



aktiv.

Bjørn Evjes gate 27, 3681 NOTODDEN

**Stor og innholdsrik enebolig med
to kjøkken, to bad og 1,5 måls tomt
med sentral plassering i Tinnebyen**



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 58 490,-
Total ink omk.: Kr 2 348 490,-
Selger: Sølvi-Rose Kleppe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 264/264 kvm
Tomtstr.: 1537 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 242, bnr. 80
Gnr. 242, bnr. 79
Oppdragsnr.: 1306240110

Velkommen!

Bygningen er oppført i 1952 og var opprinnelig en horisontaldelt tomannsbolig. Boligen ble i 1975 gjort om til enebolig. Boligen fremstår i all hovesak i sin opprinnelige stand, men med en del oppgraderinger som f.eks. yttertak og røropplegg. Boligen er innholdsrik og har blant annet to kjøkken, to stuer, 3 soverom og to bad. Det følger også med 3 garasjeplasser i felles garasjebygg. Det må påregnes oppgradering av eiendommen.

Eiendommen har stor tomt bestående av to parseller på tilsammen ca. 1,5 mål med store plenarealer som er rikt beplantet.

Pent beliggende sentralt i Tinnebyen med kort vei til butikk, timebuss, skole, barnehage, lekeplass, turområder m.m. Det er ca. 2 km til Notodden sentrum. Bybussen går i nærområde. Gangavstand til bussforbindelse Kongsberg, Drammen og Oslo.



Innhold

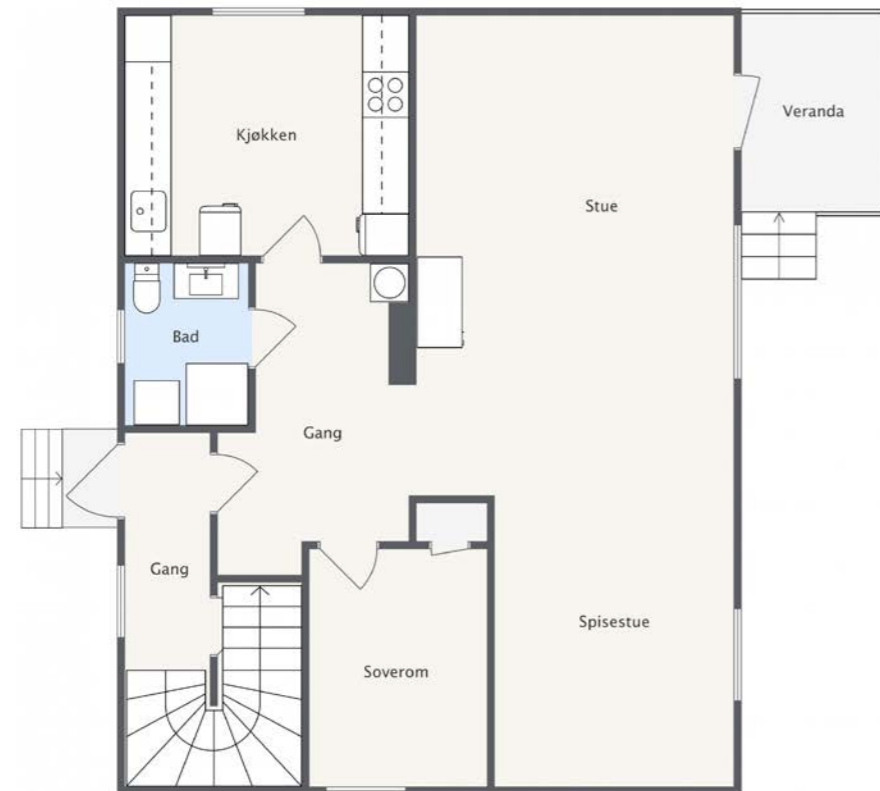
Velkommen	2
Plantegning	8
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	73
Forbrukerinformasjon	106
Budskjema	107





Plantegning

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.

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

2. etasje

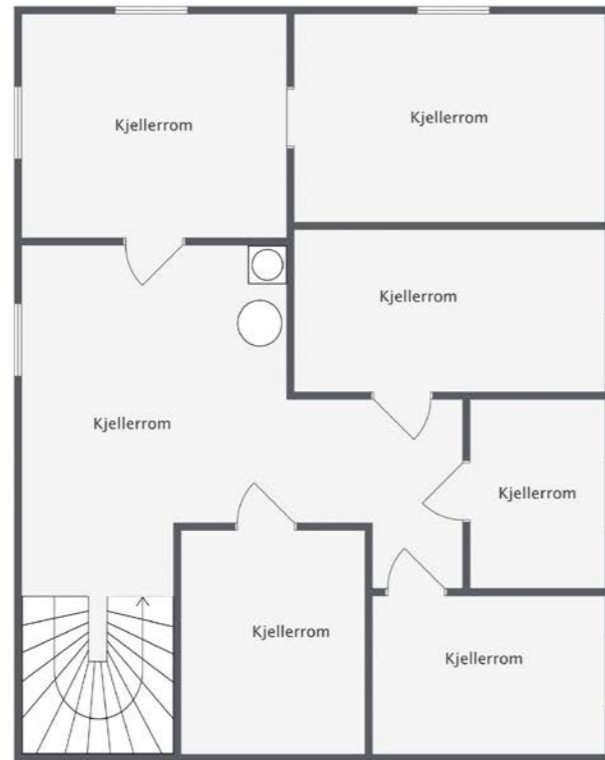


aktiv.

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.

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

Kjeller

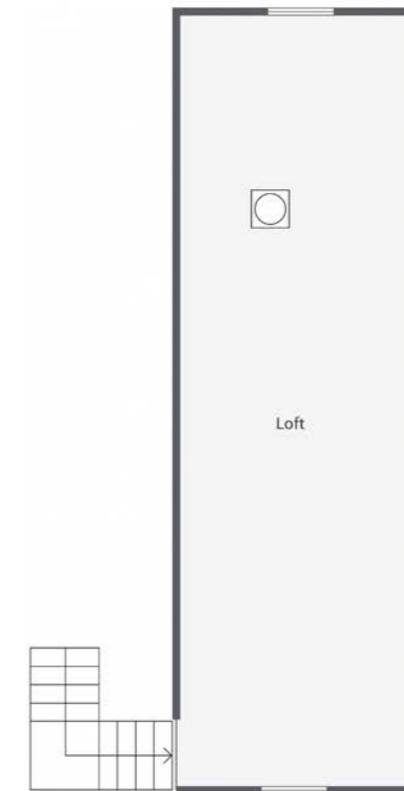


aktiv.

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.

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


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.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 264 m²

BRA totalt: 264 m²

TBA: 10 m²

Tomtetype

Eiet, 1537 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med stedsvarig årlig avgift. Eiendommen selges med to tomteparseller, gnr. 242 og bnr. 79 og 80. Samlet areal på tomtene er 1 537m². Tomtene er flate og opparbeidet med adkomst og store plenarealer. Tomtene er rikt beplantet med hekker, prydbusker og trær.

Naboeiendommen (Bjørn Evjes gate 29, gnr 242, bnr 116) skal ha bruksrett på deler av denne eiendommen (herunder veirett), samt at denne eiendommen skal ha bruksrett på deler av naboens tomt (gnr 242, bnr 116).

Beliggenhet

Pent beliggende sentralt i Tinnebyen med kort vei til butikk, timebuss, skole, barnehage, lekeplass, turområder m.m. Det er ca. 2 km til Notodden sentrum. Bybussen går i nærområde. Gangavstand til bussforbindelse Kongsberg, Drammen og Oslo.

Adkomst

Fra Notodden sentrum, følg Kongsbergveien til "Toppen", og ta av ved Coop Prix og følg Asbjørn Knutsens gate nedover. Ta andre til høyre ned Bjørn Evjes gate. Denne eiendommen kommer på høyre side og vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur og kjellergulv i betong. Bygningen er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Yttertaket er tekket med takstein. For mer informasjon se vedlagte Tilstandsrapport avholdt 08.10.2024 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 2 200 000

Innhold

Enebolig i to etasjer i tillegg til kjeller og loft.

1. etasje: Entre, gang, kjøkken, stue, soverom og bad.
 2. etasje: Gangarealer, kjøkken, stue, 2 soverom og bad.
- Loft med god lagringsplass.
Kjeller med diverse kjellerrom.

Utgang til veranda fra stue i både 1. og 2. etasje.

Med eiendommen følger det 3 garasjeplasser i felles garasjeanlegg som står på kommunal eiendom.

Standard

Bygningen er oppført i 1952 og var opprinnelig en horisontaldelt tomannsbolig. Boligen ble i 1975 gjort om til enebolig. Boligen fremstår i all hovedsak i sin opprinnelige stand, men det er gjort en del oppgraderinger siden byggeår. Fra 1990 og frem til i dag er det blant annet store deler av vann- og avløpsrør innvendig og utvendig skiftet. Det er lagt nytt yttertak, samt renner og nedløp og det har blitt drenert rundt deler av boligen. Det er også gjort oppgraderinger innvendig, men det må påregnes oppussing/renovering.

Kjøkken i 1. etasje har den originale, plassbygde innredningen med slette fronter på skuffer og skap. Skråstilte overskap med skyvedører. Benkebeslag i stål med oppvaskkum. Laminert benkeplate. Ventilator er montert over avsatt plass til komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Kombinert kjøl- og fryseskap, samt fryseskap fjernes, resterende hvitevarer kan følge.

Bad i 1. etasje er antatt fra 1996 og har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter på underskap. Speil og belysning. Badet har dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk på yttervegg. Oppvarming med panelovn. Vaskemaskin følger, tørketrommel blir fjernet.

Kjøkken i 2. etasje har også den originale, plassbygde innredningen med slette fronter. Overskap med skyvedører og skapdører. Benkebeslag i stål med oppvaskkum. Laminert benkeplate. Ventilator over avsatt plass til komfyr. Komfyr, kjøleskap og fryser følger boligen.

Bad i 2. etasje fikk nye overflater samtidig med bad i 1. etasje. Det er belegg på gulv og våtromstapet på veggene. Servant og badekar fra tidligere. Toalett og overskap fra oppussingsår. Avtrekk på yttervegg. Oppvarming med panelovn.

Det ble montert varmepumpe i 2019.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Kjellervinduer
- Utvendig > Balkongdører
- Utvendig > Garasjer
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengeforhold

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Utvendige trapper
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon
Tomteforhold > Oljetank

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Kombinert kjøøl/frys, samt frysenskap på kjøkken i 1. etasje og tørketrommel på badet i 1 etasje fjernes, resterende hvitevarer følger.

Parkering

Tre garasjeplasser i felles garasjeanlegg.
Fellesanlegget står på kommunal grunn.
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Diverse

Naboeiendommen (Bjørn Evjes gate 29, gnr 242, bnr 116) skal ha bruksrett på deler av denne eiendommen (herunder veirett), samt at denne eiendommen skal ha bruksrett på deler av naboens tomt (gnr 242, bnr 116).

Eiendommen vil ikke bli rengjort ytterligere enn påvisningsdagen.

Kombinert kjøøl/frys, samt frysenskap på kjøkken i 1.etasje og tørketrommel på badet i 1 etasje fjernes, resterende hvitevarer følger.

Det er tinglyst stedsvarig årlig avgift på tomtene. I følge selger er denne avgiften innløst og blir ikke lengre innkrevd.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra varmepumpe i stue 1. etasje.
Tilleggsoppvarming fra vedfyring.
Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 30 919 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 679 951

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 583 814

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Søk på formuesverdi på tomten 242/79 ga ingen resultat.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 242, bruksnummer 80 i Notodden kommune. Gårdsnummer 242, bruksnummer 79 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:

4005/242/80:

07.02.1950 - Dokumentnr: 177 - Bestemmelse om gjerde

Dokumentnr: 901796 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:242 Bnr:1

17.02.1969 - Dokumentnr: 304 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4005 Gnr:242 Bnr:148

01.01.2020 - Dokumentnr: 1484594 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:242 Bnr:79

01.01.2024 - Dokumentnr: 528566 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:242 Bnr:79

07.02.1950 - Dokumentnr: 177 - Bestemmelse om gjerde

Dokumentnr: 901797 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:242 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1755648 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:242 Bnr:80

01.01.2024 - Dokumentnr: 528631 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:242 Bnr:80

4005/242/79:
07.02.1950 - Dokumentnr: 177 - Bestemmelse om gjerde

Dokumentnr: 901796 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:242 Bnr:1

17.02.1969 - Dokumentnr: 304 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4005 Gnr:242 Bnr:148

01.01.2020 - Dokumentnr: 1484594 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:242 Bnr:79

01.01.2024 - Dokumentnr: 528566 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:242 Bnr:79

07.02.1950 - Dokumentnr: 177 - Bestemmelse om gjerde

Dokumentnr: 901797 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:242 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1755648 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:242 Bnr:80

01.01.2024 - Dokumentnr: 528631 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:242 Bnr:80

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Bygeområde. Reguleringsplan med ID – 001
«Notodden by» av 22.06.1920.

Kommentar konsesjon

Gnr. 242, bnr. 79 er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
57 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

58 490 (Omkostninger totalt)
73 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
76 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 348 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 363 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 366 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Oppdragsansvarlig

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

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

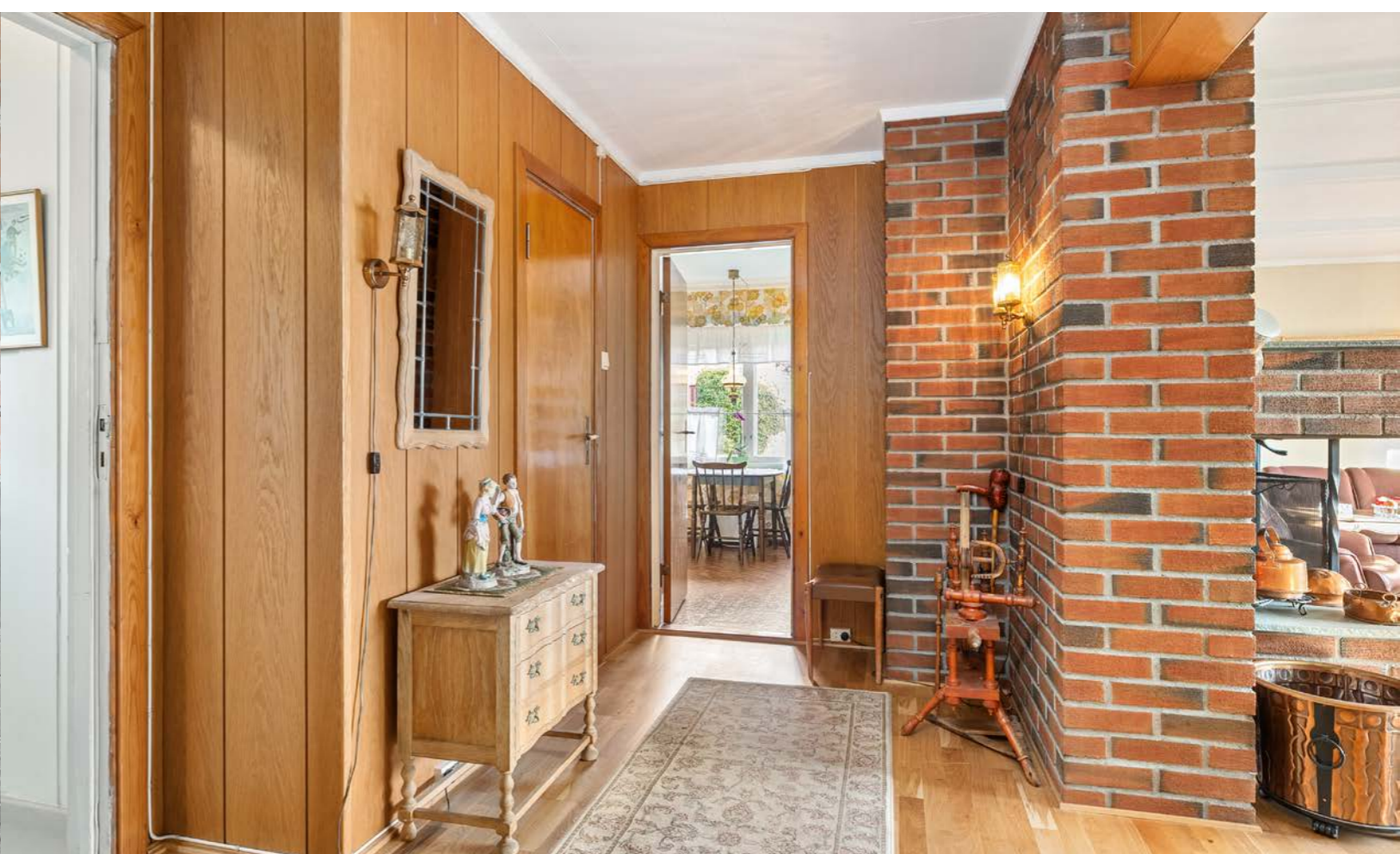
Salgsoppgavedato

15.10.2024























Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørn Evjes gate 27, 3681 NOTODDEN
NOTODDEN kommune
gnr. 242,242, bnr. 80,79, snr. 0,0

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 18.09.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 19974-1492

Referansenummer: GL4955

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



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.

Bjørn Evjes gate 27, 3681 NOTODDEN
Gnr 242 - Bnr 80
4005 NOTODDEN

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG



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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løse sliker 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 19974-1492

Befaringsdato: 18.09.2024

Side: 3 av 27

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



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 straktiltak 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 horisontaldelt tomannsbolig som er delvis omgjort til enebolig.

Bygningsteknisk er boligen i bra stand, men det er behov for oppgradering av innvendige overflater. Kjøkken har også behov for oppgradering. Vinduer og balkongdører har også behov for utskifting.

Det er en del bygningsdeler som for TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Boligen er å betrakte som ett renoveringsobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er beslag på vindski og det er heldekkende pipe beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2 enkle glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2 enkle glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Det er balkongdører med 2 dørblad, ett inn i rommet og ett ut på veranda.

Med adkomst fra stua er det en støpt veranda på 4,6 m². I 2. etasje er veranda bygget i tre.

Det er støpt trapp til inngangsparti og til veranda.

Det er enkle garasjer i blikk med grus gulv, vippeport og delevegger i bindingsverk. Garasje nummer: 3, 6 og 7 fra vest tilhører denne boligen.

Innvendig mål B: 2,4m x D: 5,2m-totalt 13 m².

Høyde på det laveste er cirka 1,4m.

Målverdig areal er 7,2m². Alt areal over 1,9m høyde + 60cm ekstra.

Ifølge rekvisitt er 2 garasjer kjøpe, men er usikker på om det kan fremskaffes dokumentasjon på eierskap.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Det er betonggulv.

Vegg: Betong/puss/tresonittplater.

Tak: Puss/panel.

1. etasje.

Gulv: Det er malt tregulv i vindfang, parkett i gang, stue og soverom, belegg på kjøkken og våtromsbelegg på bad/vaskerom.

Vegg: Malt panel i vindfang, panel i gang, malt tapet i stue og soverom, tapet på kjøkken og våtromsplater på bad/vaskerom.

Tak: Malt panel i vindfang, himlingsplater i gang og bad/vaskerom og malt plater i stue, soverom og kjøkken.

2. etasje.

Gulv: Det er malt tregulv i trapperom, belegglis i gang, belegg på kjøkken, furugulv i stue og 2 soverom og våtromsbelegg på bad.

Vegg: Malt panel i trapperom og gang, malt tapet i kjøkken, tapet i stuen, malt plater på 2 soverom og våtromsplater på bad.

Tak: Malt panel i trapperom og gang, malt plater/malt tapet i stue, kjøkken og soverom og himlingsplater på bad.

Loft:

Gulv: Furugulv.

Vegg og himling: Uisoleret reisverk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 16mm og kjøkken: 10mm.

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

Boligen har mursteinspipe, gammel Jøtul vedovn i stue og en Jøtul-vedovn i gangen i 2. etasje, kombinert parafinovn/åpen peis i stue i 1. etasje og sotluke i kjelleren og feieluke på loft.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

I bjelker ble det målt 17,7 vektprosent fukt med hammerlektrode. Dette er å regne som fuktig.

I trappevange ble det målt 26,7 vektprosent fukt med hammerlektrode. Dette er å regne som meget fuktig.

På befaringstidspunkt ble det målt 82,3% relativ fuktighet ved 15,7°. Dette gir et duggpunkt på 12,8°.

Dette er å regne som fuktig. Boligen har malt tretrapp mellom 1. - og 2. etasje.

Til kjeller og loft er det enkle trapper i tre. Det er ikke forskriftskrav til trapper til loft og kjeller siden dette ikke er P-rom - kun boder.

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon/fakturakopi. Kontaktperson er usikker på når bad ble renoveret. Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag. Hulltaking er foretatt i gang mot badekar.

Bad/vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Kontaktperson er usikker på når bad/vaskerom ble oppgradert.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ved vask og toalett ligger mot kjøkkeninnredning og røropplegg til dusj og vaskemaskin ligger utenpå vegg. Det er foretatt visuell sjekk ved innkassing av røropplegg i kjøkkenbenk. Det var ikke tegn til fuktskader.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er benkebeslag - vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er montert innvendig dagtank til parafin. Det er sikringsskap i trapperom i 2. etasje. Det er skrusikringer. På kurs til varmepumpe er det automatsikring. Det er røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er drenert rundt deler av boligen og montert grunnmursplast. Det er ikke funnet grunnmursplast i forbindelse med trapp/veranda og oljetank - fasade mot øst. Bygningen har betonggrunnmur. Det er fallende terreng mot boligen fra nord. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Det er oljetank av ukjent type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	264 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	264 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt fra kommunen. Megler bestiller tegninger.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

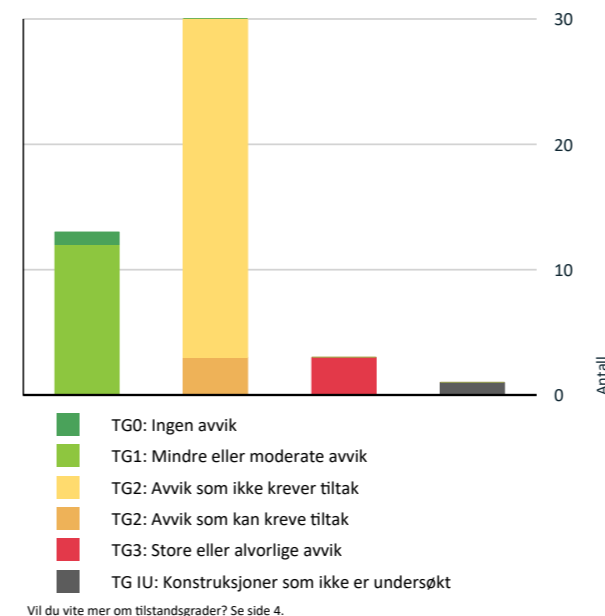
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

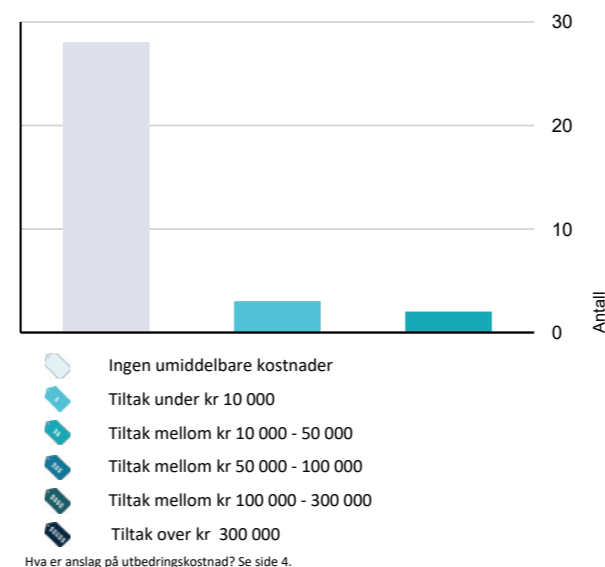
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er et dødsbo så det foreligger ikke opplysninger fra tidligere eier. Kontaktperson - datter har noe opplysninger, men de er begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkongdører. [Gå til side](#)
 - Utvendig > Garasjer [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

1 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
1 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
1 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
1 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
1 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
1 Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
1 Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
1 Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1 Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
1 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
1 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
1 Tomteforhold > Drenering	Gå til side
1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
1 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1975	Ombygging	Renovert 1. etasje. Bolig omgjort bruksmessig fra 2-manns bolig.
1990	Modernisering	Skiftet vann og avløp til offentlig tilknytningspunkt. Årstall er noe usikkert.
1996	Modernisering	Renovert begge bad. Årstall er noe usikkert.
2010	Modernisering	Nytt taktekke, takrenner, pipebeslag og snøfangere.
2011	Modernisering	Innvendig vann/avløp i kjellergulv og ny varmtvannsbereider.
2012	Modernisering	Drenert rundt deler av boligen.
2015	Modernisering	Nytt parkett i stue, gang og soverom 1. etasje + malt tapet i stuen.
2019	Modernisering	Ny kurs til varmepumpe og montert varmepumpe.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er beslag på vindski og det er heldekkende pipe beslag.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
frostsprenning Det er frostsprenning på enkelte nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløpsrør med frostsprenning må skiftes. Dette for å unngå at de blir råte i kledning i forbindelse med nedløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløpsrør med frostsprenning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er noe begynnende råte i hjernekassen ved nedløpsrør. Det er også noe råte i nedre av kledning mot veranda og vinduer på grunn av liten/ingen lufting mellom beslag og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Maling flasser enkelte steder. Enkelte steder er kledning hver slitt og det er sprekke dannelse.

Det bør lages minimum 8mm spalte mellom kledning og beslag, slik at nedre kant av kledning kan tørk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekker og begynnende råter i kledning med mot gulv på veranda i 2. etasje.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er funnet ett sprekt glass i gang i 2. etasje og på bad.
Det er generelt behov for vedlikehold av vinduer.
Vindusbeslag er malt med husmaling og vil på sikt flasse.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Andre tiltak:

Vinduer bør skiftes til vinduer med bedre isolerende egenskaper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Kjellervinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkongdører.

Det er balkongdører med 2 dørblad, ett inn i rommet og ett ut på veranda.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør byttes til dører med bedre isolerende egenskaper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Med adkomst fra stua er det en støpt veranda på 4,6 m². I 2. etasje er veranda bygget i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er råte i topprekke på veranda i 1. etasje.
Blikk på veranda i 2. etasje er utett.

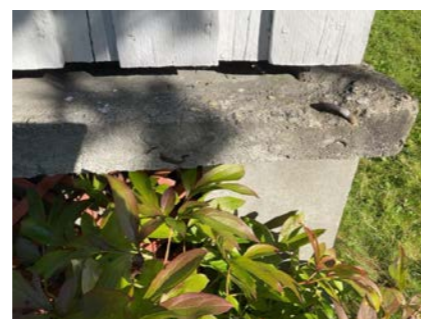
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Topprekke med råte må skiftes.

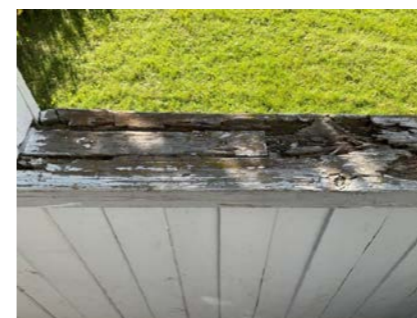
Blikk på veranda må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig armeringsjern.

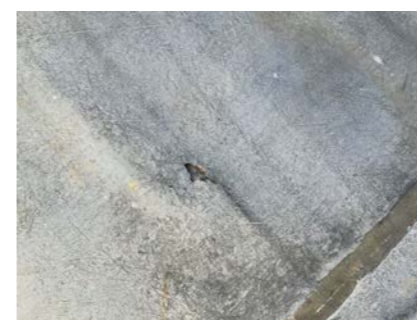
Tilstandsrapport



Råte i topprekke på veranda i 1. etasje.



Maling flasser på grunn av utett blikk i 2. etasje.



Hull i blikk på dekke i 2. etasje.

TG 3 Utvendige trapper

Det er støpt trapp til inngangsparti og til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er en del sprekker og løs/manglende betong på trapp til inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp ved inngangsparti har behov for oppgradering.
Kostnadsestimat er kun for manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitt trapp ved inngangsparti.



Manglende rekkverk på trapp til veranda i 1. etasje.

TG 2 Garasjer

Det er enkle garasjer i blikk med grus gulv, vippeporter og delevegger i bindingsverk.

Garasje nummer: 3, 6 og 7 fra vest tilhører denne boligen.

Innvendig mål B: 2,4m x D: 5,2m-totalt 13 m².

Høyde på det laveste er cirka 1,4m.

Målværdig areal er 7,2m². Alt areal over 1,9m høyde + 60cm ekstra.

Ifølge rekvisit er 2 garasjer kjøpe, men er usikker på om det kan fremskaffes dokumentasjon på eierskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjer er i meget enkel standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med oppgradering av garasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Garasjer i felles rekkeanlegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller.
Gulv: Det er betonggulv.
Vegg: Betong/puss/tresnittplater.
Tak: Puss/panel.

1. etasje.
Gulv: Det er malt tregulv i vindfang, parkett i gang, stue og soverom, belegg på kjøkken og våtromsbelegg på bad/vaskerom.
Vegg: Malt panel i vindfang, panel i gang, malt tapet i stue og soverom, tapet på kjøkken og våtromsplater på bad/vaskerom.
Tak: Malt panel i vindfang, himlingsplater i gang og bad/vaskerom og malt plater i stue, soverom og kjøkken.

2. etasje.
Gulv: Det er malt tregulv i trapperom, belegglis i gang, belegg på kjøkken, furugulv i stue og 2 soverom og våtromsbelegg på bad.
Vegg: Malt panel i trapperom og gang, malt tapet i kjøkken, tapet i stuen, malt plater på 2 soverom og våtromsplater på bad.
Tak: Malt panel i trapperom og gang, malt plater/malt tapet i stue, kjøkken og soverom og himlingsplater på bad.

Loft.
Gulv: Furugulv.
Vegg og himling: Uisolert reisverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Gulver i oppholdsrom i 2. etasje er generelt slitt. Belegg på kjøkken og i stue har skader.
Det er slitt tapet på kjøkken i 1. etasje og i stuen i 2. etasje.
Vegger og innvendige tak med malte plater har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med renovering av overflater.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 16mm og kjøkken: 10mm.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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 "moderat til lav" 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, gammel Jøtul vedovn i stue og en Jøtul-vedovn i gangen i 2. etasje, kombinert parafinovn/åpen peis i stue i 1. etasje og sotluke i kjelleren og feieluke på loft.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. I bjelker ble det målt 17,7 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som fuktig. I trappevange ble det målt 26,7 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som meget fuktig. På befaringstidspunkt ble det målt 82,3% relativ fuktighet ved 15,7°. Dette gir et duggpunkt på 12,8°. Dette er å regne som fuktig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

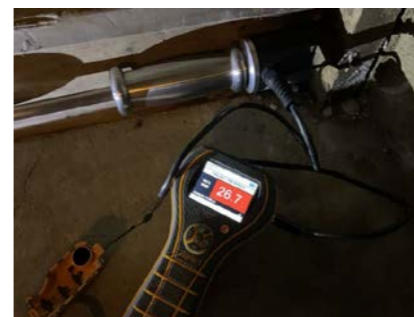
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ved så høy fuktighet er det fare for tregdeleggende sopper, muggdannelse, stripete borebille og råteborebille.
Kjeller egner seg kun til lagring av gjenstander som tåler fukt. Dersom det blir typisk kjellerlukt, må tiltak iverksettes.
Det bør monteres en avfukter i kjelleren. Dette reduserer den relative fuktigheten og reduserer faren for råte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i bjelker i kjelleren.



Fuktmåling i trappevange.



Fukt i gulv og vegg i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. - og 2. etasje. Til kjeller og loft er det enkle trapper i tre. Det er ikke forskriftskrav til trapper til loft og kjeller siden dette ikke er P-rom - kun boder.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er noe slark i enkelte låskasser.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Kontaktperson er usikker på når bad ble renoveret.
Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Årstall: 1996 Kilde: Kontaktperson

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bad 2. etasje.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør monteres dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dersom det blir vannsøl på gulvet, vil det bli liggende vann på gulvet som ikke renner til sluken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk i plast.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vifte må skiftes, dersom den ikke er fuktstyrt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vifte på veggen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag. Hulltaking er foretatt i gang mot badekar.



Fuktmåling i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon, men fakturakopi.
Kontaktperson er usikker på når bad/vaskerom ble oppgradert.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Årstill: 1996 **Kilde:** Kontaktperson



Bad/vaskerom 1. etasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må vises aktsomhet ved bruk av vann for å unngå vannsøl.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vil bli liggende noe vann på gulvet som ikke renner til sluk dersom gulvet blir utsatt for vannsøl. Vann vil ikke renne til tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun tettet med Silicon på rørgjennomføring til avløp fra vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må jevnlig sjekkes og Silicon er tett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det mangler vanntett oppkant på avløp fra vask. Dette er kun tettet med Silicon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rørøpplagg ved vask og toalett ligger mot kjøkkeninnredning og rørøpplagg til dusj og vaskemaskin ligger utenpå vegg.

Det er foretatt visuell sjekk ved innkassing av rørøpplagg i kjøkkenbenk. Det var ikke tegn til fuktskader.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken 2. etasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det er kun naturlig lufting til luftekanal i pipen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er benkebeslag - vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskerdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Det er montert innvendig dagtank til parafin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dagtank i trapperom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parafinovn er ikke i bruk, så dagtank bør fjernes.

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 forenklede 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 sikringskap i trapperom i 2. etasje.

Det er skrusikringer. På kurs til varmepumpe er det automatsikring.

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.
1952
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Kurs til varmepumpe.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannliløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 meste av opplegget og sikringer er av eldre årgang. Det anbefales å oppgradere hele det elektriske anlegget når boligen blir oppgradert.

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 og pulverapparat.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det blir satt inn nyere pulverapparat ifølge kontaktperson.
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det blir montert røykvarslere i kjeller og på loft før salg ifølge rekvirent.
3. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenert rundt deler av boligen og montert grunnmursplast. Det er ikke funnet grunnmursplast i forbindelse med trapp/veranda og oljetank - fasade mot øst.

Årstall: 2012 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er fukt i kjelleren. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det er høy relativ fuktighet i kjeller og antydning til fuktutslag på vegg og gulv i kjeller er det ikke mulig å innrede kjeller til rom for varig opphold.

Det har liten hensikt å drenere rundt boligen siden det mangler dampsperre mot grunnen under betonggulv. Fukt vil trekke opp gjennom gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

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

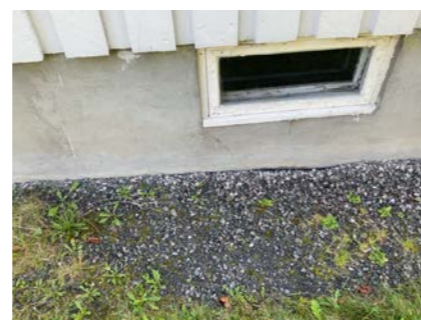
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i grunnmur.



Riss i grunnmur.

TO 2 Terrengforhold

Det er fallende terreng mot boligen fra nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur. Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vann/avløp via private stikkledninger.

Årstall: 1995 Kilde: Andre opplysninger: Brev fra Flaaterud Anlegg datert 29.06.12

TO 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

264 m²/264 m²

Enebolig: 7 Bod, 3 Gang, Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 3 Soverom, 2 Trapperom, Vindfang, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 3 750 000

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

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

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	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordahl Griegs gate 5 ,3679 NOTODDEN 119 m ² 1912 3 sov	16-09-2024	2 400 000	2 250 000		2 250 000	18 908
2 Chr Michelsens gate 2 ,3681 NOTODDEN 158 m ² 1965 4 sov	09-03-2022	2 800 000	2 925 000		2 925 000	18 513
3 Bjørn Evjes gate 3 ,3681 NOTODDEN 158 m ² 1986 3 sov	25-10-2022	2 780 000	2 800 000		2 800 000	17 722
4 Welhavens gate 2 ,3681 NOTODDEN 143 m ² 1922 3 sov	14-06-2023	2 700 000	2 400 000		2 400 000	16 783
5 Kjærlighetsstien 20 ,3681 NOTODDEN 201 m ² 1957 5 sov	18-09-2024	3 200 000	3 200 000		3 200 000	15 920
6 Sætre gata 14 ,3679 NOTODDEN 181 m ² 1952 4 sov	22-11-2022	2 900 000	2 600 000		2 600 000	14 365

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

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert. Kr. 30 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 7 700 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 4 600 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 100 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 100 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 650 000

Beregnet tomteverdi Kr. 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 750 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

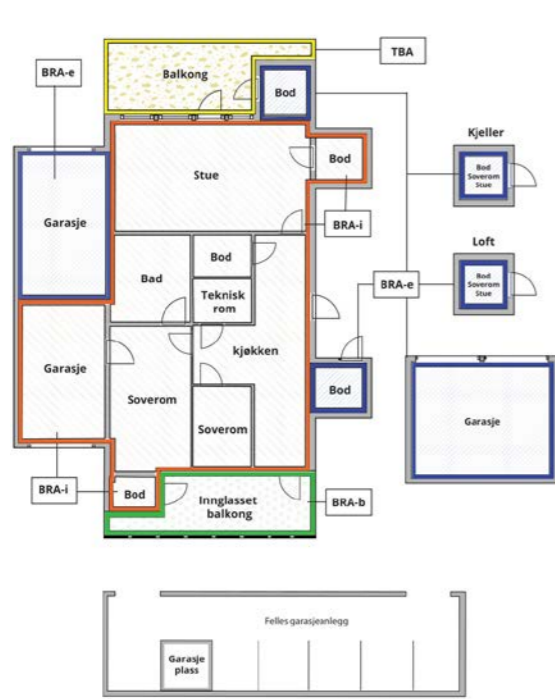
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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.

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 byggteknisk 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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	31			31	
2.Etasje	80			80	5
1.Etasje	80			80	5
Kjeller	73			73	
SUM	264				10
SUM BRA	264				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
2.Etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Trapperom		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Trapperom		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt fra kommunen. Megler bestiller tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Det er kun en rømningsvei fra 2. etasje. Etter dagens forskrift skal det være 2. Det anbefales å montere brannstige siden det er mer 3,5m til underliggende terreng.

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)
Enebolig	157	107

Kommentar

Enebolig Trapperom til kjeller er beregnet som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Øyvind Reinertsen Sølvi-Rose Kleppe	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	242	80		0	778.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørn Evjes gate 27

Hjemmelshaver

Kari Ester Kleppe's dødsbo

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	242	79		0	655 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Bjørn Evjes gate 27

Hjemmelshaver

Kari Ester Kleppe's dødsbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Notodden, ca 2,4km nord-øst for sentrum. Området er bebygd med eneboliger og konsentrert bebyggelse. Området er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon: 001
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Notodden by
Planbestemmelse: Uten bestemmelser
Ikrafttredelsesdato: 22.06.1920
Lovreferanse: Før BL 1924
Formål: Boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen består av 2 bruksnummer, hvor den ene er bebygd. Den 2. står i kommunale kart som usikre grenser. Tomten skråner mot sør. Det er ca 3m høydeforskjell fra lavete til høyeste punkt på eiendommen. Adkomst til Bjørn Evjes gate 29 går over denne eiendommen. Denne er ikke sikret med tinglysning ifølge matrikkel.

Tinglyste/andre forhold

Det er en bestemmelse om gjerde fra 1950.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
EIKA		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Strakstiltak 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 Rapportensammendrag 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 skal 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 brukeren 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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.

• Areal 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.

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

• 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

iVerdi AS, 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/personvernerklaering/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/GL4955>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306240110	
Selger 1 navn	
Sølvi-Rose Kleppe	
Gateadresse	
Bjørn Evjes gate 27	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3681
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn Kari Ester Kleppe	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn Sølvi-Rose Kleppe	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: SK

1

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

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

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

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

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

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

Initialer selger: SK

2

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sølvi Rose Kleppe	874fb9258bd3ff92c27cb08 d0b45719f5094f526	08.10.2024 10:21:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306240110

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

Nabolagsprofil

Bjørn Evjes gate 27 - Nabolaget Tinne/Hvåla - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Toppen	4 min	0.3 km
Totalt 6 ulike linjer		
Notodden stasjon ved skysstasjonen	3 min	2.2 km
Linje R55		

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.)	18 min	1.3 km
265 elever, 14 klasser		
Tveiten skole (1-7 kl.)	25 min	1.9 km
106 elever, 8 klasser		
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	1.4 km
321 elever, 26 klasser		
Notodden videregående skole	5 min	2.6 km
515 elever		

Ladepunkt for el-bil

Ramberghjørnet	15 min
O. H. Holtas gate 32	21 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

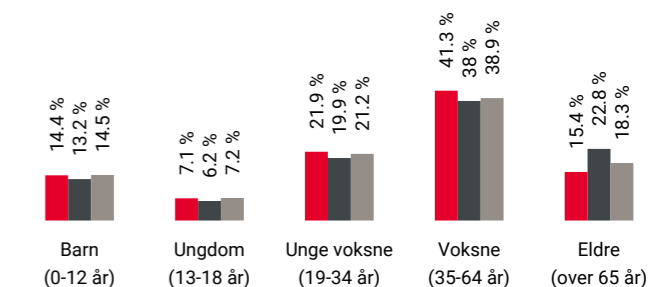


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tinne/Hvåla	1 135	575
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år)	3 min	0.2 km
49 barn		
Sætrebo barnehage (0-5 år)	13 min	0.9 km
38 barn		
Sætreåsen studentbarnehage (0-5 år)	16 min	1.1 km
37 barn		


Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien	3 min	0.2 km
PostNord		
Matkroken Peer Gynt	10 min	0.7 km
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		

Primære transportmidler



-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

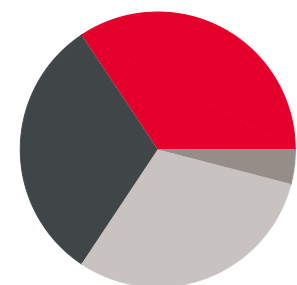
 Gateparkering
Lett 83/100





 Trafikk
Lite trafikk 80/100

Sport





-  Høgskolen i Telemark - Gymnastikksal 18 min 
Aktivitetshall 1.3 km
-  Sætre Kunstgressbane 19 min 
Fotball 1.4 km
-  Nordic Gym 23 min 
-  Spent Notodden 8 min 

Boligmasse

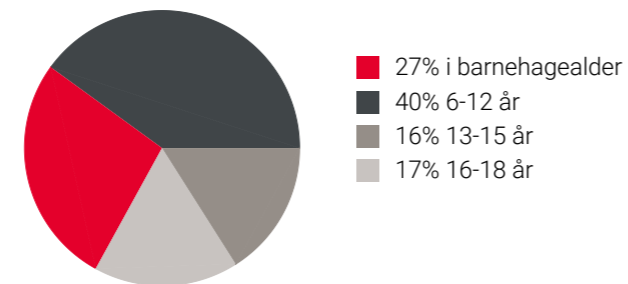


-  34% enebolig
-  31% rekkehus
-  4% blokk
-  30% annet

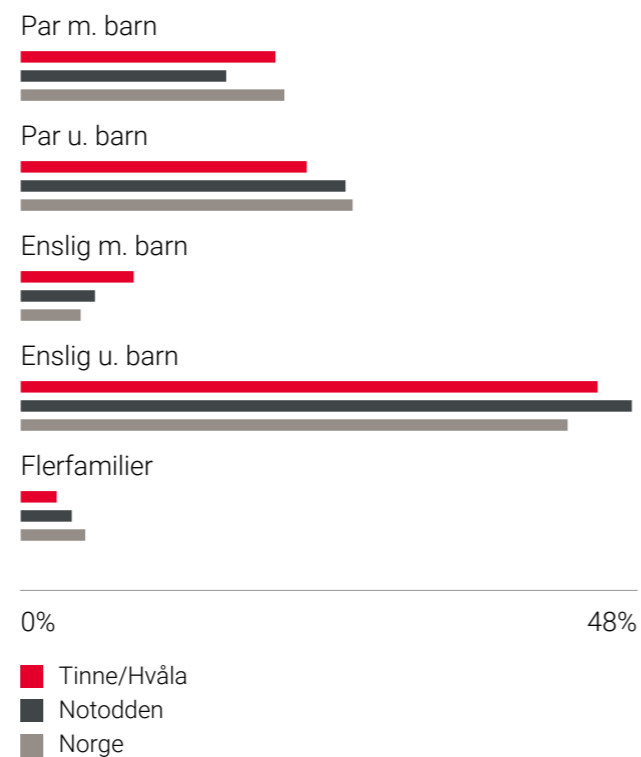
Varer/Tjenester

-  Tuven Senteret 7 min 
-  Vitusapotek Notodden 25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

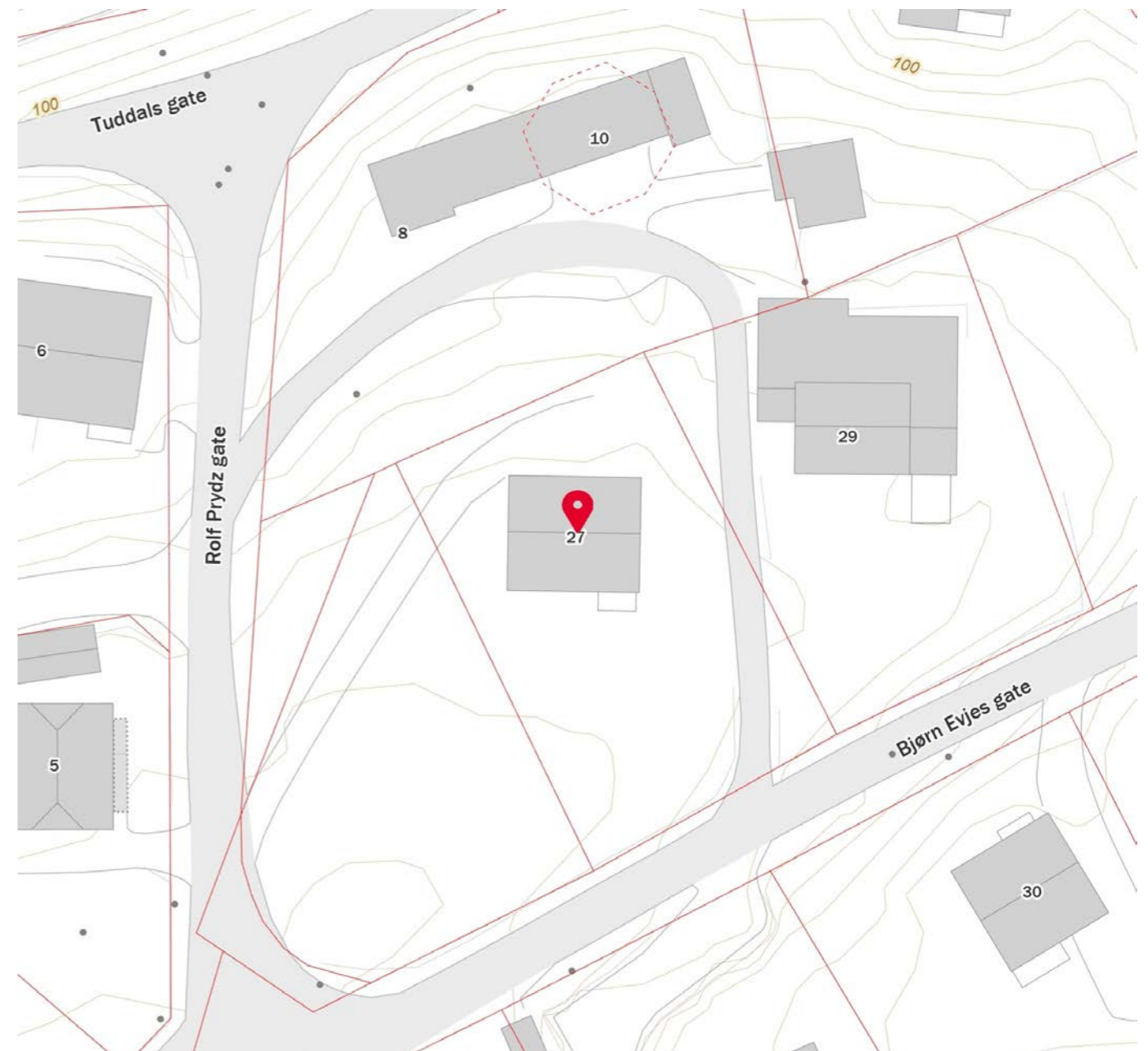
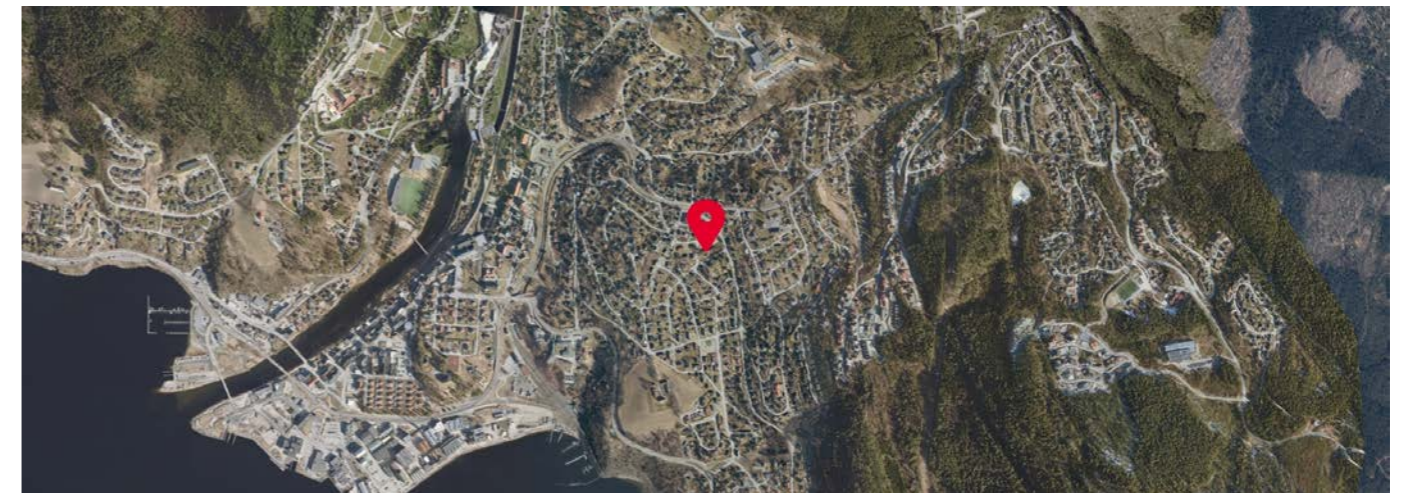


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Risikorapport

Adresse:

4005-242-80-0-0

Bjørn Evjes gate 27, 3681 NOTODDEN

Rapport generert:

18. september 2024



4005-242-80-0-0 | Bjørn Evjes gate 27, 3681 NOTODDEN

Risikorapport

108

Vurderte kartlag

4

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)



Kvikkleire

86
Rn

Radon



Kulturmiljøer



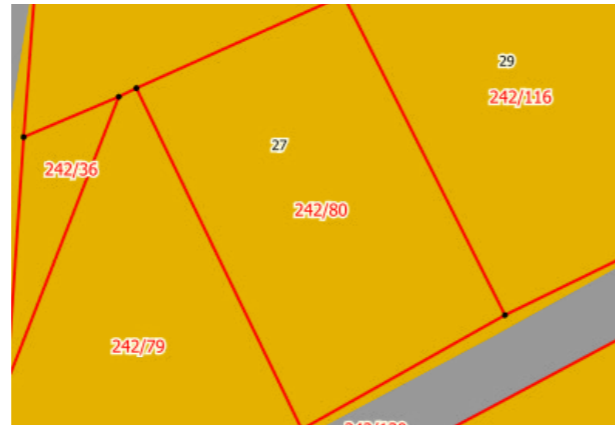
Arealressurskart



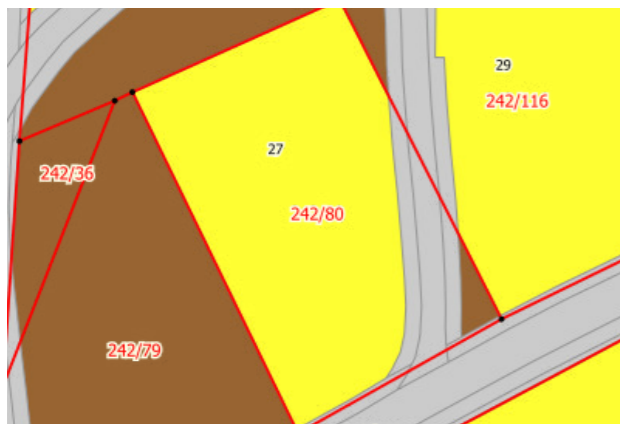
Kartoversikt



Satellittfoto



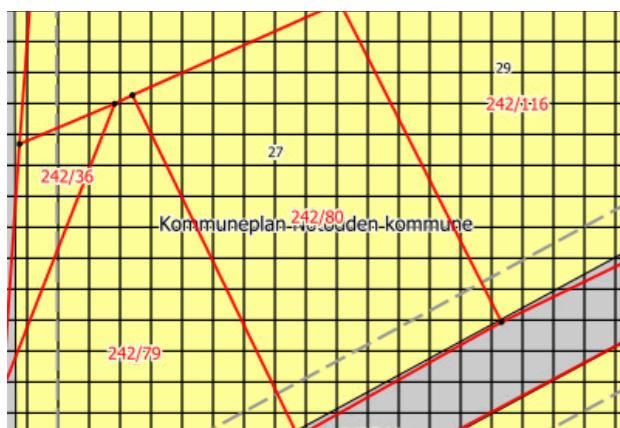
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



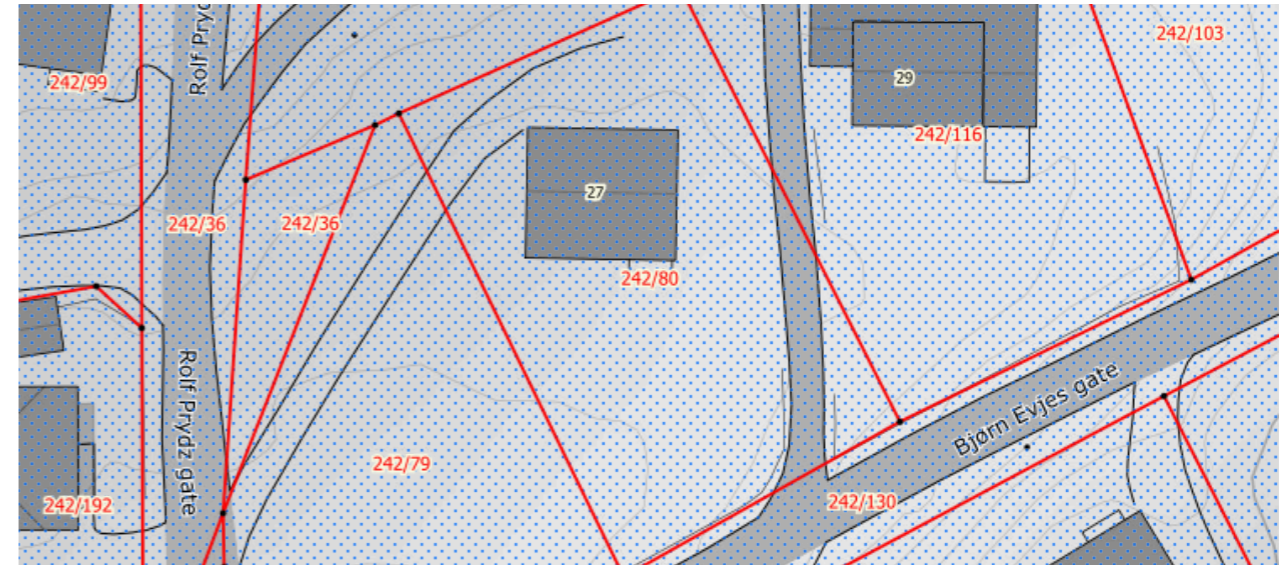
Kommuneplan



Kommunedelplan



Kvikkleire - Aktsomhet



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Georange og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

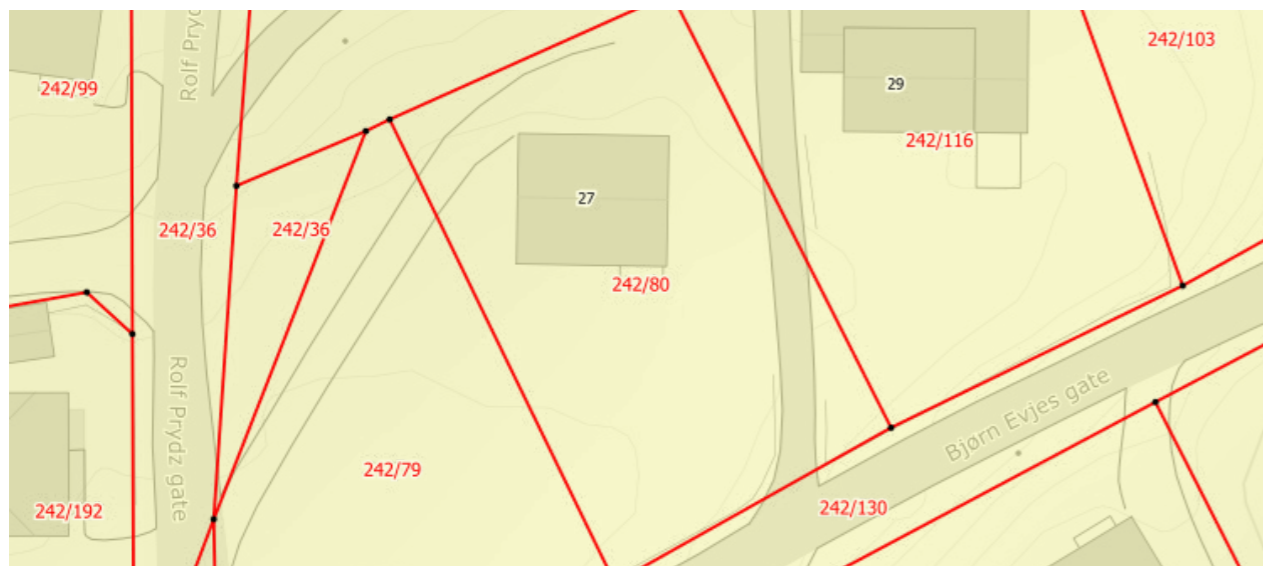

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse 

■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Freda kulturmiljøer

Riksantikvaren 

■ Fredet kulturmiljø ■ Kommunalt kulturmiljø ■ Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse
■ Nasjonale interesser i by ■ Regionalt kulturmiljø ■ Verdensarv

Om kartlaget


Datasettet dekker fredete kulturmiljøer, verdensarv og nasjonale interesser i by.

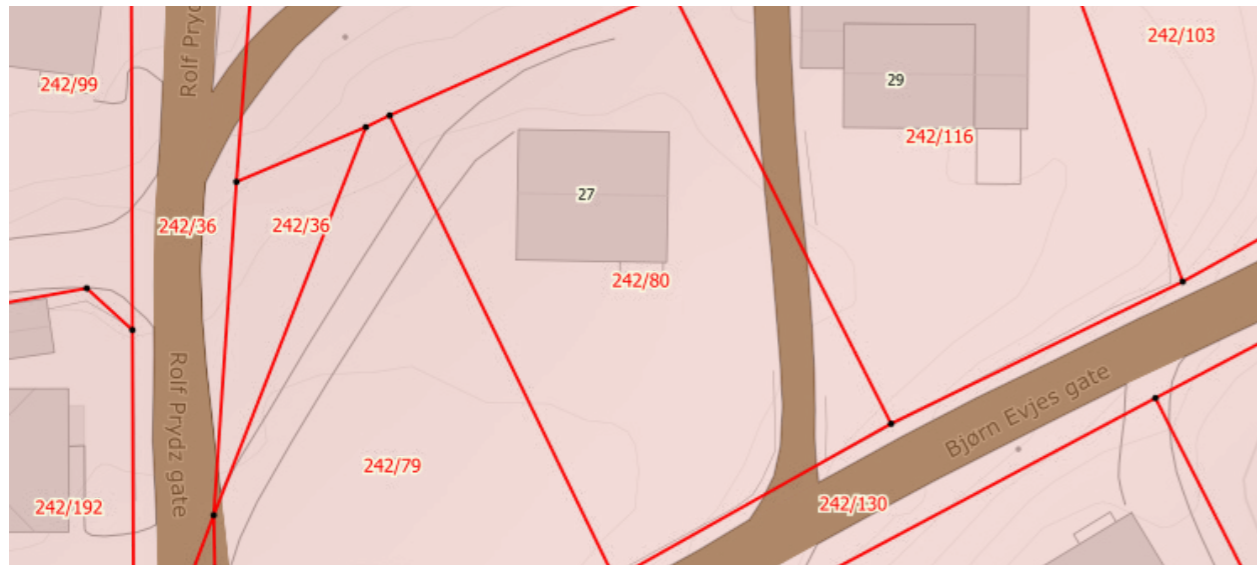
Kjekt å vite

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer. Nasjonale interesser i by omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Områdene har ikke formelt vern, men det kan ikke utelukkes at noen av områdene bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.



Arealressurskart

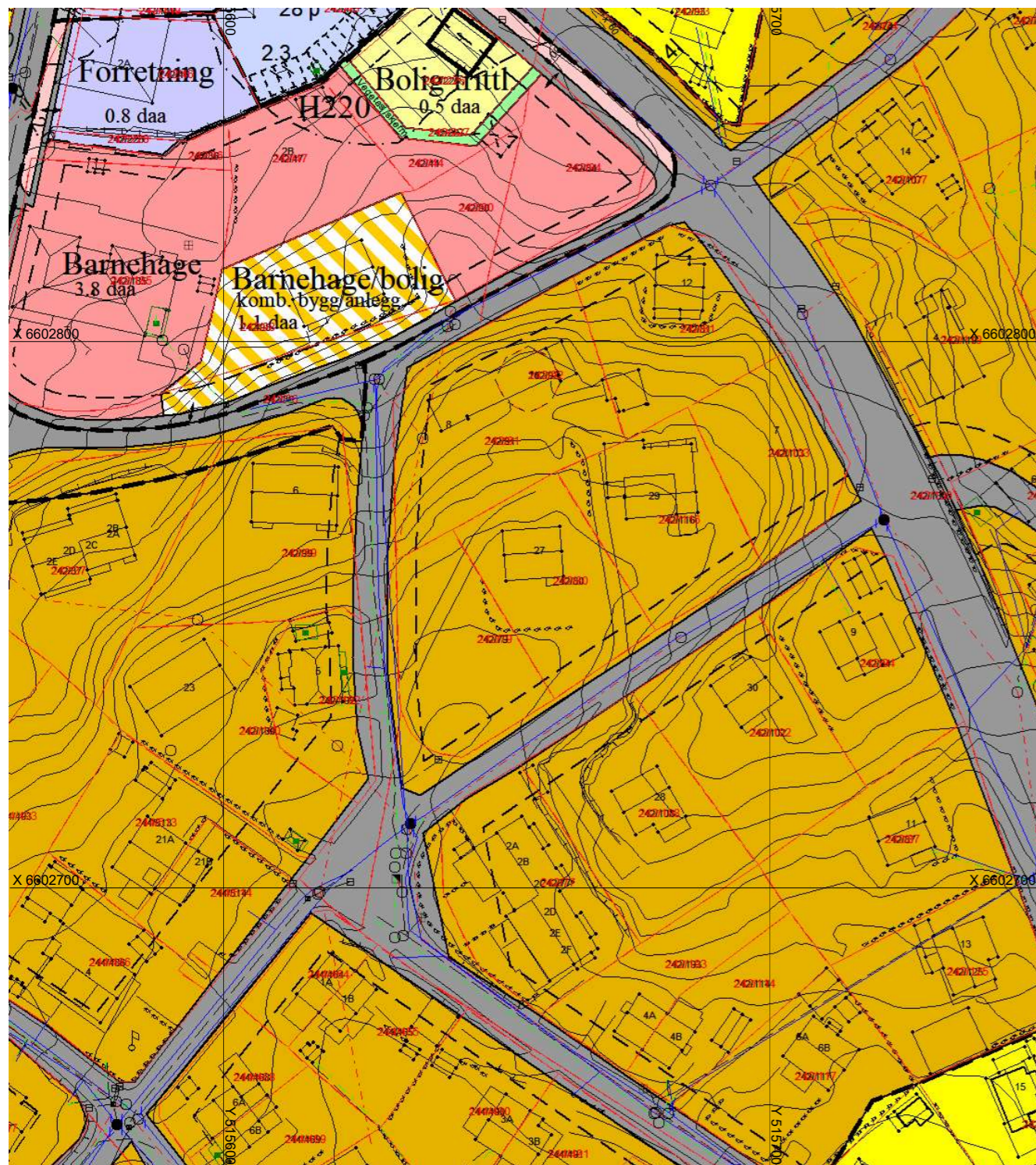
Norsk institutt for bioøkonomi 








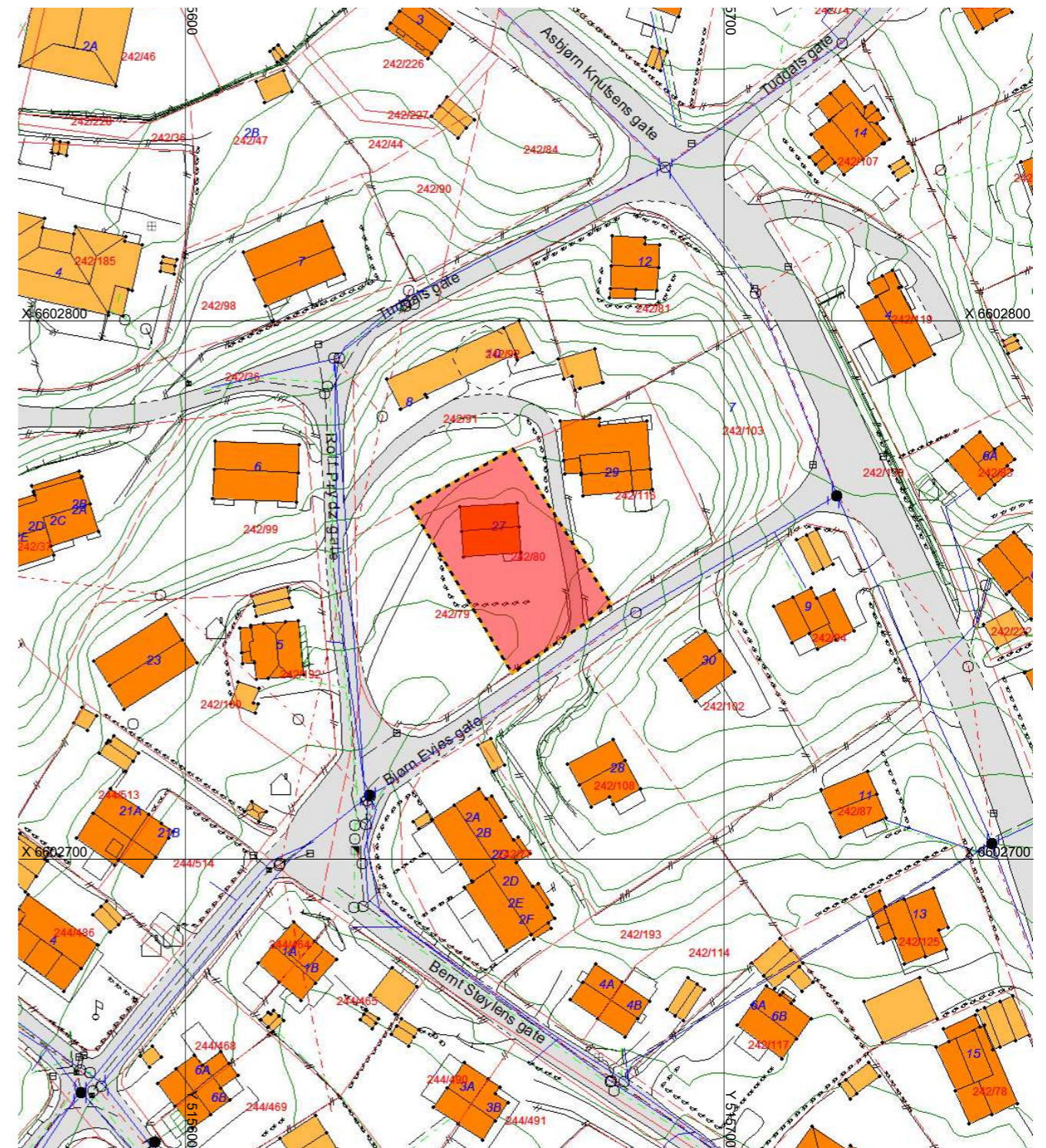
- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebyggd
- Samferdsel






Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Basiskart Område : _____ Utskriftsdato : 14.10.2024 Målestokk = 1:1000	Notodden kommune 	Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)
		<input type="checkbox"/> Sluk ○ Kum <input checked="" type="checkbox"/> Stolpe ♪ Flaggstang	 Høydekurve  Tellekurve (5 m)	
N 	Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut): Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____			



Basiskart Område : _____ Utskriftsdato : 14.10.2024 Målestokk = 1:1000	Notodden kommune 	Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)
		<input type="checkbox"/> Sluk ○ Kum <input checked="" type="checkbox"/> Stolpe ♪ Flaggstang	 Høydekurve  Tellekurve (5 m)	
N 	Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut): Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____			



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 242 Bnr.: 80 Fnr.: Snr.:

Planstatus

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

1. Kommuneplan

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

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

Eiendommen er regulert til: Bygeområde. Reguleringsplan med ID – 001 «Notodden by» av 22.06.1920.

(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.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 242 Bnr.: 80 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	Ja	
3	For seksjon: Omfatter seksjonen eksklusiv bruksrett til del av uteareal?	Nei	Ja	

Arealstørrelse¹: 778 m²

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

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

For eiendom med gnr 242 og bnr 79 oppgis et beregnet areal på 759 m².

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



Eiendom: **Gnr.: 242 Bnr.:80 Fnr.: Snr.:**

Bygningsopplysninger

På eiendommen er i følge GAB registrert følgende bygninger og data om bygningene.(For bygg som er bygd før 1983 er opplysningene i GAB generelt mindre sikre og mindre omfattende enn for bygg bygd etter den tid):

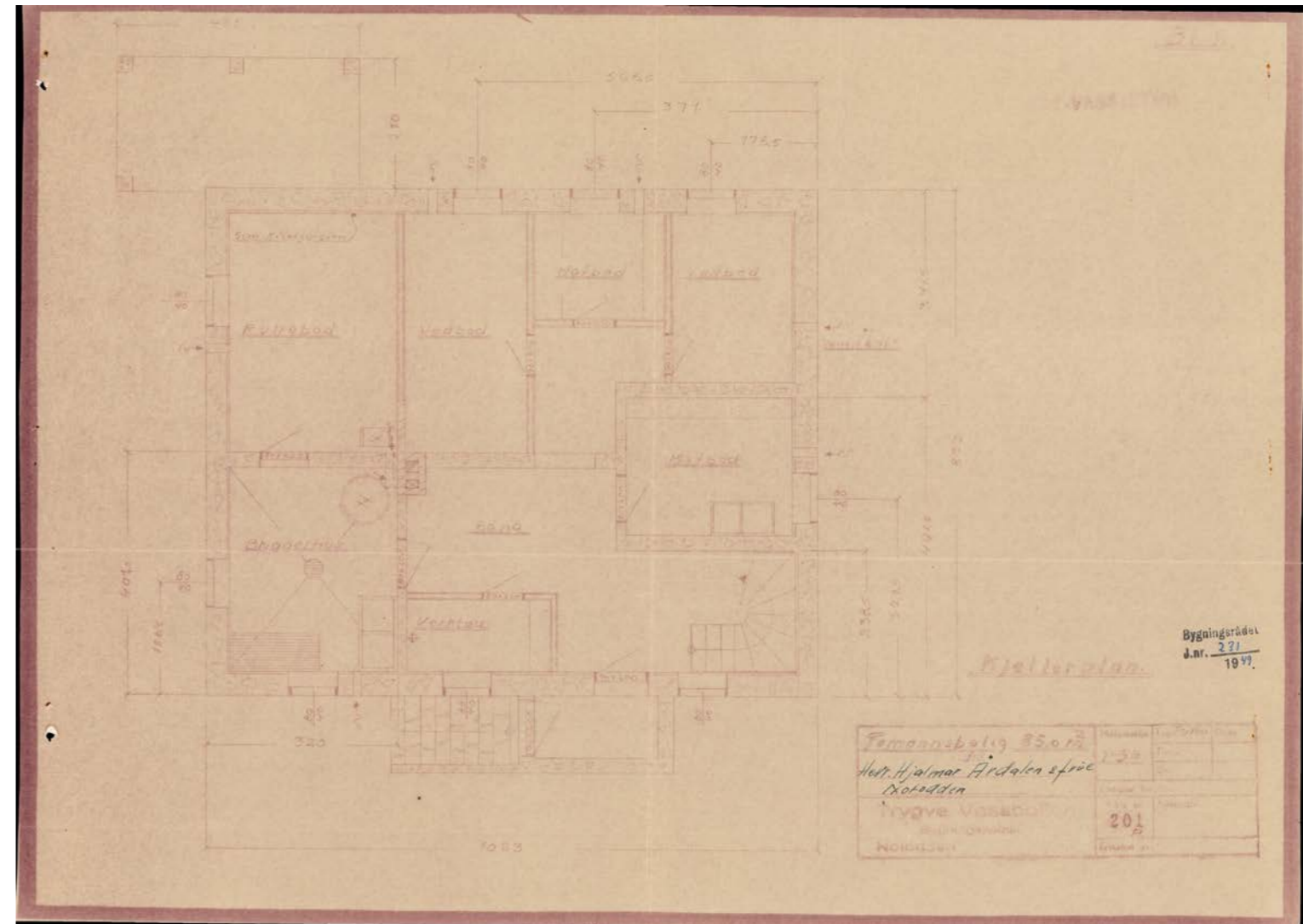
Bygningstype	Bruksareal i m2	Antall bygg	Status	Dato tatt i bruk	Godkjenning
Enebolig	225		Tatt i bruk	24.10.1950	

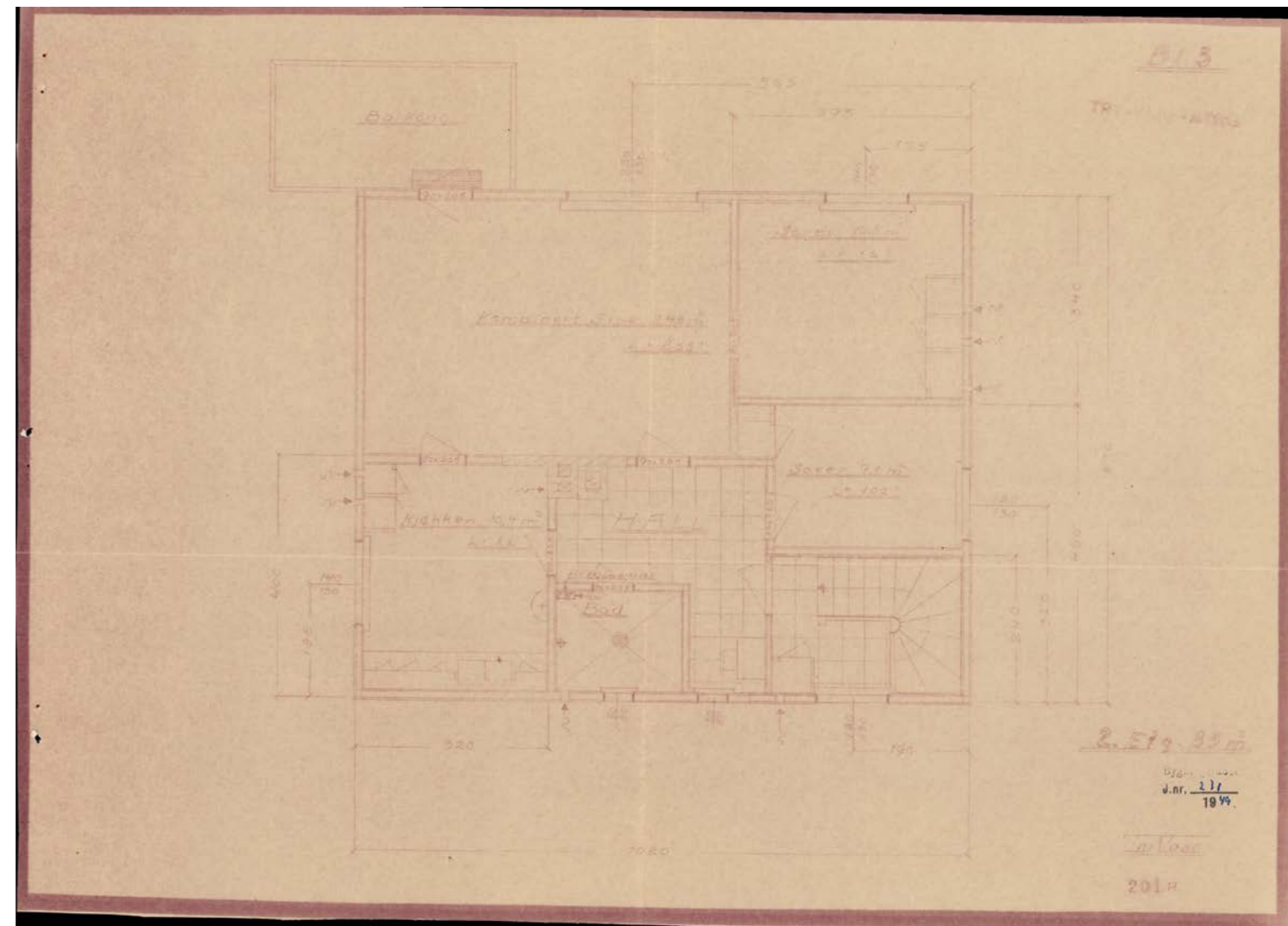
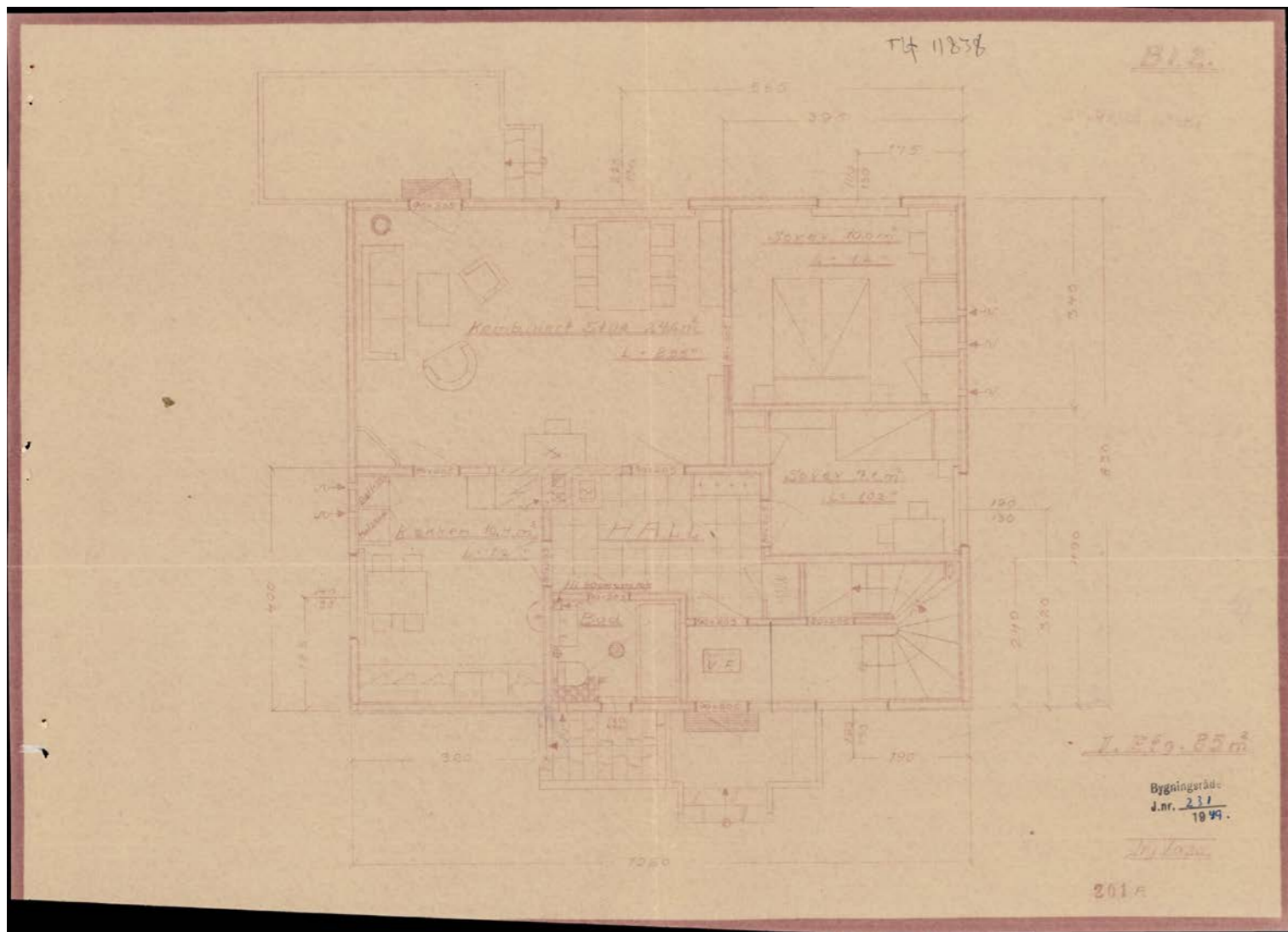
Foreligger det godkjente byggemelding(er) / søknad(er) for bygning(ene) på eiendommen (registrerte bygningsnummer i GAB)?

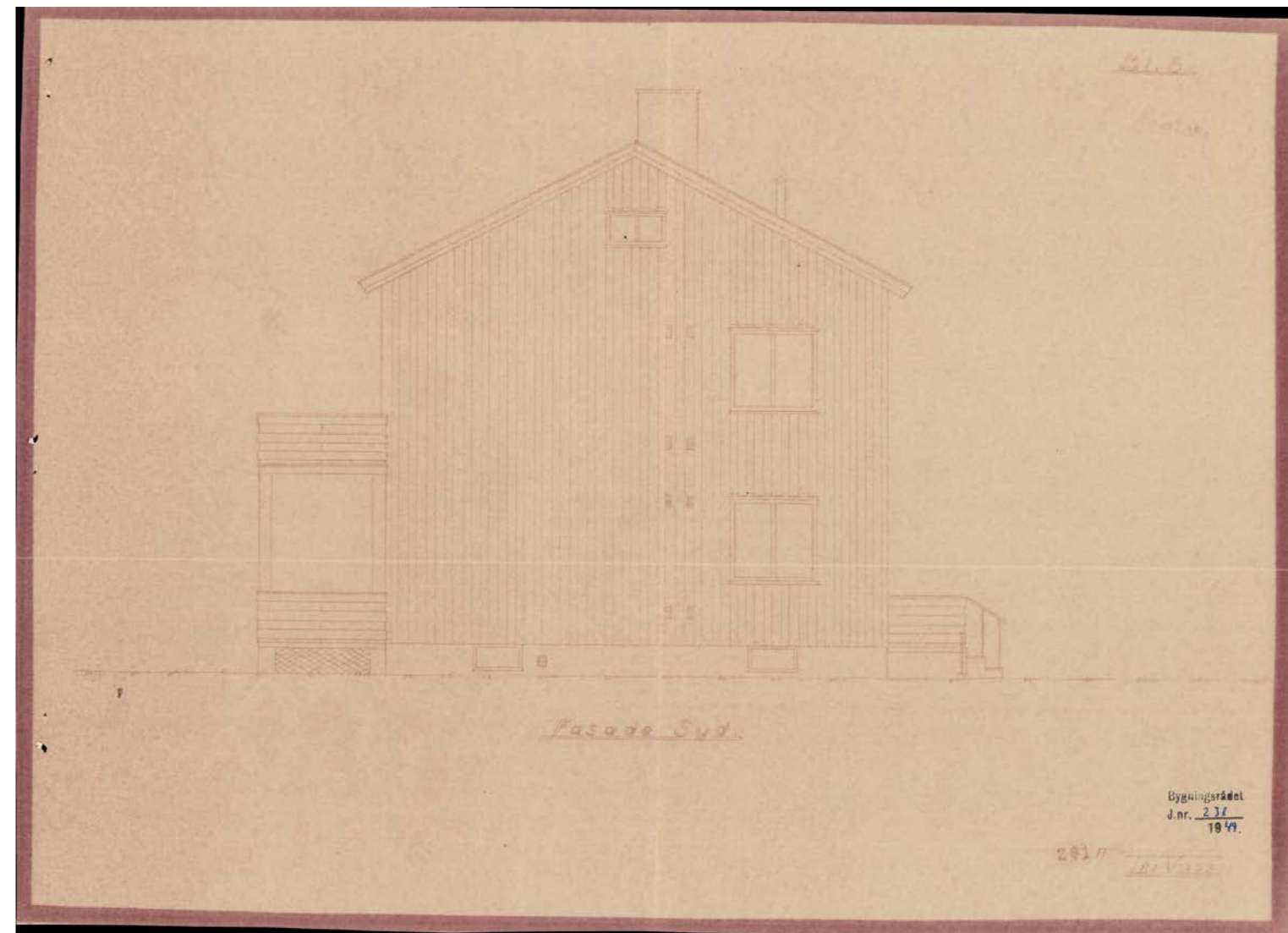
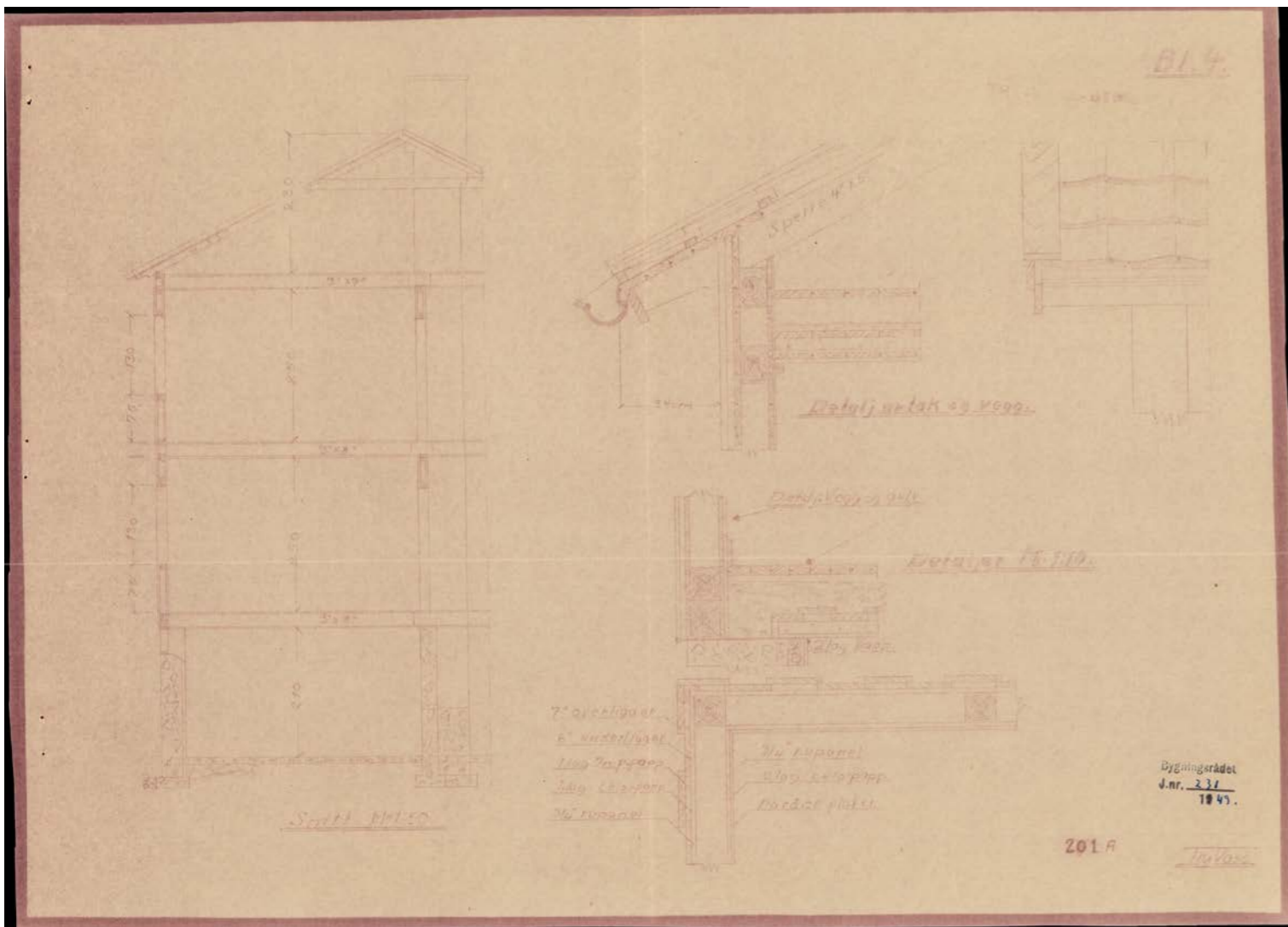
Nei | Ja | Delvis |

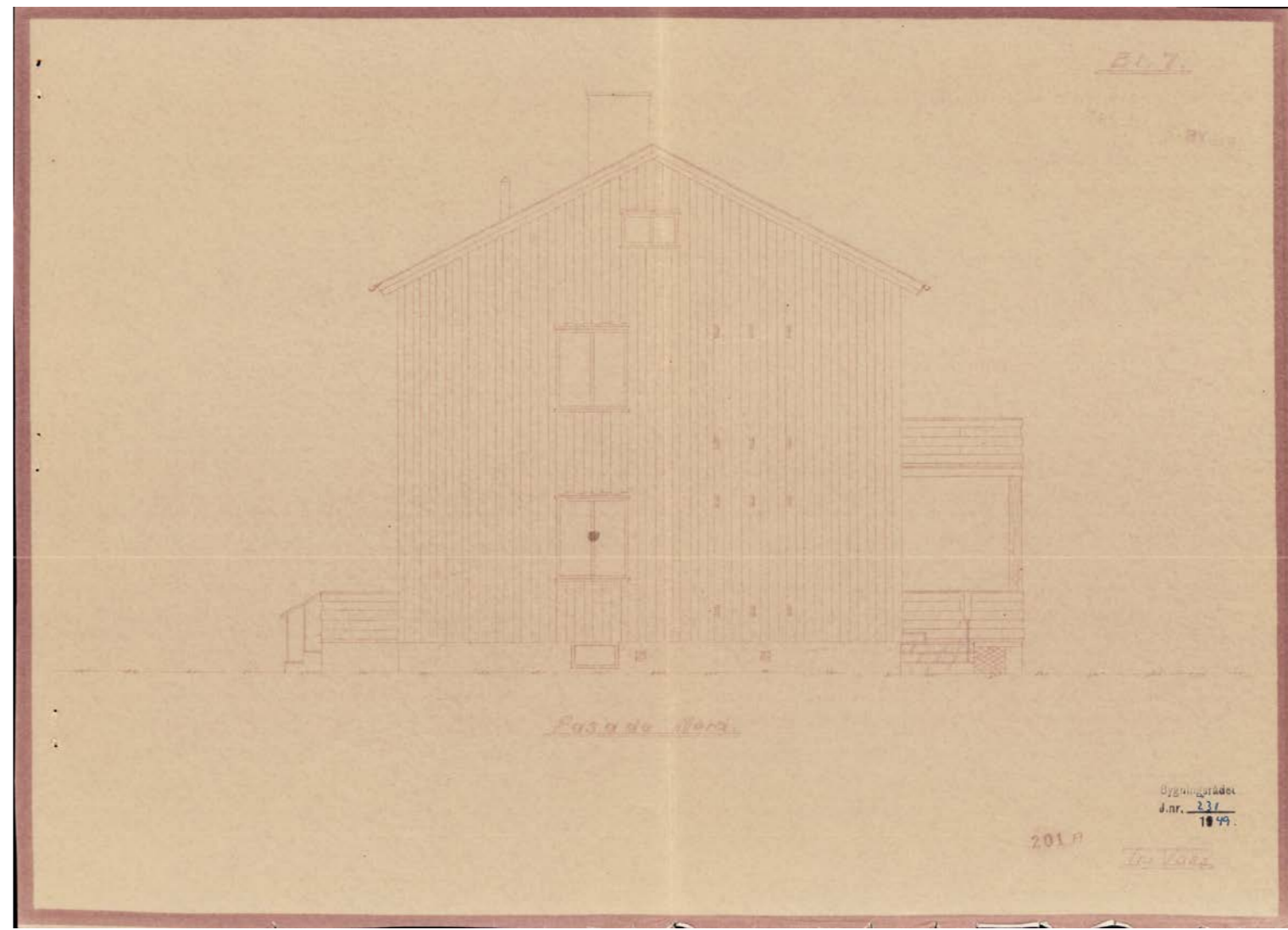
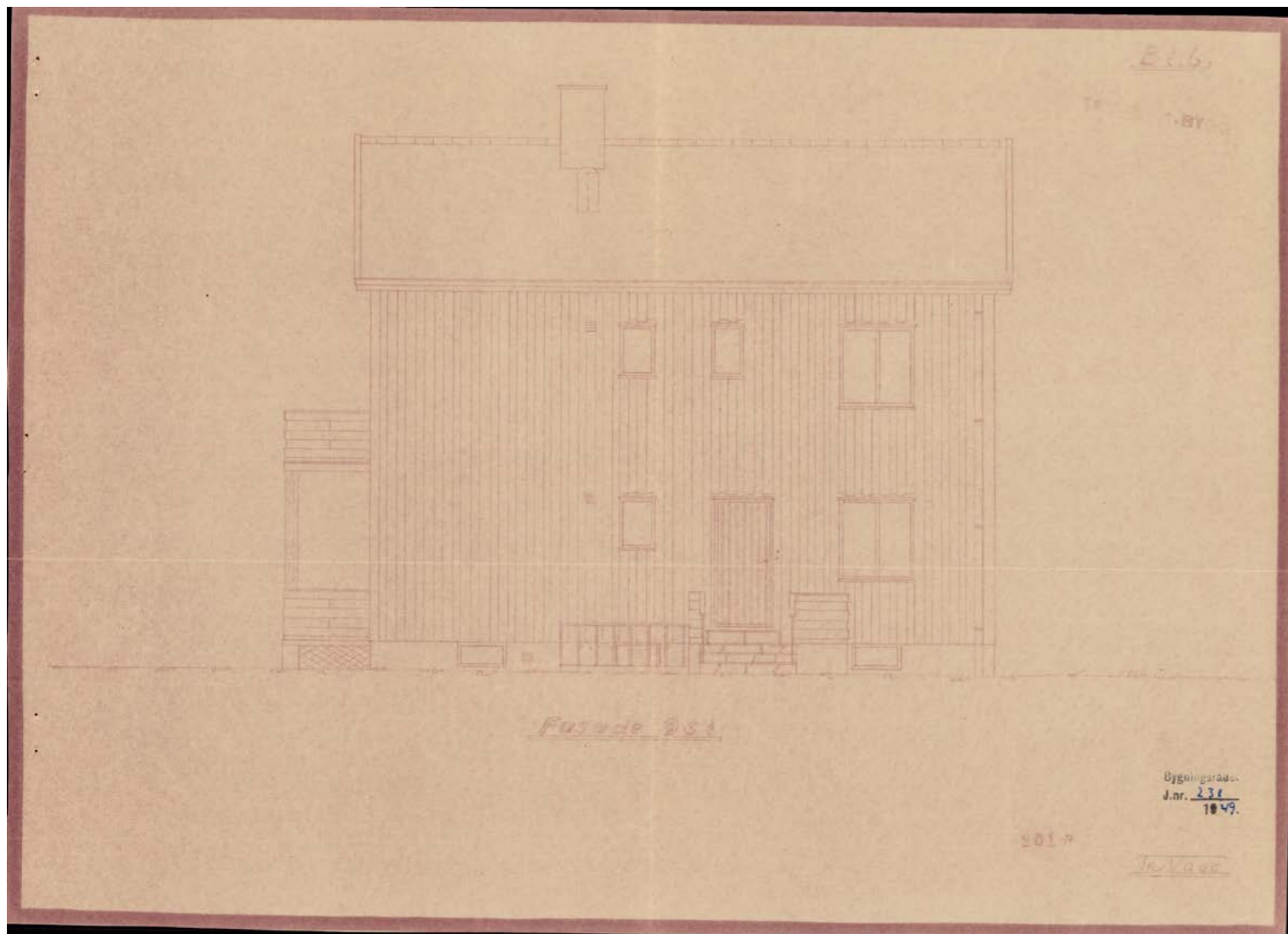
Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1949, nybygg våningshus.

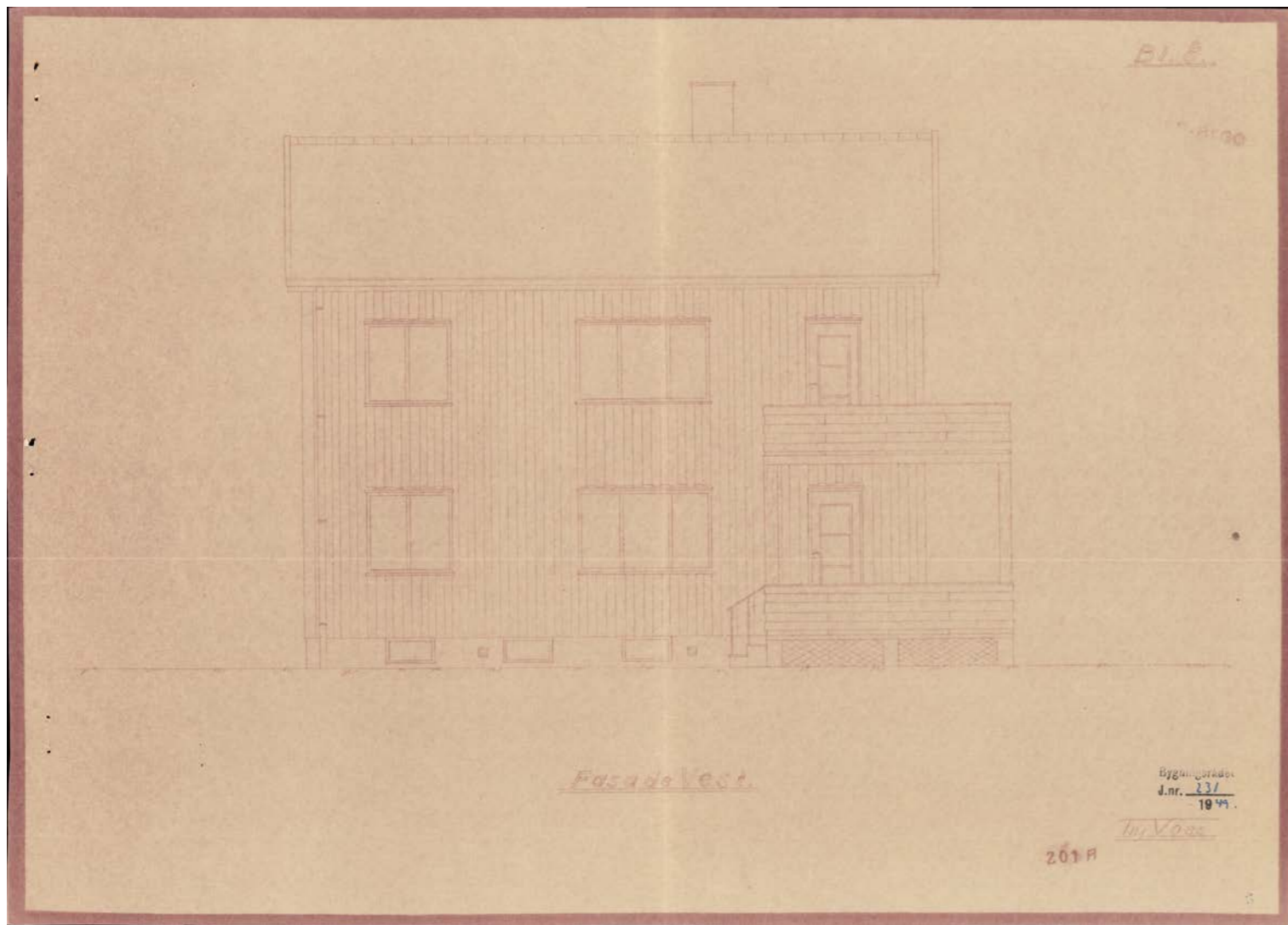
For godkjent(e) byggemelding(er) / søknad(er) sender kommunen kopi av dokument spesifisert i produkt nr. ?? og ?? dersom rekvirenten ber om det.

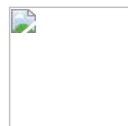












Notodden kommune

Adresse Storgata 39, 3671

Telefon

Utskriftsdato: 14.10.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Notodden kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4005 **Gårdsnr.:** 242 **Bruksnr.:** 80

Adresse: Bjørn Evjes gate 27, 3681 NOTODDEN

Referanse: 1306240110

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

Intet funnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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



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

Eiendom: Gnr.: 242 Bnr.: 80 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.242	B.nr.80	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 6. 661,-
Vannavgift:	Kr. 8. 917,-
Avløp:	Kr. 9. 914,-
Renovasjon:	Kr. 4. 951,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Kr. 7. 729,55,- i restanse pr 09.10.2024.
---------------------------	--



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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

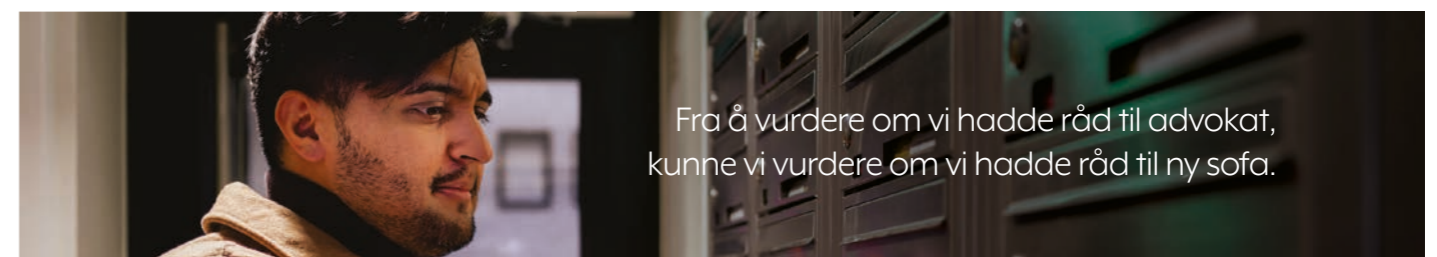
Plan- og bygningsrett

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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 risikopplysninger 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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bjørn Evjes gate 27
3681 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Notodden
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre