

aktiv.

aktiv.

Thomoen 25, 3691 GRANSHERAD

Hyggelig 4-roms enebolig med alt på ett plan i rolige og barnevennlige omgivelser



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 58 740,-
Total ink omk.: Kr 2 358 740,-
Selger: Astrid Brodahl Bakken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 153/153 kvm
Tomtstr.: 838.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 126, bnr. 42
Oppdragsnr.: 1306240097

Velkommen

Koselig enebolig fra 1978 med alt på ett plan. Boligen inneholder blant annet 3 soverom og har blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene. Utvendig er eiendommen pent opparbeidet med flat hage, gruslagt innkjørsel, samt at det er oppført en enkel garasje og en ved/redskapsbod.

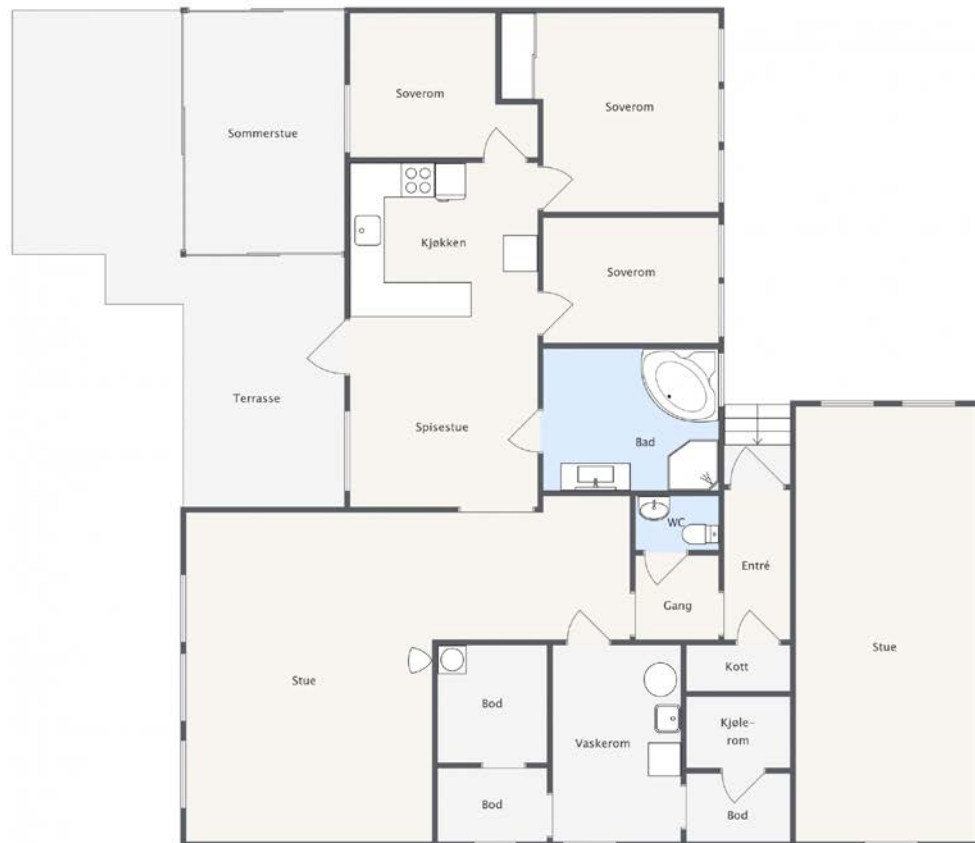
Eiendommen ligger meget pent til på en stor og flott tomt i et etablert boligfelt i sentrum av Gransherad. Boligfeltet kan også by på en nylig oppgradert lekeplass. Solrikt og barnevennlig område med nærhet til dagligvare/post i butikk, bensinstasjon, kirke, barne- og ungdomsskole (1.-10- trinn), barnehage og Rjukan ekspressen til Oslo via Notodden. Det er kort vei til Kyrkjettjønnen med badeplasser og fine turmuligheter i attraktive områder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Om eiendommen	5
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	62
Andre vedlegg	64
Budskjema	87

Thomoen 25



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.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA totalt: 153 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 153 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

838.7 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig og flat tomt som er pent opparbeidet med gruslagt innkjørsel og hage rundt store deler av huset.

Tomten er ved annonsering festetomt, men selger er i prosessen av å kjøpe ut tomten slik at det ikke lenger er feste ved overtagelse.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget pent til på en stor og flott tomt i et etablert boligfelt i sentrum av Gransherad. Boligfeltet kan også by på en nylig oppgradert lekeplass. Solrikt og barnevennlig område med nærhet til dagligvare/post i butikk, bensinstasjon, kirke, barne- og ungdomsskole (1.-10- trinn), barnehage og Rjukan ekspresen til Oslo via Notodden. Det er kort vei til Kyrkjettjøna med badeplasser og fine turmuligheter i attraktive områder.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og tomannsboliger.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig 1 etasje med plate på mark, opprinnelig bygget i 1978. Tilbygget i 1998. Opprinnelig bolig er byggesett fra Block Watne. Fundamentert på stedlig grunn av sand, stein og grus. Plate på mark. Ringmur med kryperom på tilbygg. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av stående trepanel med liten underligger (Hattepanel), og felter med liggende trepanel, samt liggende trepanel i gavler. Gesimskasser av trepanel med og uten luftespalte. Saltakkkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler på opprinnelig bolig, plassbygget sperretak på tilbygg. Taktro av spon, tekket med shingel. Taktro av trebord på tilbygg. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Tilbygg har trebjelkelag med stubbeloft mot grunn, og tilbygg er i vinkel på bolig med inntrukket inngangsparti.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.08.2024 av Olav Øyen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Boligen inneholder gang, mellomgang, stue, WC, vaskerom, kontor to stuer, kjøkken bad tre soverom og to boder, alt på ett plan.

Utvendig på eiendommen finner man en redskapsbod/vedskjul, samt en enkel garasje.

Standard

Enebolig fra 1978 (tilbygget i 1998) som har blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert i perioder med blant annet ny kjøkkeninnredning, nye overflater bad, utestue og etterisolering m.m.

Kjøkkenet har innredning levert av Huseby fra 1990-tallet. Innredningen består av over- og underskap med profilerte fronter av eik. Enkelte fronter på overskap har glassfronter. Lakkert benkeplate av eik med nedfelt oppvaskkum. Det ble montert ny oppvaskkum og armatur i 2020.

Badet har flislagt overflater på vegger og gulv, samt panel i tak. Varmekabel i gulv. Innredning med badekar, dusjkabinett, sjenk, høyskap og vegghengt servantskap med heldekkende servant. WC på eget toalettrom i boligen.

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

Forhold som har fått TG2:

1.2 Krypekjeller

Kan kun inspiseres fra lufteluker i ringmur. Ingen fuktsperre mot grunn. Mangler ventilrister på lufteluker.

Frostutsatt avløpsrør i kryperom.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er kryp i endeskjøter på liggende trepanel som er fuktutsatt. Noen bobler i overflatebehandlingen på ytterkledningen, samt på gesimsbord av glatt panel. Ingen luftespalte i gesimskasse på tilbygg. Hull i insektsnetting på luftespalter i gesims. Mest slitasje på liggende trepanel i gavler. Det er utett og dårlig tilpasning av vannbrett under vinduer i stue mot hage. Vinduer i stue fra 1999 er fuktutsatt under ved vannbrett. Vedlikehold må påberegnes.

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer i stue fra 1999. Vinduer i tilbygg fra 1998. Vinduer fra byggeår med bruksmerker, normalt vedlikeholdt. Vinduer i stue fra 1999 er innsatt på opprinnelig utvendig vannbrett. Utett løsning mellom vindu og vannbrett. Vannbrett heller inn mot vinduer og ytterkledning. Fuktutsatt. Bruksmerker på terrassedør fra byggeår. Normale bruksmerker på hoveddør. Løs klinke på hoveddør. Vinduer er normalt vedlikeholdt, men noe værbitte utvendig.

Noe kondensmerker på vinduer innvendig i tilbygg og på bad. Noe kondensmerker og avskallinger på innvendige vinduer i vaskerom og kontor. Videre vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Takkonstruksjon er tilbygget i vinkel. Ingen snøfangere. Se også pkt 4.2 undertak, tekking. Taksperre i gavl er over modul c/c-60. Undertak er støttet opp på loft der avstand er mer enn c/c-60, og har synlige svanker. Ingen lufting av yttertak på tilbygg.

5.1 Innvendig Loft

Noe muselort. Lufting av loft på bolig, men lite lufttilgang ved raft. Det mangler lufteventil i ene gavl på bolig. Ingen lufteventiler i gavl på tilbygg. Ingen luftsirkulasjon på loft mellom bolig og tilbygg. Ingen lufttilgang ved raft på tilbygg. Kondensmerker/mugg på boligens undertak og på tilbygg. Svertesopp.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Hagestue fra 2018 er ok. Noe sprekkdannelser og værbitte overflater på terrassebord. Terrassebord ligger mot ytterkledning slik at denne blir fuktutsatt. Noe bom i skiferflis på betongtrapp. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

10.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling

Våtrom fra 1990-tall. Kosmetisk kryp i listverk mot tak. Vindu i våtsone over badekar med kondensmerker. Åpen rørføring. Avtrekksventil i tak ute av drift. Ingen avtrekksvifte på yttervegg.

10.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv

Våtrom fra 1990-tall. Bom i gulvflis. Flekker og misfarging av silikonfuger. Noe sprekker i fuger i overgang gulv/vegg. Fliset mot dørterskel med utett løsning. Lite eller ingen lufttilgang fra dørterskel som har pålimt list.

11.1 Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg

Kjøkkeninnredning fra 1990-tall med normale bruksmerker. Kjøkkeninnredning i god stand, men noen justering av dører må påberegnes.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør av kobber fra byggeår. Ingen observert stakeluke. Ingen klemring på sluk i vaskerom. Avløp og bunnledninger skjult i plate på mark. Ett synlig, uisolert avløp under ringmur/kryperom. Vedlikehold og påkostninger av eldre vanninstallasjoner må påberegnes.

13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra byggeår som snarlig må påberegnes å byttes ut.

13.5 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ute av drift. Avtrekk fra kjøkken er ført opp på loft og ut på yttervegg i gavl, her er det kondensmerker fra før avtrekk ble ført ut på yttervegg. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

13.6 Toalettrom

WC-rom med normale bruksmerker. Avtrekksventil/mekanisk vifte i tak er ute av drift.

Forhold som har fått TG3:

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taktekkingen fra 2017 gis TG 2. Pappstift i Shingel har jobbet seg opp mellom Shingellag flere steder og er fuktutsatt. Må vedlikeholdes. Undertak av 12 mm spon er porøs, har dårlig spikerfeste og har svartsopp/mugg på underside synlig fra loft. Taksperre i gavl er over modul cc-60, undertak er støttet opp på loft her. Mugg/sopp oppstått etter kondens/dårlig luftsirkulasjon. Ved renovering må undertak være i henhold til shingel-leverandørens anvisning (18 mm rupanel). En gavl har montert ekstra lufteventiler. Ingen lufteventiler i andre gavl eller luftgjennomstrømning til loft på tilbygg. Lufttilførsel ved raft på sikres for optimal luftgjennomstrømning på loft. Ingen lufting av takkonstruksjon på tilbygg. Fuktutsatt og noe råte på yttertak/vindski i overgang hovedtak/tilbygg i enden av kilrenne. Ingen beslag i overgang tak/vegg på tak over kjøkken mot stue, der yttertaket er høyere.

10.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Våtrom fra 1990-tall. Åpen rørføring av vannrør som er skrudd i vegg i våtsone. Ingen mansjetter på vegg under baderomsinnredning på vannrør og avløp. Utett løsning ved dørterskel. Våtrommet har fin funksjon med dusjkabinett og badekar, men kan ikke benyttes uten dusjkabinett.

10.2.1 Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling

Vaskerom fra byggeår, ikke komplett bygget som våtrom. Har sin funksjon som vaskerom. Bruksmerker og slitasjer. Avtrekksventil i tak ute av funksjon. Åpent el-anlegg.

10.2.2 Vaskerom 1.etg Overflate gulv

Vaskerom fra byggeår, ikke komplett bygget som våtrom. Flekker og sprekk i skjøt gulvbelegg. Ingen klemring i sluk.

10.2.3 Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Vaskerom med membranløsning fra byggeår 1978, ikke komplett bygget som våtrom. Må ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Ingen membran på vegger bak liggende panel. Sprekker og riss i gulvbelegg. Ingen klemring i sluk.

14.1 Garasje – uthus

Bod med enkel utførelse. Etterslep på vedlikehold. Ingen undertak. Det kan kondensere fra takplater. Noe uferdig utvendig på tak, vindski og pannebord. Har fin funksjon som bod og lager. Bod gis TG 2.

Garasje har stort etterslep på vedlikehold. Skjevheter i fundamentering og konstruksjon. Råte på takkonstruksjon og vindskibord. Råte på søyler til svalegang. Kondemnabel.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Overflater på bad, 1990-tall
- Tilbygg med TV-stue, 1998
- Vinduer i stue, 1999
- Kjøkkeninnredning, 1999
- Parkett, 1999
- Markiser fra 2000-tall
- Etterisolert med blåseull på loft, opprinnelig bolig, 2000-tall
- Badekar, 2007
- WC, 2017
- Takshingel med underlagspapp, 2017
- Utestue på terrasse, 2019
- Ytterdør, 2020
- Oppvaskkum med blandebatteri på kjøkken, 2020
- Vedovn, 2021
- Boligen er malt utvendig, 2022
- Varmepumpe, 2022
- Vannmåler, 2024

Parkering

Innkjørsel eller garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Basert på elektrisitet og vedfyring.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 300 000

Kommunale avgifter

Kr 20 353

Info kommunale avgifter

Eiendommen har vannmåler (inkludert i kommunale avgifter).

Formuesverdi primær

Kr 614 646 per 2022

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 335 655

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Strøm og forsikring

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 126, bruksnummer 42 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:

4005/126/42:

30.08.1977 - Dokumentnr: 2487 - Bestemmelse om gjerde

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

30.10.2024 Arkivref. 24/33741-2

Overført fra: Knr:4005 Gnr:126 Bnr:42 F

Dokumentnr: 901130 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:126 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1710050 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:126 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 478587 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:126 Bnr:42

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Adkomst er offentlig til privat.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til: Bolig. Reguleringsplan med ID – 118 «Gransherad sentrum, nord for Tinnåa» av 26.04.1976.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 300 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

57 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

58 740 Omkostninger totalt

73 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 358 740 Totalpris. inkl. omkostninger

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

2 376 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 740

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til 2% av kjøpesummen. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 4.900,-, markedspakke på kr 12.900,-, vederlag til oppgjør på kr 4.900,- og visningsgebyr på kr 1.750,- per visning (første inkludert). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

11.09.2024















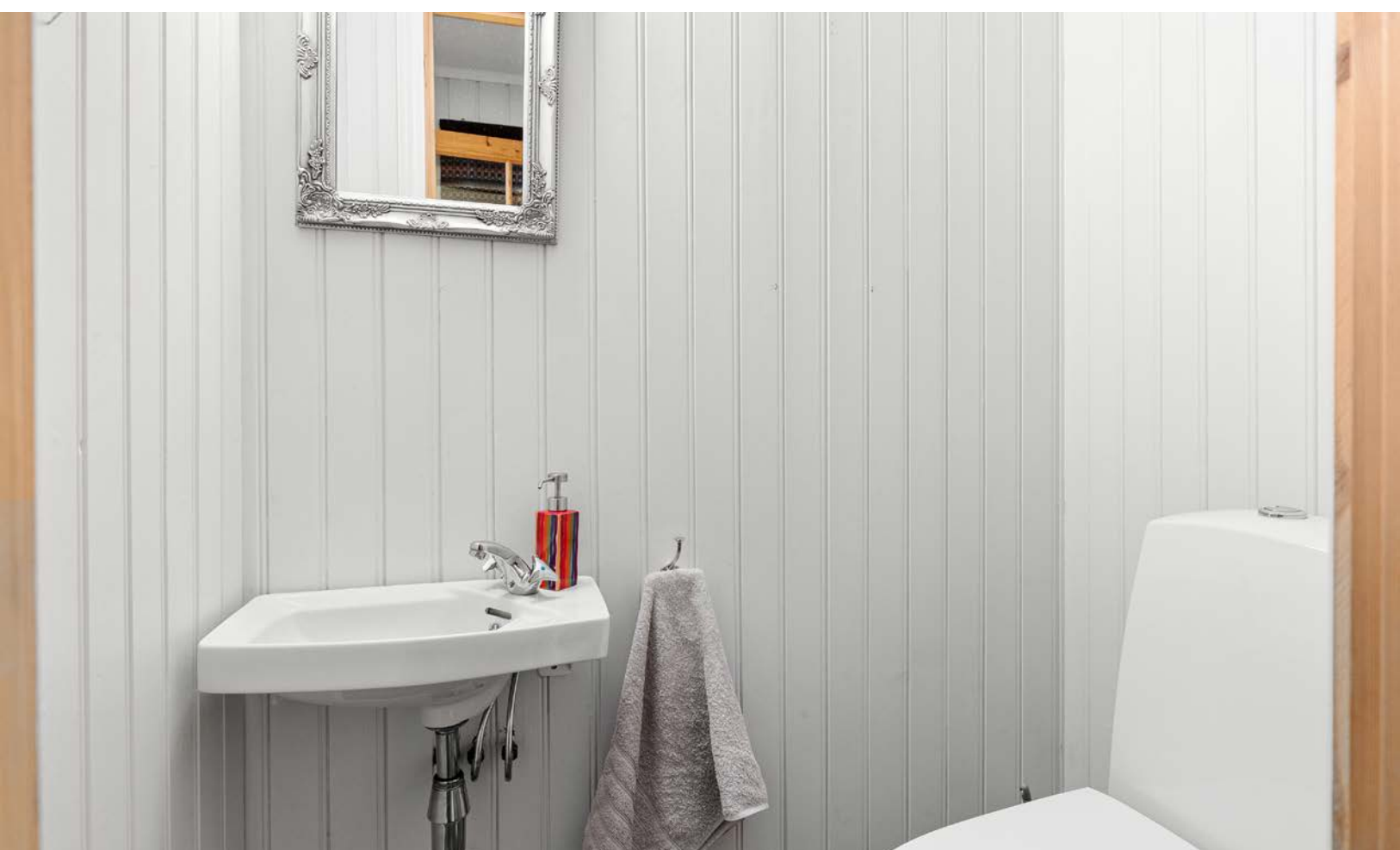


















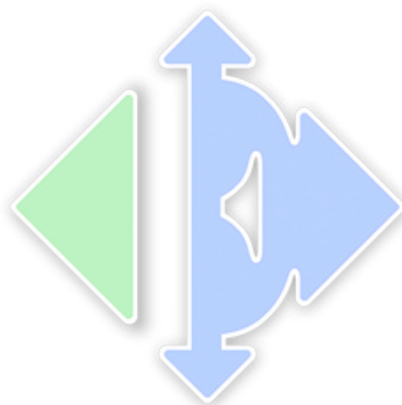






Vedlegg

Enebolig 1 etg. Plate på mark.
Thomoen 25
3691 Gransherad



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 09/08/2024

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:126, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Astrid Brodahl Bakken (fester)
Tomt:	838,7 (festet) m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 118. Gransherad sentrum, nord for Tinnåa. 26.04.1976
Offentl. avg. pr. år:	ca kr 20 400,- årlig
Forsikringsforhold:	Sparebank 1
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.08.2024
Forutsetninger (hindringer):	Boligen har tilbygget TV-stue som er fundamentert med ringmur og ett lite kryperom som kun lar seg inspisere fra lufteluker i ringmur. Loftet på boligen kan kun inspiseres fra loftsluke. Loftet er ikke gulvet og er etterisolert med blåseull. Loft på tilbygg kan kun inspiseres fra luke i gavl utvendig.
Oppdragsgiver:	Astrid Brodahl Bakken
Tilstede under befaringen:	Anders Bakken
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt uten festenummer. Årlig avgift på kr 1 000,-
Beliggende i Thomoen, Gransherad i Notodden kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er flat, opparbeidet med hage og plen. Gruset oppstilling.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etasje med plate på mark, opprinnelig bygget i 1978. Tilbygget i 1998. Opprinnelig bolig er byggesett fra Block Watne. Fundamentert på stedlig grunn av sand, stein og grus. Plate på mark. Ringmur med kryperom på tilbygg. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledding av stående trepanel med liten underligger (Hattepanel), og felter med liggende trepanel, samt liggende trepanel i gavler. Gesimskasser av trepanel med og uten luftespalte. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler på opprinnelig bolig, plassbygget sperretak på tilbygg. Taktro av spon, teknet med shingel. Taktro av trebord på tilbygg. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Tilbygg har trebjelkelag med stubbeloft mot grunn, og tilbygg er i vinkel på bolig med inntrukket inngangsparti.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med plate på mark, opprinnelig bygget i 1978. Boligen fremstår som bygget, jevnlig vedlikeholdt, med normale bruksmerker og slitasjer. Selv om boligen er jevnlig vedlikeholdt, må det påberegnes videre vedlikehold og påkostninger. Boligen har blant annet vaskerom og flere vinduer fra byggeår. Rådfør alltid med en bygmester ved eventuell renovering for å få kontroll på klimaskjerm, lufting, dampspærre mm. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Boligen har vært i selgers eie siden byggeår.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger og dokumenter, Propcloud.

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

1.etg: Takhøyde er ca 2,35 m, ca 2,41 m i tilbygg.
 -Gang har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Plassbygget kott. Åpent til mellomgang.
 -Mellomgang har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg. Sikringsskap.
 -Stue i tilbygg har panel i tak, plater på vegger med malt panel og brystningspanel, laminatgulv. Ventil i vindu. Røykvarsler.
 -WC har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg. Vask, gulvmontert WC. Avtrekksventil i tak.
 -Bod 1 har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i yttervegg. Kjølerom ute av drift.
 -Bod 2 har takess, panel på vegger, gulvteppe. Pipe med sotluke. Plassbygget hylleinredning.
 -Vaskerom har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Lufteluke i yttervegg. Loftsluke. Avtrekksventil i tak. Varmtvannsbereider. Stoppekran. Utslagsvask med opplegg for vaskemaskin. Aggregat til kjølerom. Brannslukningsapparat.
 -Kontor har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i yttervegg.
 -Stue har malt panel i tak, malt panel på vegger, parkettgulv. Pipe med skifersatt brannmur og vedovn med kleberstein. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu.
 -Kjøkken har malt panel i tak, plater med malt panel på vegger og malt panel på vegger. Parkett på gulv. Røykvarsler. Ventil i vindu. Terrassedør. Åpning til stue.
 -Bad har panel i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Avtrekksventil i tak. Ventil i vindu.
 -Soverom 1 har takess, malt panel og malt MDF på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu.
 -Soverom 2 har takess, malt panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler, ventiler i vindu, skyvedørgarderobe.
 -Soverom 3 har takess, panel på vegger, laminatgulv, ventil i vindu.
 Listverk: Malt listverk og trehvitt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlister. I gang er det Drammen taklister, glatt listverk på soverom 1 og 3. Innerdører: Heltre, lakkert furudører med tre speil. Glassdør mellom stue og mellomgang. Ingen dører fra vaskerom til bod eller fra vaskerom til kontor og bod 2. Bruksmerker på innerdører og dørterskler. Innerdører bør justeres. Generelt: Eldre overflater, normalt vedlikeholdt med bruksmerker. Noe planavvik på gulv. Nivåforskjell på gulv mellom gang og tilbygg. Knirk i gulv på gang. Svak statikk på gulv i tilbygg. Noe uferdig finish. Laminatgulv ligger mot dørterskler uten vaskelist. Kosmetisk kryp i listverk. Løst listverk på dør i soverom 2. Veggpanel rundt lysbrytere på vegg. Noe knas i laminat og parkett. Laminatgulv i soverom 3 med utette skjøter. Bruksmerker på parkettgulv og merker etter flytting av vedovn. Avtrekksventil i tak ute av drift. Kjølerom ute av drift. Takess i soverom 2 har noe eldre fuktmerker i skjøter. Noe vedlikehold og påkostninger av overflater må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med plate på mark, opprinnelig bygget i 1978. Tilbygget i 1998. Selger opplyser om følgende endringer:

- Vinduer i stue, 1999
- Kjøkkeninnredning, 1999
- Overflater på bad, 1990-tall
- Badekar, 2007
- WC, 2017
- Utstue på terrasse, 2019
- Ytterdør, 2020
- Oppvaskkum med blandebatteri på kjøkken, 2020
- Vedovn, 2021
- Boligen er malt utvendig, 2022
- Markiser fra 2000-tall.
- Takshingel med underlagspapp, 2017
- Etterisolert med blåseull på loft, opprinnelig bolig, 2000-tall
- Tilbygg med TV-stue, 1998
- Parkett, 1999
- Varmepumpe, 2022
- Vannmåler, 2024

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	4 530 000,-	
- Fradrag:	1 750 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 780 000,-	2 780 000,-

Verdi garasje/bod som ny i dag:	120 000,-	
- Fradrag:	115 000,-	
=Teknisk verdi garasje/bod:	5 000,-	5 000,-

Verdi bodsom ny i dag:	72 000,-	
- Fradrag:	40 000,-	
= Teknisk verdi bod:	32 000,-	32 000,-

Tomteverdi: **0,- festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 300 000,-

Låneverdi: **1 840 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 15 033,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	153	0	0	32	141	12
SUM BYGNING	153	0	0	32	141	12
SUM BRA	153					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje/bod	0	29	0	0	0	29
Vedbod	0	13	0	0	0	13
SUM BYGNING	0	42	0	0	0	42
SUM BRA	42					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etg: Gang, mellomgang, stue i tilbygg, WC, 2 stk boder, vaskerom, kontor, stue, kjøkken, bad, 3 stk soverom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger tegninger på bolig og på tilbygg, men det er ikke registrert noen ferdigattest. Kjølerom ute av drift settes som bod og S-rom. Utestue på terrasse er ikke medtatt som BRA-b, da den ikke har tilgang fra bolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vaskerom er ikke komplett bygget som våtrom. Vaskerom bygget som inntegnet fra byggeår.

ANDRE MERKNADER:

Yttertaket har ingen snøfangere. Kryperom under tilbygg er kun tilgjengelig for inspeksjon via ventiler i ringmur.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 41 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingsnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektleidelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

09/08/2024



Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Ingen grunnmur, men plate på mark. Tilbygg har ringmur med kryperom. Ringmur av av uisolerte betongblokker fra systemblokk.

Merknader: Betongblokker på tilbygg er ikke pusset, og ringmur på tilbygg har ikke innsatt ventilrister i lufteluger. Små riss i ringmur.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømming gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Kryperom under tilbygget TV-stue. Ikke mulig å inspisere fra innsiden. Lav høyde. Inspiseres fra lufteluger i ringmur.

Merknader: Kan kun inspiseres fra lufteluger i ringmur. Ingen fuktsperre mot grunn. Mangler ventilrister på lufteluger. Frostutsatt avløpsrør i kryperom.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen drenering. Plate på mark. Nedløp må føres vekk fra ringmur.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

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

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående trepanel (Hattepanel). Felt under vinduer av liggende trepanel. Liggende trepanel i gavler. Gesimskasser av trepanel med og uten luftespalter. Ytterkledning er malt i 2022.

Merknader: Det er kryp i endeskjøter på liggende trepanel som er fuktutsatt. Noen bobler i overflatebehandlingen på ytterkledningen, samt på gesimsbord av glatt panel. Ingen luftespalte i gesimskasse på tilbygg. Hull i insektsnetting på luftespalter i gesims. Mest slitasje på liggende trepanel i gavler. Det er utett og dårlig tilpasning av vannbrett under vinduer i stue mot hage. Vinduer i stue fra 1999 er fuktutsatt under ved vannbrett. Vedlikehold må påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Husmorvinduer, hvitmalte og kostmalt. Innadslående vinduer fra Nordan. Topphengslet vinduer, kostmalte. Ventilert i vindu. Utenpåliggende sprosper på store vinduer. Åpningsvindu i tilbygg som kan settes i vippestilling. Vinduer er lakkert og trehvite i tilbygg. Vinduer fra respektive byggeår i bolig og tilbygg. Terrassedør fra byggeår som er hvit og kostmalt, glass i brystningshøyde. Innvendig myggnetting/screen. Hoveddør er hvit, fabrikkmalt med tre små glass. Slett overflate. Hoveddør fra 2000-tall.

Merknader: Vinduer i stue fra 1999. Vinduer i tilbygg fra 1998. Vinduer fra byggeår med bruksmerker, normalt vedlikeholdt. Vinduer i stue fra 1999 er innsatt på opprinnelig utvendig vannbrett. Utett løsning mellom vindu og vannbrett. Vannbrett heller inn mot vinduer og ytterkledning. Fuktutsatt. Bruksmerker på terrassedør fra byggeår. Normale bruksmerker på hoveddør. Løs klinker på hoveddør. Vinduer er normalt vedlikeholdt, men noe værbitte utvendig. Noe kondensmerker på vinduer innvendig i tilbygg og på bad. Noe kondensmerker og avskallinger på innvendige vinduer i vaskerom og kontor. Videre vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler, tilbygget i vinkel i 1998 som har plassbygget sperretak. Taktro av 12 mm spon, tekket med shingel som har underlagspapp, taktro av trebord på tilbygg. Taktekking av Shingel fra 2017. Pipe nær mønet. Pipe av lettklinker med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp. Feietrinn.

Merknader: Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Takkonstruksjon er tilbygget i vinkel. Ingen snøfangere. Se også pkt 4.2 undertak, tekking. Takspærre i gavl er over modul c/c-60. Undertak er støttet opp på loft der avstand er mer enn c/c-60, og har synlige svanker. Ingen lufting av yttertaket på tilbygg.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1978/1998

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av 12 mm spon, tekket med Shingel som har underlagspapp. Taktekking fra 2017. Ingen sløyfer og lekter. Undertak inspiseres fra loft. Taktro av trebord på tilbygg fra 1998.

Merknader: Taktekkingen fra 2017 gis TG 2. Pappstift i Shingel har jobbet seg opp mellom Shingellag flere steder og er fuktutsatt. Må vedlikeholdes. Undertak av 12 mm spon er porøs, har dårlig spikerfeste og har svartsopp/mugg på underside synlig fra loft. Takspærre i gavl er over modul cc-60, undertak er støttet opp på loft her. Mugg/sopp oppstått etter kondens/dårlig luftsirkulasjon. Ved reovering må undertak være i henhold til shingel-leverandørens anvisning (18 mm rupanel). En gavl har montert ekstra luftenventiler. Ingen luftenventiler i andre gavl eller luftgjennomstrømning til loft på tilbygg. Lufttilførsel ved raft på sikres for optimal luftgjennomstrømning på loft. Ingen lufting av takkonstruksjon på tilbygg. Fuktutsatt og noe råte på yttertaket/vindski i overgang hovedtak/tilbygg i enden av kilrenne. Ingen beslag i overgang tak/vegg på tak over kjøkken mot stue, der yttertaket er høyere.

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag. Israftbeslag. Heldekkende pipebeslag med bøyle på topp. Kilrenne.

Merknader: Ett nedløp på tilbygg må tilbakeføres. Nedløp må føres vekk fra ringmur i egne rør. Fuktutsatt løsning i enden av kilrenne på tilbygg. Ingen beslag i overgang tak/vegg over kjøkken.

5. Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft på bolig med tilgang fra loftsluke i vaskerom. Kaldt loft på tilbygg med tilgang fra luke utvendig i gavl. Ingen gulv på loftene for lagring. Bolig er etterisolert med blåseull. Lufterventil i ene gavlvegg på bolig.

Merknader: Noe muselort. Lufting av loft på bolig, men lite lufttilgang ved raft. Det mangler lufterventil i ene gavl på bolig. Ingen lufterventiler i gavl på tilbygg. Ingen luftsirkulasjon på loft mellom bolig og tilbygg. Ingen lufttilgang ved raft på tilbygg. Kondensmerker/mugg på boligens undertak og på tilbygg. Svertesopp.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har inntrukket, overbygget inngangsparti med betongtrapp. Terrasseplattning på grunn ved kjøkken. Impregnerte terrassebord som ligger på betongplate. Terrasseplattning har montert hagestue. Terrasseareal 32 m², hvorav 15 m² er hagestue. Hagestue av element med glasstak og glassvegger. Tilgang til hagestue fra terrasse En stk utvendig mekanisk markise.

Merknader: Hagestue fra 2018 er ok. Noe sprekkdannelser og værbitte overflater på terrassebord. Terrassebord ligger mot ytterkledning slik at denne blir fuktutsatt. Noe bom i skiferflis på betongtrapp. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

7. Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår. Sotluke i bod 2. Skifersatt brannmur i stue med vedovn som har kleberstein. Pipe over tak på mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn.

Merknader: Noe riss synlig på pipe inne i bod 2. Noe bom i skifer på brannmur/pipe. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen etasjeskillere, plate på mark. Det er trebjelkelag med stubbeloft mot grunn på tilbygg som har noe svak statikk.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng. Plate på mark.**Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen rom under terreng. Plate på mark.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling. Panel i tak, flis på vegger. Ventil i vindu. Avtrekksventil i tak. Badekar. Dusjkabinett. Hvit, profilert baderomsinnredning med heldekkende servant. Ett stk høyskap. Speil og lys.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Kosmetisk kryp i listverk mot tak. Vindu i våtsone over badekar med kondensmerker. Åpen rørføring. Avtrekksventil i tak ute av drift. Ingen avtrekksvifte på yttervegg.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel, sluk under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Bom i gulvflis. Flekker og misfarging av silikonfuger. Noe sprekker i fuger i overgang gulv/vegg. Fliset mot dørterskel med utett løsning. Lite eller ingen lufttilgang fra dørterskel som har pålimt list.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger og smøremembran på gulv. Boret hull i fra tilstøtende rom, fra WC mot dusjkabinett. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Åpen rørføring av vannrør som er skrudd i vegg i våtsone. Ingen mansjetter på vegg under baderomsinnredning på vannrør og avløp. Utett løsning ved dørterskel. Våtrommet har fin funksjon med dusjkabinett og badekar, men kan ikke benyttes uten dusjkabinett.

10.2 Vaskerom 1.etg

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak, malt panel på vegger. Ventil i yttervegg. Varmtvannsbereder. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Stoppekran. Åpen rørføring. Åpent vannrør til utekran.

Merknader: Vaskerom fra byggeår, ikke komplett bygget som våtrom. Har sin funksjon som vaskerom. Bruksmerker og slitasjer. Avtrekksventil i tak ute av funksjon. Åpent el-anlegg.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Varmekabel. Sluk i gulv under utslagsvask.

Merknader: Vaskerom fra byggeår, ikke komplett bygget som våtrom. Flekker og sprekk i skjøt gulvbelegg. Ingen klemring i sluk.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1978

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membraner på vegger. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Ikke boret fra tilstøtende rom som er kjølerom. All rørføring ligger synlig på vegg inne i vaskerom.

Merknader: Vaskerom med membranløsning fra byggeår 1978, ikke komplett bygget som våtrom. Må ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Ingen membran på vegger bak liggende panel. Sprekker og riss i gulvbelegg. Ingen klemring i sluk.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1990-tall.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Huseby. Innredning med fronter av eik. Takhøye overskap. Profilerte fronter. Kjøkkeninnredning i vinkel og benk i U-form. Lakkert benkeplate av eik. Nyere, sort nedfelt kum. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte. Flis mellom benkeplate og overskap. Lys med stikkontakt under overskap. Kjøkken har egen spisekrok med terrassedør.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 1990-tall med normale bruksmerker. Kjøkkeninnredning i god stand, men noen justering av dører må påberegnes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1978/1990-tall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC i eget rom. Både skjult og åpne vannrør av kobber fra byggeår. Sanitær på bad fra 1990-tall, vanninstallasjon på kjøkken fra 1990-tall. Stoppekran på vaskerom. Utekran. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Vannmåler. Bunnledninger i plate på mark fra byggeår.

Merknader: Vannrør av kobber fra byggeår. Ingen observert stakeluke. Ingen klemring på sluk i vaskerom. Avløp og bunnledninger skjult i plate på mark. Ett synlig, uisolert avløp under ringmur/kryperom. Vedlikehold og påkostninger av eldre vanninstallasjoner må påberegnes.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1978

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra byggeår 1978. Lekkasjesikret ved at den står på vaskerom på gulv som har gulvbelegg med oppbrett og sluk. Fast el-tilkobling.

Merknader: Varmtvannsbereider fra byggeår som snarlig må påberegnes å byttes ut.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2020

Varmepumpe fra 2020, plassert i stue. Varmepumpe har fin funksjon.

Merknader: Det anbefales jevnlig service på varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1978

Anlegget ble sist fornyet ca. 1978

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og vinduer. Mekanisk ventilasjon fra byggeår. Avtrekk på kjøkken og avtrekk på bad og vaskerom.

Merknader: Mekanisk ventilasjon ute av drift. Avtrekk fra kjøkken er ført opp på loft og ut på yttervegg i gavl, her er det kondensmerker fra før avtrekk ble ført ut på yttervegg. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 2 13.6 Toalettrom

Gulvmontert WC i eget rom. Vask på vegg. Takess, malt panel på vegg og gulvbelegg med varmekabel. Avtrekksventil i tak.

Merknader: WC-rom med normale bruksmerker. Avtrekksventil/mekanisk vifte i tak er ute av drift.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Enkel utvendig frittstående bod på ca 13 m² med overbygget areal på ca 5 m² i tillegg. Fundamentert på stedlig grunn med tresviller. Konstruksjon av bindingsverk med ytterkledning av stående trepanel. Pulttakkkonstruksjon, tekket med A-takplater, uten undertak. Tregulv innvendig. Boddører.

Enkel garasje med bod, fundamentert på stedlig grunn av lettklinkerblokker og betongfundamenter. Konstruksjon av bindingsverk med ytterkledning av liggende Vestlandspanel og tømmermannspanel på boddel. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, tekket med shingel. Takkonstruksjonen har uttrukket svalegang i hele garasjen og bodens langside. Gruset gulv i garasje, tregulv i bod.

Merknader: Bod med enkel utførelse. Etterslep på vedlikehold. Ingen undertak. Det kan kondensere fra takplater. Noe uferdig utvendig på tak, vindski og pannebord. Har fin funksjon som bod og lager. Bod gis TG 2.

Garasje har stort etterslep på vedlikehold. Skjevheter i fundamentering og konstruksjon. Råte på takkonstruksjon og vindskibord. Råte på søyler til svalegang. Kondemnabel.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2020

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1978/1998

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og skjult elektrisk anlegg, 230 V. Fra både byggeår og 1990-tall ved tilbygging av stue. Sikringsskap plassert i mellomgang. Porselenssikringer. Siste tilsyn i 2020 uten bemerkninger.

Merknader: Ujordet stikkontakter med unntak av bad, kjøkken og vaskerom. Lysbrytere på soverom 2 og 3 er panelet rundt. Noe bruk av skjøteledninger. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkvent. Ingen registrert ferdigattest på boligen eller garasje. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt å lese selgers egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
10.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
10.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.2.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306240097	
Selger 1 navn	
Astrid Brodahl Bakken	
Gateadresse	
Thomoen 25	
Poststed	Postnr
GRANSHERAD	3691
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1978
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	46
Antall måneder	01
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind, Sparebank1
Polise/avtalenr.	32129437

Document reference: 1306240097

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ABB

1

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

Svar
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

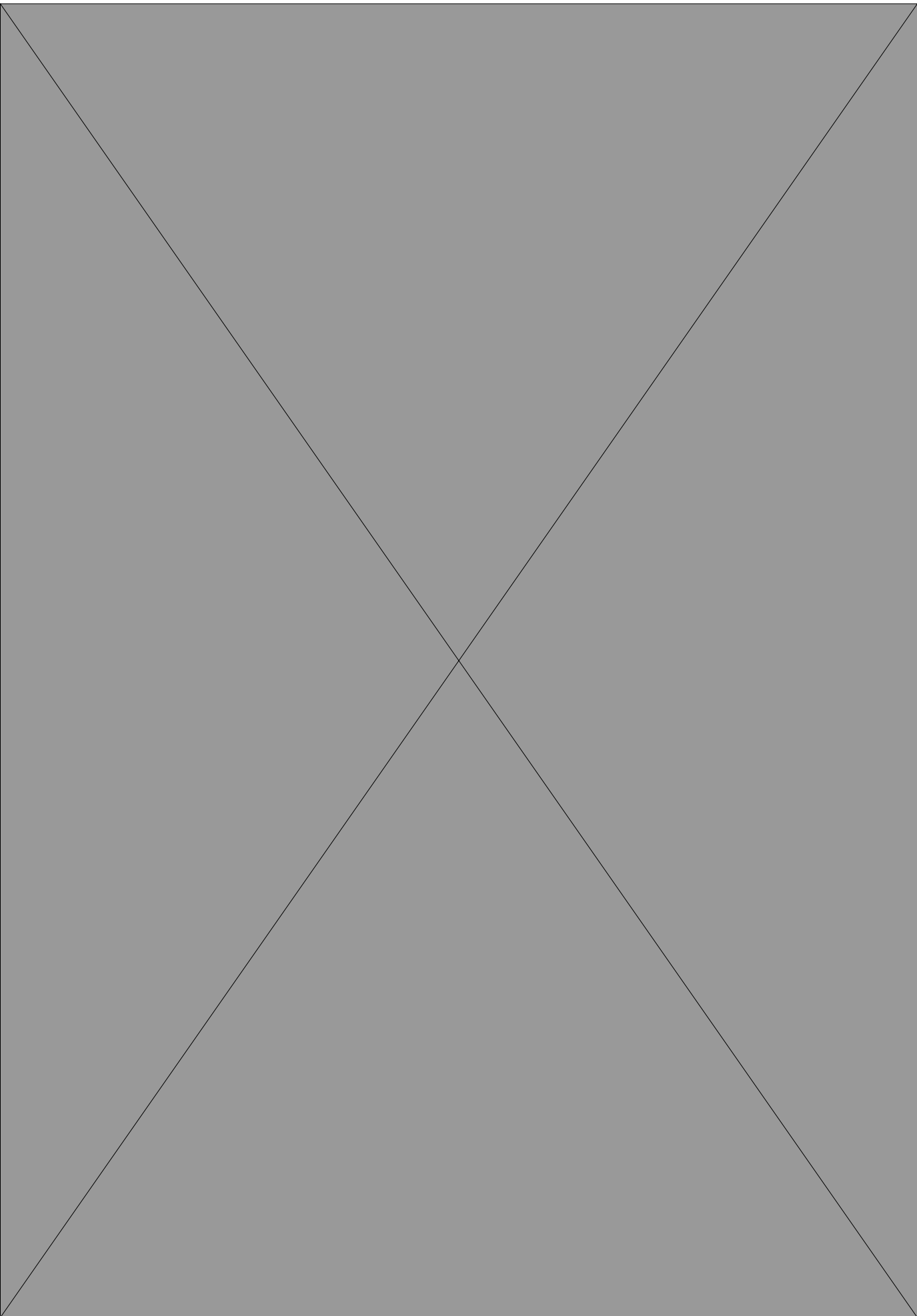
Document reference: 1306240097

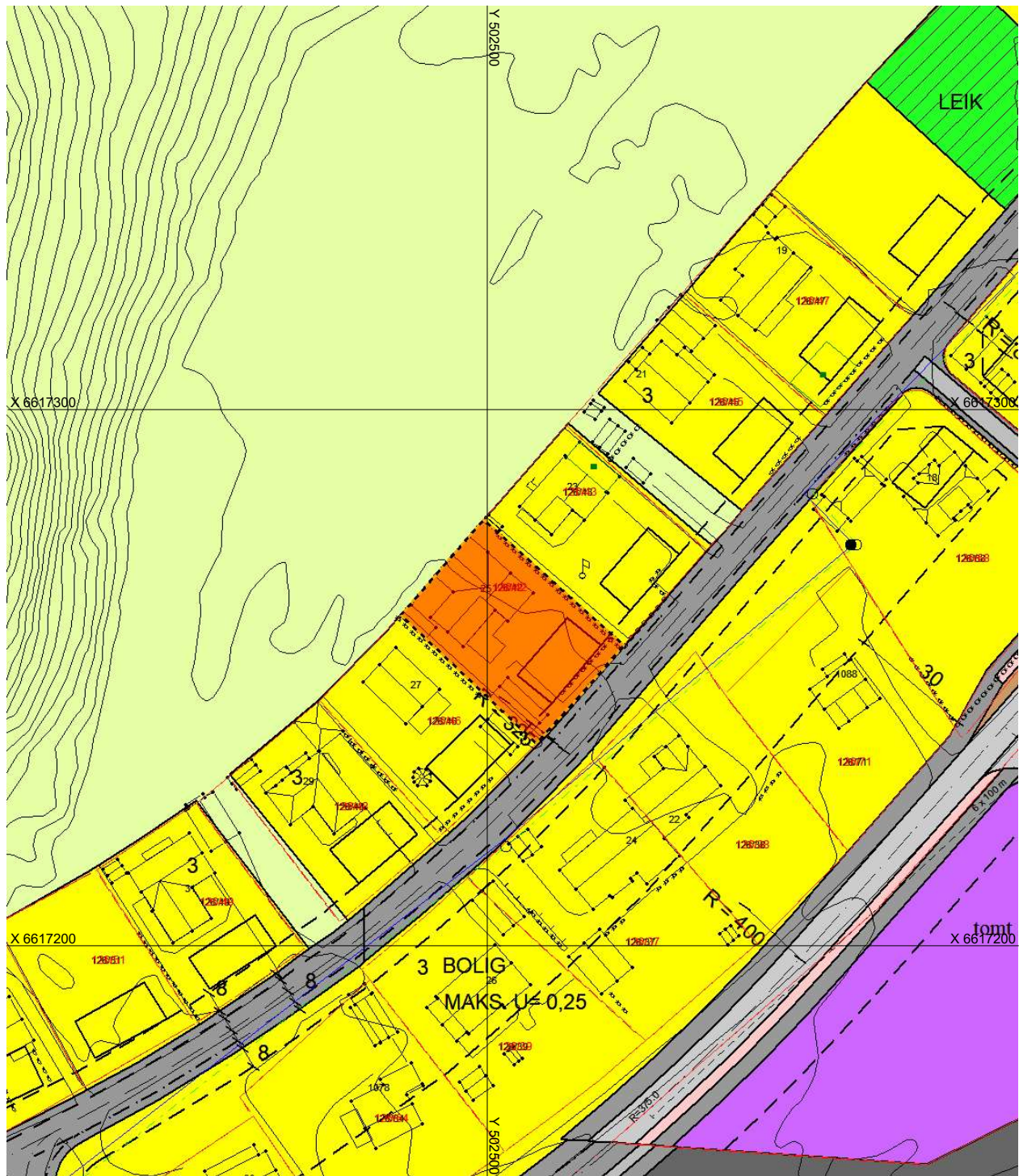
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Brodahl Bakken	f60643bf9f35848ec2fb9f59 16d1ed67f37a19de	20.08.2024 09:18:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code



Document reference: 1306240097

- 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>







Basiskart Område : _____ Utskriftsdato : 15.08.2024 Målestokk = 1:1000		Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet	
Notodden kommune 		<input type="checkbox"/> Sluk <input type="checkbox"/> Stolpe	<input type="checkbox"/> Kum <input type="checkbox"/> Flaggstang
Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) : Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____		——— Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen - - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen (Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal) - - - Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen) - - - Hjelpelinjetype vegkant(i matrikkelen) - - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste(i matrikkelen)	 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) ——— Høydekurve ——— Tellekurve (5 m) xoxoxoxoxo Hekk, ubest. type ——— Støttemur ——— Frittstående mur // // // // // Annet gjerde



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: **Gnr.: 126 Bnr.: 42 Fnr.: Snr.:**

Planstatus

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

1. Kommuneplan

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

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

Nei Ja Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til: Bolig. Reguleringsplan med ID – 118 «Gransherad sentrum, nord for Tinnåa» av 26.04.1976.

(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

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

Nei Ja

Opplysninger om aktuelle planar:

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

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



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.126	B.nr.42	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 6. 022,-
Vannavgift:	Kr. 4. 721,25,- (inkl leie av vannmåler)
Avløp:	Kr. 4. 181,25,-
Renovasjon:	Kr. 4. 951,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 16.08.2024.
--------------------	-----------------------------------



Eiendom: Gnr.: 126 Bnr.: 42 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

Det ble installert vannmåler på eiendommen i 2024. Denne er ikke avlest enda, men stipulert forbruk er 50 m3.

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

Nei Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	<input type="checkbox"/>
privat fellesanlegg	<input type="checkbox"/>
offentlig anlegg	<input type="checkbox"/>

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



Eiendom: **Gnr.: 126 Bnr.: 42 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):

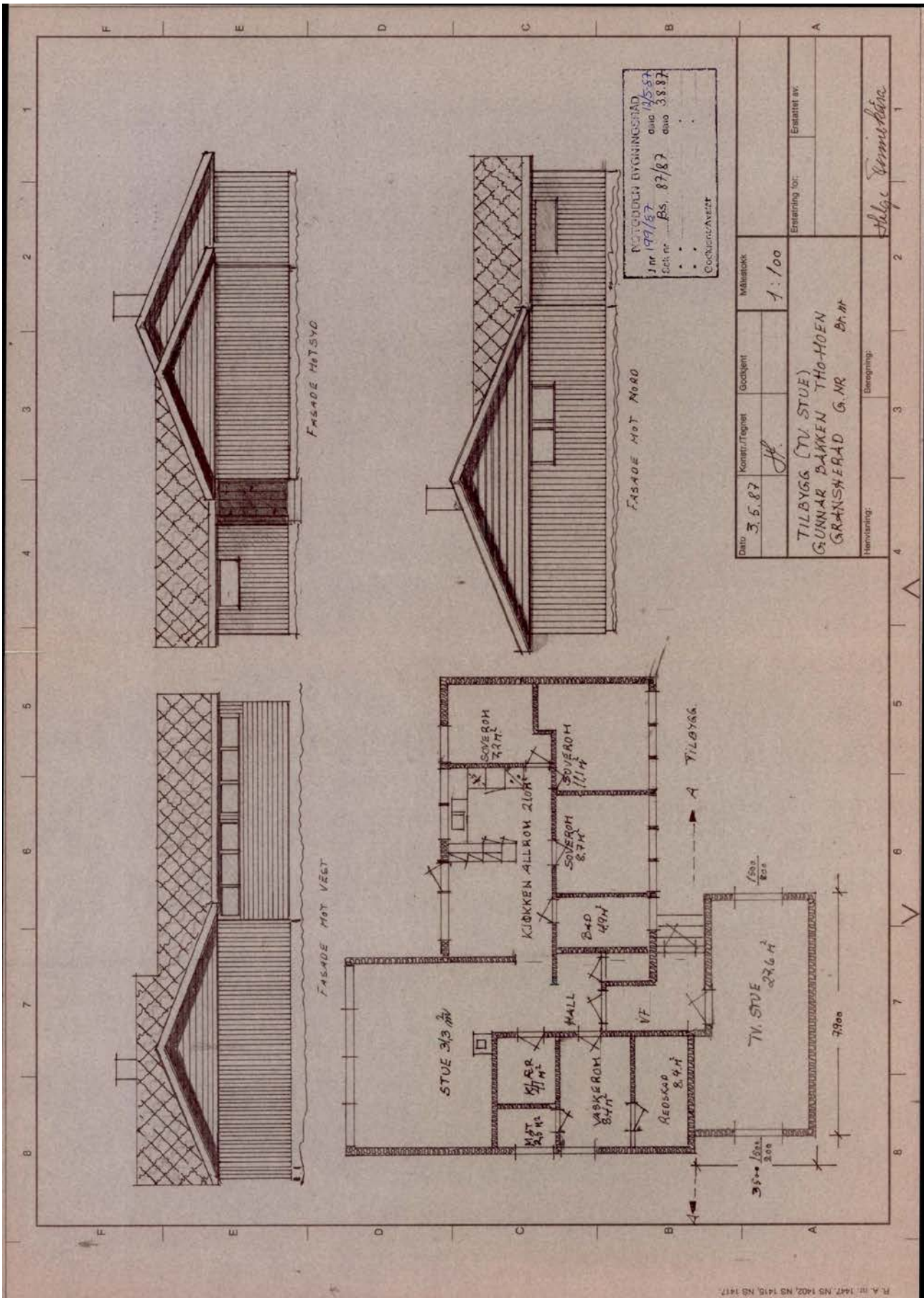
Bygningstype	Bruksareal i m2	Antall bygg	Status	Dato tatt i bruk	Godkjenning
Enebolig	148		Tatt i bruk		
Garasjeuthus, anneks til bolig	26		Tatt i bruk		

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

Nei | Ja | Delvis |

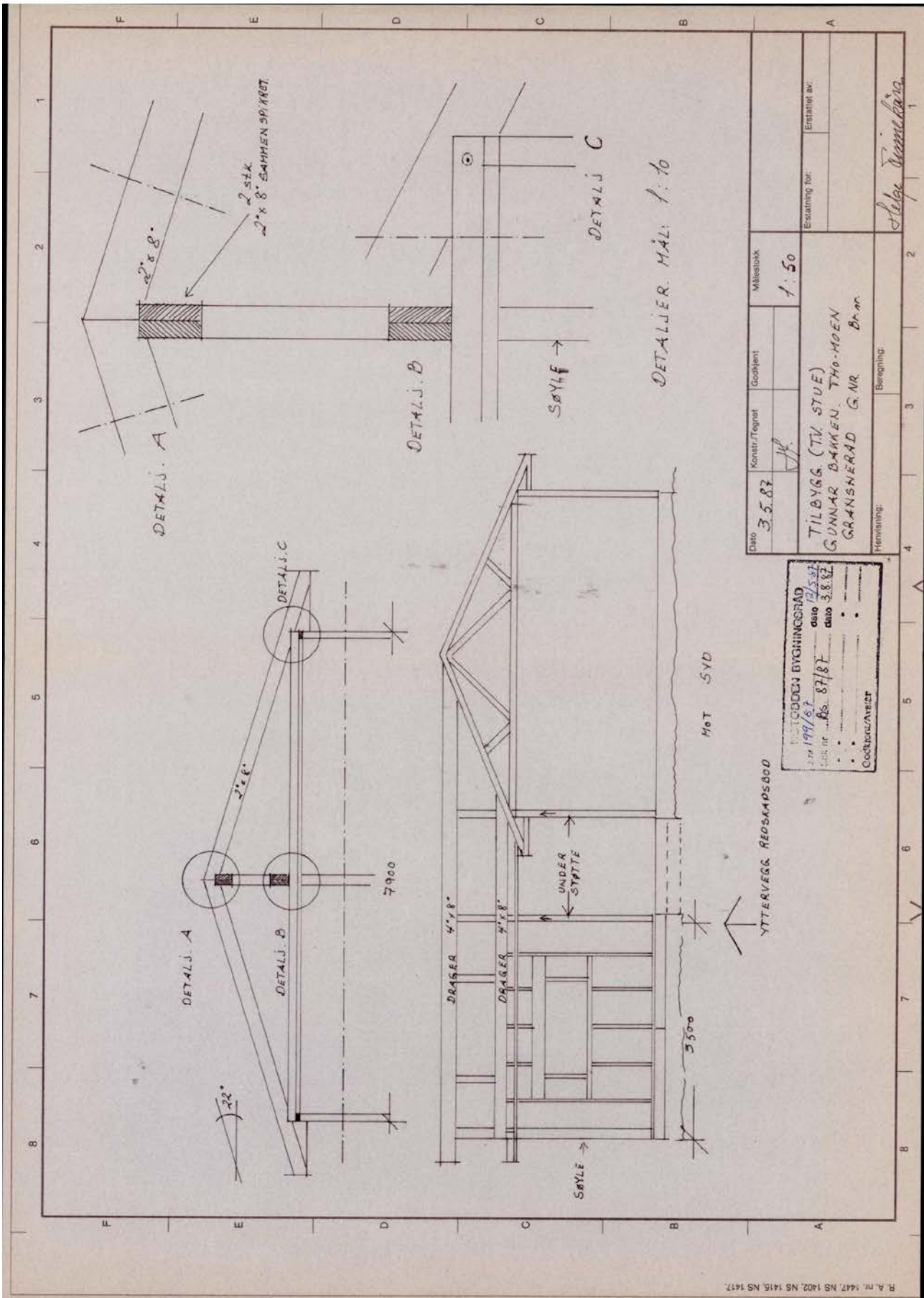
Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1977, oppføring av bolighus. 1979, oppføring av garasje.

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



REGULERING BYGNINGSRAD
 Nr 197/87 dato 14.5.87
 Eck nr BS, 87/87 dato 3.8.87
 CoqNent/Avstr

Dato	3.5.87	Konstr./Tegnet	Goobjent	Målestokk	1:100	Erstatet av:
TILBYGG (TV. STUE)			Gunnar Bakken Thø-Høen		Erstatning for:	
Gunnar Bakken Thø-Høen			Gunnar Bakken Thø-Høen		Erstatning for:	
Hierstyrning:			Beregning:		Hølge Vernebyrå	



R. A. N. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417

Dato	3.5.87	Konstr./Tegnet	Goffent	Målestokk	1:50
TILBYGG (TV. STUE)				Erstatlet av:	
GUNNAR BAKKEN, THO-HOEN				Erstatlet av:	
GRANSNERAD G. NR. 8 nr.				Erstatlet av:	
Hemmelighet:				Beregning:	
Tilbygger/Arbeider				Stige Tømmeråra	

REGULERING BYGNINGSRÅD
 dato 199/87
 Sak nr. 87/87
 dato 3.8.87

DETALJER. MÅL: 1:10

2 stk.
 2" x 8" BAKKEN SP. 1887

7900

5500

SØYLE →

SØYLE →

MOT SYD

YTTERVEGG REDEKAMPSBOD

DETALJ. B

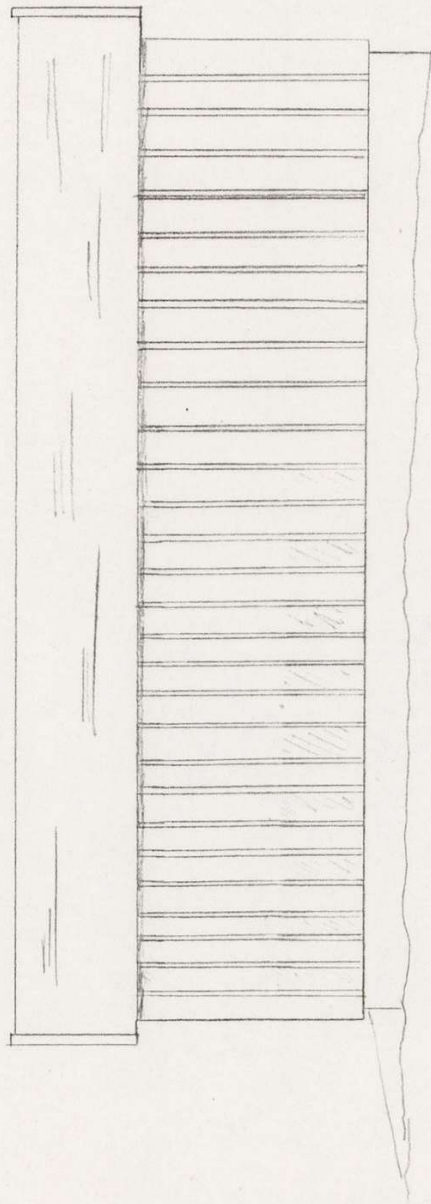
DETALJ. A

DETALJ. C

DETALJ. C

CARASSE

NOTODDEN BYGNINGSRÅD	
Jnr. 88	dato 2. 88
Sak nr. 62	dato 3. 88
nr. 10	nr. 10
nr. 10	nr. 10
Godkjent/ <u>Ansatt</u>	

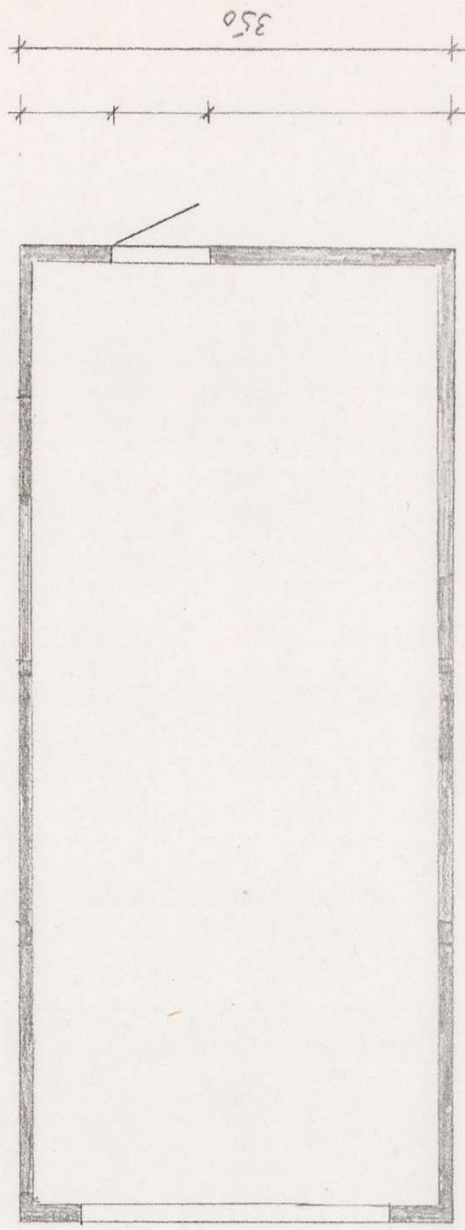


M. A. 50

GARASJE.

NOJODDEN BYGNINGSRÅD
Jnr. 68 11-2-80
Sak nr. 62 3.82

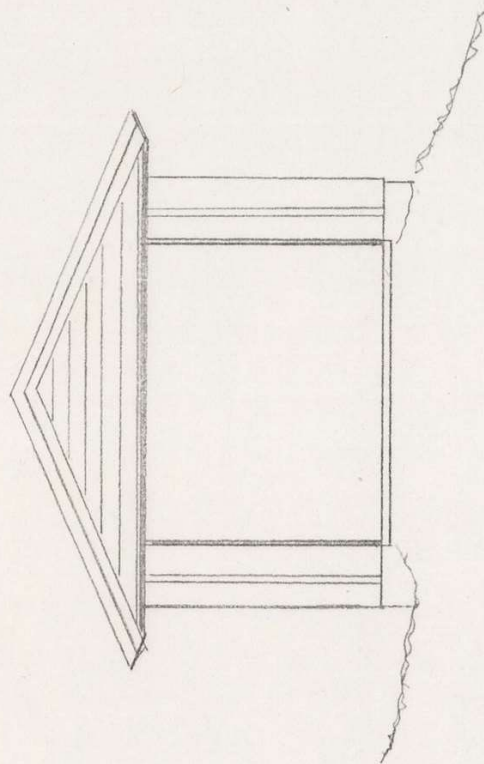
nr	.....dato	nr	.....dato
"	.....dato	"	.....dato
"	.....dato	"	.....dato
"	.....dato	"	.....dato



M 1:50

CARASIE

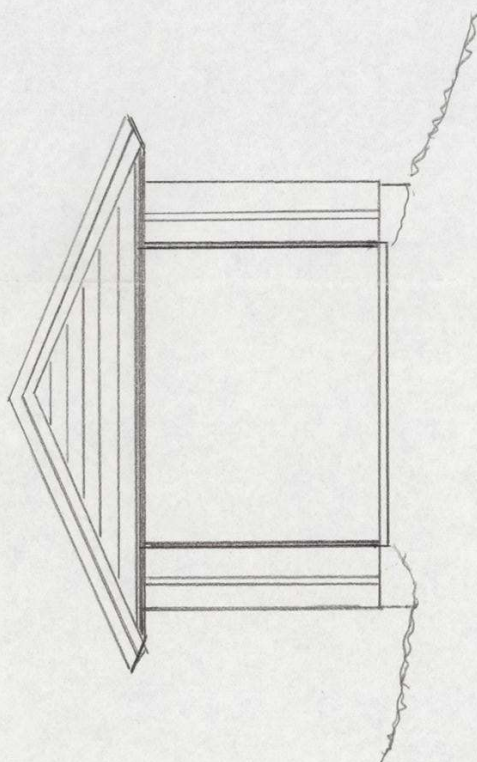
NOTODDEN BYGNINGSRÅD	
Jnr. 88	dato 11.3.88
Sak nr. 62	dato 3.3.88
M	.....
N	.....
Godkjent / Avslått	



M: 1:50

CARPORT M/BOD

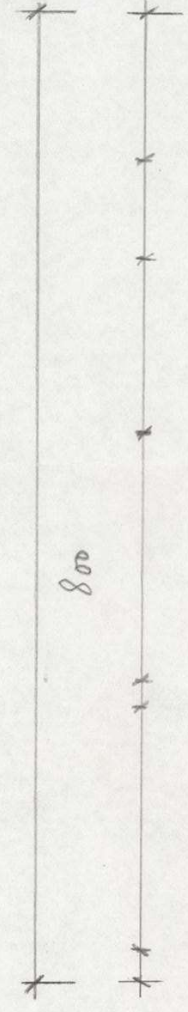
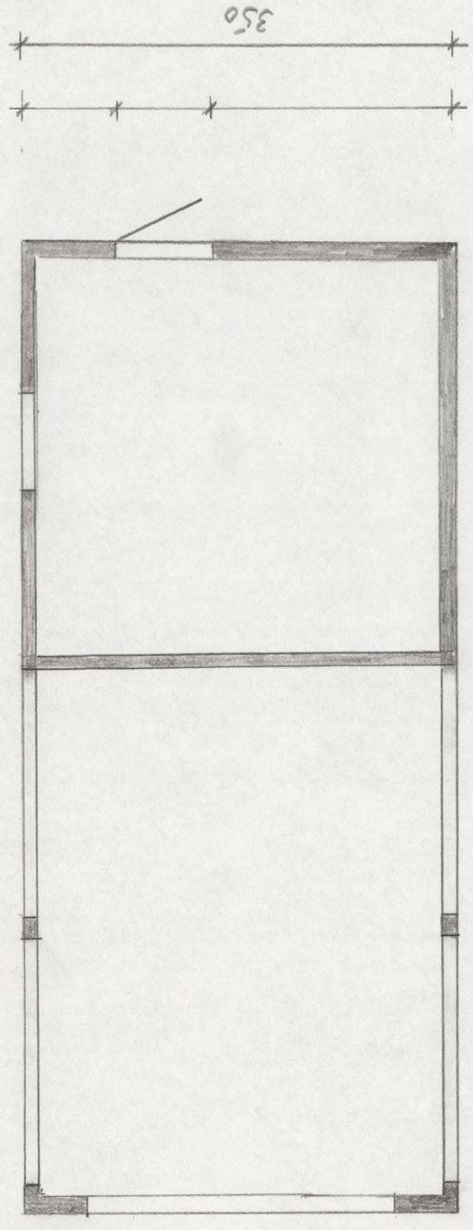
NICTODDEN BYGNINGSRÅD	
Jnr. 523	dato 10.8.79
Sak nr 40.7	dato 5.11.79
" " " "	" " " "
" " " "	" " " "
Godkjent/Ansatt	" " " "



M: 1:50

CARPORT 01/BOD

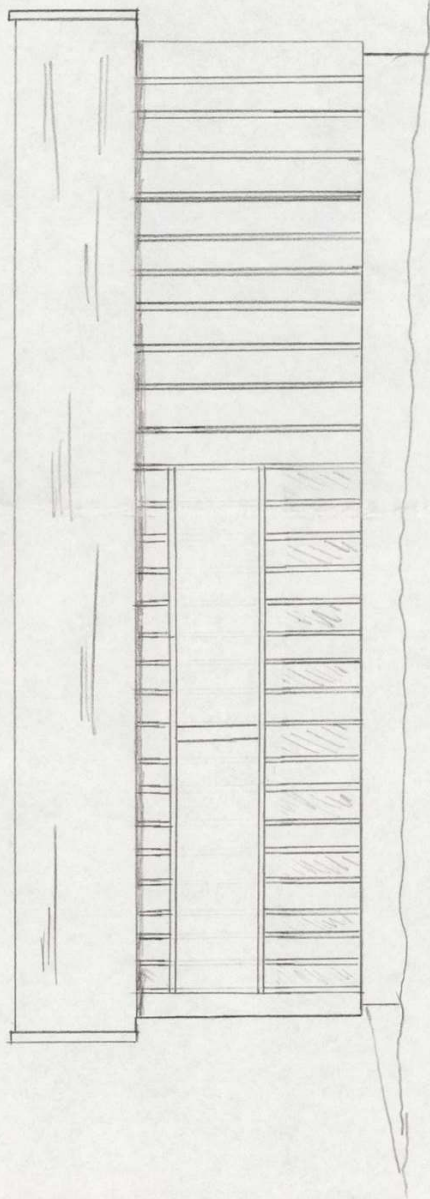
MOTODDEN BYGNINGSRÅD	
Jnr. 523	dato . 10.8.79
Sak nr . 407	dato . 5.11.79
" " " " " "	" " " " " "
" " " " " "	" " " " " "
Godkjent/Avslutt	



M 1:50

CARPORT M/BOD

HÖFTODDEN BYGNINGSRÅD	
Jnr. ... 523	dato ... 10.8.79
Sak nr ... 407	dato ... 5.11.79
" "	" "
" "	" "
Godkjent/Avslått	



M. 1:50

Dok. avg. kr. 150-

30/8
Festekontrakt nr. 2487 B 77
Kommune og Meddel. saksnummer

F E S T E K O N T R A K T.

Undertegnede Olav K.Tho, f.12.7 1912,eier av Tho gnr. 126 bnr. 2 i Notodden fester herved bort til Gunnar Bakken 120854 [redacted] parsell av min eiendom gnr.126 bnr.2,parsellen er angitt på godkjent reguleringsplan og benevnt tomt nr. 9m. 126 bnr. 42 Parsellen er på ca.1000 kvm. og den årlige leie er f. t. kr.240,- -t hundredeogfortikromer,som skal betales forskuddsvis og ukrevet den 1.januar. Festeavgiften kan ,når noen av partene forlanger det, reguleres hvert 10 år i forhold til tomteverdien på reguleringstiden jfr. festeavgl.§14. Skulle det oppstå uoverensstemmelser skal avgiften fastsettes av en voldgiftsnemd på tre menn,hvorav partene oppnevner en hver og den 3. oppnevnes av sorenskriveren.

Til sikkerhet for festeavtalen forbeholder grunneieren seg panterrett i de på parsellen oppførte bygninger med prioritet etter statsbanken der byggelån blir opptatt.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grunneieren berettiget til å inndrive forfallne avgifter uten søksmål og dom. Festeren er forpliktet til å holde parsellen pent og forsvarlig inngjerdet og han har ingen rettigheter utenfor parsellen. Utgiftene i forbindelse med festekontrakten bæres av festeren. Kontrakten opprettes i 3 eksemplarer hvorav partene skal ha et ekspl. hver.

Kontrakten skal tinglyses.

Gransherad, den. 18/8-77

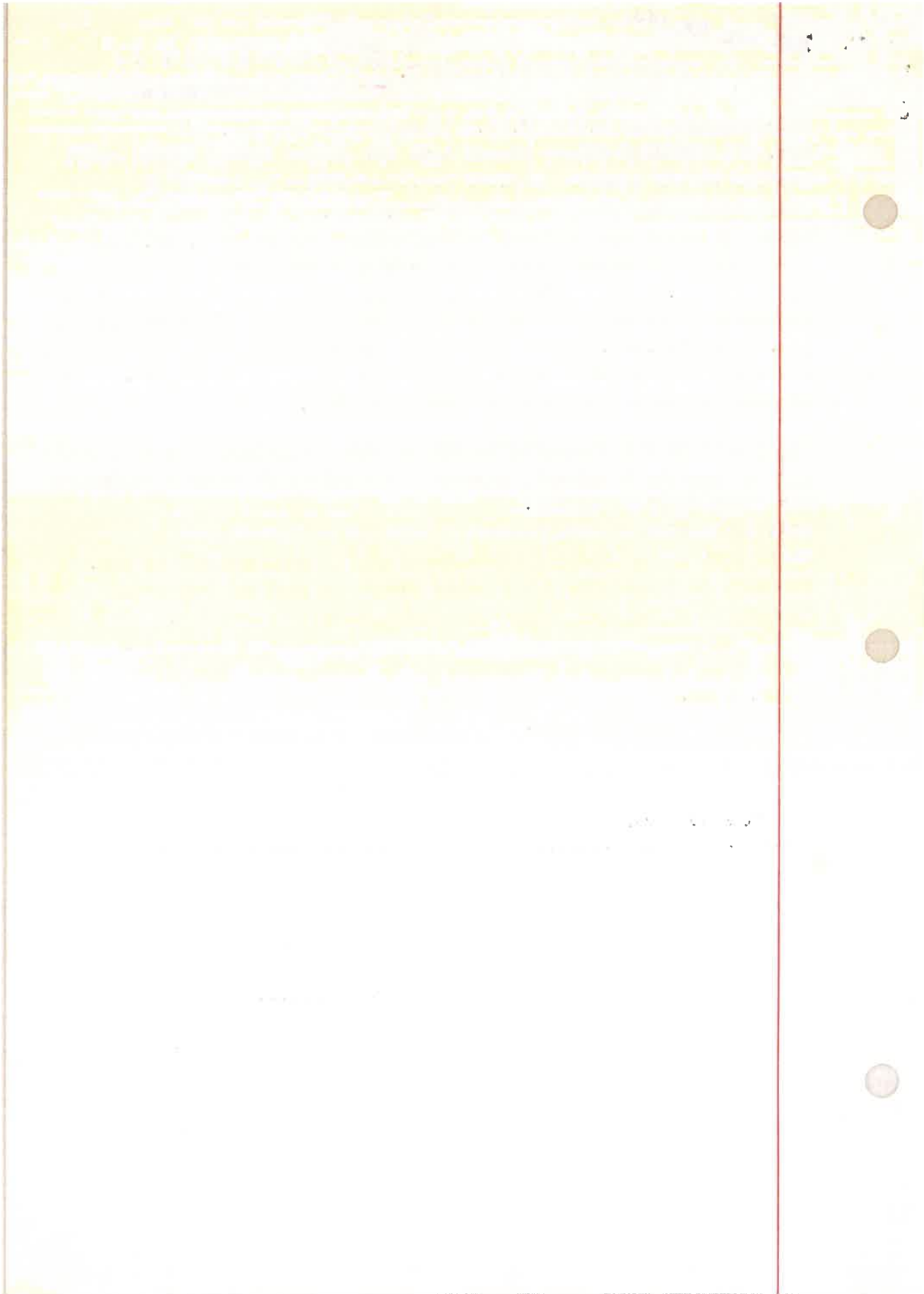
Olav K Tho
.....
Son grunneier

Gunnar Bakken
.....
Som fester

Vi attesterer at ovenstående festekontrakt er underskrevet av partene i vårt nærvær og at de er over 20 år.

Gransherad den. 18/8-1977

Agnes Maria Surtveit
[Signature]





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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Thomoen 25
3691 GRANSHERAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia**Telefon:** 934 56 323
E-post: kristian.heia@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre