

aktiv.

Ola Lensmanns veg 35, 3677 NOTODDEN

Enebolig med sokkeletasje og pen utsikt i populært boligområde på Yli - Oppgraderingsbehov



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 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 47 490,-
Total ink omk.: Kr 1 697 490,-
Selger: Gunvor Kvernstuen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 106/106 kvm
Tomtstr.: 1120.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 82
Oppdragsnr.: 1306240136

Velkommen

Enebolig med sokkeletasje fra 1968. Boligen ble ombygget i 1978 og inneholder nå tre soverom på hovedplan, sammen med stue, kjøkken og bad. God plass til lagring i sokkeletasjen. Innkjørselen er opparbeidet med belegningsstein og det er carport. Boligen ligger høyt i Ola Lensmanns veg og byr på flott utsikt over Yli i retning flyplassen.

Eiendommen ligger pent til i et etablert og populært boligområde sentralt på Yli med pen utsikt. Sommerstid er dette et meget solrikt område. Kort vei til Grønkjær skianlegg, samt andre fine turområder. Barnehage ligger like ved. Det er ca. 2,5 km til Tuvenområde med handlesenter, butikker, bensinstasjon, flyplass m.m. Til Notodden sentrum er det i underkant av 5 km.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Nabolagsprofil	61
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Ikke målbare arealer

Ingen målbart bruksareal i kjeller. Rommene er beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1120.8 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til i et etablert og populært boligområde sentralt på Yli med pen utsikt. Sommerstid er dette et meget solrikt område. Kort vei til Grønkjær skianlegg, samt andre fine turområder. Barnehage ligger like ved. Det er ca. 2,5 km til Tuvenområde med handlesenter, butikker, bensinstasjon, flyplass m.m. Til Notodden sentrum er det i underkant av 5 km.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Synlig fjell i dagen utenfor bolig og synlig fjell inne i kjellerbod 3. Fundamentert med grunnmur av uisolert, plasstøpt betong. Grunnmuren har kjeller. Det er plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og vindfang. Ytterkledning av både liggende trekledning (Vestlandskledning) og tømmermannspanel. Skrå gesimskasser på langside kledd med trepanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Overbygget terrasse med saltak, tekket med shingel. Takkonstruksjon på terrasse ligger lavere enn bolig.

Innhold

1. etg: VF, mellomgang, stue, kjøkken, bad/WC og tre soverom.

u. etg: Gang og tre boder.

Standard

Enebolig med sokkeletasje fra 1968 som ble bygget om i 1978. Boligen fremstår som bygget i stor grad og har renoveringsbehov.

Kjøkkenet har lys innredning fra 1978 med profilerte fronter på skuffer og skap. Benkeplater med heldekkende beslag rundt vask og laminat ellers.

Baderommet har flislagte overflater på vegger og gulv, samt plater i tak. Innredningen består av dusjkabinett, WC og servantskap på vegg med speil, belysning og god skaplass.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Grunnmur av uisolert betong fra 1968. Grunnmur fundamentert på fjell og tilpasset fjell. Riss i grunnmur.

Avskallinger av murpuss. Det er kalk, salt og fuktutslag inne i kjeller, men kjeller har ingen rom for varig opphold.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Konstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Det er noe lufttilgang ved raft, der det er

ventiler i gesimser, men begrenset sirkulasjon. Se også pkt 5.1 loft og ses også i sammenheng med pkt 4.2. Ingen

snøfangere på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Takteking fra ca 2012. Etterslep på vedlikehold. Mosedannelse på takstein. Takstein som ligger feil. Flere

sprukket takstein. Ingen overgangsbeslag mellom tak på terrasse og ved gavlvegg på carport. Utett ved gjennomføring til

luftehatt, antatt kondensering av luftehatt som ikke har kondensfanger. Ingen

snøfangere på yttertak. Løse teglstein på

pipe. Pipebeslag fra byggeår. Pipe er ikke 80 cm over møne. Værbitte vindskibord.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7.1 Piper og ildsteder

Eldre parafinovn i kjeller. Sotrenner fra sotluke i kjeller. Sotrenner på teglpipe synlig på loft. Eldre

pipebeslag på yttertak. Pipebeslag ikke byttet ved reovering av yttertak i 2012. Ingen bøyle på topp av pipe. Det

foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8.1 Etasjeskillere

Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Planavvik på gulv. Noe svikt i gulv. Svikt i gulv over ringmur synlig

inne i soverom 2. Knirk i gulv. Sutaksplater i stubbeloft som ikke er diffusjonsåpne/puster. Ingen mulighet for å

inspisere stubbeloft og trebjelkelag under soverom 3. Kjeller har lave takhøyder.

Avstand mellom etasjeskiller og trappenese i kjeller er 1,48 m. Det er generelt fuktig innemiljø i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.1 3 stk boder og gang. Veggens og himlingens overflater

Ingen rom for varig opphold i kjeller. Overflater fra byggeår og panel på vegger fra antatt 1980-tall. Fuktig innemiljø i kjeller og kryperom. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger i bod 3. Riss i betongvegger. Uisolerte betongvegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Ventil i yttervegger må monteres og holdes åpne. Lave takhøyder i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.2 3 stk boder og gang. Gulvets overflate

Ingen rom for varig opphold. Overflater fra byggeår. Røffe betonggulv med nivåforskjell. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1968, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1968, er fundamentert på betongsåle og har plaststøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Kalk, salt og fuktutslag på betonggulv mest synlig i bod 3. Fritt vann på gulv i bod 3. Bunnledninger og stakeluke i betonggulv fra tilbygg 1978. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Viser også til pkt 9.1.3, fuktmåling i rom under terreng.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Sanitær og vanninstallasjoner fra 1978. Vanninstallasjoner og sanitær på bad og kjøkken fornyes naturlig ved reovering av rommene. Kobberrør inne i vegger kan kondensere. Ingen frostsikker utekran. Noe irr på kobberrør. Fuktflekker inne i kjøkkenbenk rundt kobberrør. Ingen observert eller merket hovedstoppekran, men noen stoppekraner inne i bod 2 ved varmtvannsbereder. Stoppekran til oppvaskmaskin inne i kjøkkenbenk. Hovedstoppekran må merkes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

13.2 Varmtvannsbereder

Ingen stive kobberrør inn på bereder. Ingen fast el-tilkobling.

13.4 Varmesentraler

Eldre varmpumpe. Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

14.1 Garasje – uthus

Eldre carport, ligger helt mot støttemur og kommunal vei. Utsatt ved brøyting vinterstid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

1.2 Krypekjeller

Luke til kryperom er for liten til å komme inn i. Inspiseres fra lukeåpning. Avløpsrør fra bad kommer ut midt i luken. Kryperom har ingen fuktsikring mot grunn. Alle ventiler i ringmur er tettet. Fuktig inne i kryperom. Målt fukt på 19,5% i treverk ved luke i kjellergang. Kondens og fuktigere lengre innover. I trebjelkelag på soverom 2 over kryperom er det tydelige gliper mellom vegg og gulv, der bjelkelag ligger an på ringmur. Stubbeloftsplater i kryperom av su-taksplater som ikke puster. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

1.3 Drenering

Ingen tilfredsstillende dreneringsløsning. Fritt vann synlig i kjellerbod 3. Fuktig i kjeller. Kalk, salt og fuktutslag i kjellerbod 3. Ingen rom for varig opphold i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

1.4 Støttemurer

Plasstøpt støttemur ved nedkjøring av betong i OK stand, Gis TG 2. Gjerde på støttemur har råttent topprekke. Mosedannelse, grønske og sleng på støttemur mot kommunal vei. Støttemur mot kommunal vei antas å være kommunalt ansvar. Riss, fuktutslag og frostspreng på plassbygget støttemur ved kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår 1968 og 1978. Fuktutsatt bunnsvill som ligger helt ned til bakkenivå ved inngangsparti. Råte på ytterkledning. Sprekkdannelser på ytterkledning.

Ytterkledning er særlig utsatt der den ligger mot belegningsstein i overgang grunnmur. Ingen lufttet konstruksjon. Etterslep på vedlikehold.

Svartsopp på ytterkledning. Råte rundt vindusomramming. Avskallinger og flass på overflatebehandling. Avvik i retning på veggkonstruksjon i siktelinje fra terrasse mot tilbygget del. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører er utgått på levetid. Vinduer og dører fra byggeår 1968 og 1978.

Bruksmerker, råte og

slitasjer. Fuktig på vinduer og dør i kjeller. Vinduer i stue kondenserer. Råte på omramning av vinduer og påbegynnende

råte på vinduer ves soverom og i kjeller. Bruksmerker og slitasjer på hoveddør.

Hoveddør subber i takrennekrok.

Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag fra 2012 gis TG 2. Pipebeslag og luftehatt fra byggeår 1968. Pipe har

ingen bøyle på topp. Eldre, værbitte israftbeslag. Luftehatt har ingen kondensfanger.

Fuktig rundt luftehatt/kasse på loft.

Takrenner må renses, står med mose og vann. Motfall på takrenne ved carport.

Vedlikehold og påkostninger må generelt

påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5.1 Innvendig Loft

Det er redusert lufttilgang ved raft fra ventiler i gesimser. Isolasjon ligger mot taktro.

Det er

fuktmerker/kondensmerker nede ved raft. Ingen dampsperre mot varm side. Isolasjon ligger hulter til bulter. Muselort.

Noe soppdannelser nede ved raft. Luftekanal innkasset av tre er mettet med fukt.

Generelt kondensmerker og eldre taktro

på både taktro og taksperrer. Svartsopp og kondensmerker på gavlvegger. Sotrenner på teglpipe. Uisolert loftsluke.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Etterslep på vedlikehold av overflater på rekkverk og gulv. Gulvbjelker er ikke impregnert. Påbegynnende råte på rekkverk og rekkverksspiler. Rekkverk som har liggende lekter med åpning på 20 cm. Mose og grønske på gulvbord. Glatte gulvbord. Ustø og usikre rekkverk. Ustø, råtten og glatt tretrapp utvendig. Innfestning av overbygget tak mot gavlvegg er ikke tilfredsstillende. Det er heng og svak statikk på overbygget tak i gavl. Svimerker etter grill på gulvbord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

9.1.3 3 stk boder og gang. Fuktmåling og ventilasjon

Det er målt fukt i veggpanel under terreng på 22%. Det er målt fukt himlinger av panel på 19%. Målt fukt på treverk i kryperom på 19%. Det er mettet fukt i treverk/bunnsvill på bod 3 og i himling på bod 3 er det målt 24% fukt. Kalk, salt og fuktutslag på plasstøpte betongvegger. Synlig og fritt vann inne i bod 3. Fuktig inne i kryperom. RH 81% ved 10 °C. Kjellervinduer og kjellerdør er mettet med kondens. Det lukter mugg og kjeller i rom under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10.1.1 Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling

Våtrom fra 1978. Eldre våtrom som ikke er komplett bygget som våtrom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen avtrekksvifte. Bruksmerker og slitasjer på alle overflater. misfarging av fuger. Våtrommet må totalrenoveres. Fuktskjolder og vannskader på baderomsinnredning. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10.1.2 Bad/WC 1.etg Overflate gulv

Våtrom fra 1978. Eldre våtrom ikke komplett bygget som våtrom. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Utett ved dørterskel. Målt fukt i underliggende konstruksjon på treverk i stubbeloft. Våtrommet må totalrenoveres. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10.1.3 Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Våtrom og membranløsning fra 1978. Usikker og utdatert membranløsning. Ses i sammenheng med pkt

10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet må totalrenoveres. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11.1 Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg

Eldre kjøkkeninnredning fra 1978. Bruksmerker og slitasjer. Fuktmerker og fuktskjolder inne i

kjøkkenbenk. Målt fukt i underliggende konstruksjon på 19%. Knirk i gulv.

Kjøkkeninnredning bør renoveres. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

13.5 Ventilasjon

Ventiler i kjeller må holdes åpne. Det må monteres flere ventiler i yttervegger på kjeller. Ventiler i

kryperom er tettet og det er fuktig inne i kryperom. Ingen ventiler i yttervegger ellers i 1. etg. Ved salg av bolig kan

fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til

lufting og luftsirkulasjon. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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

Enebolig 1 etasje med kjeller/sokkel. Opprinnelig bygget i 1968, tilbygget 2 soverom og bad i 1978. Opplyst om følgende endringer:

- Boligen er ombygget innvendig i 1978 der to soverom er fjernet.
- Vedovn, 2000-tall.
- Varmtvannsbereder, 2000-tall.
- Taktekking av dobbeltkrummet sort takstein, samt takfotbeslag, takrenner og nedløp, ca 2012.

Parkering

På egen eiendom.

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.

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 1 650 000

Kommunale avgifter

Kr 23 409

Formuesverdi primær

Kr 435 339 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 741 357 per 2023

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 82 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:

4005/63/82:

15.01.1964 - Dokumentnr: 80 - Best. om vann/kloakkledn.

06.11.1963 - Dokumentnr: 2013 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:63 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 470914 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:63 Bnr:82

01.01.2024 - Dokumentnr: 456769 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:63 Bnr:82

29.04.1988 - Dokumentnr: 1662 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4005 Gnr:63 Bnr:68

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombyggingen i 1978 datert 19.09.1978.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til: Bolig. Reguleringsplan med ID – 212 «Yli- Engeland» av 22.02.1990.

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

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

47 490 (Omkostninger totalt)

62 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 697 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 712 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 715 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 47 490

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenklæring 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til 2,5% 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
27.11.2024







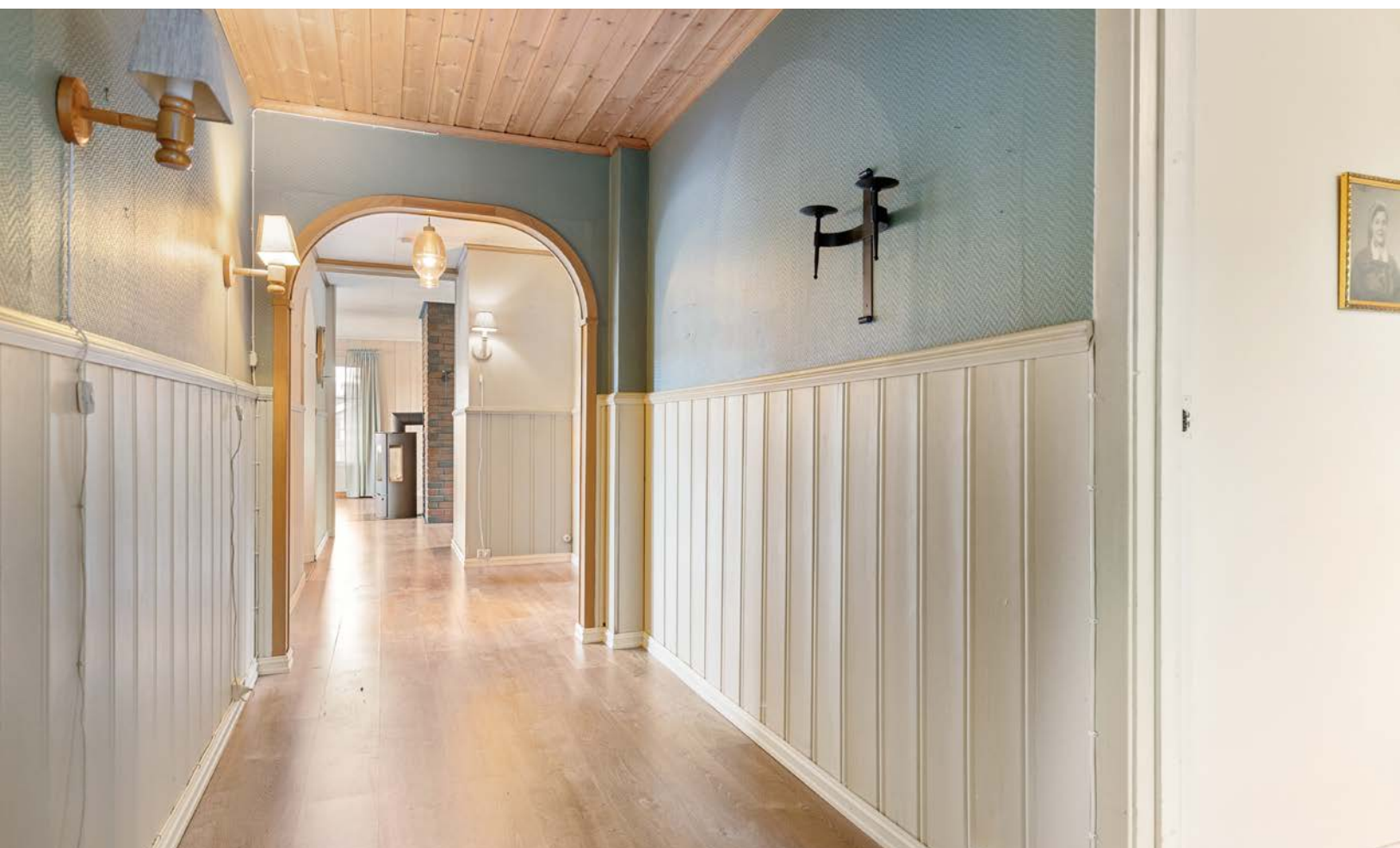




















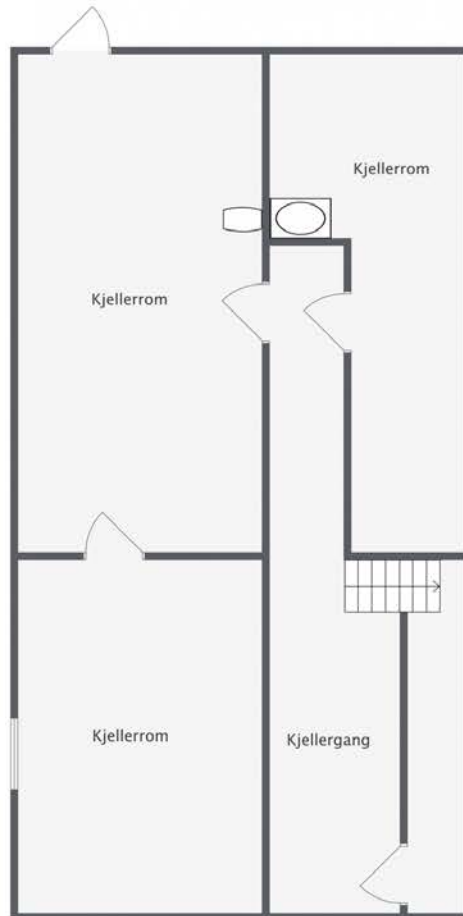
1. etasje



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.

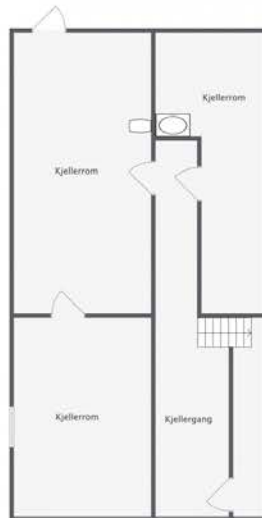




1. etasje



Kjeller

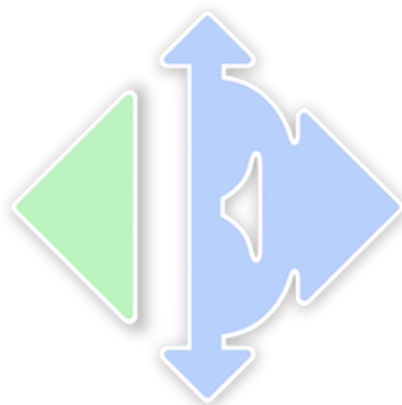


aktiv.

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 sokkel.
Ola Lensmanns veg 35
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
14	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 14/11/2024

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:63, Bnr: 82
Hjemmelshaver:	Gunvor Kvernstuen
Tomt:	1120,8 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Bolig. Reguleringsplan med ID – 212 «Yli- Engeland» av 22.02.1990
Offentl. avg. pr. år:	Kr 23 409.- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1968/1978
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.11.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen tilgang til kryperom på tilbygg under soverom 3. Kryperom under bad og soverom 2 kan kun inspiseres fra luke i kjellergang, for liten luke til å krype inn i. Avløpsrør fra bad går også midt i luke åpningen.
Oppdragsgiver:	Trond Kvernstuen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Ola Lensmanns veg på Yli, Notodden kommune. Tomten er skrånende med synlig fjell tilpasset kjeller med sokkel. Flatt parti foran hoveddør og carport. Avkjøring fra Ola Lensmanns veg ned på oppstillingsplass foran hoveddør og carport. Oppstillingsplass og vei satt med belegningsstein. Støttemur mot kommunal vei. Støttemur mellom vei til bolig og tomt er påsatt tregerde. Tomten har noe plen og hage. Utsikt over Yli.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Synlig fjell i dagen utenfor bolig og synlig fjell inne i kjellerbod 3. Fundamentert med grunnmur av uisolert, plasstøpt betong. Grunnmuren har kjeller. Det er plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Tilbygg har kryperom og ringmur av betongblokker. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og vindfang. Ytterkleddning av både liggende trekledning (Vestlandskledning) og tømmermannspanel. Skrå gesimskasser på langside kledd med trepanel. Lufterventiler i gesimskasse. Gesimskasse av synlig tretaktrø på gavlvegger. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktrø av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen er trukket ut over veggparti ved hoveddør. Det er tilbygget carport med pulttak som er tekket med shingel. Overbygget terrasse med saltak, tekket med shingel. Takkonstruksjon på terrasse ligger lavere enn bolig. Takkonstruksjonen på bolig har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller/sokkel. Opprinnelig bygget i 1968, tilbygget 2 soverom og bad i 1978. Boligen fremstår stort sett som bygget/ombygget i 1978, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eldre bolig med renoveringsbehov både utvendig og innvendig slik som blant annet: Vinduer, Ytterkleddning, våtrom og drenering. Boligen har etterslep på vedlikehold innvendig. Boligen anses som ett renoveringsobjekt. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Boligen er nylig fraflyttet. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 01.10.1968. Boligen er nylig fraflyttet. Det er noe ujevnheter og setninger i belegningsstein på oppstillingsplass. Råte på tregjerde på utvendig støttemur ved vei ned til bolig.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1.etg: Takhøyde er ca 2,37 m og ca 2,45 m i tilbygg.

-Vindfang har malte plater i tak, malte plater på vegger og malt brystningspanel, gulvbelegg. Sikringskap. Dør med trapp til kjeller. Brannslukningsapparat.

-Mellomgang har takess og panel i tak, plater med malt tapet på vegger og malt brystningspanel. Laminatgulv. Todelt gang mellom opprinnelig bolig og tilbygg. Røykvarsler i tak. Loftsluke. Åpent til stue og åpninger til kjøkken.

-Soverom 1 har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. 2 stk plassbygget klesskap og ett garderoreskap. Ventil i vindu.

-Soverom 2 har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg. Garderoreskap.

-Soverom 3 har takess, malt panel på vegger og malt brystningspanel, laminatgulv. Garderoreskap med speil.

-Bad/WC har takess, plater med malt tapet på vegger og flis på vegger. Deler av vegg har flis i brystningshøyde. Flis på gulv med varmekabel. Ventil i yttervegg.

-Kjøkken har malt panel i tak, plater med malt tapet på vegger og malt brystningspanel, gulvbelegg. Synlig drager i tak. Ventil i begge vindu. To åpninger til mellomgang. Deler av kjøkken har vært soverom.

-Stue har takess, plater med malt tapet på vegger og malt panel på vegger, laminatgulv. Terrassedør. Varmepumpe. Teglsatt pipe og brannmur med vedovn. Pipe står midt i rommet. Deler av stue har vært soverom. Lufterventil i yttervegg.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Profilerte taklister og Drammen taklister. Glatte gerikter, glatte og profilerte gulvlister. Profilert brystningslist. Innerdører: Eldre, kostmalte, slette finerdører med påsatt speilprofil. Dørblad med glass mellom vindfang og mellomgang. Generelt: Det er bruksmerker og slitasjer på alle overflater, tak, vegger og gulv. Eldre innerdører med bruksmerker og slitasjer. Flekker i tak. Merker på vegger etter oppheng og lignende. Skrukker i tapet. Synlige skjøter etter gulvvask på laminatgulv både på langskjøter og kortskjøter. Planavvik i gulv, pluss/minus 15 mm. Sig i gulv synlig i soverom 2. Knirk i gulv. Alle overflater må renoveres. Vindu i blant annet stue kondenserer. Det må påberegnes utgifter til renovering og vedlikehold på alle innvendige overflater.

Kjeller: IKKE MÅLBART AREAL. Takhøyder ca 1,67 m til 1,86 m.

-Bod 1 har panel i tak, panel på vegger, gulvteppe på betonggulv mot grunn. Dør til det fri. Pipe med parafinovn.

-Bod 2 har panel i tak, panel på vegger, gulvteppe på betonggulv mot grunn. Åpen rørføring av kobberør og avløpsrør.

Varmtvannsbereder. Stoppekraner. Stakeluke.

-Bod 3 har panel i tak, pusset betongvegger, gulv av betong støpt mot stedlig fjellgrunn. Bod med enkel delevegg. Synlig trappesjakt og smal bod langs hele grunnmuren på fremside.

-Gang har panel i tak, pusset betongvegger og delevegg med panel, betonggulv på grunn. Pipe med sotluke. Tett, rett trapp til 1.etg.

Synlige åpne rørføringer, vannrør av kobber, avløp av PVC. Vannkran med opplegg for vaskemaskin. Luke med bredde på 37 cm og høyde på 76 cm som fører til kryperom under bad. Avløpsrør fra bad er ført ut gjennom luken.

Listverk: Trehvitt listverk. Det er kun noen Drammen taklister i bod 1. Ingen taklister ellers. Ingen gerikter, ingen gulvlister. Innerdører: Kun plassbygget enkle dører av panelbord. Generelt: Lave takhøyder i hele kjeller. Bruksmerker og slitasjer. Innvendig er vegger panelet etter byggeår. Kjelleren er fuktig. Det lukter fukt og det lukter mugg, skjevhet og nivåforskjell på gulv. Sotrenner fra sotluke. Fuktig og synlig vann inne i bod 3 som følger fjell. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger i bod 3. Treverk i bod 3 er mettet av fukt. Det kondenserer på alle vinduer. Se også pkt 9.1.3 for fuktmåling i rom under terreng.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med kjeller/sokkel. Opprinnelig bygget i 1968, tilbygget 2 soverom og bad i 1978. Opplyst om følgende endringer:

- Vedovn, 2000-tall
- Varmtvannsbereder, 2000-tall
- Taktekking av dobbeltkrummet sort takstein, samt takfotbeslag, takrenner og nedløp, ca 2012.
- Boligen er ombygget innvendig i 1978 der to soverom er fjernet.

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, sliitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 836 000,-	
- Fradrag:	2 218 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 642 000,-	1 642 000,-

Tomteverdi: **500 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 650 000,-

Låneverdi: **1 320 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-c + BRA-b) på kr 15 566,-

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 ulike definisjoner 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 gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	106	0	0	25	106	0
SUM BYGNING	106	0	0	25	106	0
SUM BRA	106					

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:

1.etg: Vindfang, mellomgang, 3 stk soverom, bad/WC, kjøkken, stue.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er forelagt plantegninger fra godkjent tilbygg i 1978. Endringer i henhold til plantegning er at soverom ved stue er fjernet og tatt i bruk som del av stue. Soverom ved kjøkken er fjernet og tatt i bruk som utvidet kjøkken. Boligen har kjeller med et gulvareal på 67 m² som ikke har målbar areal grunnet lav takhøyde. Takhøyder i kjeller fra ca 1,67 m til ca 1,86 m.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Kjeller har 3 stk boder og gang. Lave takhøyder. Ingen målbar bruksareal i kjeller. Rommene er beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Det er fuktig i alle rom under terreng. Ingen tilgang til kryperom på tilbygg under soverom 3.

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.

14/11/2024

Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader 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 utsett.

Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Synlig fjell i dagen utenfor bolig og synlig fjell inne i kjellerbod 3. Fundamentert med grunnmur av uisolert, plasstøpt betong. Antatt noe innvendig Y-tong på kjellervegger. (synlig i boret hull i rom under terreng). Grunnmuren har kjeller, ingen rom for varig opphold. Det er plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Tilbygg har kryperom og ringmur av betongblokker. Terrasse er fundamentert med betongpilarer på stedlig grunn.

Merknader: Grunnmur av uisolert betong fra 1968. Grunnmur fundamentert på fjell og tilpasset fjell. Riss i grunnmur. Avskallinger av murpuss. Det er kalk, salt og fuktutslag inne i kjeller, men kjeller har ingen rom for varig opphold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

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

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke 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.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømming gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryperom under bad og soverom på tilbygg fra 1978. Kryperom under bad og soverom 2 kan inspiseres fra luke i kjellergang. Ingen mulighet for inspeksjon av kryperom under soverom 3, ingen tilgang.

Merknader: Luke til kryperom er for liten til å komme inn i. Inspiseres fra lukeåpning. Avløpsrør fra bad kommer ut midt i luken. Kryperom har ingen fuktsikring mot grunn. Alle ventiler i ringmur er tettet. Fuktig inne i kryperom. Målt fukt på 19,5% i treverk ved luke i kjellergang. Kondens og fuktigere lengre innover. I trebjelkelag på soverom 2 over kryperom er det tydelige gliper mellom vegg og gulv, der bjelkelag ligger an på ringmur. Stubbeloftsplater i kryperom av su-takplater som ikke puster. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering, grunnmur er fundamentert på fjell og tilpasset fjell. Del av bolig som er tilbygget, har kryperom. Drenering av boligen vil derfor være utfordrende.

Merknader: Ingen tilfredsstillende dreneringsløsning. Fritt vann synlig i kjellerbod 3. Fuktig i kjeller. Kalk, salt og fuktutslag i kjellerbod 3. Ingen rom for varig opphold i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 1.4 Støttemurer

Støttemur av stableblokk mot kommunal vei. Fundamentert på såle av plasstøpt betong. Plasstøpt støttemur fundamentert på fjell for å ta opp terrengnivå mellom skrånende fjell og innkjøring til carport. Liten plasstøpt støttemur fra byggeår ved kjellerinngang for å ta opp terrengnivå mot plean.

Merknader: Plasstøpt støttemur ved nedkjøring av betong i OK stand, Gis TG 2. Gjerde på støttemur har råtten topprekke. Mosedannelse, grønske og sleng på støttemur mot kommunal vei. Støttemur mot kommunal vei antas å være kommunalt ansvar. Riss, fuktutslag og frostspreng på plassbygget støttemur ved kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er 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 av bindingsverk/reisverk med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og vindfang. Ytterkledning av både liggende trekledning (Vestlandskledning) og tømmermannspanel. Skrå gesimskasser på langside kledd med trepanel. Lufteventiler i gesimskasse på langvegg. Gesimskasse av synlig trectakro på gavlvegger.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår 1968 og 1978. Fuktutsatt bunnsvill som ligger helt ned til bakkenivå ved inngangsparti. Råte på ytterkledning. Sprekkdannelse på ytterkledning. Ytterkledning er særlig utsatt der den ligger mot belegningsstein i overgang grunnmur. Ingen luftet konstruksjon. Etterslep på vedlikehold. Svartsopp på ytterkledning. Råte rundt vindusomramming. Avskallinger og flass på overflatebehandling. Avvik i retning på veggkonstruksjon i siktelinje fra terrasse mot tilbygget del. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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.

Enkle trevinduer innsatt i kjellermur fra byggeår 1968. Toppengslet kjellervinduer i bod 1 og 2. Hvite, kostmalte topphengslet, doble vinduer i stue 1.etg. Hvite, kostmalte koblet, sidehengslet vinduer i stue. Hvite, kostmalte husmorvinduer på kjøkken og soverom. Vinduer i 1.etg fra 1968/1978. Hvitt, fabrikkmalt, topphengslet vindu fra 2021 på bad. Hvit, kostmalt dobbel terrassedør med glass fra byggeår 1968. Hoveddør fra 1978 av lakkert teak/kostmalt utvendig, profilert dørblad med glass. Kjellerdør er en heltre innerdør fra byggeår 1968.

Merknader: Vinduer og dører er utgått på levetid. Vinduer og dører fra byggeår 1968 og 1978. Bruksmerker, råte og slitasjer. Fuktig på vinduer og dør i kjeller. Vinduer i stue kondenserer. Råte på omramming av vinduer og påbegynnende råte på vinduer ves soverom og i kjeller. Bruksmerker og slitasjer på hoveddør. Hoveddør subber i takrennekrok. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Takro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen er trukket ut over veggparti ved hoveddør. Lufteventiler i gesimskasser, og ventil i gavl. Tegpipe over tak nær mønet med pipebeslag uten bøyle på topp.

Merknader: Konstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Det er noe lufttilgang ved raft, der det er ventilert i gesims, men begrenset sirkulasjon. Se også pkt 5.1 loft og ses også i sammenheng med pkt 4.2. Ingen snøfangere på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1968/1978

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Taktekking, hvite sløyfer og lekter, samt underlagspapp fra ca 2012.

Merknader: Taktekking fra ca 2012. Etterslep på vedlikehold. Mosedannelse på takstein. Takstein som ligger feil. Flere sprukket takstein. Ingen overgangsbeslag mellom tak på terrasse og ved gavlvegg på carport. Utett ved gjennomføring til luftehatt, antatt kondensering av luftehatt som ikke har kondensfanger. Ingen snøfangere på yttertak. Løse teglstein på pipe. Pipebeslag fra byggeår. Pipe er ikke 80 cm over møne. Værbitte vindskibord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, pipebeslag, luftehatt. Takrenner, nedløp og takfotbeslag fra 2012.

Merknader: Takrenner, nedløp og takfotbeslag fra 2012 gis TG 2. Pipebeslag og luftehatt fra byggeår 1968. Pipe har ingen bøyle på topp. Eldre, værbitte israftbeslag. Luftehatt har ingen kondensfanger. Fuktig rundt luftehatt/kasse på loft. Takrenner må renses, står med mose og vann. Motfall på takrenne ved carport. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

TG 3 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventiler av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i mellomgang. Loft som bygget i 1968/1978. Delvis gulvet for lagring. Ventilert i gavlvegger. Synlig teglpipe. Synlig luftekanal over tak innkasset av tre. Hovedsikring i gavlvegg.

Merknader: Det er redusert lufttilgang ved raft fra ventilert i gesims. Isolasjon ligger mot taktro. Det er fuktmerker/kondensmerker nede ved raft. Ingen dampspærre mot varm side. Isolasjon ligger hulter til bulter. Muselort. Noe soppdannelse nede ved raft. Luftekanal innkasset av tre er mettet med fukt. Generelt kondensmerker og eldre taktro på både taktro og taksperrer. Svartsopp og kondensmerker på gavlvegger. Sotrenner på teglpipe. Uisolert loftsluke. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse i gavl med tilgang fra stue og utvendig tretrapp. Ett terrasseareal på 25 m² hvorav 18 m² er overbygget i gavl. Terrasse er fundamentert med betongpilar på stedlig grunn av fjell. Søylar av tre og søylar av jern. Innfestning mot vegg med U-jern. Bjelkelag av trebjelkelag og impregnerte terrassebord. Trekkverk med stående profilerte rekkverksspiler og liggende rekkverk uten spiler. Rekkverkshøyde 83 cm. 2 stk utvendige tretrapper. En utvendig trapp på bakkenivå med jertrinn.

Merknader: Etterslep på vedlikehold av overflater på rekkverk og gulv. Gulvbjelker er ikke impregnert. Påbegynnende råde på rekkverk og rekkverksspiler. Rekkverk som har liggende lekter med åpning på 20 cm. Mose og grønske på gulvbord. Glatte gulvbord. Ustø og usikre rekkverk. Ustø, rått og glatt tretrapp utvendig. Innfestning av overbygget tak mot gavlvegg er ikke tilfredsstillende. Det er heng og svak statikk på overbygget tak i gavl. Svimerker etter grill på gulvbord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Sotluke i kjeller. Teglsatt pipe og brannmur med vedovn i stue 1.etg. Parafinovn i kjeller. Teglpiper over tak nær mønet med pipebeslag. Feietrinn.

Merknader: Eldre parafinovn i kjeller. Sotrenner fra sotluke i kjeller. Sotrenner på teglpiper synlig på loft. Eldre pipebeslag på yttertak. Pipebeslag ikke byttet ved reovering av yttertak i 2012. Ingen bøyle på topp av pipe. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller med statikk fra byggeår. Trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Stubbeloft av sutaksplater. Innvendig rett, tett trapp mellom 1.etg og kjeller.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Planavvik på gulv. Noe svikt i gulv. Svikt i gulv over ringmur synlig inne i soverom 2. Knirk i gulv. Sutaksplater i stubbeloft som ikke er diffusjonsåpne/puster. Ingen mulighet for å inspisere stubbeloft og trebjelkelag under soverom 3. Kjeller har lave takhøyder. Avstand mellom etasjeskillere og trappene i kjeller er 1,48 m. Det er generelt fuktig innemiljø i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 3 stk boder og gang.

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

3 stk boder og gang. - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Ingen rom for varig opphold i kjeller. Overflater fra byggeår og panel på vegger fra antatt 1980-tall. Fuktig innemiljø i kjeller og kryperom. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger i bod 3. Riss i betongvegger. Uisolerte betongvegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Ventilene i yttervegger må monteres og holdes åpne. Lave takhøyder i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

3 stk boder og gang. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Ingen rom for varig opphold. Overflater fra byggeår. Røffe betonggulv med nivåforskjell. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1968, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1968, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Kalk, salt og fuktutslag på betonggulv mest synlig i bod 3. Fritt vann på gulv i bod 3. Bunnledninger og stakeluke i betonggulv fra tilbygg 1978. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Viser også til pkt 9.1.3, fuktmåling i rom under terreng.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Fuktsøk i kryperom. Boret hull i utforet vegg på bod 2 i rom under terreng. Registrert fukt i panel ved boret hull og ellers i alle rom under terreng. Fritt vann i bod 3.

Merknader: Det er målt fukt i veggpanel under terreng på 22%. Det er målt fukt himlinger av panel på 19%. Målt fukt på treverk i kryperom på 19%. Det er mettet fukt i treverk/bunnsvill på bod 3 og i himling på bod 3 er det målt 24% fukt. Kalk, salt og fuktutslag på plasstøpte betongvegger. Synlig og fritt vann inne i bod 3. Fuktig inne i kryperom. RH 81% ved 10 °C. Kjellervinduer og kjellerdør er mettet med kondens. Det lukter mugg og kjeller i rom under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1.etg

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventilene som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, plater med malt tapet på vegger og flis på vegger. Flis på brystningshøyde på vegg med malt tapet. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter. Hvit, laminert benkeplate med hvit nedfelt vask. Ett høyskap. Speil og lys med kontakt. Ventil i yttervegg, vindu i våtsone bak dusj. Åpen rørføring.

Merknader: Våtrom fra 1978. Eldre våtrom som ikke er komplett bygget som våtrom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen avtrekksvifte. Bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Misfarging av fuger. Våtrommet må totalrenoveres. Fuktskjolder og vannskader på baderomsinnredning. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

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

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk på gulv mellom dusjkabinett og gulvmontert WC.

Merknader: Våtrom fra 1978. Eldre våtrom ikke komplett bygget som våtrom. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Utett ved dørterskel. Målt fukt i underliggende konstruksjon på treverk i stubbeloft. Våtrommet må totalrenoveres. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1978
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Antatt noe smøremembran på vegger bak veggflis. Smøremembran på gulv. Boret hull i fra tilstøtende rom fra soverom 2 mot røropplegg og WC. Ingen registrert fukt inne i veggkonstruksjonen på befaringdagen. Registrert fukt på 19 % i underliggende trekonstruksjon.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1978. Usikker og utdatert membranløsning. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet må totalrenoveres. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 3 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1978
 Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 1978. Kjøkkeninnredning i vinkel og U-form. Det er hvite, kostmalte fronter med ett speil på både dører og skuffer. Laminert benkeplate. Heldekkende dobbel stålkum. En dyp kum. Avtrekksvifte til yttervegg. Ingen hvitevarer. Ett overskap med glassdører av farget blyglass.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning fra 1978. Bruksmerker og slitasjer. Fuktmerker og fuktskjolder inne i kjøkkenbenk. Målt fukt i underliggende konstruksjon på 19%. Knirk i gulv. Kjøkkeninnredning bør renoveres. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1978

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC på bad 1.etg. Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra 1978. Offentlig VA. Opplegg for vaskemaskin i kjellergang. Varmtvannsbereder i kjeller. Stakeluke i kjeller ved varmtvannsbereder. Eldre, åpen vannrørføring av kobberør. Synlige isolerte kobberør og avløpsrør fra bad inne i kryperom. 2 stk utekraner.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner fra 1978. Vanninstallasjoner og sanitær på bad og kjøkken fornyes naturlig ved renovering av rommene. Kobberør inne i vegger kan kondensere. Ingen frostsikker utekran. Noe irr på kobberør. Fuktflekker inne i kjøkkenbenk rundt kobberør. Ingen observert eller merket hovedstoppekran, men noen stoppekraner inne i bod 2 ved varmtvannsbereder. Stoppekran til oppvaskmaskin inne i kjøkkenbenk. Hovedstoppekran må merkes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder antatt fra ca 2005. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv i kjellerbod 2.

Merknader: Ingen stive kobberør inn på bereder. Ingen fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2011

Varmepumpe fra 2011 plassert i stue.

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

TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventil i yttervegg på bad og noen ventiler vinduer. Lufteventil på yttervegg i stue. Avtrekk til yttervegg på kjøkken. Ventiler i kryperom.

Merknader: Ventilene i kjeller må holdes åpne. Det må monteres flere ventilene i yttervegger på kjeller. Ventilene i kryperom er tettet og det er fuktig inne i kryperom. Ingen ventilene i yttervegger ellers i 1.etg. 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 ventilene til lufting og luft sirkulasjon. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Ingen garasje. Tilbygget carport med areal på ca 15 m². Den er fundamentert med betongsåle på stedlig grunn. Konstruksjon av bindingsverk med liggende trekledning. Plassbygget sperretak mot yttervegg på bolig, taktro av trebord tekket med shingel. Belegningsstein inne i carport.

Merknader: Eldre carport, ligger helt mot støttemur og kommunal vei. Utsatt ved brøyting vinterstid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1968/1978

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 varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg fra byggeår 1968 og 1978. Sikringsskap med porselenssikringer plassert i vindfang 1.etg. Hovedsikring på loft. Nyere inntakskabel synlig på yttervegg.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Både ujordet og jordet stikkontakter. Eldre el-anlegg i kjeller. 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:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent Ferdigattest på tilbygg datert 19.09.1978. Ingen ferdigattest på bolig fra 1968. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	3 stk boder og gang. Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	3 stk boder og gang. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.4	Varmesentraler
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.4.
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. 25.000.- og 50.000.-
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
1.4	Støttemurer
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.4.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
9.1.3	3 stk boder og gang. 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.-
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306240136	
Selger 1 navn	
Hans Arve Kvernstuen	
Gateadresse	
Ola Lensmanns veg 35	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3677
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	Gunvor Kvernstuen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1968
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	56
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	513746

Document reference: 1306240136

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HAK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

ingen ytterligere informasjon

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: 1306240136

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Arve Kvernstuen	06b2c9ca1308b9a418c7ca1 8ee87ccc418b903f5	27.11.2024 15:48:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306240136

- 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

Ola Lensmanns veg 35 - Nabolaget Yli - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ola Lensmanns veg 0 min
Linje 6, BLUES 6 0 km

Notodden stasjon ved skysstasjonen 7 min
Linje R55 4.8 km

Skoler

Heddal barneskole (1-7 kl.) 8 min
234 elever, 14 klasser 5.2 km

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 10 min
120 elever, 7 klasser 6.3 km

Sætre skole (1-7 kl.) 10 min
265 elever, 14 klasser 6.8 km

Tveiten skole (1-7 kl.) 12 min
106 elever, 8 klasser 7.8 km

Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
112 elever, 8 klasser 2.4 km

Notodden videregående skole 8 min
515 elever 5.1 km

Bø vidaregåande skule 30 min
450 elever, 20 klasser 26.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

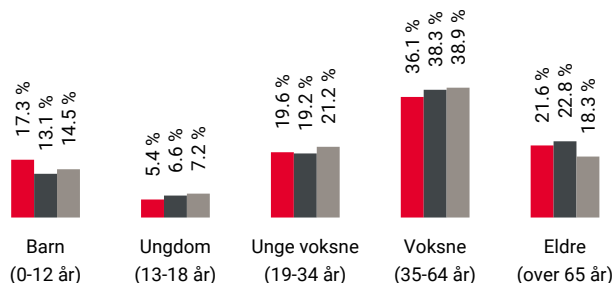
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Yli	540	248
Notodden kommune	13 029	7 319
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Yli barnehage (0-5 år) 5 min
43 barn 0.4 km

Betesda barnehage (1-5 år) 6 min
23 barn 3.9 km

Dagligvare


Kiwi Tuven 4 min

Coop Extra Kvantum 4 min





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Samkjøring



 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Gateparkering**
Lett 87/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

Sport

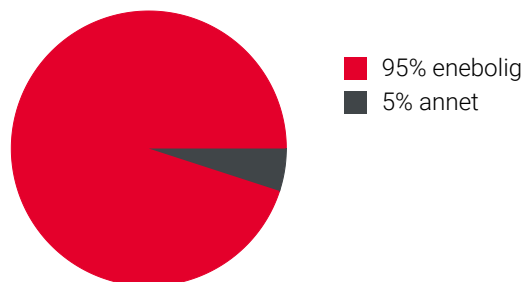
 Yli barnehage 7 min 
Aktivitetshall, fotball 0.6 km

 Heddal Ungdomsskole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 2.4 km

 Nordic Gym 11 min 

 Sporty24 Bø 28 min 

Boligmasse

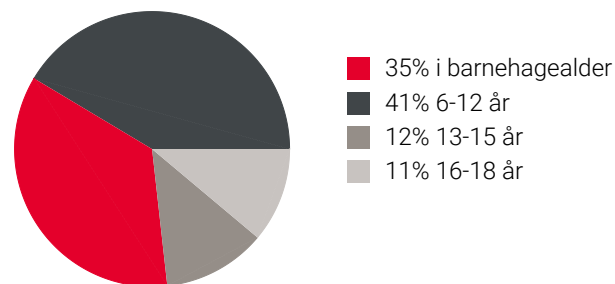


Varer/Tjenester

 Tuven Senteret 5 min 

 Vitusapotek Tuven 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

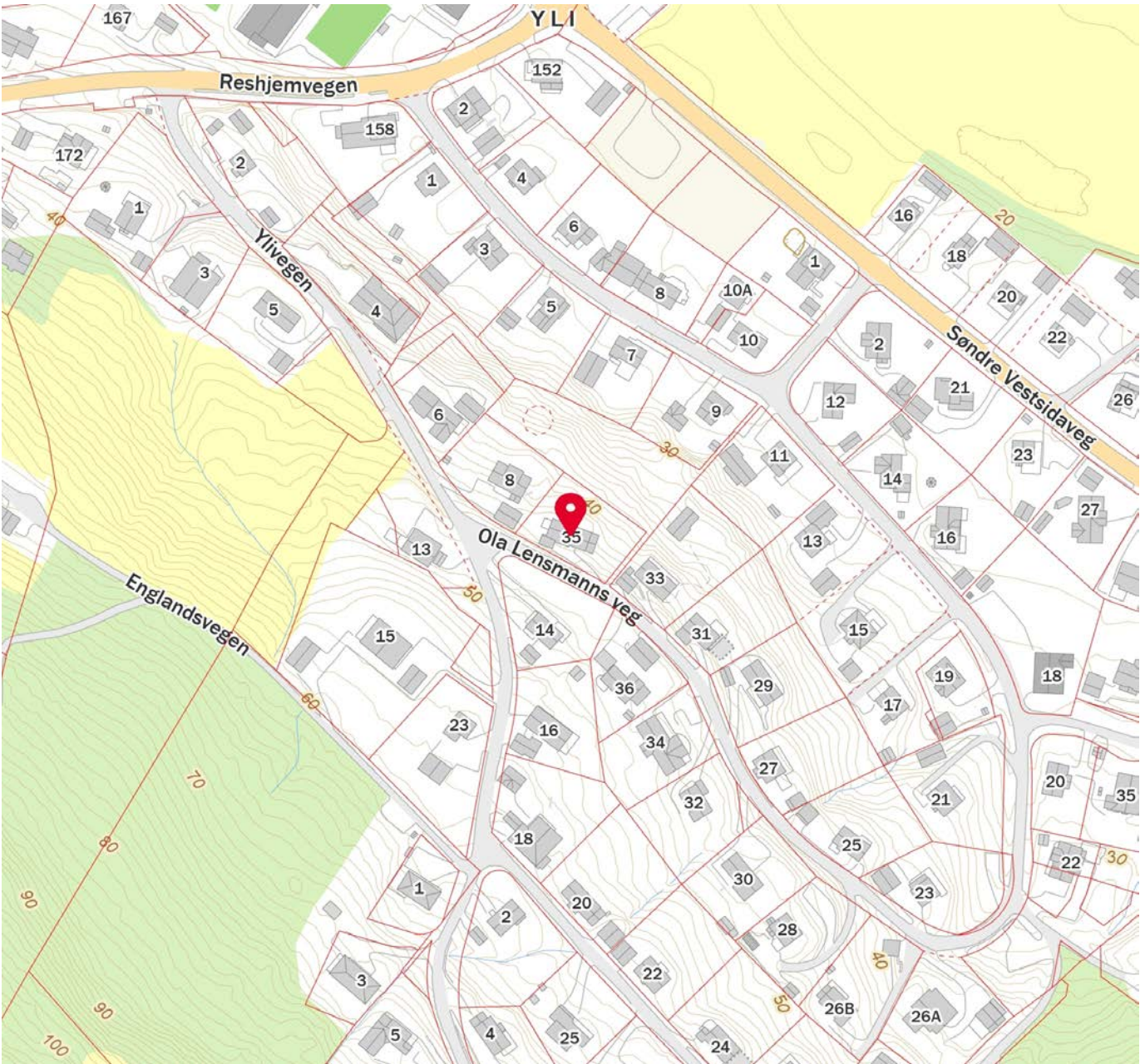


0% 46%

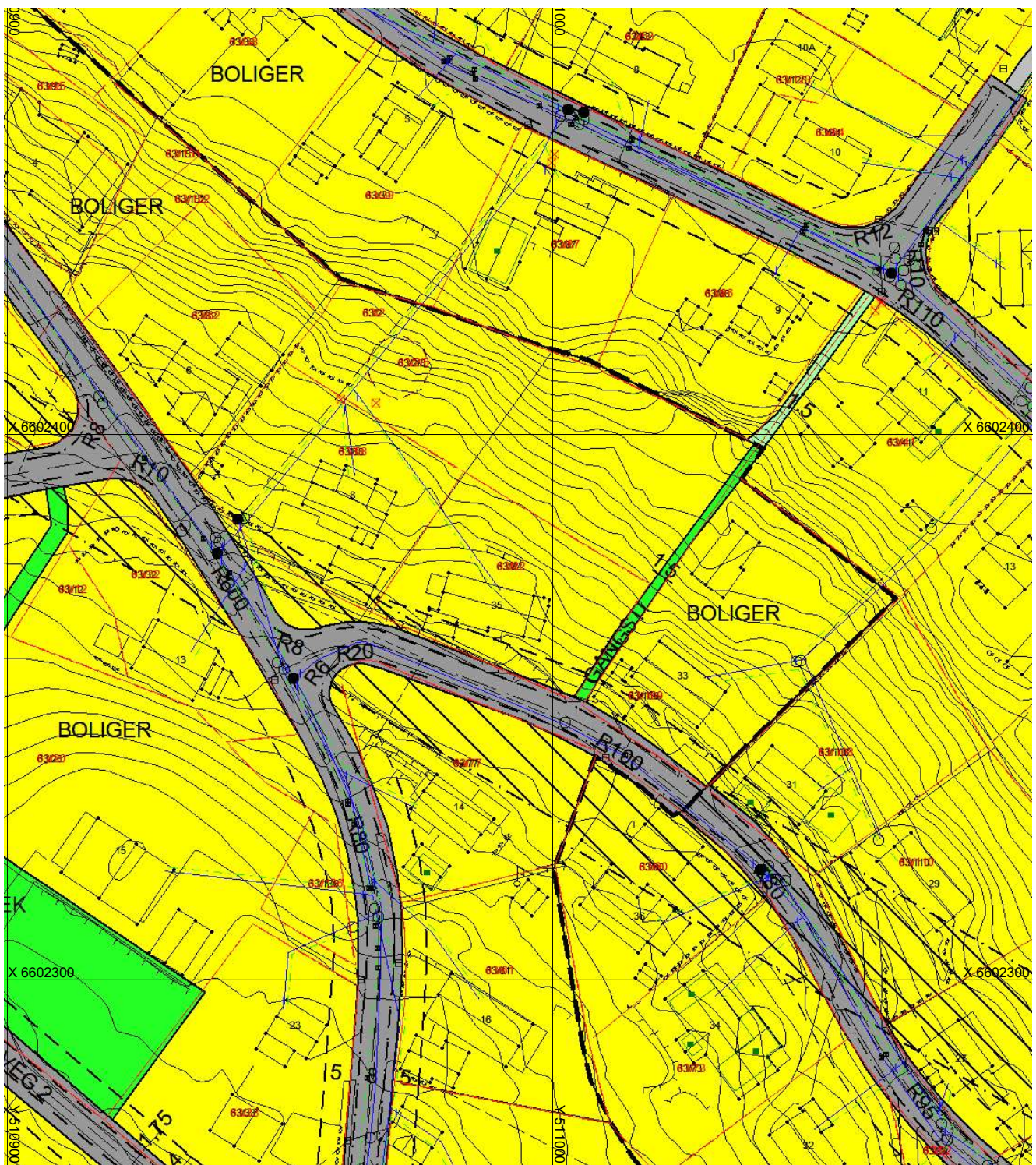
■ Yli
■ Notodden kommune
■ Norge


















Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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



<p>Basiskart</p> <p>Område : _____</p> <p>Utskriftsdato : 06.11.2024</p> <p>Målestokk = 1:1000</p> <p>Notodden kommune</p> 	<p>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</p> <ul style="list-style-type: none">  Sluk  Kum  Stolpe  Flaggstang  Matrikelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen  Matrikelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen <i>(Matrikelgrense = grense for grunneiendom, fest grunn eller seksjonert uteareal)</i>  Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen)  Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen)  Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen) 	<ul style="list-style-type: none">  Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)  Høydekurve  Tellekurve (5 m)  Hekk, ubest. type  Støttemur  Frittstående mur  Annet gjerde
<p>N</p> <p>Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) :</p> <p>Utført av : _____</p> <p>Dato : _____</p> <p>Saken gjelder : _____</p>		



Eiendom: Gnr.: 63 Bnr.: 82 Fnr.: Snr.:

Planstatus

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

1. Kommuneplan

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

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

Nei Ja Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til: Bolig. Reguleringsplan med ID – 212 «Yli- Engeland» av 22.02.1990.

(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

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

Nei Ja

Opplysninger om aktuelle planar:

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

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



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.63	B.nr.82	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 4. 485,-
Vannavgift:	Kr. 6. 574,-
Avløp:	Kr. 6. 923,-
Renovasjon:	Kr. 4. 951,-
Tømming av septik:	
Feing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 04.11.2024.
--------------------	-----------------------------------



Eiendom: Gnr.: 63 Bnr.: 82 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



Eiendom: **Gnr.: 63 Bnr.: 82 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	162		Tatt i bruk	15.09.1978	

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: 1963, nybygg våningshus. 1977, 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.: 63 Bnr.: 82 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	<input 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: 1120 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.

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Rute 10, Yli			63	82	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
Tilbygg	Boligbygg	17.8.77	dato	13.9.77	sak 341
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Gunvor Kvernstuen,		Rute 10, Yli, 3670 Notodden			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ivar Tobiassen,		Skilrudvegen 9, 3670 Notodden			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ivar Tobiassen,		Skilrudvegen 9, 3670 Notodden			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

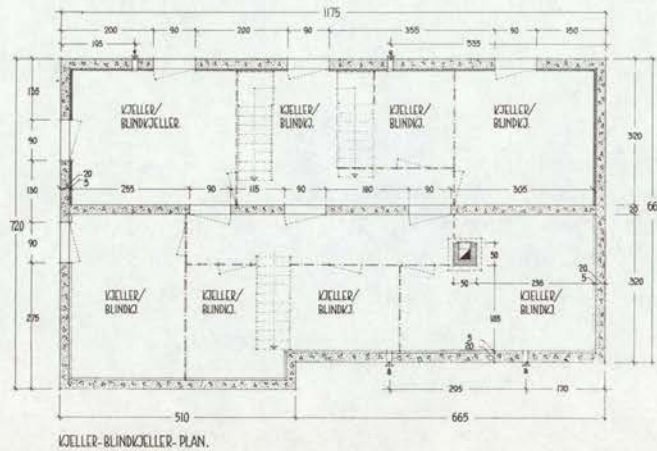
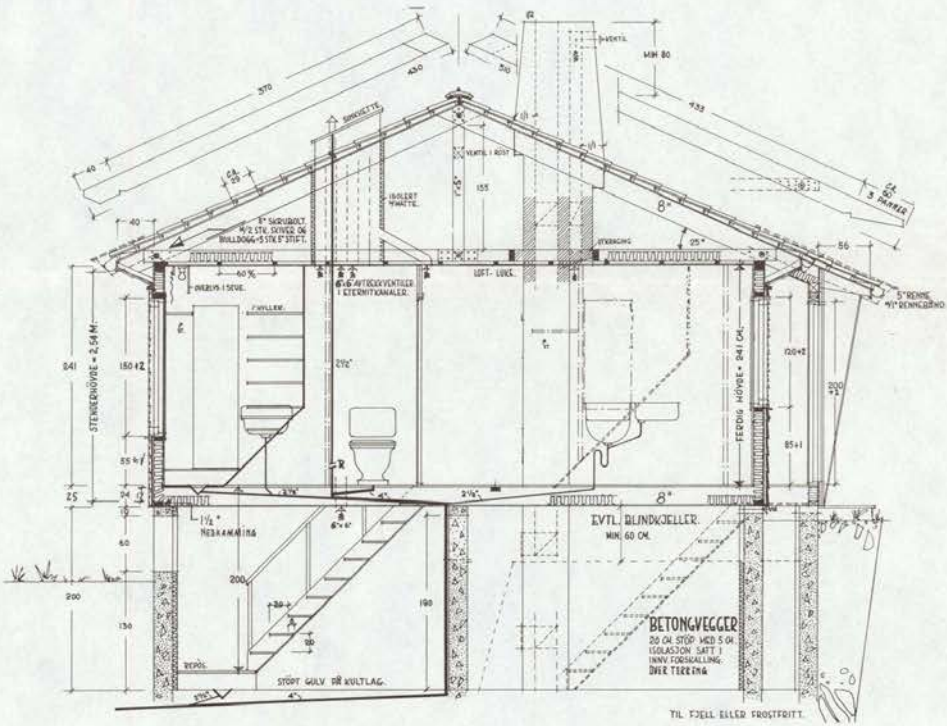
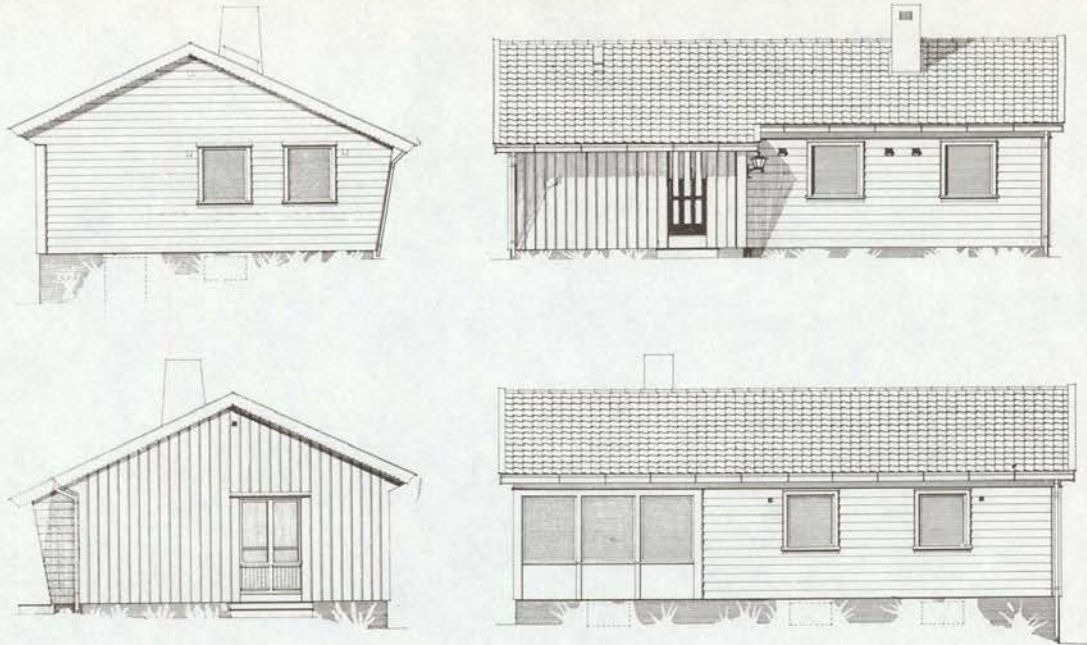
Notodden, den 19.9.78

NOTODDEN BYINGENIØRKONTOR *A. Kasin*
Bygningstrollen

Sendes:

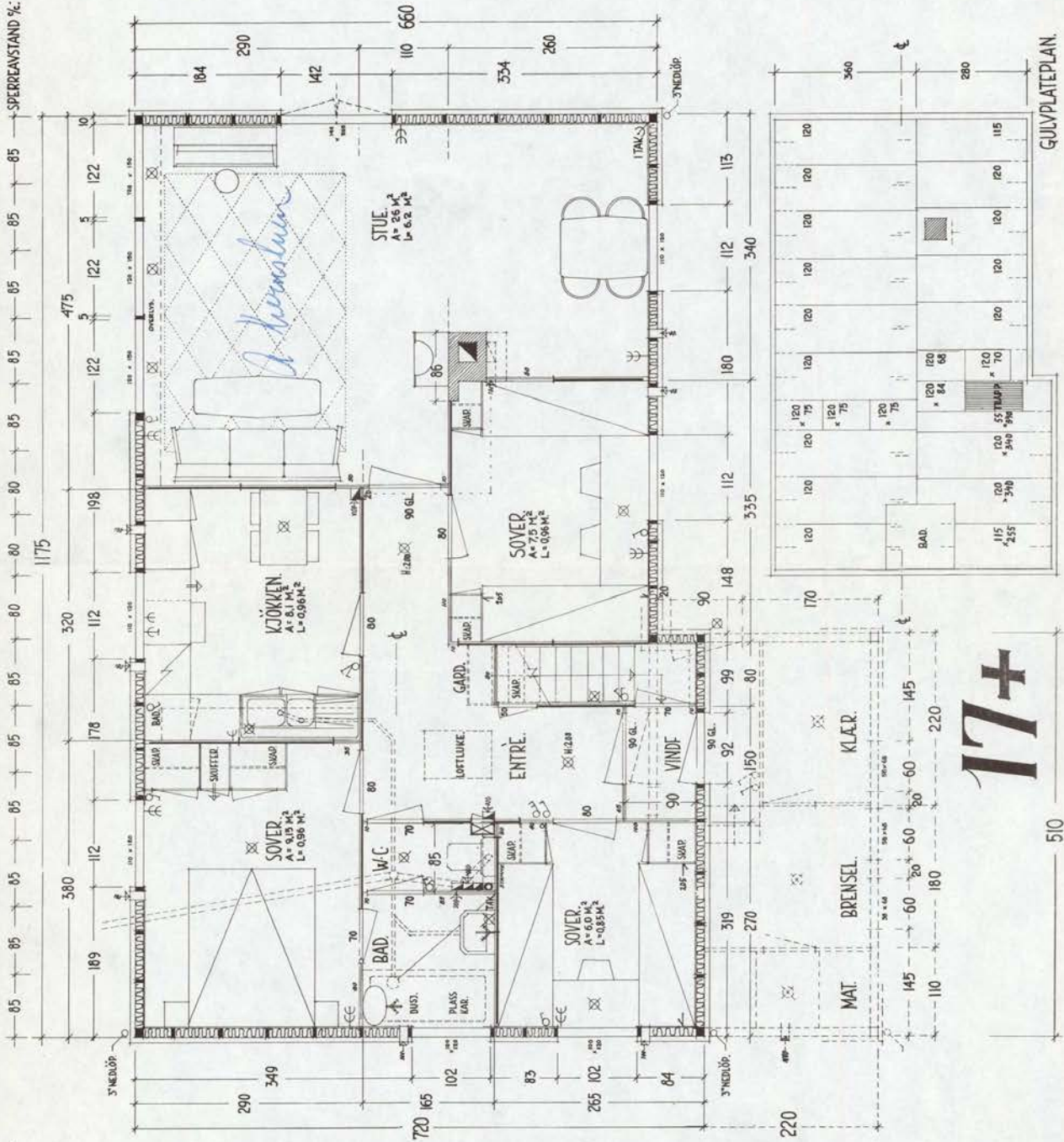
- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeøyvemyndighet

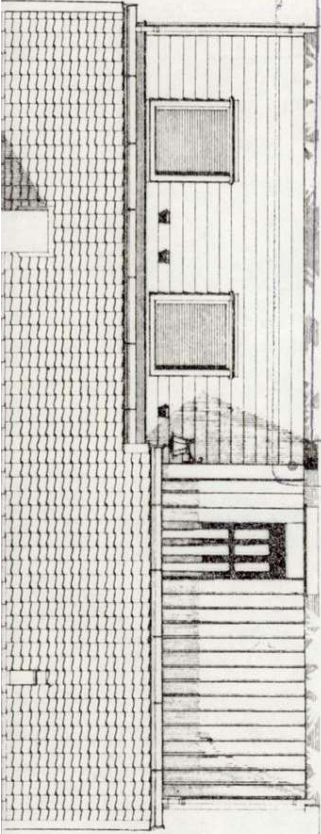
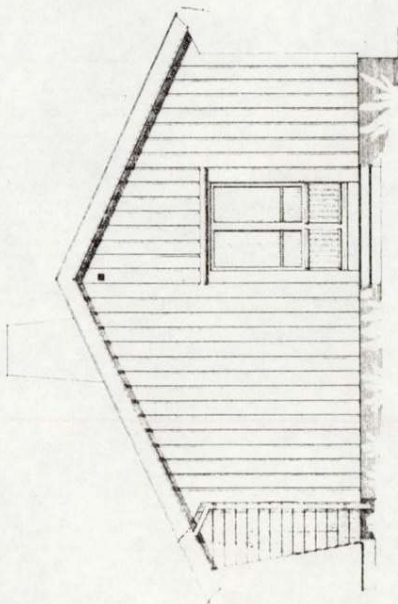
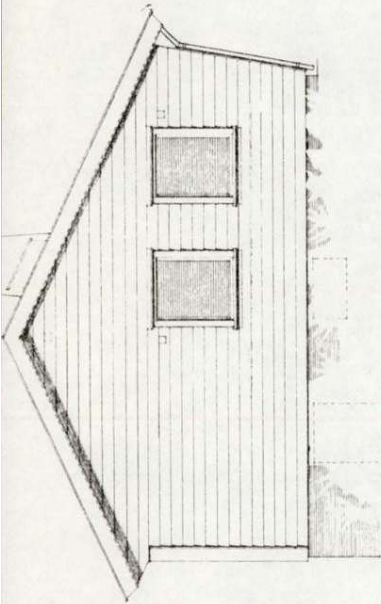
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



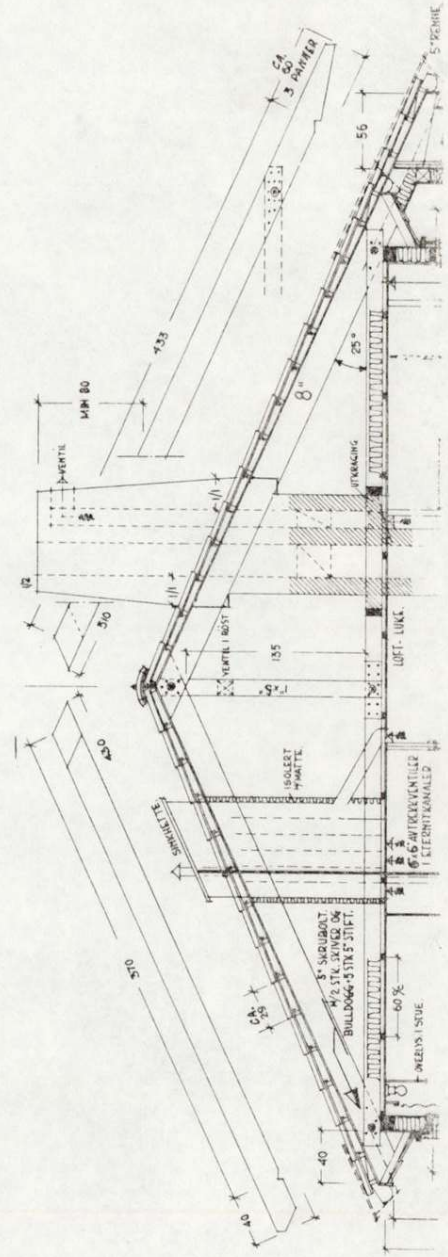
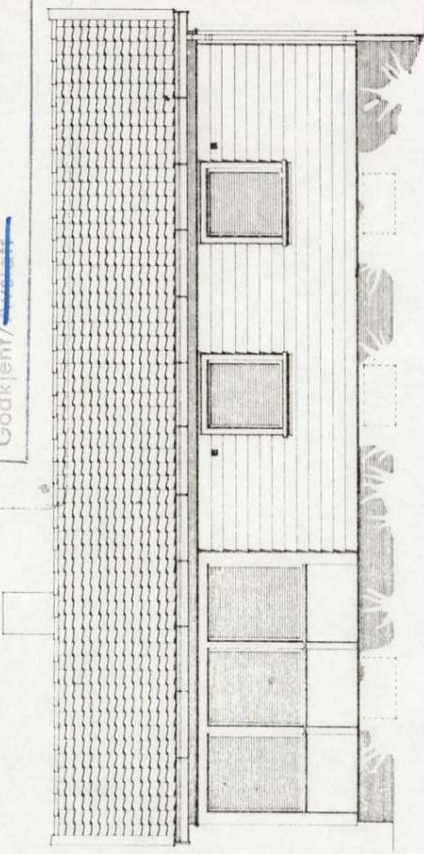
KJELLER-BLINDKJELLER-P.LAN.

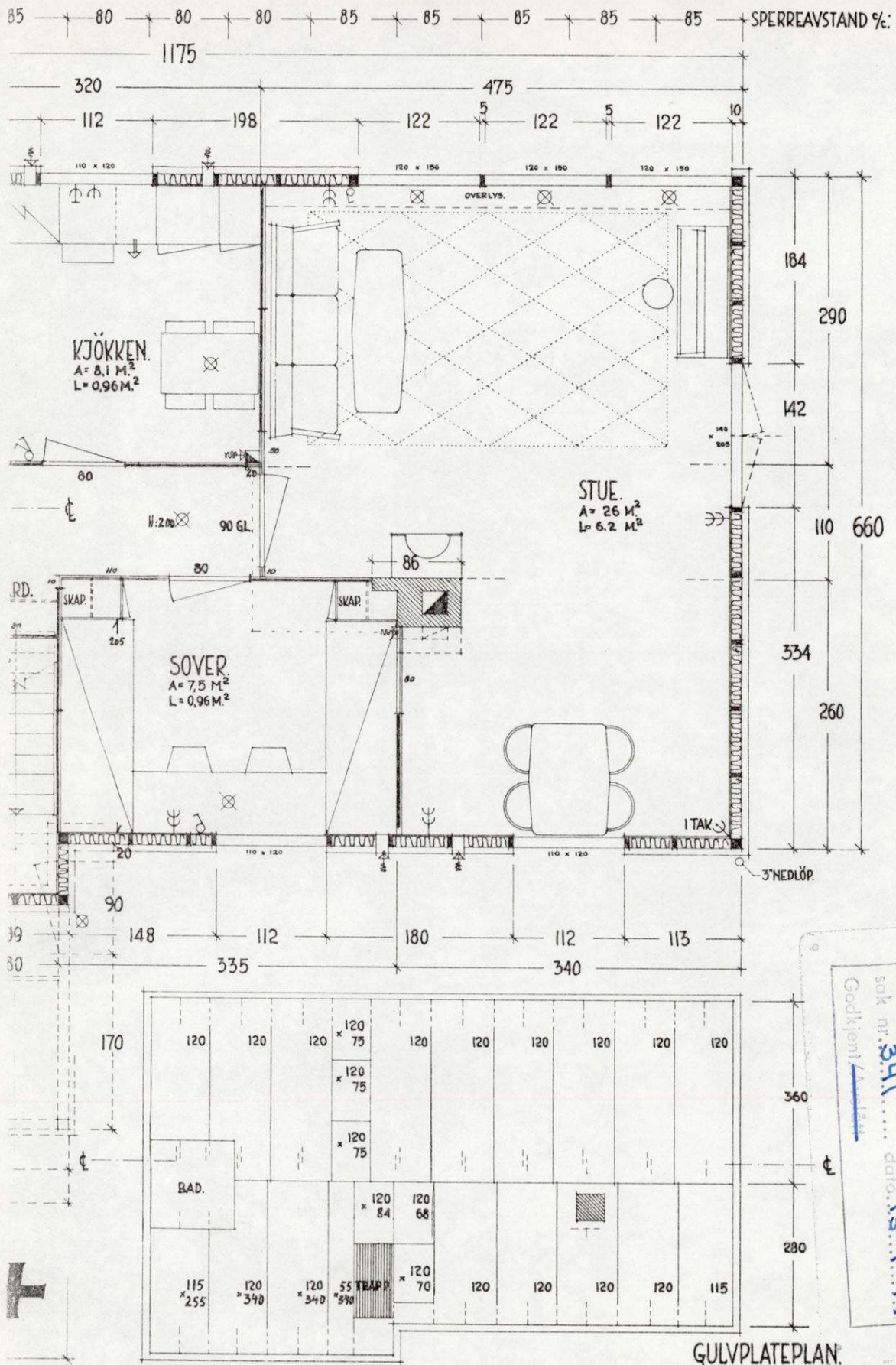
SPERRAVSTAND %:



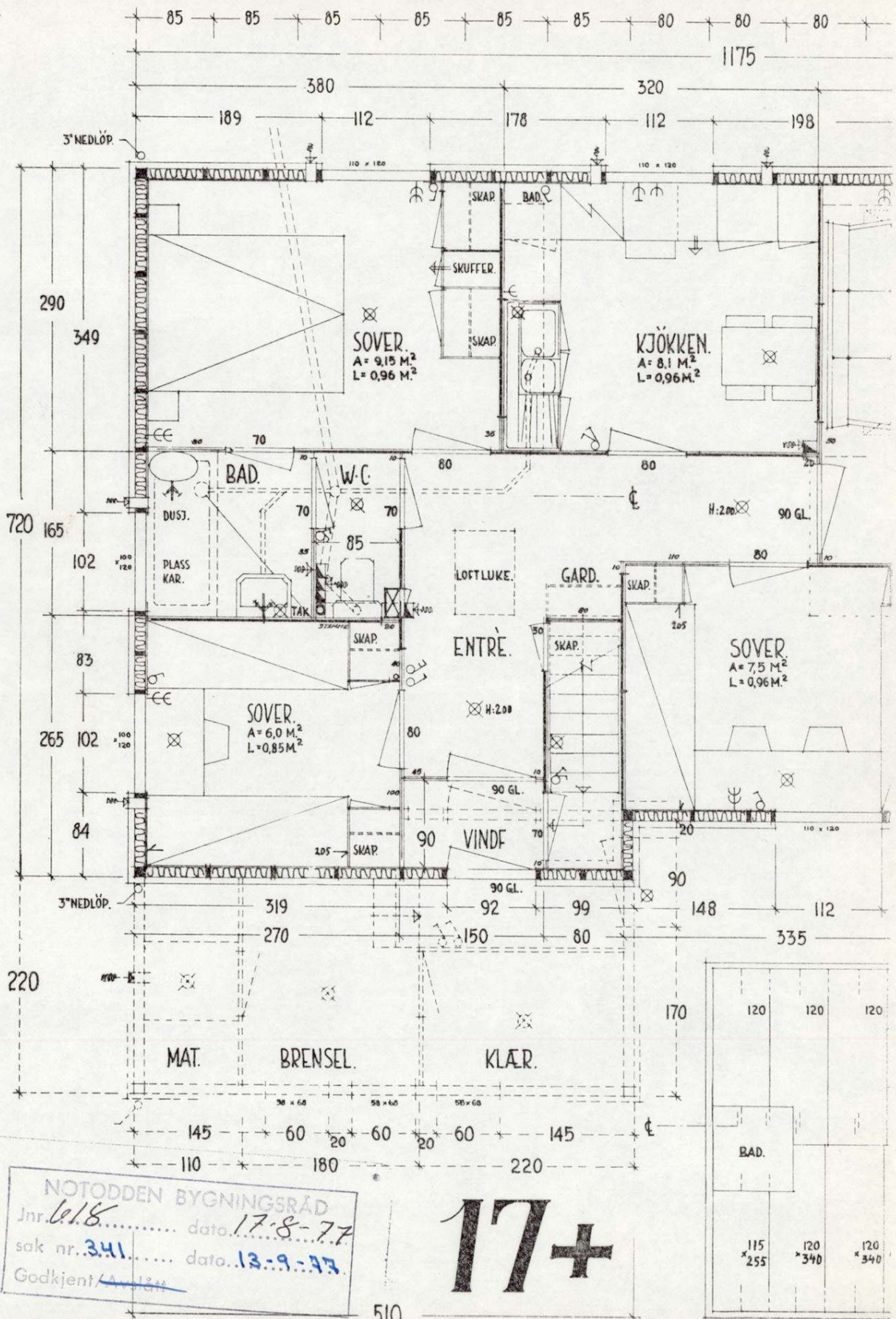


NOTODDEN BYGNINGSRÅD
 Jnr. 618 dato. 17-8-77
 sak nr. 341 dato. 18-9-77
 Godkjent / A-1844





NOTODDEN BYGNINGSRÅD
 Jnr. 6.18 dato 17-8-77
 sak nr. 341 dato 13-9-77
 Godkjent / *[Signature]*

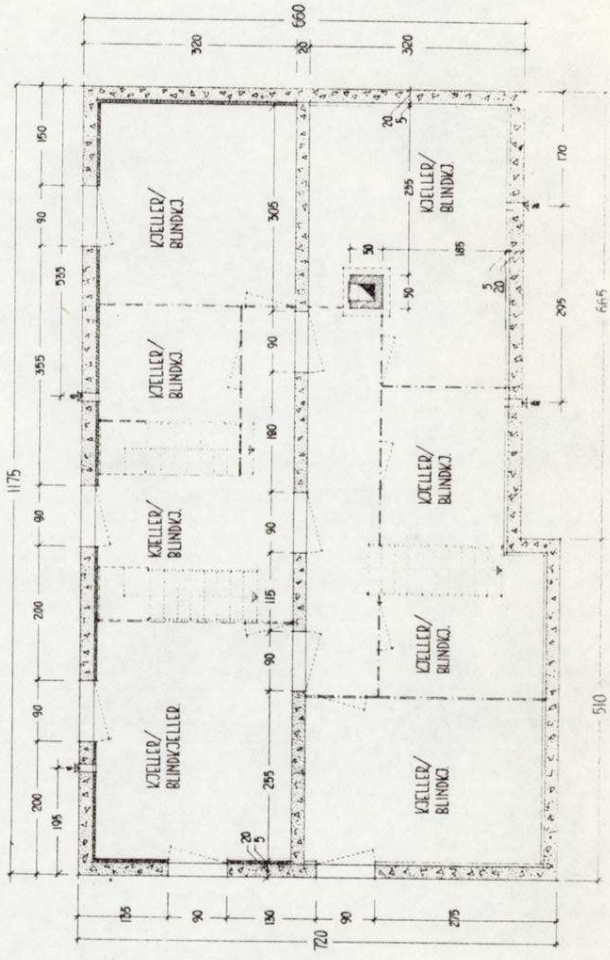
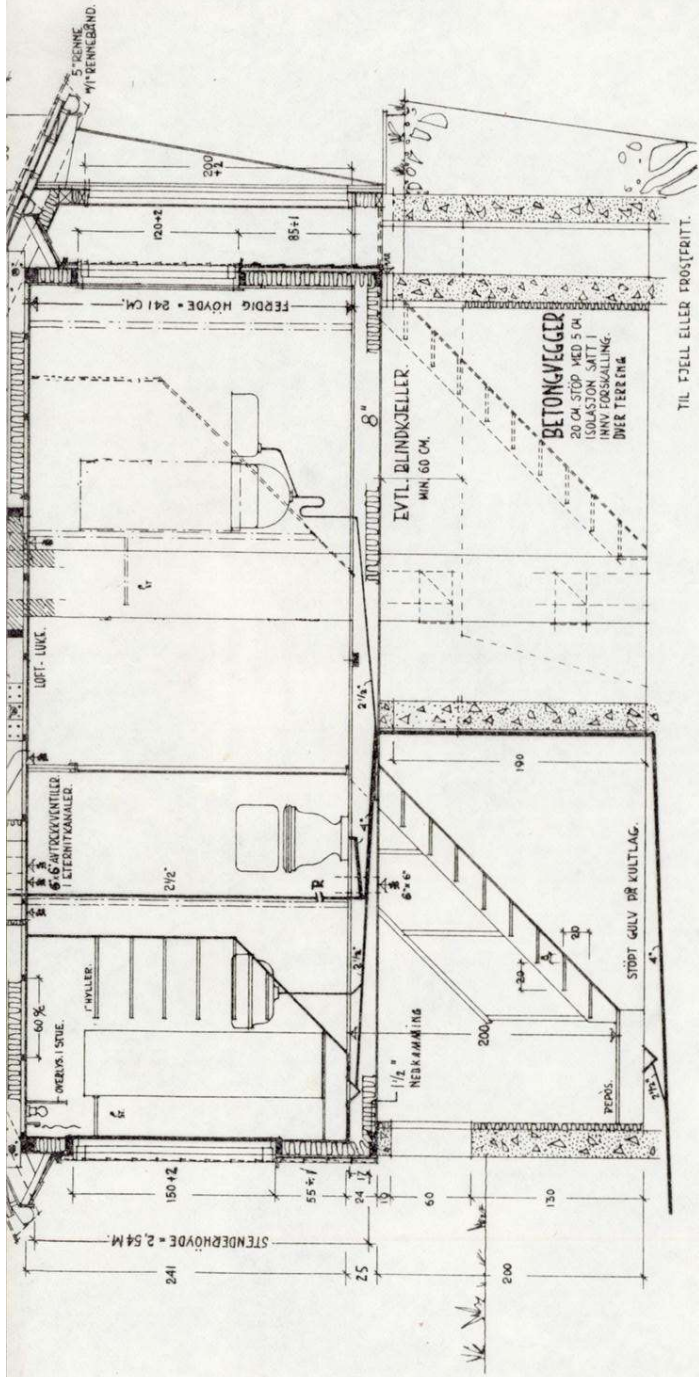


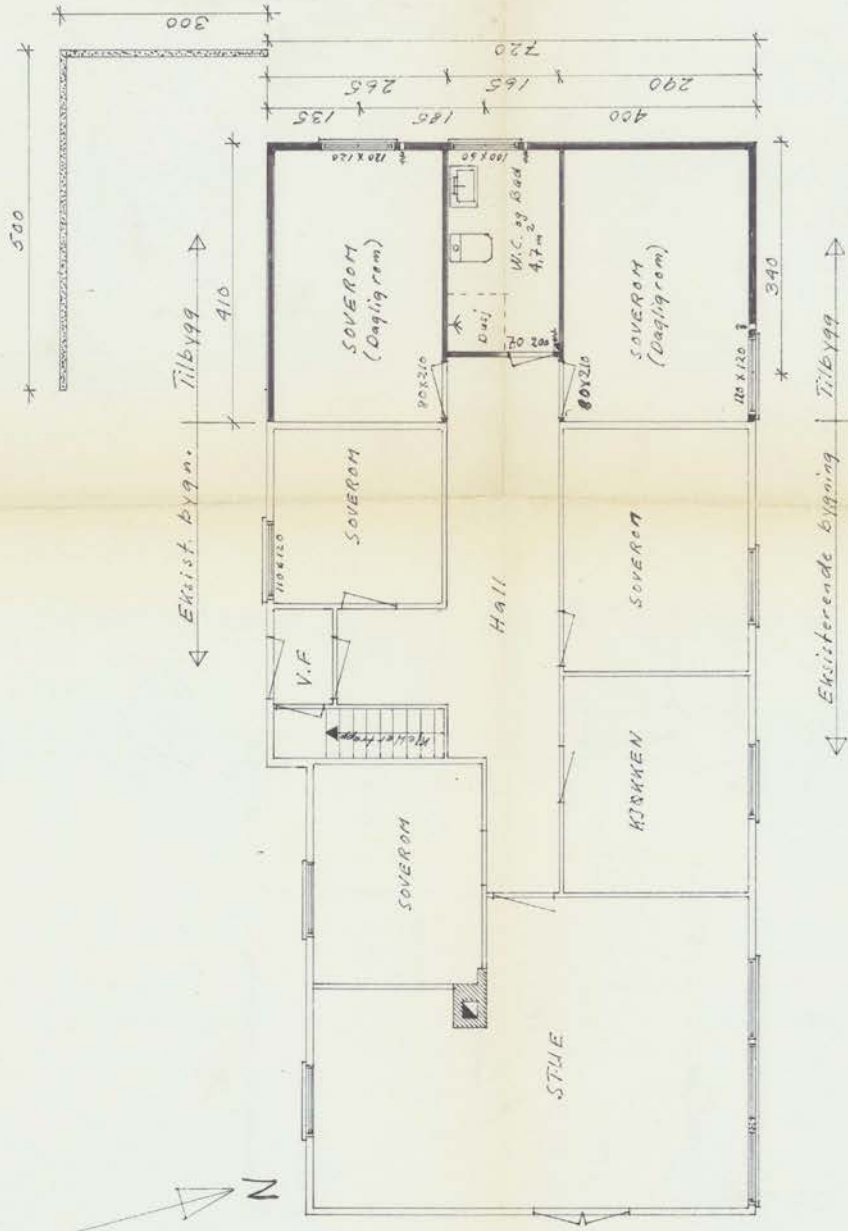
NOTODDEN BYGNINGSRÅD
 Jnr. 618 dato. 17.8.77
 sak nr. 341 dato. 13.9.77
 Godkjent / 18.8.

17+

510

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
 Nr. 6.18 dato. 17.8.77
 sak nr. 341 dato. 13.9.77
 Godkjent Arvid





Tilbygging av to sove - daglig-rom for voksne barn, samt nytt og større bad-uc. Det er regnet med en Carport på oppsiden. Den får tett vegg mot veien, men blir ellers åpen.

TILBYGG til enebolig på Yli for Gndrinn Kværnstuen og Oskar Halvorsen

Målestokk: 1:50

6/7-77 I. Tobiasen



1. ETG. PLAN.

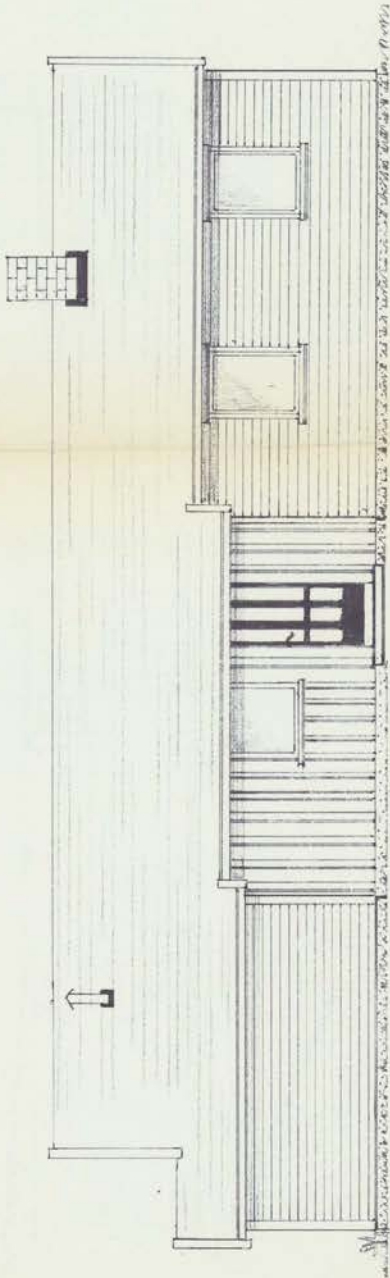
NOTODDEN BYGNINGSBÅD
 Int. nr. 418 dato 17.8.77
 ark. nr. 341 dato 18.9.77
 Godkjent

Øvrige fasader som ikke
 får direkte tilknytning til
 tilbygg, er ikke tegnet.
 Disse skulle lett kunne
 antas av boligens originale
 tegninger.

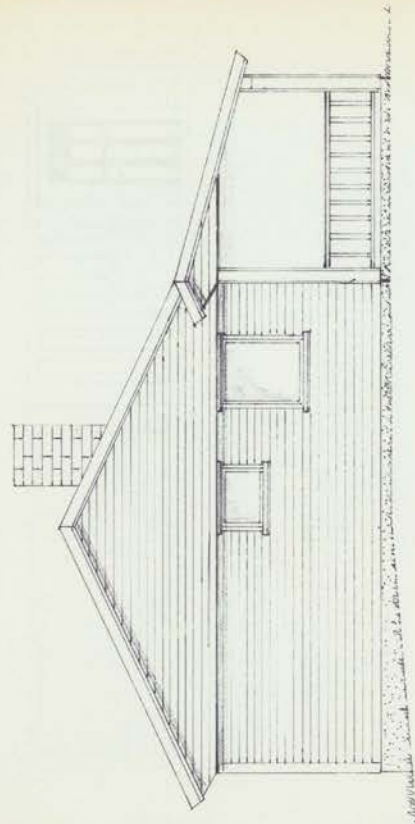
TILBYGG til enebolig på Vli
 for Gården Hverstuen,
 og Oskar Halvorsen.

Målestokk: 1:50

7/7-77 I. Tobiasen



Fasade mot sydvest



Fasade mot nordvest



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

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Ola Lensmanns veg 35
3677 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia

Oppdragsnummer:

Telefon: 934 56 323
E-post: kristian.heia@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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