

aktiv.



Tjønnvegen 9, 3676 NOTODDEN

**Attraktiv enebolig med populær
beliggenhet i rolige omgivelser -
Garasje**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 60 990,-
Total ink omk.: Kr 2 450 990,-
Selger: Andreas Løite

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 177/211 kvm
Tomtstr.: 1034.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 63
Oppdragsnr.: 1306240102

Velkommen

Eneboligen er opprinnelig bygget i 1956 og har blitt tilbygget og totalrenovert i 2004. Boligen består av én etasje med kjeller og en romslig garasje. Den ligger på en romslig og flat tomt med en pent opparbeidet hage og innkjørsel.

Boligen ligger fint til i et etablert boligområde i rolige og barnevennlige omgivelser med mye sol i Heddal. Nærhet til barnehage, barne- og ungdomsskole. Kort vei til Tuvenområde med kjøpesenter, dagligvare, møbelforretning, byggevarer m.m. Gåavstand til fine turområder, samt attraksjoner som Heddal Stavkirke og Heddal bygdetun. Kollektivtransport også like i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	30
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Andre vedlegg	63
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 211 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 65 m²

1. etasje

BRA-i: 112 m²

BRA-e: 34 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1034.4 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med pent opparbeidet hage og innkjørsel.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et etablert boligområde i rolige og barnevennlige omgivelser med mye sol i Heddal. Nærhet til barnehage, barne- og ungdomsskole. Kort vei til Tuvenområde med kjøpesenter, dagligvare, møbelforretning, byggevarer m.m. Gåavstand til fine turområder, samt attraksjoner som Heddal Stavkirke og Heddal bygdetun. Kollektivtransport også like i nærheten.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig 1 etasje med kjeller og integrert/tilbygget garasje, opprinnelig bygget i 1956. Tilbygget og totalrenovert utvendig og innvendig i 2004. Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Grunnmur av uisolert betongblokker/Y-tong. Pusset på utsiden og innsiden. Kjeller på opprinnelig bolig, med plasstøpt, uisolert betonggulv mot grunn. To tilbygg med ringmur av lettklinker. Tilbygg har kryperom. Konstruksjon på opprinnelig bolig av mur/Y-tong. Tilbygg av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning og tømmermannspanel på både opprinnelig bolig og tilbygg. Tette gesimskasser med panel med not og fjær. Etasjeskiller av trebjelkelag på opprinnelig bolig. Trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom på begge tilbygg. Boligen er tilbygget i vinkel og har integrert/tilbygget garasje med vegger av Y-tong og vegger av bindingsverk. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår, med taktro av trebord på opprinnelig bygning. Garasje har saltakkonstruksjon av plassbygget takstoler med statikk fra 2004. (ingen undertak). Saltakkonstruksjon på tilbygg (ingen loft for inspeksjon av type) Takkonstruksjonen har kaldt loft på opprinnelig bygning. Yttertak er tekket med enkelkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel og takkonstruksjonen til garasje ligger mot boligens yttervegg av mur/Y-tong. Terrasse med inntrukket inngangsparti ved hoveddør og terrasse ut fra tilbygget stue og i gavl foran karnapp.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 15.09.2024 av Olav Øyen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Kjeller: Gang, bod, vaskerom, garderobe, bad/WC og gjesterom.

1. etg: VF, gang, bad/WC, kjøkken, stue og to soverom.

Romfordeling er ut i fra tegninger levert av kommunen, men det er ukjent hvorvidt disse er godkjente.

Standard

Boligen har gjennomgående overflater med malte plater og panel på vegger, og takess i himling. Gulvene i kjelleren er dekket med laminat og betong med ulike typer belegg, mens i 1. etasje finner vi parkett og laminatgulv.

Badet i kjelleren har flislagte gulv med varmekabler og malte murvegger, og badet i 1. etasje har fliser på både gulv og vegger. Begge badene har enkle og funksjonelle baderomsinnredninger med skapfronter i tre eller hvite profilerte fronter. Det er speilskap over vaskene, og begge badene har avtrekksvifter for ventilasjon.

Kjøkkenet har innredning fra 2004 med profilerte, fabrikkmalte skapfronter og en laminat benkeplate. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser, og kjøkkenet har integrert stekeovn og koketopp. Kjøkkenet har en praktisk utforming med god oppbevaringsplass i både over- og underskap.

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.

TG 2 Merknader:

Grunn og fundamenter (1.1) – Riss i ringmurer med kryperom, fukt i kjeller, avskalling av mur, skjevhet i terrassefundament.

Vinduer og ytterdører (3.1) – Eldre kjellervinduer krever vedlikehold, værbitte husmorvinduer.

Takkonstruksjon og tekking (4.1, 4.3) – Svak statikk på garasjetak, værbitte takstein, moser på tak, mangler snøfangere.

Renner, nedløp og beslag (4.3) – Takrenner og nedløp er værbitte.

Innvendig loft (5.1) – Ingen ventilasjon ved raft, muselort observert.

Terrasser og balkonger (6.1) – Skjevheter og værslitasje på terrassebord, svake rekkverk.

Piper og ildsteder (7.1) – Rust på pipebeslag, kort høyde på pipe.

Etasjeskillere (8.1) – Planavvik, svak statikk i tilbygget stue, fukt i stubbeloft.

Rom under terreng (9.1.1) – Fuktmerker på murvegger og avskalling av overflatebehandling.

Bad/WC kjeller (10.1.1, 10.1.2, 10.1.3) – Ikke full våtromsstandard, misfarging av fuger, manglende ventilasjon.

Vaskerom kjeller (10.2.1, 10.2.2) – Lav takhøyde, svelling i takess, sprekke i flis.

Bad/WC 1.etg (10.3.1) – Misfarging av fuger, avtrekksvifte er fuktutsatt.

Innvendige vann- og avløpsrør (13.1) – Eldre kobberrør, lekkasje fra avløp i bad i 1. etg.

Varmtvannsbereder (13.2) – Eldre bereder fra 1986 med funksjon, men anbefalt oppgradering.

Ventilasjon (13.5) – Mangler mekanisk ventilasjon, naturlig ventilasjon er utilstrekkelig.

TG 3 Merknader:

Krypekjeller (1.2) – Sopp og råteskader på bjelkelag, tetteede lufteventiler, soppdannelse rundt avløpsrør.

Drenering (1.3) – Ingen drenering eller grunnmursplast, høyt fuktinnhold i kjeller.

Yttervegger (2.1) – Råteskade og deformasjoner på kledning, manglende lufting.

Undertak, lekter og yttertekking (4.2) – Knuste takstein, rust på pipebeslag, manglende overgangsbeslag.

Etasjeskillere (8.1) – Fukt og soppdannelse under badet, svak statikk i bjelkelag.

Rom under terreng (9.1.2, 9.1.3) – Fukt i gulv, kjellerluft, ingen ventiler, fuktutslag i vegger.

Bad/WC 1.etg (10.3.2, 10.3.3) – Råteskade og lekkasje fra wc, motfall fra sluk, fukt i underliggende konstruksjon.

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

- Fremstår som renoverert utvendig og innvendig med el og sanitær i 2004

- Varmepumpe, 2019

Parkering

Egen 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.

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

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 2 390 000

Kommunale avgifter

Kr 25 800

Formuesverdi primær

Kr 520 424 per 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 977 610 per 2022

Andre utgifter

Strøm og forsikring.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 63 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:

4005/37/63:

23.07.1949 - Dokumentnr: 842 - Bestemmelse om gjerde

11.01.1956 - Dokumentnr: 59 - Bestemmelse om veg

22.04.1949 - Dokumentnr: 400 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:37 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 767830 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:37 Bnr:63

01.01.2024 - Dokumentnr: 445683 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:37 Bnr:63

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Bolig. En mindre del av eiendommen i sydlig ende ligger under vegformål.

Reguleringsplan med ID – 168 «Skilrudtjønna – Svintrudberget» av 27.08.1985.

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

2 390 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

59 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

60 990 Omkostninger totalt

76 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 450 990 Totalpris. inkl. omkostninger

2 466 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 468 890 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 60 990

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.

Meglervederlag

Meglervederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til 1,8% av kjøpesummen. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 4.900,-, markedspakke på kr 12.900,-, vederlag til oppgjør på kr 4.900,- og visningsgebyr på kr 1.750,- per visning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

27.09.2024



































1. etasje



aktiv.

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

Kjeller



aktiv.

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

Vedlegg

Enebolig 1 etg med kjeller. Integrrert garasje.
Tjønnvegen 9
3676 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 15/09/2024

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

900 12 125

busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående 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:37, Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Andreas Løite
Tomt:	1034,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Bolig. En mindre del av eiendommen i sydlig ende ligger under vegformål. Reguleringsplan med ID – 168 «Skilrudtjønna – Svintrudb
Offentl. avg. pr. år:	Kr 25 779.- årlig
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1956
Festenummer:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.09.2024
Forutsetninger (hindringer):	Det er ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon på tilbyggene. Ingen luker. Kun tilgjengelig loft på opprinnelig bolig. Ingen innvendige eller utvendige luker på tilbygg.
Oppdragsgiver:	Ruth Elisabeth Finnekåsa
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Tomteareal er ikke oppmålt, det foreligger skylddeling på tomtearealet. Arealet er oppgitt i kommune kart. Beliggende i Tjønnevegen, Notodden kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er flat, opparbeidet med hage, plen og hekk. Gjerde på deler av eiendommen på kommunal vei. Belegningsstein foran garasje og hoveddør. Tomt og område rundt ligger i flomsone.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller og integrert/tilbygget garasje, opprinnelig bygget i 1956. Tilbygget og totalrenovert utvendig og innvendig i 2004. Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Grunnmur av uisolert betongblokker/Y-tong. Pusset på utsiden og innsiden. Kjeller på opprinnelig bolig, med plasstøpt, uisolert betonggulv mot grunn. To tilbygg med ringmur av lettlinker. Tilbygg har kryperom. Konstruksjon på opprinnelig bolig av mur/Y-tong. Tilbygg av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkleddning og tømmermannspanel på både opprinnelig bolig og tilbygg. Tette gesimskasser med panel med not og fjær. Etasjeskiller av trebjelkelag på opprinnelig bolig. Trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom på begge tilbygg. Boligen er tilbygget i vinkel og har integrert/tilbygget garasje med vegger av Y-tong og vegger av bindingsverk. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår, med taktro av trebord på opprinnelig bygning. Garasje har saltakkonstruksjon av plassbygget takstoler med statikk fra 2004. (ingen undertak). Saltakkonstruksjon på tilbygg (ingen loft for inspeksjon av type) Takkonstruksjonen har kaldt loft på opprinnelig bygning. Yttertak er tekket med enkelkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel og takkonstruksjonen til garasje ligger mot boligens yttervegg av mur/Y-tong. Terrasse med inntrukket inngangsparti ved hoveddør og terrasse ut fra tilbygget stue og i gavl foran karnapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller og integrert/tilbygget garasje, opprinnelig bygget i 1956. Tilbygget og totalrenovert i 2004. Boligen fremstår som renovert i 2004. Boligen er normalt vedlikeholdt, men det er behov for videre vedlikehold både utvendig og innvendig, med tanke på blant annet våtrom, innredet rom i kjeller, drenering og takteking med beslag. Det er fukt i kjeller som har innredet rom under terreng og det er lekkasje fra avløpsrør i bad på 1. etg som er påkrevet å utbedre, samt svak statikk på bjelkelag i tilbygget stue. Ellers så kan boligen tas i bruk slik den er med vedlikehold over tid. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktspærre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 2003.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er ca 1,94 til 2,02 m

- Gang har malte plater i tak, malte murvegger, laminatgulv på tilfarergulv mot grunn. Spot i tak. Trapp til 1.etg.
- Bod har malt panel i tak, malte murvegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Stakeluke, lufteventil i vegg mot kryperom. Stoppekran til utevann. Synlige vannrør av kobber og PVC.
- Vaskerom har takess, malte murvegger, flis på betonggulv mot grunn. Ingen varmekabel. Varmtvannsbereider. Hovedstoppekran. Sluk i gulv. Vaskeromsinnredning. Åpent til garderobe.
- Garderobe har malt panel i tak, malte murvegger, flis på betonggulv mot grunn. Hylleinnredning. Synlige vannrør. Synlig avløpsrør fra bad i vegg. Sotluke.
- Mellomgang har takess, malt murvegg og malte plater på vegg, laminatgulv og betonggulv mot grunn. Spot i tak.
- Bad/WC har takess, malte murvegger og flis på murvegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sokkelflis rundt WC. Avtrekksvifte i pipe.
- Gjesterom har takess, murvegger med tapet, laminatgulv og betonggulv mot grunn. Kasse på vegg med luke som inneholder hovedstoppekran. Dør til det fri.

Listverk: Malt listverk, Drammen taklist, glatte gerikter, glatte gulvlist. Innerdører: Kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Dørhøyde på 1,80 m. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdør av heltre må påberegnes justering. Normale bruksmerker på innerdører. Vanlig dørterskel til bad. Generelt: Kjeller med innredet rom for varig opphold. Lave takhøyder. Nivåforskjell på gulv. Takessplater på vaskerom har glidd ut i skjøt. Skjøter på takess i vaskerom sveller. Takess i gjesterom henger og har løsnet fra taklekte. Avtrekksvifte på bad er plassert i luftekanal på pipe. Alle rom i kjeller ligger under terreng og er fuktutsatt. Det lukter kjeller og det er merker etter fuktinnslag, tydelig der murvegger har tapet. Det antas med stor sannsynlighet at det er fukt under laminatgulv. Markert "kjellerlukt". Bom i gulvflis på bad. Bom i gulvflis på vaskerom. Bom i gulvflis på garderobe. Ingen håndløper på vegg, innvendig trapp. Lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese på 1,65 m. Generelt bruksmerker og normale slitasjer. Det er målt fukt i gulvlist mot yttervegg av mur på 24%.

1.etg: Takhøyde er ca 2,33 m.

- Vindfang har takess, malt MDF-plater på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot kryperom. Spot i tak. Plassbygget skyvedørgarderobe med speil. Åpent til mellomgang.
 - Bad/WC har takess, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Plassbygget skyvedørgarderobe.
 - Mellomgang har takess, malt MDF på vegger, gulvbelegg. Røykvarsler. Loftsluke, sikringsskap. Trapp til kjeller. Åpent til vindfang og åpent til stuedel 1.
 - Soverom 1 har takess, murvegger med tapet, parkett på gulv. Ventil i yttervegg, ventil i vindu og ventil i pipe. Brannslukningsapparat, skyvedørgarderobe.
 - Soverom 2 har takess, murvegger med tapet, parkett. Ventil i yttervegg, ventil i vindu, skyvedørgarderobe. Skyvedør til stuedel 1.
 - Kjøkken har takess, murvegger med tapet, laminatgulv. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. Åpning til mellomgang og åpning til stuedel 1.
 - Stuedel 1 har takess, murvegger med malt tapet, parkettgulv. Ventil i pipe og ventil i vindu. Pipe med vedovn. Åpent til stuedel 2.
 - Stuedel 2 har takess, plater med tapet på vegger, parkettgulv. Spot i tak, røykvarsler, varmepumpe, karnapp. Ventil i vindu. Heve/skyvedør til terrasse. (Stuedel 2 er tilbygg)
- Listverk: Malt listverk, Drammen taklister og profilerte taklister. Profilerte gerikter og profilerte gulvlist. Innerdører: Hvite, slette finerdører, både fabrikkmalt og eldre kostmalt. Eldre, hvit, slett og kostmalt skyvedør til soverom 2. Kosmetisk kryp i listverk. Vanlige dørterskler. Normale bruksmerker og slitasjer på innerdører. Generelt: Normale bruksmerker og slitasjer. Noe sprekker i hjørner på MDF-plater. Laminatgulv ligger mot dørterskler. Ingen håndløper på vegg innvendig trapp. Noe mer bruksmerker på parkettgulv. Merker etter gulvvask på parkettgulv. Noe planavvik på gulv. Noe svak statikk på bjelkelag i tilbygg stuedel 2. Det ligger spotter mot kald himling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Enebolig 1 etasje med kjeller og integrert garasje, opprinnelig bygget i 1956. Tilbygget og totalrenovert i 2004.
- Fremstår som renoverert utvendig og innvendig med el og sanitær i 2004.
- Varmepumpe, 2019

EIERSKIFTERAPPORT™

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:	4 870 000,-	
- Fradrag:	2 100 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 770 000,-	2 770 000,-

Tomteverdi: **650 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 400 000,-

Låneverdi: 1 920 000,- (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 11 374,-

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
Kjeller	65	0	0	0	54	11
1.etg	112	34	0	33	112	34
SUM BYGNING	177	34	0	33	166	45
SUM BRA	211					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

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:

Kjeller: Gang, bod, vaskerom, garderobe, mellomgang, bad/WC, gjesterom.

1.etg: Vindfang, bad/WC, mellomgang, 2 stk soverom, kjøkken, todelt stue.

BRA-e:

Kjeller: Ingen.

1.etg: Integrert/tilbygget garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plantegninger fra kommunen som viser dagens romløsning på kjellerplan og på plan 1. Rom antas å være godkjent etter ombygging/renovering i 2004. Tegninger er datert i 2003. I kjeller er det innredet rom for varig opphold og gjesterom har hatt bruksintensjon som soverom. Gjesterommet har to mulige rømningsveier; Trapp til 1.etg. og dør til det fri. Det er imidlertid lave takhøyder i alle kjellerrom. Gjesterom har takhøyde på ca 1,97 m. Garasje er tilbygget/integrert og er medtatt som BRA-e og S-rom. Veggareal (tykkelse) mellom bolig og garasje er ikke medtatt i arealberegningen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen har rom for varig opphold i kjeller med lave takhøyder. Rom i kjeller er utsatt for fukt og det er kommet inn vann/fukt ved tidligere flom. Målt fukt i gulvlist mot murvegg på 24% på befaringsdagen. Kjellerrom har markert "kjellerlukt":

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Det har forekommet tette avløpsrør, senest i 2022. Det er nedgravd, plombert oljetank på eiendommen, fjerning/sanering har en kostnad. Ingen pålegg om fjerning. Tomten er ikke oppmålt og det er usikre grenser. Det foreligger skylddeling fra 22.04.1949. Det er påvist råte og lekkasje fra avløp på bad i 1. etg, dette er synlig i kryperom under bad.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

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

15/09/2024



Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn. Sandholdig grunn. Grunnmur av uisolerte betongblokker på opprinnelig bolig. Plasstøpt uisolert betonggulv mot grunn i kjeller på bolig. Grunnmur/ringmur med såleblokk av uisolert lettklinker på tilbygg. Kryperom mot grunn. Terrassefundamenter av betongblokk/pilar på stedlig grunn.

Merknader: Riss i ringmurer med kryperom. Fukt innvendig i kjeller, med avskallinger på murvegger, særlig synlig på vaskerom. Noe avskalling av overflatebehandling utvendig på grunnmur opprinnelig bygning. Skjevhet på terrassefundament/pilar ved hovedinngang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kryperom 1 under tilbygget bad og gang. Synlig ringmur innvendig av upusset lettklinker og synlig opprinnelig grunnmur på bolig. Synlig avløpsrør og synlige vannrør. Stubbeloftsplater i himling. Jordgulv.

Kryperom 2 med tilgang fra luke i ringmur ved kjellertrapp. Synlig ringmur av lettklinker inne i kryperom og synlig opprinnelig i grunnmur på bolig. Jordgulv. Stubbeloft med asfaltplater. Synlig pilar av betongblokker med tretrager til bjelkelag på tilbygg. Jordgulv delvis dekket med finerplater.

Merknader: Kryperom 1 med tilgang via luke/vindu i ringmur. Ingen fuktsperre mot grunn. Jordgulv og knust takstein på gulv. Tette lufteventiler og manglende lufteventiler. Riss i Lecamur. Det lukter kjeller og mugg. Det er lekkasje rundt avløpsrør fra overliggende WC/bad. Soppdannelse på asfaltplater og målt fukt på 85% i bunnsvill. Stubbeloft, treverk og bunnsvill rundt avløpsrør er mettet med fukt og det er soppdannelse. Vannrør er uisolert og frostutsatt. Asfaltplater er ikke festet tilstrekkelig. Utette slik at mus kan komme opp.

Kryperom 2. Asfaltplater er ikke festet tilstrekkelig. Utette slik at mus kan komme opp. Det lukter kjeller. Ingen fuktsperre mot grunn. Det er målt fukt på 17,5% i treverk. Lufteventiler er tettet. Svak statikk på drager til trebjelkelag som ligger på betongpilar oppført med trefliser.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

Merknader: Ingen drenering i form av dreneringsrør og grunnmursplast. Drenering i stedlig grunn. Sandholdig grunn. Høyt grunnvann ved flom. Kjeller har rom for varig opphold. Innvendig i kjeller er det markert kjellerlukt og synlige fuktmerker på vegger nede ved gulvlist. Fuktutslag på 24% i gulvlist mot nedfylt yttervegg, målt på befaringsdagen. Taknedløp er ført vekk i egne rør og må føres vekk fra grunnmur. Eventuell drenering kan være utfordrende da boligen har to tilbygg med ringmur og kryperom mot eksisterende kjeller. Grunnvannet er høyt ved flom. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon på opprinnelig bolig av mur/Y-tong. Tilbygg av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning og tømmermannspanel på både opprinnelig bolig og tilbygg. Tette gesimskasser med panel med not og fjær.

Merknader: Noen sprekkdannelse på ytterkledning. Ytterkledning er spikret med maskinspiker som er trengt inn i treverk, dette krever jevnlig vedlikehold da dype spikerhull er fuktutsatt. Ingen luftet ytterkledning. Lufttilgang i bunn av tømmermannskledning uten museband eller annen musetting. Underkant av ytterkledning er tettet med isolasjon mellom konstruksjon av mur og utforet trevegg. Noe etterslep på utvendig vedlikehold. Det er fukt/råte på bunnsvinn ved tilbygget bad som har lekkasje fra avløp. Ytterkledning er fuktutsatt der terrassegulv ligger mot ytterkledning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Topphengslet, kostmalte, hvite kjellervinduer innsatt i mur. Kjellervinduer fra både 2004 og eldre kjellervinduer fra byggeår. Hvite, kostmalte husmorvinduer fra 2004. Hvite, fabrikkmalte og kostmalte fastkarmvinduer i karnapp. Hvit, fabrikkmalt og kostmalt heve/skyvedør. Hvit, fabrikkmalt hoveddør med profilert dørblad og speil fra 2004. Eldre, hvit, kostmalt boddør til garasje, og elektrisk leddport av aluminium i garasje. Hvit, kostmalt kjellerdør med panelprofil til gjesterom, høyde 1,8 m. Ventilert i vinduer.

Merknader: Eldre kjellervinduer fra byggeår innsatt i mur. Vedlikeholdt, og krever og krever videre vedlikehold. Husmorvinduer og fastkarmvinduer er værbitte utvendig. Etterslep på vedlikehold. Bruksmerker i hoveddør. Normale bruksmerker på kjellerdør. Normale bruksmerker på boddør og leddport. Vannbrett med karnapp ligger mot ytterkledning og er fuktutsatt. Sprekkdannelse på ytterkledning ned mot vannbrett/omramming rundt vindu.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 plassbygget sperretak med statikk fra byggeår, med taktro av trebord på opprinnelig bygning. Garasje har saltakkonstruksjon av plassbygget takstoler med statikk fra 2004. (ingen undertak). Saltakkonstruksjon på tilbygg (ingen loft for inspeksjon av type) Takkonstruksjonen har kaldt loft på opprinnelig bygning. Yttertak er teknet med enkelkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel og takkonstruksjonen til garasje ligger mot boligens yttervegg av mur/Y-tong. Teglpipen fra byggeår over tak på møne med heldekkende pipekledning og bøyler på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Takkonstruksjon på garasje ligger mot yttervegg på bolig uten overgangsbeslag, men yttervegg er av mur/Y-tong. Plassbygget takkonstruksjon fra 2004 på garasje med svak statikk. Takkonstruksjon på tilbyggene har ingen mulighet for inspeksjon.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1956/2004

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 ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1956 på opprinnelig bolig, og fra 2004 på tilbygg. Tilbygget garasje har ingen undertak eller taktro. Underlagspapp på taktro, hvite sløyfer og lekter. Tekket med enkelkrummet betongstein. Teglpipeline over tak på mønet med pipebeslag med bøyle på topp.

Merknader: Yttertak, taktekking på opprinnelig bolig og tilbygg gis TG2. Det er ingen undertak på integrert garasje, kun lekter på taksperrer med svak statikk. Ingen overgangsbeslag mot bolig. Ingen snøfangere på yttertak. Delvis feietrinn. Feietrinn på hver tredje steinrekke. Knust takstein både på takflate og i kilrenner. Kilrenner er vedlikeholdspunkt. Pipe er 57 cm over mønet. (krav 80 cm). Mose på takstein, værbitte takstein. Etterslep på vedlikehold. Noe rustdannelser på pipebeslag. Mønepanner er spikret og spiker kommer opp. Det er utett løsning på takstein/beslag i toppen av kilrenner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, kilrenner. Heldekkende pipeledning med bøyle på topp.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Falmet og værbitte takrenner og beslag. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør og må holdes vekk fra grunnmur. Ingen overgangsbeslag på tak/vegg garasje. Det er reparert nederste del av vindskibord på bolig over garasjetak. Noe værbitte vindskibord på garasje mot takrenneavslutning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft på opprinnelig bolig med tilgang fra loftsluke i mellomgang 1.etg. Loftet har synlige yttervegger av Y-tong. Ventilert i gavler. Synlig taktro av trebord og plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Loftet er etterisolert, og delvis gulvet for lagring. Synlig, pusset teglpipeline.

Merknader: Ventilert i gavl, men ingen lufttilgang ved raft, tettet med isolasjon. Muselort. Sotrenner med pipe. Noe ufullstendig el. Etterisolert loft uten dampspærre som er kondensutsatt. Ingen inspeksjonsmulighet av loft/takkonstruksjon på tilbygg.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse ved hoveddør av impregneret trematerial. Areal ca 5 m2. Rekkverk med profilerte trebord, rekkverkshøyde 95 cm. Beslag på topprekke. Tretrapp til bakkenivå. Fundamentert med impregneret tresøyle ned på betongpilar.

Terrasse ved stue av impregnerte trematerialer med tilgang fra heve/skyvedør i stue og tretrapp fra bakkenivå. Fundamentert med impregneret tresøyle ned på betongpilar. Terrasseareal ca 28 m2. Terrasse på langvegg og i gavlvegg foran karnapp. Rekkverk av profilerte trebord, rekkverkshøyde 95 cm. Beslag på topprekke. Elektrisk markise over heve/skyvedør.

Merknader: Terrasse ved hoveddør: Skjevhet i terrassegulv, værbitte overflater, sprekker på terrassebord. Ytterkledning på bolig er fuktutsatt der terrassegulv ligger mot ytterkledning. Fuktutsatt tresøyle ned på betongpilar. Noe flassing på overflatebehandling. Ingen håndrekke på vegg i trapp. Skjev pilar.

Terrasse ved stue: Værbitte overflater på gulvbord, sprekkeformasjoner på gulvbord. Svak statikk på gulvkonstruksjon. Ytterkledning på bolig er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledning. Noe skjevheter og ustø rekkverk. Fuktutsatt tresøyle ned på betongpilar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes på terrasser.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Pusset pipe i kjeller med sotluke i garderobe. Luftekanal i pipe. Pusset pipe og brannmur med vedovn i stuedel 1. Ventil i pipe. Synlig pusset teglpiper på loft. Pipe over tak på mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Delvis feietrinn.

Merknader: Det er feietrinn på hver tredje steinrekke. Rustdannelser på heldekkende pipebeslag. Pipe er 57 cm over mønet. (Krav 80 cm) Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Avtrekksvifte fra bad i kjeller montert i luftekanal til teglpiper.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig. Trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom på begge tilbygg. Innvendig, åpen svingtrapp mellom 1.etg og kjeller.

Merknader: Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig, gis TG2. Noe planavvik på gulv. Svak statikk på tretrager og bjelkelag i tilbygget stuedel 2. Trebjelkelag med stubbeloft ligger fuktutsatt til mot kryperom som ikke har fuktsperre mot grunn. Målt fukt i stubbeloft på befaringsdagen på 17,5% under stue og 85% under bad der det også er sopp og lekkasje. Stubbeloftsplater er utette og mus kan få tilgang. Ingen håndløper på innvendig trapp. Noe ustø rekkverk på innvendig trapp. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Gang, boder, gjesterom, bad, vaskerom

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svartesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gang, boder, gjesterom, bad, vaskerom - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Rom under terreng for varig opphold. Overflater innredet senere enn byggeår. Rom som beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Takess i gjesterom henger. Fuktmerker på murvegger med tapet. Avskalling av puss og overflatebehandling på murvegger i vaskerom. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Innredet rom mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Se pkt 9.1.3.

9.1.2 Gulvets overflate

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

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

Merknader: Rom innredet senere enn byggeår, 2004. Rom som beskrevet i pkt for innvendige overflater. Laminatgulv i gang og gjesterom på uisolert betonggulv mot grunn, fuktig under laminat. Lukter kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1956, som er risikokonstruksjon for fukt. Det er fukt i rom for varig opphold. Se pkt 9.1.3

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i rom under terreng, da det er yttervegger av mur/Y-tong. Det er fuktsøkt i gulvlist av treverk på befaringsdagen og påvist fukt.

Merknader: Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Rom for varig opphold. Markert "kjellerlukt". Tydelige fuktmerker på murvegger, synlig der det er tapet. Avskallinger på veggoverflater på vaskerom mot sokkelflis. Det er målt fukt i listverk av tre mot murvegg på 24% på befaringsdagen. Det er fuktig under laminat. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes. Det må monteres flere ventiler i yttervegger. Der er ingen veggventil eller vindu på bad/wc.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC kjeller

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 ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC kjeller - Overflate vegger og himling. Takess med spot. Malte murvegger med flis på murvegg rundt badekar. Dusjarmatur på murvegg over badekar. Gulvmontert WC. Pipe med avtrekksvifte i luftekanal. Åpen vannrørføring. Baderomsinnredning med hvite, profilerte fronter. Underskap og to høyskap. Heldekkende servant, speil og lys.

Merknader: Våtrom fra 2004. Ikke komplett bygget som våtrom. Rommet har lave takhøyder. Takhøyde fra 1,88 m til 1,98 m. Ligger i rom under terreng. Lukter kjeller. Veggkonstruksjon av mur som ikke tar skade av vann. Ingen ventil eller vindu som kan åpnes, avtrekk montert i luftekanal på pipe. Bruksmerker.

10.1.2 Overflate gulv

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

Bad/WC kjeller - Overflate gulv. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sokkelflis og område rundt WC. Gulvet er bygget opp 100 mm ved badekar. Sluk foran baderomsinnredning og WC. Ingen sluk til badekar.

Merknader: Våtrom fra 2004 ikke komplett bygget som våtrom. Vegger og gulv av mur og betong som ikke tar skade av vann. Avløp fra badekar er ført inn i murvegg til garderobe og tilbake i rør under baderomsinnredning som leder til sluk. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall på gulv til sluk, men opphøyet flisterskel ved dør på 35 mm. Bruksmerker. Misfarging av fuger.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

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.

Membran på vegger og gulv. Antatt smøremembran bak flis ved badekar og smøremembran på betonggulv mot grunn. Malte murvegger ellers. Ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Vegger av mur og betonggulv mot grunn.

Merknader: Våtrom med membranløsning fra 2004. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom og har ingen tilfredsstillende membranløsning. Murvegger og betonggulv som ikke tar skade av vann. Ses I sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen mansjetter på gjennomføring i murvegg, men murvegg som ikke tar skade av vann.

10.2 Vaskerom kjeller

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom kjeller - Overflate vegger og himling. Takess, malte murvegger. Opplegg for vaskemaskin. Vaskeromsinnredning med slette fronter på overskap og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Varmtvannsbereder. Stoppekran.

Merknader: Vaskerom fra 2004 er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon. Rommet har lav takhøyde på 1,94 m. Noe heng i takess. Svelling på takess-skjøter. Takess-skjøt over varmtvannsbereder har glidd fra hverandre. Riss i mur ved varmtvannsbereder i overgang vegg/murvegg/pipe. Bruksmerker på vaskeromsinnredning. Ingen ventil i yttervegg, men åpningsvindu. Ingen avtrekksvifte. "Kjellerlukt". Overflater/maling/puss løsner over sokkelflis på murvegger. Ventil og avtrekk må monteres.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom kjeller - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis Ingen varmekabel. Sluk midt på gulv. Flis på betonggulv mot grunn.

Merknader: Vaskerom fra 2004 ikke komplett bygget som våtrom, har sin funksjon. Vegger på gulv av mur og betong som ikke tar skade av vann. Sprekk i flis i overgang til garderobe. Noe løs murpuss i overgang sokkelfliser. Ingen luftet dørterskel.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

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 membran på vegger, malte murvegger. Antatt smøremembran på betonggulv mot grunn. Ikke boret fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Vegger av mur og gulv av betonggulv mot grunn.

Merknader: Vaskerom med membranløsning fra 2004, ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon. Murvegger og betongvegger som ikke tar skade av vann. Det lukter kjeller og det er avskalling av murpuss mot sokkelflis. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

10.3 Bad/WC 1.etg

TG 2 10.3.1 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 ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, flis på vegger. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Spot i tak, avtrekksvifte i tak. Baderomsinnredning med overskap av frostet glassdører. Underskap med stålfronter, omrammet av tre. Heldekkende servant med speil, med kontakt og lys. Plassbygget garderoreskap/bøttekott.

Merknader: Våtrom fra 2004. Avtrekksvifte i tak som er fuktutsatt. Normale bruksmerker, noe misfarging av fuger.

TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk under dusjkabinett. Våtrommet har siden 2004 kun benyttet dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 2004. Det er aldri dusjet direkte på vegg og gulv. Ingen luftet dørterskel. Bom i gulvflis. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Motfall fra sluk til dørterskel. Ingen oppkant ved dørterskel. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Bruksmerker og misfarget silikonfuger. Silikonfuge slipper i overgang gulv/vegg. Det er råte/fukt og lekkasje i bjelkelag/stubbeloft, lekkasje fra wc, synlig i underliggende konstruksjon fra kryperom.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

Det er ikke 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 tettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Ikke boret fra tilstøtende rom, da vanninstallasjon ligger på yttervegg og det er murvegg mot kjøkken. Undersøkt underliggende fra kryperom.

Merknader: Våtrom med membranløsning fra 2004. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Motfall fra sluk mot innerdør. Det er fukt og råte/ sopp i underliggende konstruksjon. Ses i sammenheng med pkt 10.3.1. og 10.3.2.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2004

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra 2004. Kjøkkeninnredning i vinkel mot bad og mot mellomgang. Overskap og underskap av fabrikkmalte, slette fronter med ett speil. Slette skuffer. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Laminert benkeplate med nedfelt stålkum i hjørnet. Overskap med glassdør over kum. Avtrekksvifte til yttervegg med komfyrvakt. Integrert stekeovn og koketopp. Vanlige hvitevarer ellers. Lys med kontakt over overskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2004 med normale bruksmerker. Noe misfarging av silikonfuger ved sokkel. Noe antydning til svelling i skjot på benkeplate. Vedlikehold 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. 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sanitær og vanninstallasjoner på bad, vaskerom og kjøkken fra 2004. Gulvmontert WC på bad i kjeller og på bad 1.etg. Både rør-i-rør-system og noe eldre kobberør. Synlige avløpsrør i kjellerbod med stakeluke. Synlige avløpsrør og vannrør i kryperom 1 under bad i 1. etg. Varmtvannsbereider på vaskerom. Stoppekran over varmtvannsbereider på vaskerom. Hovedstoppekran i kasse på gjesterom. Frostsikker utekran. Kommunal VA. Bunnledninger fra byggeår.

Merknader: Sanitær fra 2004. Bunnledning fra byggeår kan ikke inspiseres. Eldre kobberør i kjellerbod som er sammenkoblet med PVC-rør. Ingen vannfordelerskap for rør-i-rør-system. Avløpsløsning på badekar går via murvegg til garderobe og inn igjen til bad. Det har forekommet at avløp har tettet seg ute på tomten mot kommunalt pkt, og må spyles opp igjen. Tettet seg senest i 2022. Det ligger vannrør på yttervegg på tilbygg. Uisolerte vannrør synlig i kryperom som er frostsatt. Hovedstoppekran er ikke merket. Avløpsrør fra wc på bad i 1. etg lekker (synlig i kryperom.) Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra ca. 1986

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereider.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereider fra 1986, plassert i vaskerom i kjeller. Lekkasjesikret ved at den står på fliset betonggulv på vaskerom med sluk. Varmtvannsbereideren har tilkoblet stive kobberør.

Merknader: Bereider fra 1986. Eldre varmtvannsbereider som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2019

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljetank har lekkasjesikring.

Ingen varmesentral. Varmepumpe fra 2019 plassert i stuedel 2 i 1.etg. Nedgravd plombert oljetank på eiendommen. Ingen pålegg om annen sanering.

Merknader: Ingen pålegg om sanering av plombert nedgravd oljetank. Varmepumpen fungerer tilfredsstillende. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler vinduer. Avtrekksvifte i luftekanal i teglpipe på bad i kjeller. Avtrekksvifte i tak på bad 1.etg. Ventiler i pipe. Avtrekk til yttervegg fra kjøkken.

Merknader: Det må monteres flere lufteventiler i yttervegger kjeller og i kryperom. Ingen ventil og avtrekk på vaskerom. Avtrekksvifte i tak på bad 1. etg, er kondensutsatt. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luft sirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert wc på begge bad.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje bygget inntil bolig, opprinnelig bygget i 1958. Takkonstruksjon, takstein med lekter og ytterkledning, fra 2004. Konstruksjon av Y-tong, med ytterkledning av tømmermannspanel. Bod med bindingsverk. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra 2004. Boddør. Elektrisk leddport. Innlagt strøm.

Merknader: Ved renovering av yttertak i 2004 er det ikke lagt undertak eller duk under takstein. Svak statikk på plassbygget takkonstruksjon. Riss i Y-tongvegger. Bruksmerker og røffe overflater. Røffe innvendige overflater og røft betonggulv. Garasjen har sin funksjon som bod og lager, men er fuktutsatt hvis det går i stykker takstein.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1956

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2004

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereeder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig installert i byggeår 1956, totalrehabilitert i 2004. Utført noe rehabilitering på senere 2000-tall, og reparasjon av strømkabel i vaskerom som det var spikret i. Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang 1.etg. Det er spotter i tak på våtrom og mot kald himling i stuedel 2. Ingen opplysninger om siste tilsyn.

Merknader: Noe uferdig el på loft. Det ligger stikkontakt innfelt i takpanel på bod i kjeller uten boks. Noe bruk av skjøteledninger generelt. Spot i våtrom og mot kald himling som ikke er LED og kan danne varmgang og kondens mot kald himling. Noe løse spotter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Enebolig bygget i 1956, tilbygget og renoveret i 2004. Ingen registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på enebolig og garasje etter ombygging. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
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.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
9.1.1	Gang, boder, gjesterom, bad, vaskerom Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
10.1.1	Bad/WC kjeller Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC kjeller Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
10.2.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
10.2.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
10.3.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
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 og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1. Særlig fukt/råte/sopp på bunnsvill under bad 1. etg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2, og at det ikke er undertak på tilbygget/integrert garasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
9.1.2	Gang, boder, gjesterom, bad, vaskerom Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
9.1.3	Gang, boder, gjesterom, bad, vaskerom Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.3.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2. Se også pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
10.3.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3. Se også pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306240102	
Selger 1 navn	
Ruth Elisabeth Finnekåsa	
Gateadresse	
Tjønnvegen 9	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3676
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Andreas Løite
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	1
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	77848308

Document reference: 1306240102

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt arbeid utført av håndverkere
Arbeid utført av	Christiania Vedlikehold A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny oppført bad, og totalrenovert kjøkken
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Byggemeldt Notodden kommune
-------------	-----------------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Notodden høytrykkspyling v/Bjørn Larsen har åpnet tett kloakk 2 ganger ca 2015 og 2022.
-------------	---

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fuktinnslag i oppholdsrom i kjeller.
-------------	--------------------------------------

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

Beskrivelse	Mus på loftet
-------------	---------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Christiania Vedlikehold var totalentreprenør
Arbeid utført av	Christiania Vedlikehold A/S

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak, ny terrasse og tilbygg på garasje ved totalreovering i 2004.

Arbeid utført av

Christiania Vedlikehold A/S

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

Beskrivelse

Huset ble bygget ut, og rom innredet i kjeller i 2004.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Endringer godkjent av kommunen.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vann i kjeller i forbindelse med flommen 2015

Document reference: 1306240102

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: 1306240102

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruth Elisabeth Finnekåsa	c349cc496d6a974778f7d2d ef63cffdc77d8a2e6	22.08.2024 11:23:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306240102

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

Nabolagsprofil

Tjønnvegen 9 - Nabolaget Skilrud/Sem - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skilrud 4 min 0.3 km
Linje 4, BLUES 4, 6, NW180, 185, 301

Notodden stasjon ved skysstasjonen 5 min 4.1 km
Linje R55

Skoler

Heddal barneskole (1-7 kl.) 4 min 2.4 km
234 elever, 14 klasser

Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min 1.4 km
112 elever, 8 klasser

Notodden videregående skole 6 min 4.4 km
515 elever

Bø vidaregåande skule 32 min 29 km
450 elever, 20 klasser



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

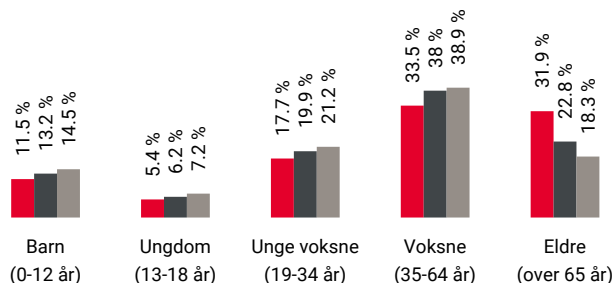
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skilrud/Sem	1 205	617
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Betesda barnehage (1-5 år) 15 min 1.1 km
23 barn

Rygi barnehage (0-5 år) 4 min 2.4 km
56 barn

Yli barnehage (0-5 år) 4 min 2.9 km
43 barn

Dagligvare

Kiwi Tuven 19 min

Coop Extra Kvantum 22 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



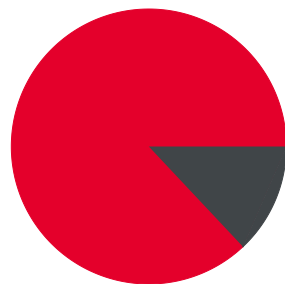
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

Sandtaktomta ballbinge	2 min
Ballspill	0.1 km
Semsjordet/ Klokkarud ballbinge	16 min
Ballspill	1.2 km
Spenst Notodden	27 min
Nordic Gym	9 min

Boligmasse

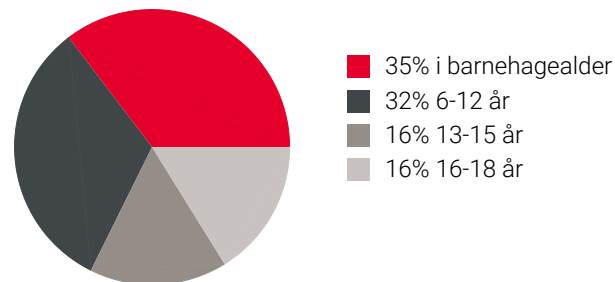


87% enebolig
13% annet

Varer/Tjenester

Tuven Senteret	4 min
Vitusapotek Tuven	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

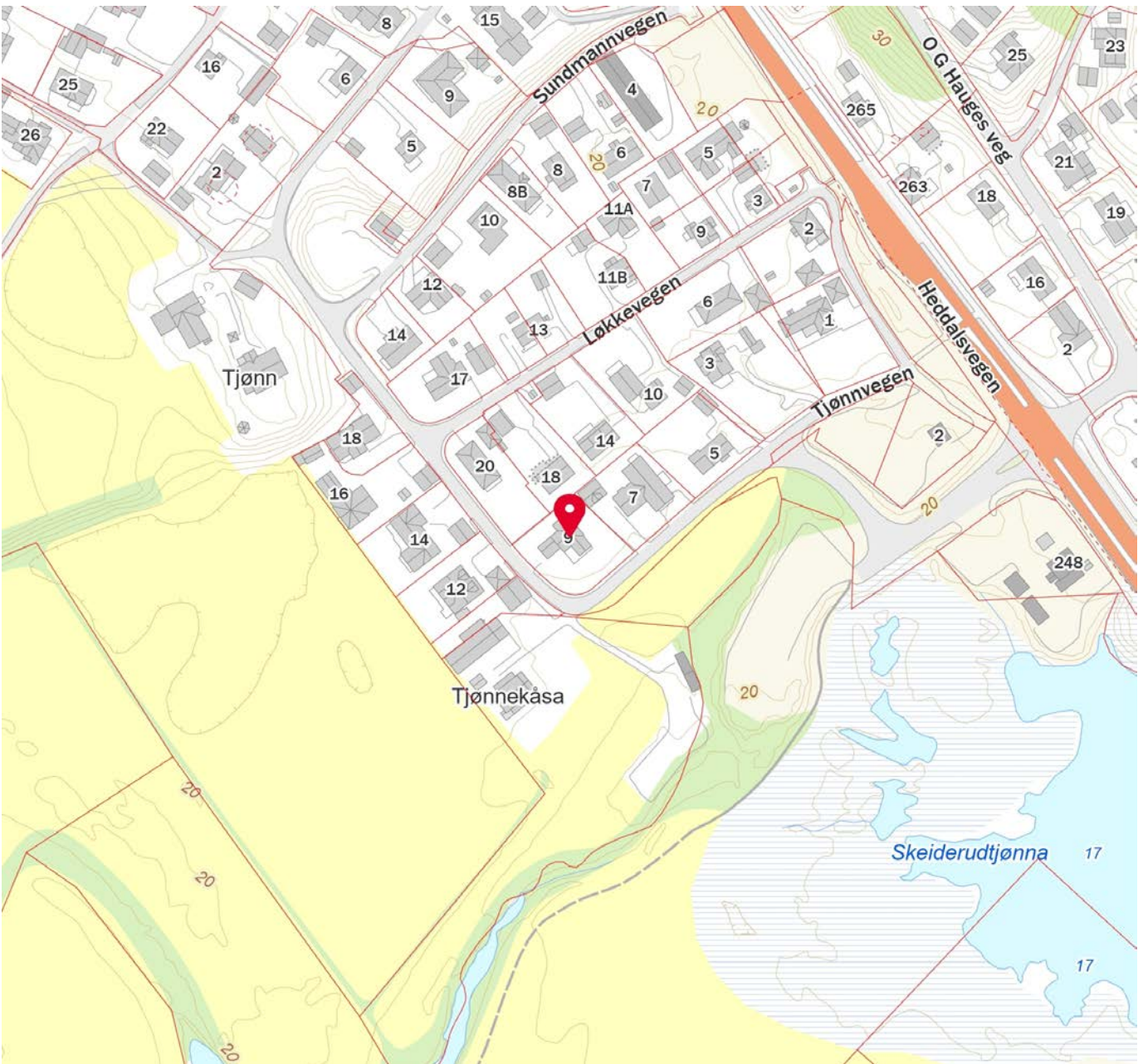


0% 48%

Skilrud/Sem
Notodden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



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



Eiendom: **Gnr.: 37 Bnr.: 63 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	175		Tatt i bruk	27.06.1956	
Tilbygg	42		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: 1955, nybygg våningshus. 2004, tilbygg.

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



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 37 Bnr.: 63 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

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

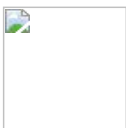
Arealstørrelse¹: m²

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

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

Det foreligger en skylddeling på eiendommen datert 22.04.1949

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



Notodden kommune

Adresse Storgata 39, 3671

Telefon

Utskriftsdato: 28.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Notodden kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4005 **Gårdsnr.:** 37 **Bruksnr.:** 63

Adresse: Tjønnvegen 9, 3676 NOTODDEN

Referanse: 1306240102

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

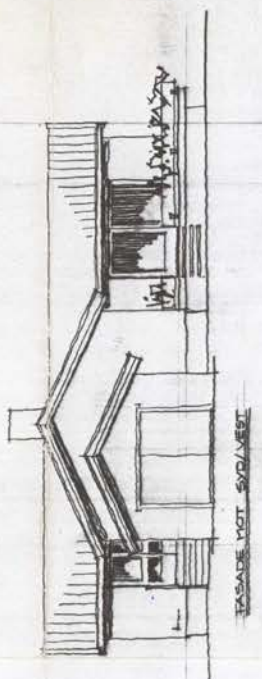
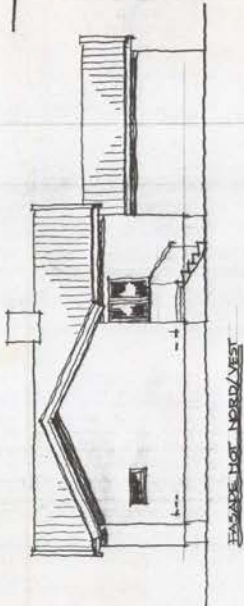
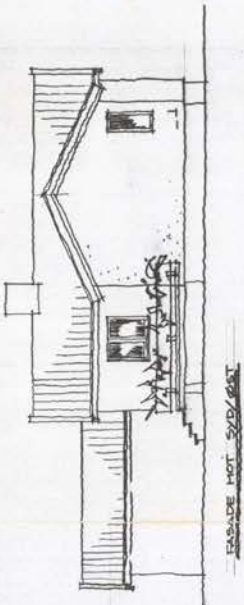
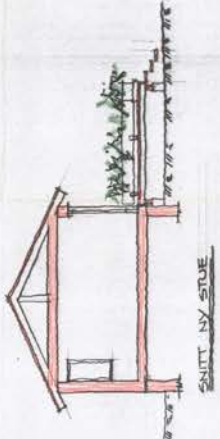
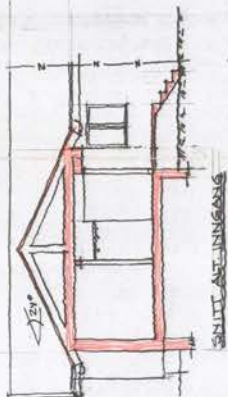
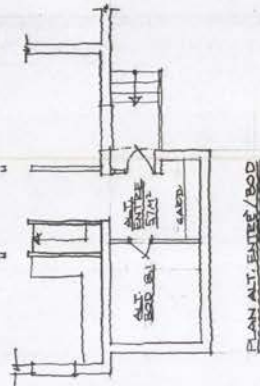
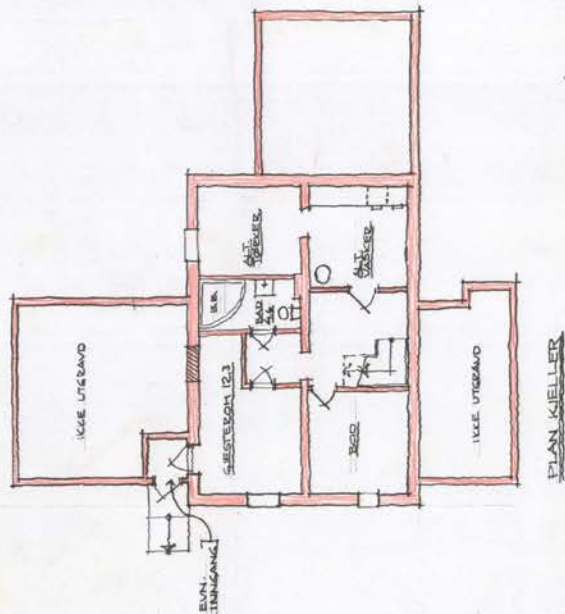
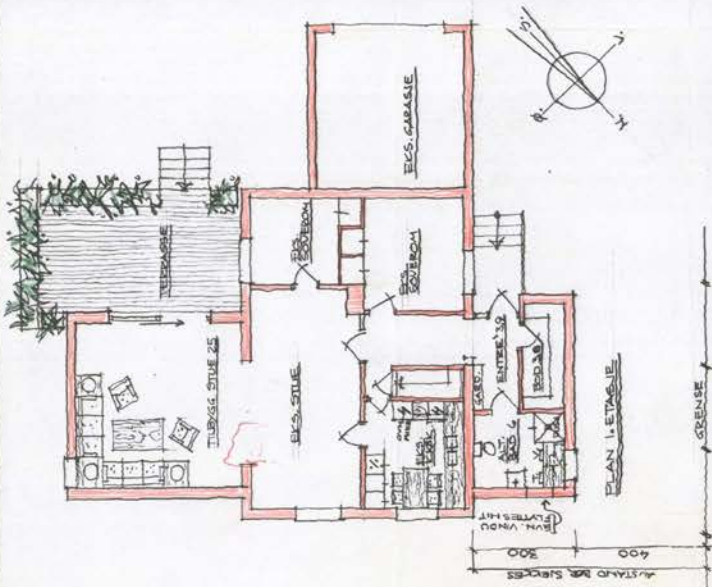
Intet funnet.

[FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER.](#)

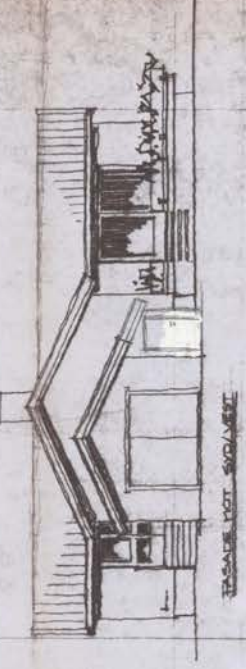
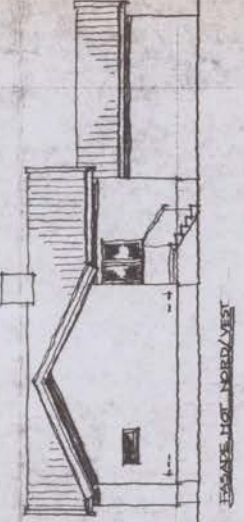
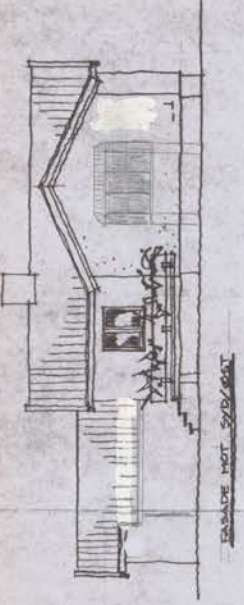
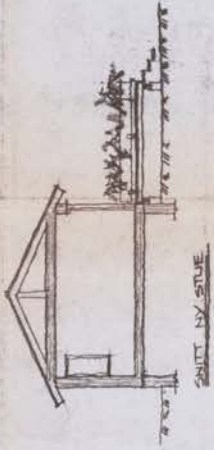
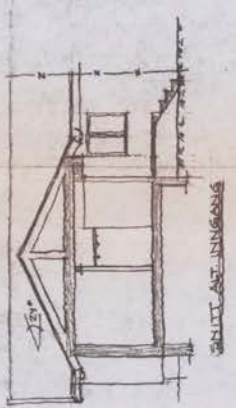
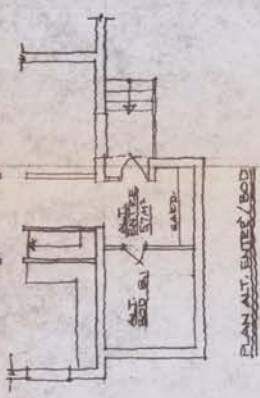
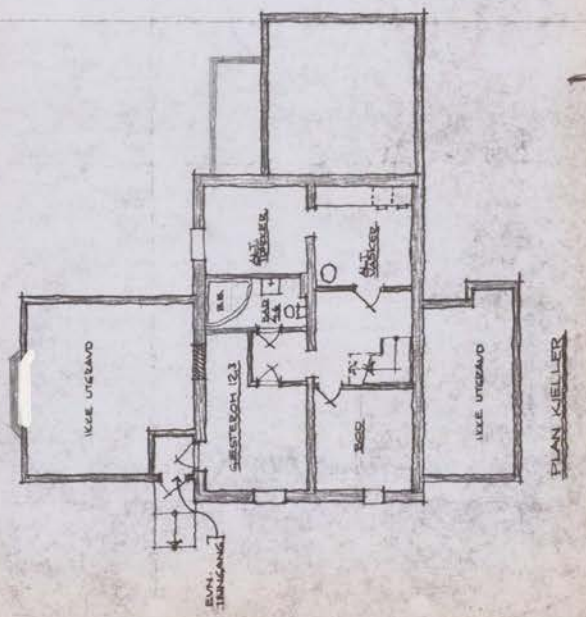
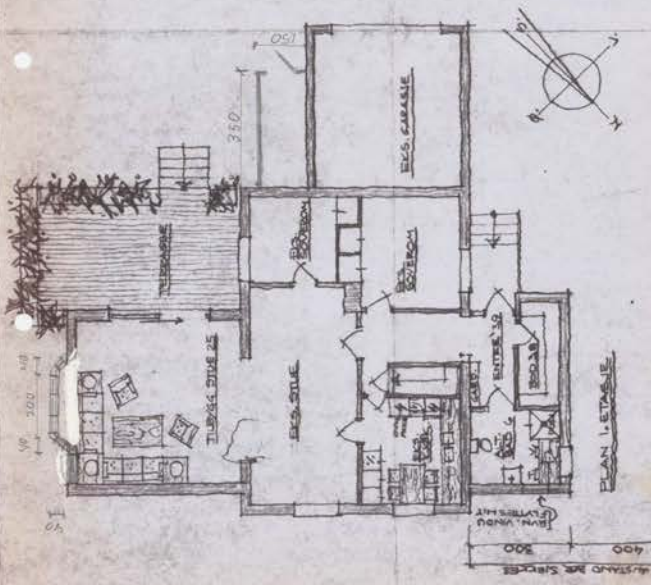
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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



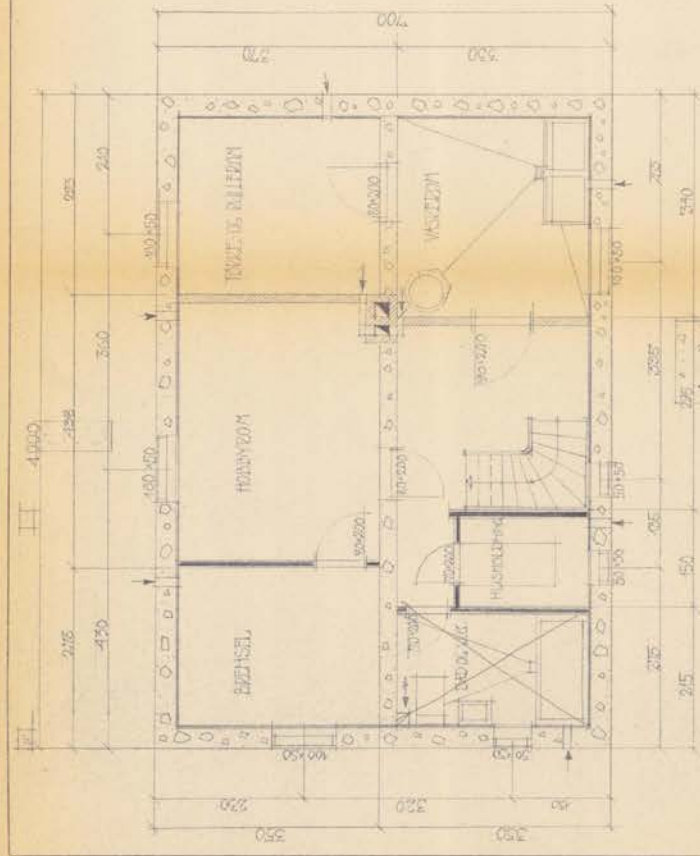
SKILDRUD, 37/4 OG 37/63, NOTODDEN		DATE 27.08.03
NILS VESTBY BILDR. 1944		SCALE 1:100
Over Oppdrag 1, 1482 MITTDAL		DESIGNER 51
TE. 92 18 54, MOB. 915 54 200		



SKILDRED, 37/14 OG 37/63, NOTODDEN	DATO 27/08.03
NILS VESTBY BULAK, NARVIK	SKISSE 11:00
DRØYEN 1, 1400 NITTEDAL TE. 07 07 18 04, MOB. 015 04 280	PLANER, SKITT OG FASADER 1:50

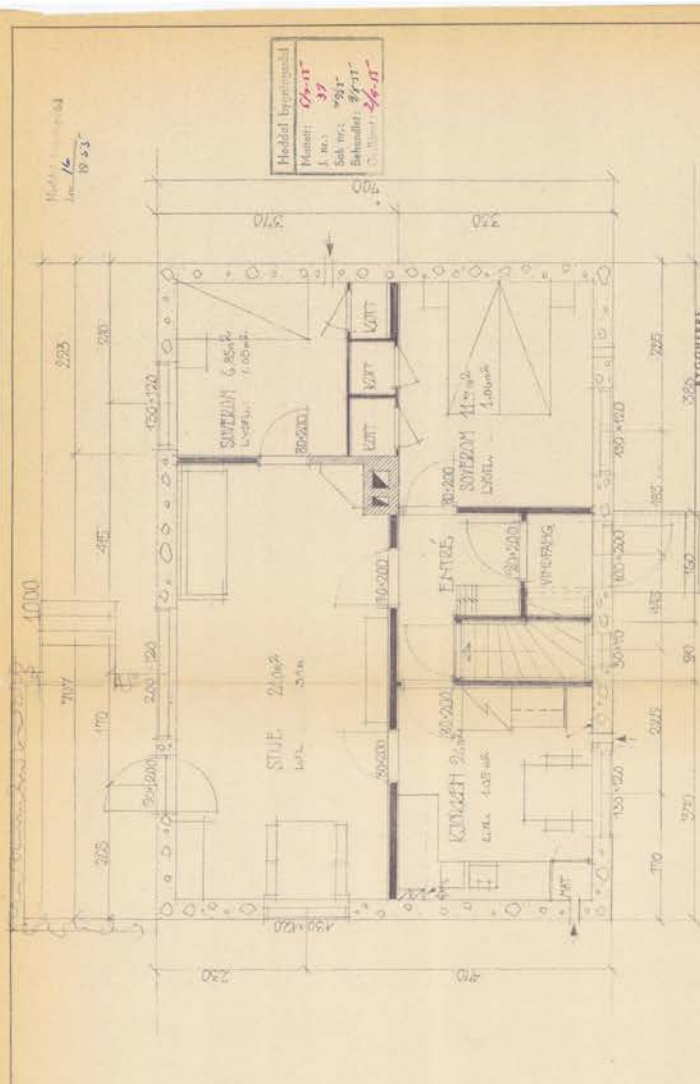
Ta og bogier tegningene.
Denne er tegnet med blyant

Thordbotten



KJELLER

30 cm skov
 5 cm tekkelag med 10 cm skiv
 10 cm betong med 10 cm skiv
 10 cm betong med 10 cm skiv
 10 cm betong med 10 cm skiv



1. ETV.

VEGG 95 cm BREKKE DEL VINDPANG
 HUSSET OG TRINNET I TR. PÅ TRINNET
 80 W

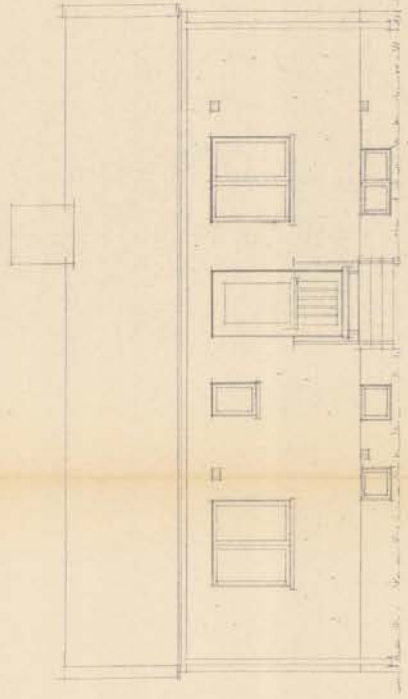
Heldal byggingsselskap
 Prosjekt nr. 10 23
 Målest: 0/11
 I. no.: 39
 Sak no.: 291
 Behovet: 2/27
 Dato: 2/11

BYGGETRE
 BYGGKOMAUNE
 MEDULL

TYPE/STØRRELSE	GRIF 75x100/FL
MÅL 1:20	BYGG
FORSKRIFT	BL 1
27/11/1971	ALF BUGGE ark.m.a.s.l.
	REV.

Heddal
 1933

Plan nr. 56-47
 1. etg. 38
 Sak nr. 786-
 Byggesak nr. 88/33
 Dato: 26.12



FASADE MOT

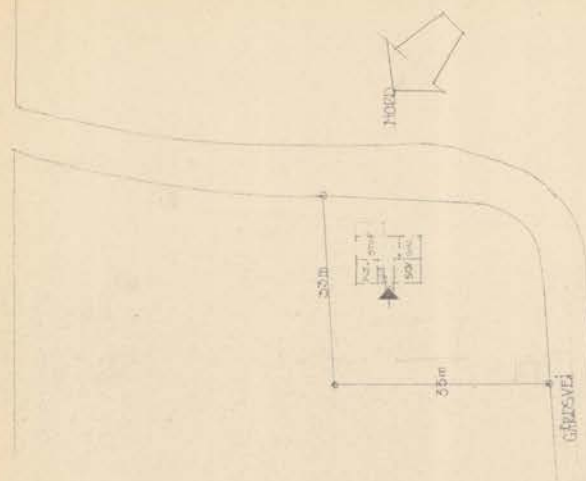


FASADE MOT

BYGGERE:
 JOHN JØVEF
 BYGGEKOMMUNE
 HEDDAL

FASELLIG	GR. 70 m ² HOI
MÅLSTOK	FASADEL
FORGRUNN	8 ¹⁷ / 114
Dato: 1931	BL. 4
A.L.F. BUGGE, ark. m. a. l.	REV.

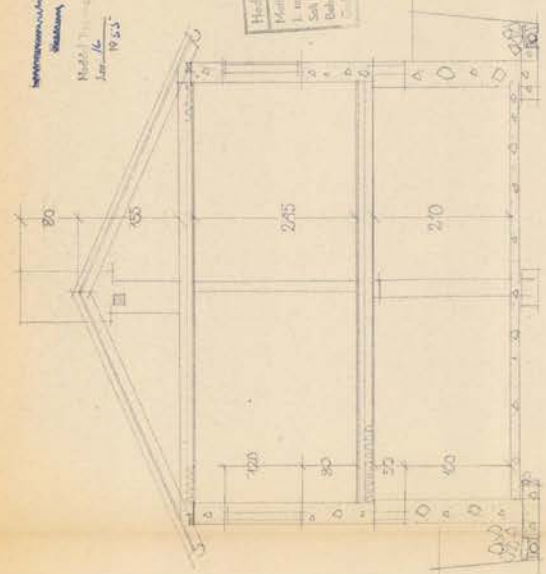
BUSVEI TIL NOTØDEN



STADSGRANS FOR JERNJØVET	
VEKSTO	1:200
PROSJEKT	
BYGGERE	ALF BUGGE-ARK. BYNÅR.

Byggeskisse
 Modell
 1:200
 1923

Heiðdal
 Målestokk 1:200
 1. utg. 1923
 Tegning nr. 24-D



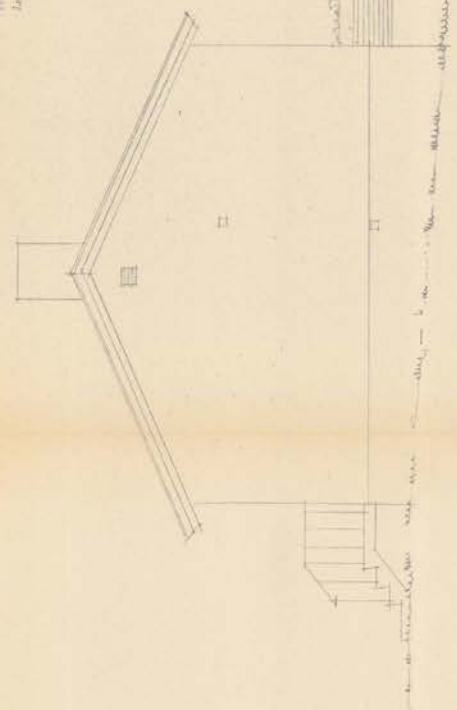
SNITT

BYGGERE JERN JØVET
 BYGGEKommUNE
 NOTDAL

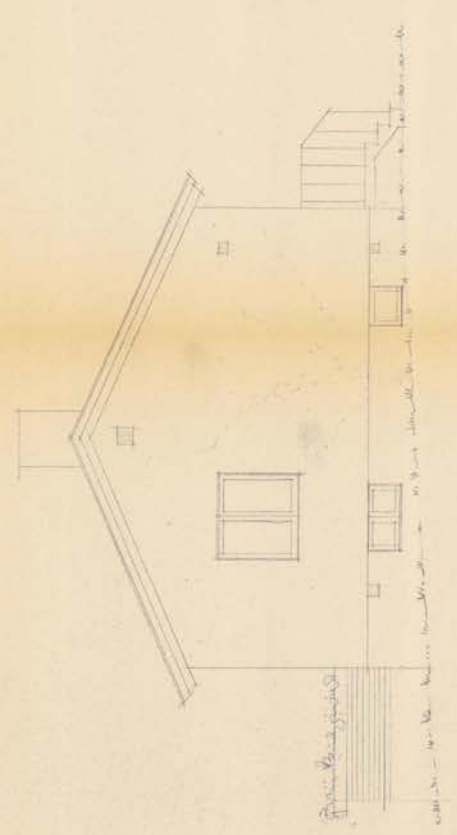
ENERGIA		GR. 100
MÅL 1:50	SNITT	B 1/50
PROSJEKT		BL. 20
1923	ALF BUGGE	ark. byn. ark.

Heddal byggesak
Jan. 16
1933

Heddal byggesak
Møntet: 33
J. no.: 493
Sak no.: 493
Fødselsnr: 493
Ged. nr.: 493



FASADE MOT



FASADE MOT

BYGGERE:
JOSHI JUVER
BYGGEKOMMUNE
HEDDAL

BYGGERE	GERVINGEN
MALETT	TRONER
FORGJENN	1933
1933	ALF BUGGE ark. m. s. l.
REV.	REV.



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.37	B.nr.63	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 5. 098,-
Vannavgift:	Kr. 7. 355,-
Avløp:	Kr. 7. 920,-
Renovasjon:	Kr. 4. 951,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 27.08.2024.
--------------------	-----------------------------------



Eiendom: Gnr.: 37 Bnr.: 63 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

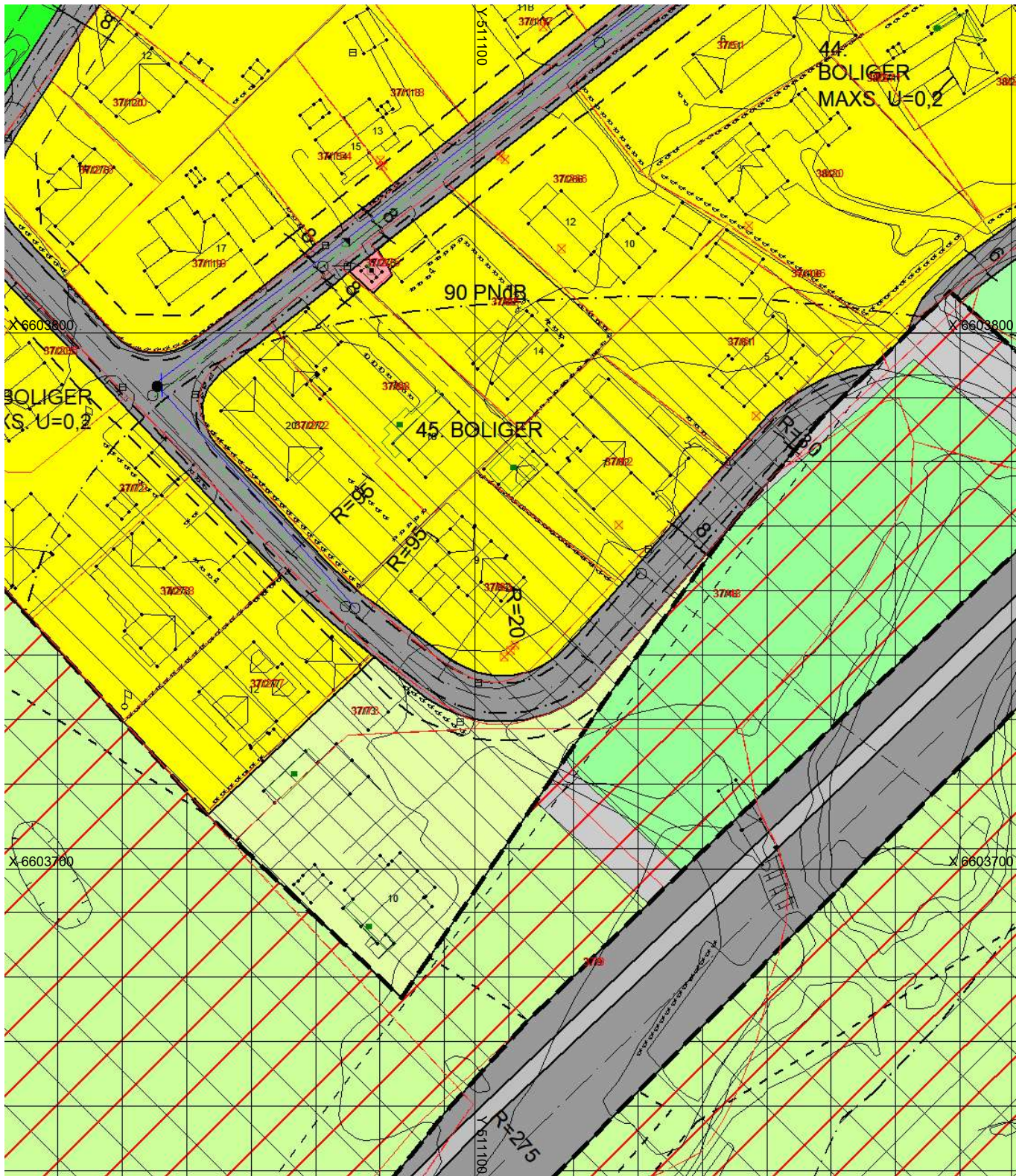
Nei Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

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

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



Basiskart Notodden kommune		Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet	
Område : _____		<input type="checkbox"/> Sluk	<input type="checkbox"/> Kum
Utskriftsdato : 23.08.2024		<input type="checkbox"/> Stolpe	<input type="checkbox"/> Flaggstang
Målestokk = 1:1000		——— Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen - - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen (Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, fest grunn eller seksjonert uteareal)	
N	Innregnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) : Tilført av : _____	——— Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen)	Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)
		- - - Hjelpelinjetype vegkant(i matrikkelen)	——— Høydekurve ——— Tellekurve (5 m) xoxoxoxoxoxo Hekk, ubest. type ——— Støttetur ——— Frittstående mur // // // Annet gjerde



Eiendom: **Gnr.: 37 Bnr.: 63 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. En mindre del av eiendommen i sydlig ende ligger under vegformål. Reguleringsplan med ID – 168 «Skilrudtjønnå – Svintrudberget» av 27.08.1985.

(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.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Tjønnevegen 9
3676 NOTODDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian HeiaTelefon: 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