, 2. etasje og loftsetasje. Uteareal på sørsiden av hus og tilleggsareal grunn for parkering.
4. Fellesareal er gang i 1. etasje og kjeller i bygning og uteareal som ikke tilhører den enkelte seksjon.
5. Arealet er vist på bygningstegninger og kart Alt 1 Seksjonering gnr 243 bnr 381, Snr 13/476.

Det er anledning til å klage på vedtaket.

Fylkesmannen er klageinstans. Eventuell klage må være skriftlig og sendes til Notodden kommune, virksomhet areal, Postboks 193, 3672 Notodden, innen 4 uker fra dato på herværende melding om vedtak.

Klagen må begrunnes.

Med hilsen


Jarne Væringstad
virksomhetsleder


Håkon Øverland
overingeniør





Notodden kommune

Bluesbyen



Kabelhuset eiendom AS
Sam Eydesgt 40

3674 NOTODDEN

Vår saksreferanse:

Arkivsak: 13/476

Løpenr. 3795/13

Vår arkivreferanse:

GBNR 243/381

Deres referanse:

Vår dato:

25.04.2013

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK - SEKSJONERING - OPPDELING I
EIERSEKSJONER - SAM EYDESG 40 - GNR 243 BNR 381**

Saken er behandlet som delegert sak nr **TU 68/13**.

Det er fattet følgende **vedtak**:

1. Begjæring omseksjonering av gnr 243 bnr 381 innvilges.
2. Seksjon 1 omfatter 1. etasje unntatt areal til felles nedgang til fellesareal i kjeller og inngang til seksjon 2, andre etasje. Uteareal på nordsiden av hus og tilleggsareal grunn for parkering.
3. Seksjon 2 omfatter inngang i 1. etasje, 2. etasje og loftsetasje. Uteareal på sørsiden av hus og tilleggsareal grunn for parkering.
4. Fellesareal er gang i 1. etasje og kjeller i bygning og uteareal som ikke tilhører den enkelte seksjon.
5. Arealet er vist på bygningstegninger og kart Alt 1 Seksjonering gnr 243 bnr 381, Snr 13/476.

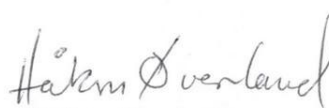
Det er anledning til å klage på vedtaket.

Fylkesmannen er klageinstans. Eventuell klage må være skriftlig og sendes til Notodden kommune, virksomhet areal, Postboks 193, 3672 Notodden, innen 4 uker fra dato på herværende melding om vedtak.

Klagen må begrunnes.

Med hilsen


Jarne Væringstad
virksomhetsleder

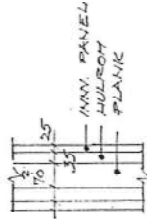
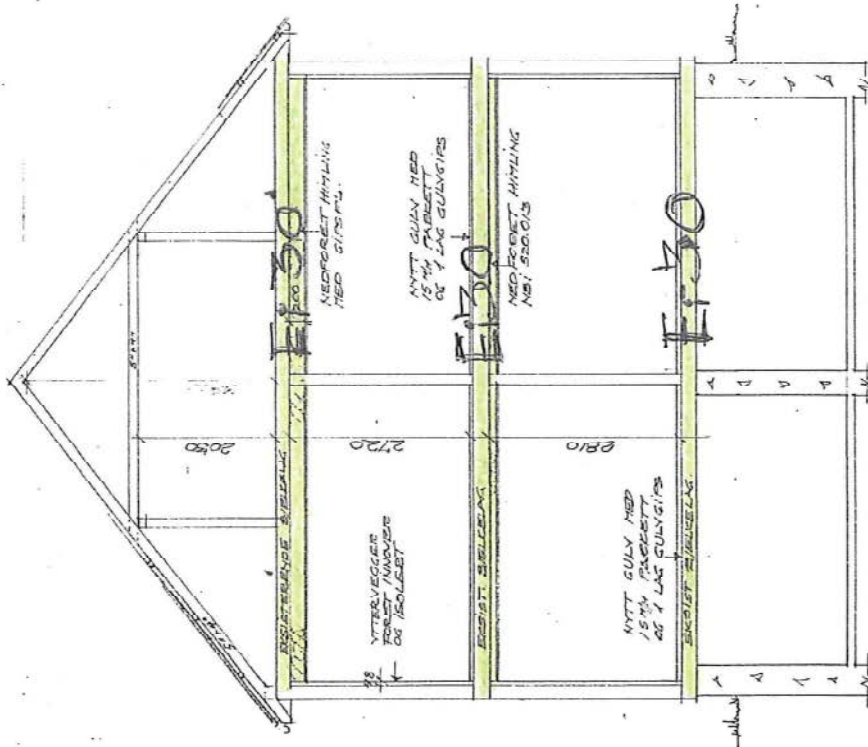

Håkon Øverland
overingeniør



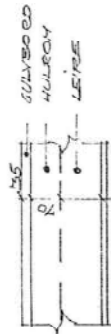
Kommune NOTODDEN		Ferdigattest etter Plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Konsulent Harald Aabø Telnesgata 20 3681 NOTODDEN		Tiltakshaver (navn, adresse) Kabelhuset eiendom AS Sam Eydesgate 40 3674 NOTODDEN	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Skogvn 8A		Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr 243/381	
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Ombygging/bruksendring		Notodden kommunes ref.: Arkivsak nr.: 10/1483 Løpenummer: 6696/13	
Vedtak fattet av Seksjon for samfunnsutvikling og tekniske tjenester - byggesak		Saksnr. TU- 38/11 TU- 49/11 TU- 133/12	Vedtak dato 22.06.2011 28.09.2011 15.08.2012
Dato sluttkontroll: 05.07.2013 06.08.2013	Kontrollansvarlig: Anild Folserås Notodden Rørleggerforretning AS		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr. Pbl. § 20-1).		
		NOTODDEN KOMMUNE Virksomhet for landbruk, areal og byggesak	
UNDERSKRIFT			
Sted Notodden	Dato 16.08.2013	Stempel/underskrift <i>Anne Sofie Kaara</i>	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon: UTF SØK, PRO PRO, UTF	Navn: Anild Folserås Konsulent Harald Aabø Notodden Rørleggerforretning AS	Adresse: Størenvei 25 D, 3610 Kongsberg Telnesgt 20, 3681 Notodden Tuvenbøygen 5, 3676 Notodden	



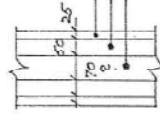




ERSET. YTERVEGG



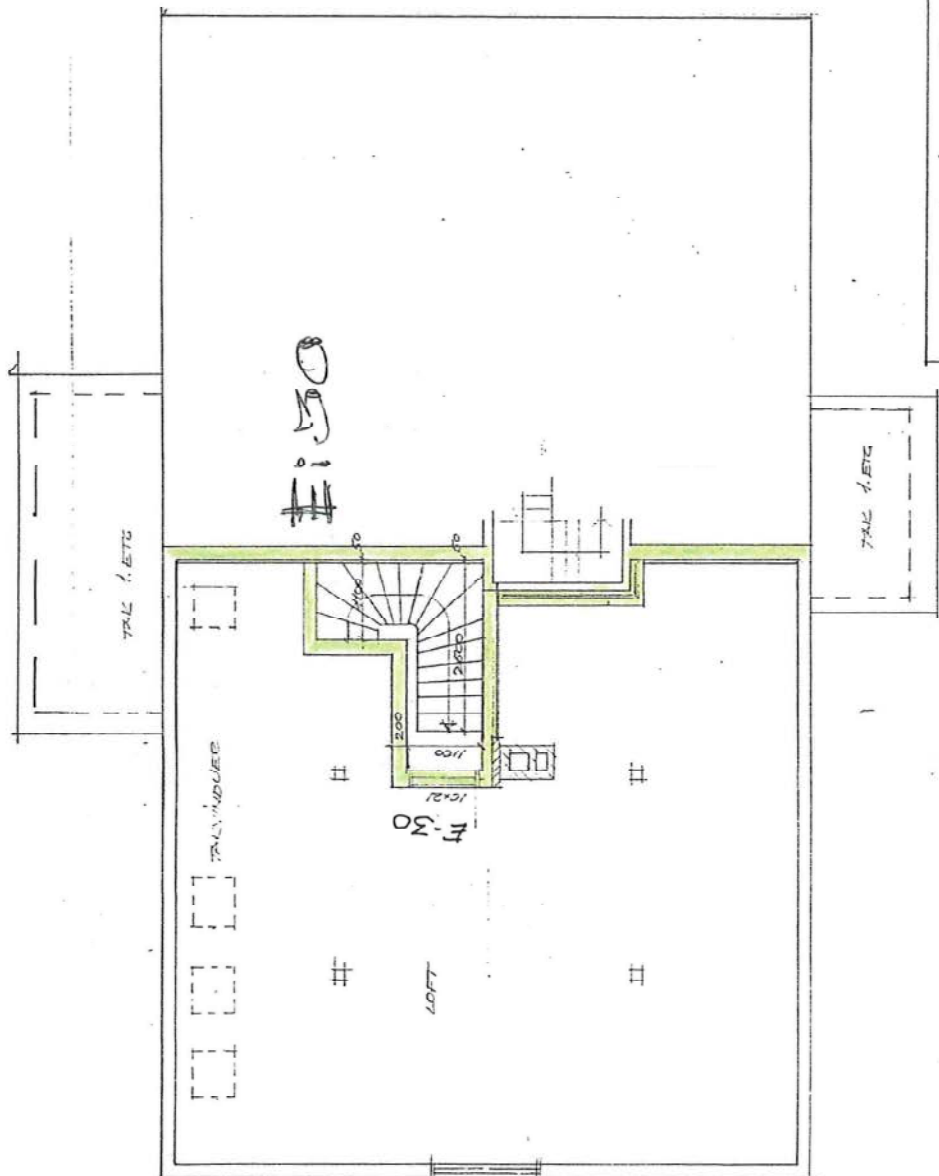
ERSET. BUEHJELING 1 OG 2 ETC.



ERSET. DELEVING PELLOTT LUKKEMETTER

15-15

SKOGVEIEN 8	
BRUKSENDRING	
SHITT	10100
NOTODDEN KONS. H. A&B	22-6-12



4

SKOGVEIEN 8

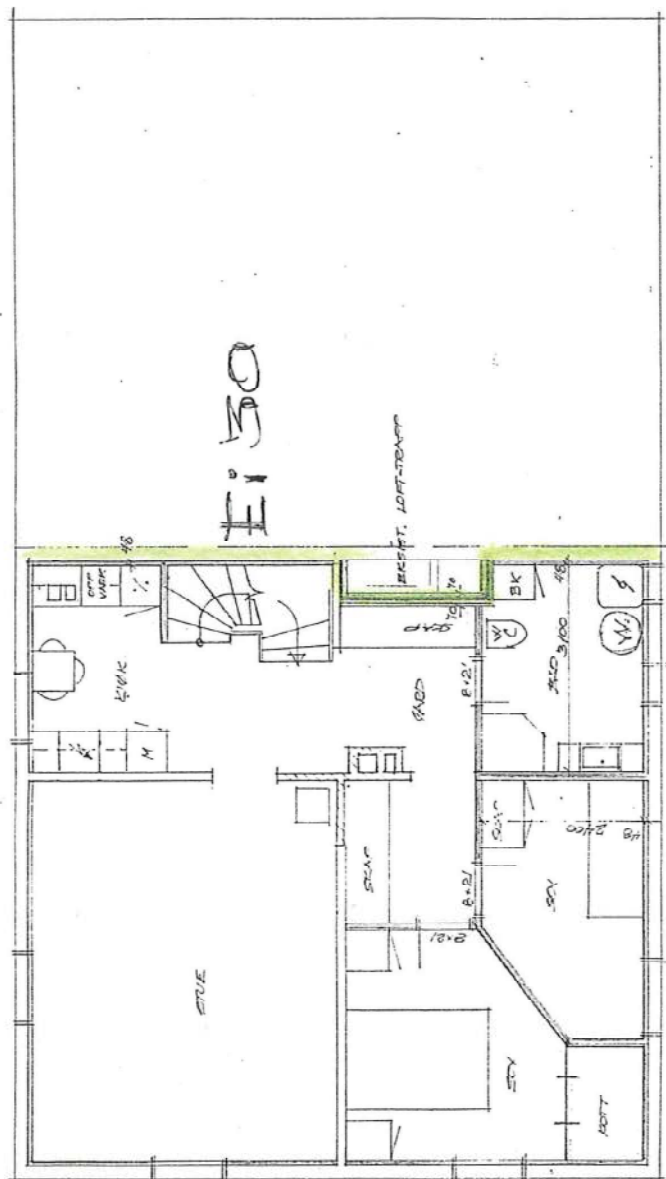
BRUKSFØRDRING

PLAN 3. ETR.

NOTODDEN
KONG. H. A. A. B. Ø

1:100

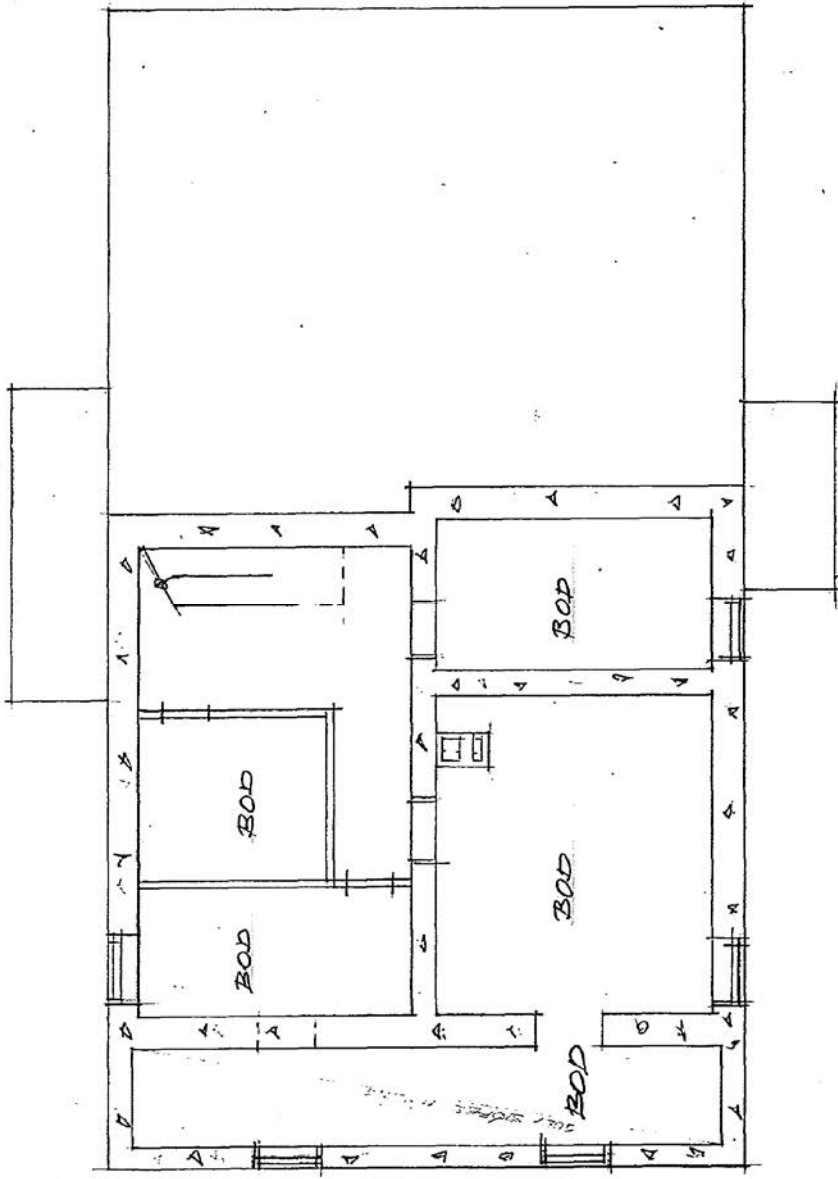
22-6-12



1" = 8' 0"

#-3

SNOOGEIEN 8	
BRUKSENDRING	
PLAN 2. ETG.	1:100
KORTDEN KONS. H. AABØ	22-6-12



11

SKOGVEIEN 8	
BRUKSENDRING	
PLAN KJELLER	1:100
NOTODDEN KONS H. A&B	22-6-12



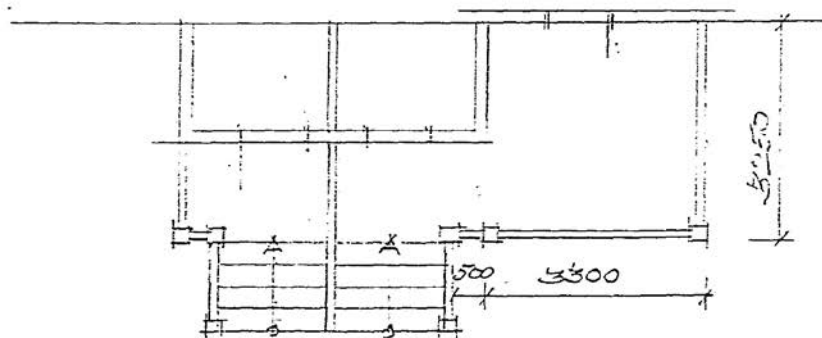
BRUKS EXD RING.

[illegible]

XOTODDEN
BONS, H. AABO



FRONT



PLAN

F-6

FRONT SYD.
REV. VERANDATAIC LEIDER 5-7-11
OPPMÆLING VERANDA 17.00

Skogveien 8A

Nabolaget Notodden sentrum - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Kirkeparken	4 min
Linje 5	0.3 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen	14 min
Linje R55	1 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.)	19 min
275 elever, 14 klasser	1.5 km
Tinnesmoen skole (1-7 kl.)	28 min
131 elever, 10 klasser	1.9 km
Tveiten skole (1-7 kl.)	6 min
115 elever, 9 klasser	2.7 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
295 elever, 25 klasser	1.5 km
Notodden videregående skole	16 min
515 elever	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Ramberghjørnet	10 min
O. H. Holtas gate 32	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

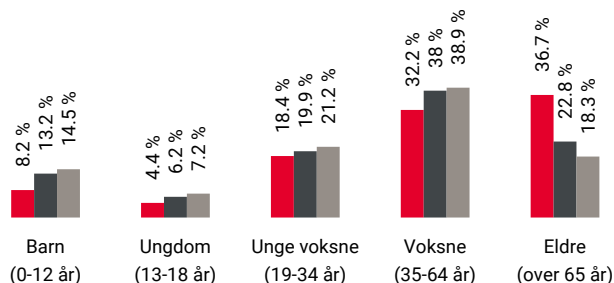
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Villamoen barnehage (0-5 år)	6 min
41 barn	0.4 km
Betania barnehage (0-5 år)	8 min
21 barn	0.5 km
Kattekleiv barnehage (0-5 år)	8 min
31 barn	0.6 km

Dagligvare

Spar Ramberghjørnet	8 min
Rema 1000 Notodden	10 min

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

 Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

 Støynivået

Lite støynivå 74/100

Sport

- 

Notodden VGS - Flerbrukshall

16 min 

Aktivitetshall

1.1 km
- 

Sætre Kunstgressbane

17 min 

Fotball

1.4 km
- 

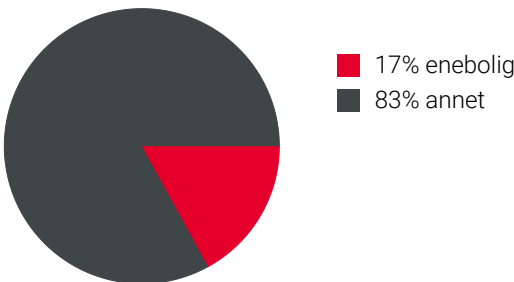
Nordic Gym

5 min 
- 

Spenst Notodden

7 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

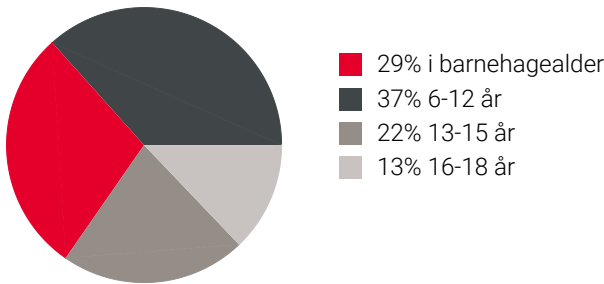
Tuven Senteret

7 min 
- 

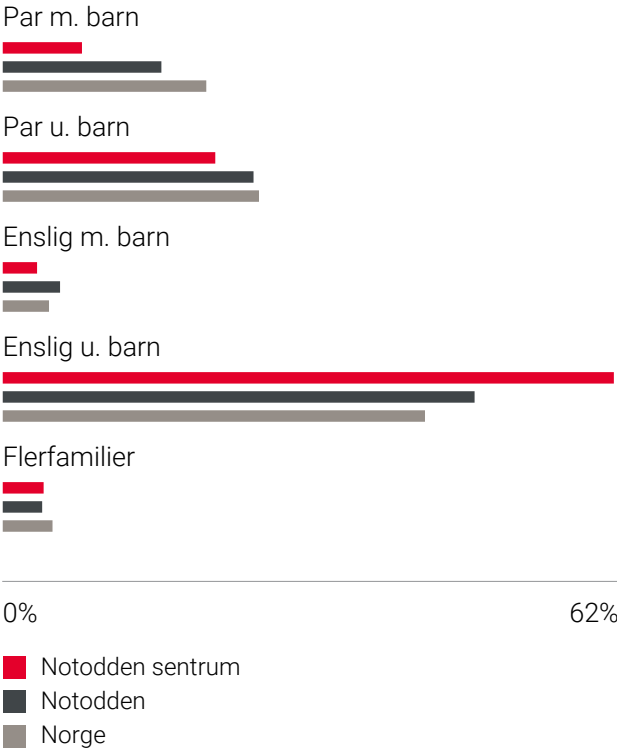
Vitusapotek Notodden

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



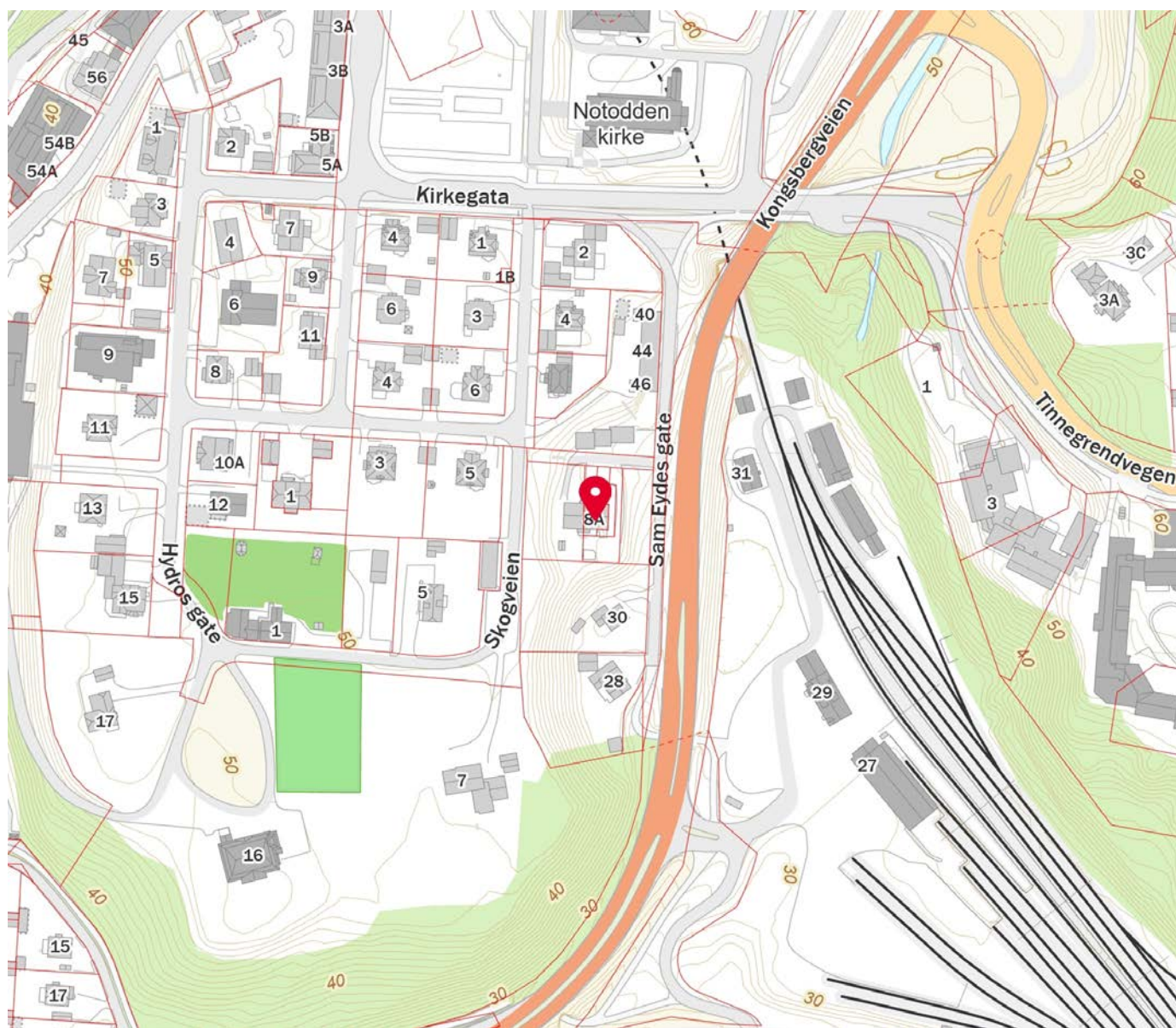
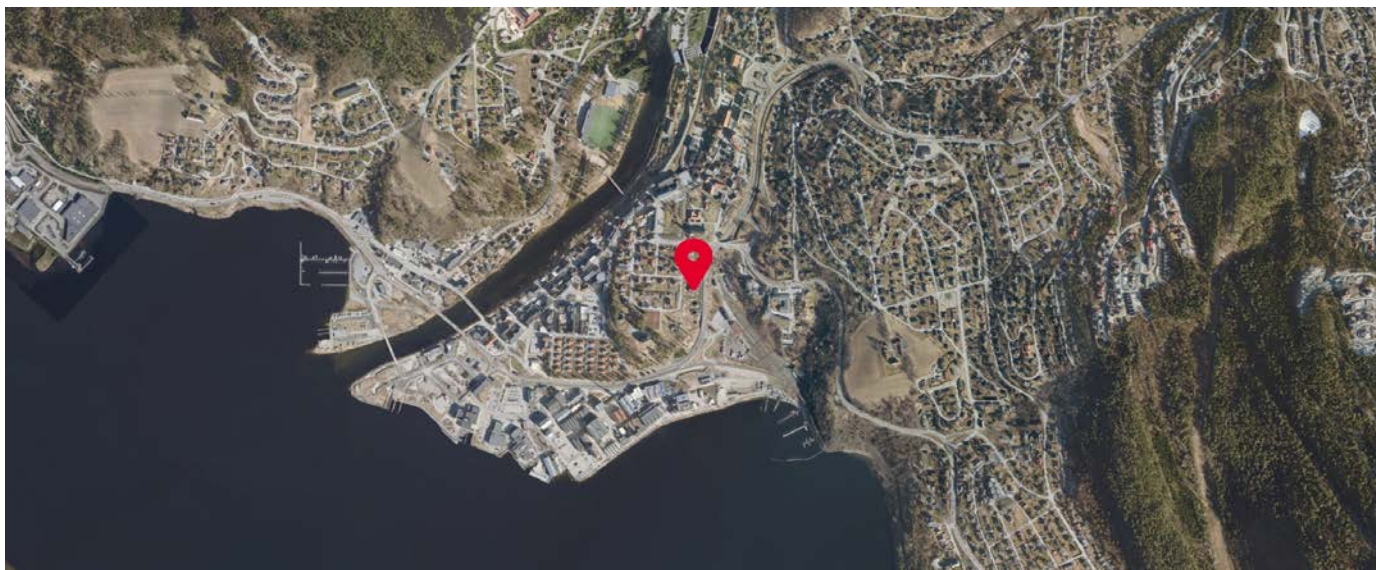
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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



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



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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skogveien 8A
3674 NOTODDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia**Oppdragsnummer:** 1306240009**Telefon:** 934 56 323
E-post: kristian.heia@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

06.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre