

aktiv.



Hagenvegen 174, 3683 NOTODDEN

Attraktiv enebolig med landlig og idyllisk beliggenhet ved Heddalsvannet



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 490,-
Total ink omk.: Kr 2 758 490,-
Selger: Steinar Tomren
Julie Schia

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 304/304 kvm
Tomtstr.: 1674.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 431, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1306240141

Velkommen

Hagenvegen 174 er en pen og attraktiv enebolig med registrert hybel som ligger langs Heddalsvannet. Boligen har i senere tid blitt vesentlig oppgradert og modernisert med blant annet nytt kjøkken, bad og overflater i 1. etg. Utvendig har eiendommen blitt frisket opp med belegningsstein ved inngangsparti når boligen ble drenert. Ny terrasse, samt tak og deler av ytterkledning. Boligen er registrert som enebolig med hybel, men nåværende eier bruker hele boligen.

Eiendommen ligger med landlig beliggenhet langs Hagenvegen. Fra boligen har man utsikt rett til idylliske Heddalsvannet og områdene rundt. Til Notodden er det ca 11 km. I nærheten er det bussforbindelser, togstasjon, gode turmuligheter m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	73
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 304 m²

BRA totalt: 304 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 148 m²

1. etasje

BRA-i: 156 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1674.4 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat selveiertoimt på flere nivåer med pent opparbeidet plen og gruslagt gårdsplass.

Deler av garasje står på utskilt parsell. Parsellen er ikke tinglyst, men selger har dokumentasjon på salget. Oppgitt tomtestørrelse kan derfor avvike noe.

Beliggenhet

Eiendommen ligger med landlig beliggenhet langs Hagenvegen. Fra boligen har man utsikt rett til idylliske Heddalsvannet og områdene rundt. Til Notodden er det ca 11 km. I nærområdet er det bussforbindelser, togstasjon, gode turmuligheter m.m.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse og landbruk.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Byggemåte

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1974. Fundamentert på stedlig leirholdig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av lettklinker og konstruksjonsblokk. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser kledd med trepanel. Luftespalter i gesimskasser på langvegger. Veggkonstruksjon har inntrukket inngangsparti i gavl. Inntrukket inngangsparti til hovedinngang på langvegg. Vinkel på yttervegg der det er bygget terrasse. Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår av fabrikkframstilte W-takstoler. Taktro av sponplater, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Olav Øyen av 14.07.2024 teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

U. etg: To Vaskerom/gang, vedbod, tre boder, mellomgang, kontor, to kjellerstuer, gang/bod, bod (brukt som soverom).

1.etg: Vindfang, WC, mellomgang, vaskerom, to bad/WC, tre soverom, stue, to kjøkken.

Det står også en garasje på eiendommen.

Standard

Enebolig med hybel som er opprinnelig bygget i 1974. Boligen er registrert med to enheter, men hybel er i dag koblet sammen med resten av boligen. Under nåværende eiers eie har boligen blitt oppgradert både innvendig og utvendig med ting som bla. nytt kjøkken og bad, overflater, drenering, el. og yttertak.

Kjøkkenet i hybeldel ble nylig pusset opp i 2023 med ny innredning og overflater. Innredningen består av over- og underkaps med hvite, profilerte fronter, samt noen fronter i glass. Benkeplate av polert, sort stein med underlimt oppvaskkum. Gjennomgående integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet i boligdelen har innredning fra 90-tall som består av over- og underskap med profilerte, lyse fronter, samt ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kitchenboard mellom over- og underskap.

Bad i boligdel renoverert i 2019 med blant annet nye overflater og innredning. Overflatene består nå av malte MDF-plater i himling, fliser på vegg og flislagt gulv med varmekabel. Badet inneholder veggmontert underskap med skuffer og dobbel servant, badekar, WC, samt en romslig dusjsone med dobbel armatur og glassvegg. Innfelte hyller med belysning i vegg ved dusjsone og badekar. Overskap med speilfronter og belysning over servantskap.

Badet i hybeldel fra byggeår har blitt oppgradert med malte overflater og ny innredning i 2014. Badet inneholder veggmontert underskap med heldekkende servant, WC og dusjkabinett. Overskap med speilfront og belysning over servant.

Ved vindfang i boligdel er det et enkelt toalettrom med WC, servantskap og speil.

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

Noen riss i grunnmur synlig innvendig i boder. Eldre kalk, salt, fuktutslag i kjeller fra før drenering.

Uisolert grunnmur som har innredet rom under terreng for varig opphold.

1.3 Drenering

Drenering fra 2020 utført med egeninnsats. Nedløp fra takrenner er ført vekk i egne rør med unntak av ett

ved kjellernedgang. Overgangslist på topp av grunnmursplast er ikke pusset inn.

Grunnmur er ikke isolert utvendig ved

skifte av drenering og grunnmursplast. Kjeller har rom for varig opphold. Innredet rom i kjeller som ikke har isolert

utvendig grunnmur er fuktutsatt. Eldre, fuktmerker synlig i vaskekjeller og i kjellerstue

2. Eldre kalk, salt og fuktutslag

fra før drenering, synlig i boder. Ingen dokumentasjon på drenering som er utført med egeninnsats.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Konstruksjon med statikk fra byggeår. Ytterkledningen fra 2018 er utført av selger med egeninnsats. Ved

bytte av ytterkledning ble det ikke etablert ny vindsperrereduk eller lufting av ytterkledning.

Ytterkledning fuktutsatt ned mot grunnmur. Ingen luftet ytterkledning. Ingen råte, men sprekkdannelser på eldre tømmermannspanel ned mot grunnmur og særlig på inngangsparti ved hoveddør. Ytterkledning ligger fuktutsatt til der terrassebord ligger mot ytterkledning. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Se også pkt 4.2. Yttertaket har takstein fra 2018, yttertaket hadde takstein før renovering. Ved bygging av terrasse er det fjernet en bærende søyle på gavlvegg ved terrassetrapp. Terrassetrapp er gjort bredere enn opprinnelig trapp for å unngå søylen, søyle som er del av yttertakets statikk må tilbakeføres.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Takteking av dobbeltkrummet betongstein. Lekter, sløyfer og underlagspapp fra 2017 gis TG 1. Ved renovering av yttertak i 2017, ble ikke taktro av spon skiftet før det ble lagt ny underlagspapp og takstein. Taktro av spon har fuktskjolder og kondensmerker etter eldre taklekkasje som er synlig innvendig fra loft. Ingen snøfangere på yttertak. Renoveringer av yttertak i 2017 er utført av selger med egeninnsats. Noen knust takstein. Noe ujevne rekke i siktelinje på takstein.

5.1 Innvendig Loft

Se også pkt 4.2, undertak. Muselort. Mye eldre fuktskjolder og flekker på undertak av spon. Uisolert loftsluke. Strømtilkoblinger som bør etterses av elektriker. Eldre fuktskjolder rundt piper. Sotrenner på piper som også er synlig i stue.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Understøttelse/bærende søyle til gavlvegg er fjernet grunnet bygging av tretrapp. Noe ustø rekkverk. Ingen rekkverk på tretrapp eller plattinger. Nivåforskjell uten rekkverk er større enn 50 cm. Terrassegulv ligger mot ytterkledning slik at denne blir fuktutsatt. Betongtrapp til kjeller fra byggeår med røffe overflater og noe frostspreng på trinn og vegger. Lagringsrom under terrasse blir utsatt for vann da terrassegulvet ikke er tett. Vedlikehold av impregnerte overflater må påberegnes.

8.1 Etasjeskillere

Noe planavvik på gulv. Knirk i gulv. Noe svak statikk særlig merkbart ved vinduer og spisekrok på kjøkken 2. Boligen står registrert med to boenheter. Dagens bruk er en boenhet. Det har aldri vært bygget brannskille mellom boenhetene i kjeller og i etasjeskiller. Som bygget i 1974. Ingen håndløpere på innvendige trapper. Rekkverkspiler på trapp i stue har større avstand enn 100 mm.

9.1.1 Boder, kontor, kjellerstuer Veggens og himlingens overflater

Overflater fra byggeår i tak, på vegger og gulv på kjeller i rom under terreng, både i boder og i innredet rom. Riss i murvegger der synlig. Noe kjellerlukt i bod. Eldre kalk, salt og fuktutslag på murvegger. Overflater og eldre rom bør renoveres. Innredet, isolerte og kledde innervegger mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Det er tydelige spor etter eldre fukt, særlig synlig på paner mot gulv i vaskekjeller 2. Vedlikehold og renovering må påberegnes.

9.1.2 Boder, kontor, kjellerstuer Gulvets overflate

Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1974, som er risikokonstruksjon for fukt. Fuktutsatt mot grunn. Boligen fra 1974, er fundamentert på såle og gulv mot grunn med usikker isolering mot grunn. Deler av rom under terreng har tilfarer gulv med tregulv. Det har vært fukt/vann inne i kjeller og det er tydelige merker på gulv/vegg i kjellerstue 2 og i vaskekjeller 2. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes, Tilfarer gulv på denne type gulv mot grunn kan ha skjulte fuktskader og mugg.

9.1.3 Boder, kontor, kjellerstuer Fuktmåling og ventilasjon

Eldre kalk, salt og fuktutslag på murvegger. Eldre fuktmerker på furugulv i kjellerstue 2 og på panelbord i vaskekjeller 2. Tilfarer gulv kan ha skjult fukt og mugg. Det må etableres flere lufteluker i alle rom for sirkulasjon.

11.1 Kjøkken 1, 1.etg Kjøkken 1, 1.etg

Kjøkkeninnredning fra 1990-tall. Kostmalte overflater. Overskap og underskap. Noe fuktmerker ved nedfelt stålkum. Noe uferdig listverk ved kjøkkenvindu. Knirk på gulv. Flexi rør til avtrekk fra kjøkken 2, synlig på vegg. Ikke innkasset. Takess henger. Kjøkkeninnredning har sin funksjon.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vanninstallasjon fra bad i 2019 og vanninstallasjon fra kjøkken i 2023 med tilhørende rør-i-rør-system og avløp av PVC, gis TG 1. Privat septiktank har byttet avløpsrør fra grunnmur til septiktank, da denne har gått tett tidligere. Utvendig stake/spylekum til septik. Bunnledninger og sluk i vaskekjeller og bod fra byggeår. Kobberrør fra byggeår. Noe irr på kobberrør. Utekran er ikke frostsikret. Ført gjennom lufteluke uten isolasjon. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes på eldre vannrør og avløp.

13.5 Ventilasjon

Ventiler i yttertak på vaskerom og WC-rom er kondensutsatt. Ingen avtrekksvifte på vaskerom. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

13.6 Toalettrom

WC-rom har fin funksjon. Malte, eldre overflater. Gulvbelegg fra byggeår. Knirk i gulv.

Forhold som har fått TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører

Sidehengslet vinduer fra 2009, gis TG 2. Vinduene er opprinnelig fabrikkmalt, påbegynt kostmalt.

Ytterdører fra 2009, gis TG 2. Opprinnelig fabrikkmalt, påbegynt kostmalt. Ytterdører har normale bruksmerker og noe behov for justering. Kjellervinduer fra byggeår, kostmalt, noe værbit med kondensmerker. Sprukket glass. Har sin funksjon, men krever vedlikehold. Ytterdør til kjeller fra byggeår, anses utgått på levetid. Slitasjer og bruksmerker.

Råtten terskel. Resterende fastkarmvinduer har glass fra ca 2009, med unntak av ett som har punktert glass, glass er innsatt i rammer fra byggeår. Terrassedører er fra byggeår med bruksmerker og slitasjer. Glass fra 2009. Påkostninger, utskifting og renovering må påberegnes.

10.2.1 Bad/WC 2, 1.etg Overflate vegger og himling

Våtrom fra byggeår 1974. Nylig malte overflater på vegger og tak. Vannskader i skuffer på baderomsinnredning. Vindu bak dusjkabinett med knust rute. Våtrom fra 1974 har sin funksjon med dusjkabinett.

Dusjkabinett kan ikke fjernes for å dusjes rett på vegg. Veggplater av spon står mot støpt oppkant på gulv. Våtrommet bør totalrenoveres.

10.2.2 Bad/WC 2, 1.etg Overflate gulv

Malte overflater på betonggulv. Tilfredsstillende fall til sluk. Avskalling på gulvmaling. Viser til pkt

10.1.1. Våtrom fra 1974 kan ikke brukes uten dusjkabinett. Våtrommet bør totalrenoveres.

10.2.3 Bad/WC 2, 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen tilfredsstillende membranløsning på våtrom fra 1974.

Våtrommet bør totalrenoveres

10.3.1 Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling

Våtrom fra byggeår 1974. Nylig malte overflater på vegger og tak. Baderomsinnredning fra byggeår.

Vindu ved vaskemaskin med kondensmerker. Opprinnelig bad i bruk som vaskerom.

Våtrommet er ikke komplett bygget

som våtrom. Veggplater av spon står mot støpt oppkant på gulv. Mangler listverk på dør. Våtrommet bør totalrenoveres.

10.3.2 Vaskerom 1.etg Overflate gulv

Malte overflater på betonggulv. Tilfredsstillende fall til sluk. Avskalling på gulvmaling. Viser til pkt

10.1.1. Våtrom fra 1974 kan ikke brukes uten dusjkabinett. Våtrommet bør totalrenoveres.

10.3.3 Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Ses i sammenheng med pkt 10.3.1 og 10.3.2. Ingen tilfredsstillende membranløsning på våtrom fra 1974. Våtrommet bør totalrenoveres.

14.1 Garasje – uthus

Garasje totalt utslitt. Bør/må rives. Råte på tak, lekkasje på tak. Råte og skjevhet i vegger. Har liten eller ingen verdi.

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

Det foreligger opplysninger om følgende endringer i selgers eie:

- Yttertak med underlagspapp, sløyfer, lekter, takstein, takrenner, nedløp og beslag, 2017.
- Deler av ytterkledning, 2018.
- Vinduer byttet mellom 2009-2014, samt noen vindusglass.
- Drenering, 2020.
- Opparbeidet uteområde med belegningsstein, 2020.
- Terrasse, 2022.
- Bad/WC 1.etg, 2019.
- Kjøkken nr 2, 2023.
- Sikringsskap, samt noe skjult anlegg i perioden 2019-2022.
- Varmepumpe, 2018.
- Vedovn på kjøkken nr 2, 2022.
- Generelt renovert overflater mellom 2013-2023.

Parkering

Egen gårds plass eller i garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Rom i kjeller for varig opphold er ikke bruksendret. Endret planløsning på 1.etg er ikke bruksendret. Boligen er registrert med to stk boenheter, og dagens bruk er en boenhet. Vaskekjellere er ikke vurdert som våtrom. Det er vaskekjellere fra byggeår 1974. Endringer fra blant annet tilleggsdel til hoveddel skal bruksendres. Endring i antall boenheter skal bruksendres. Ved bruksendring av rom under terreng stilles det krav til blant annet, takhøyde, lysareal og rømning. Boligen har mange rom, og selv om det ikke er krav til å rømme fra hvert soverom, så skal det i tillegg til krav pr. plan, være mulig å rømme ut fra annethvert rom.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Kommunale avgifter

Kr 17 369

Formuesverdi primær

Kr 594 418 per 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 258 787 per 2022

Andre utgifter

Strøm og forsikring.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 431, bruksnummer 12 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:

4005/431/12:

03.09.2024 - Dokumentnr: 1894944 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

29.12.1972 - Dokumentnr: 3249 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:431 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1216500 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0822 Gnr:31 Bnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 594495 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:431 Bnr:12

29.12.1972 - Dokumentnr: 3251 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4005 Gnr:432 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelsen ligger vedlagt i salgsoppgaven, men er vanskelig å tyde.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Privat brønn og septik. Brønn er felles med nabo.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan

I følge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: LNFR- område. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eller deler av eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (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))

68 490 (Omkostninger totalt)

83 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 773 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 776 390 (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 68 490

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.

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.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til 1,7% av kjøpesummen. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 4.900,-, markedspakke på kr 12.900,-, vederlag til oppgjør på kr 4.900,- og visningsgebyr på kr 1.750,- per visning (første inkludert). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig

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

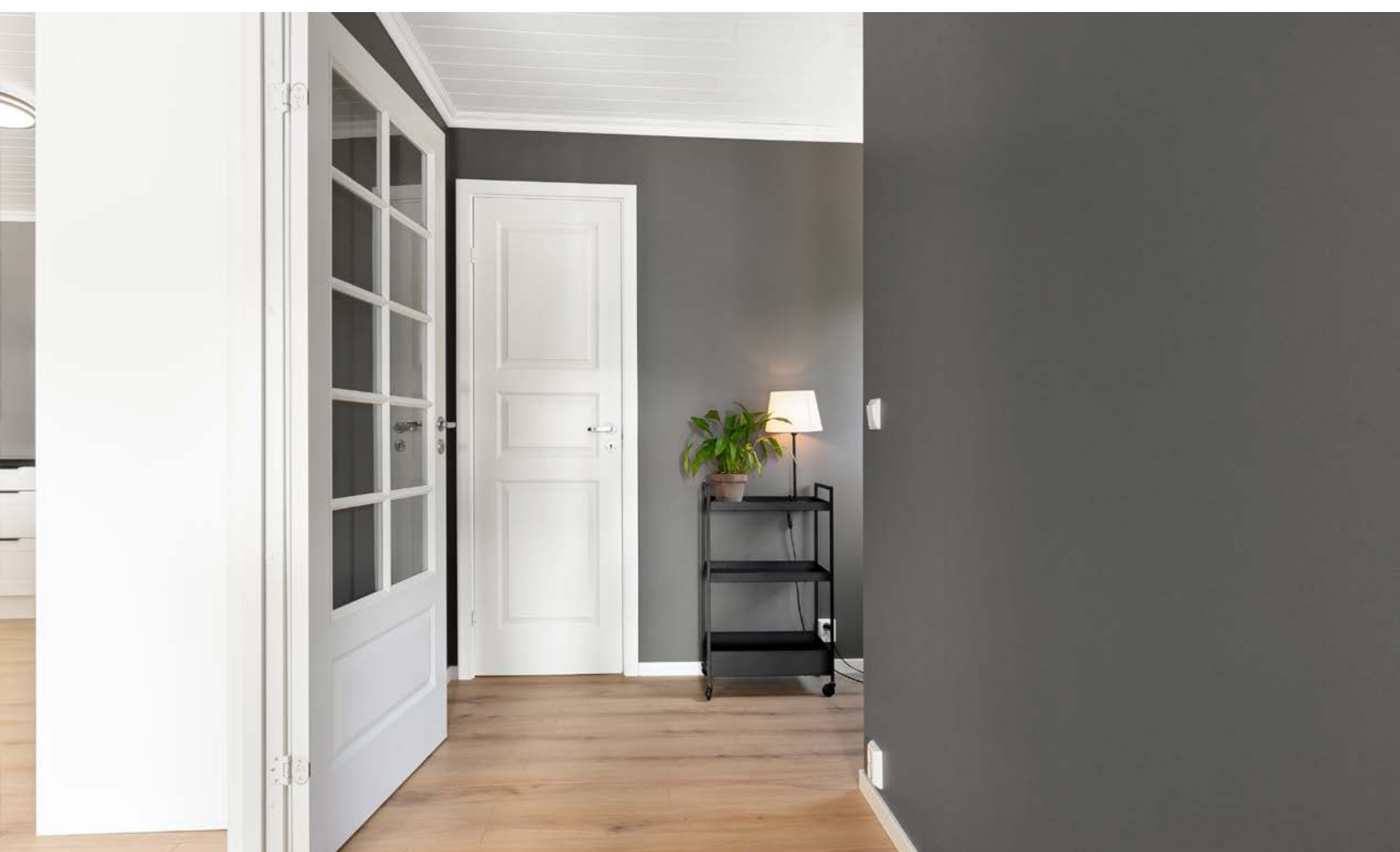
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, Storgata 22
3674 Notodden
Tlf: 480 84 600

Salgsoppgavedato

22.11.2024











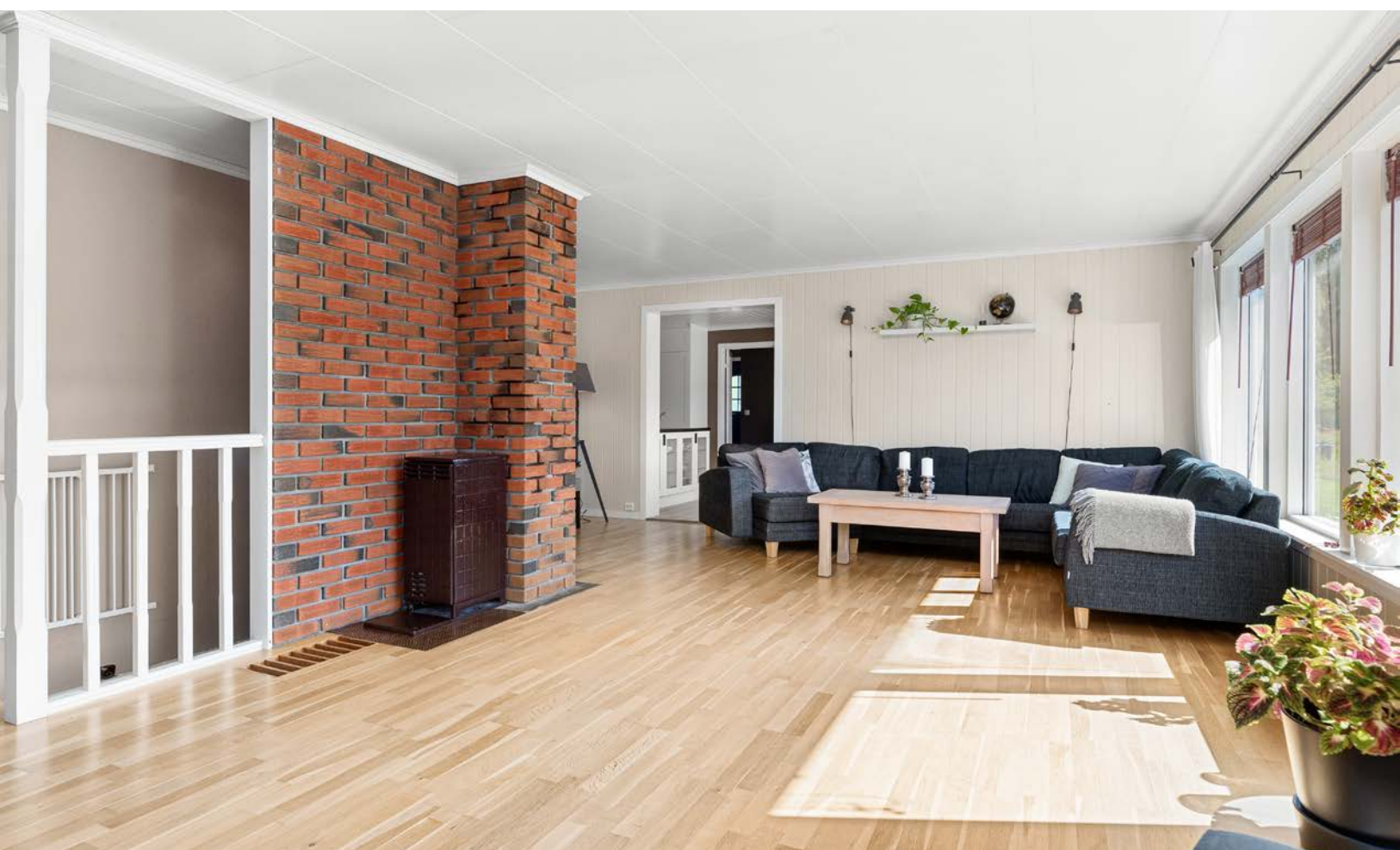




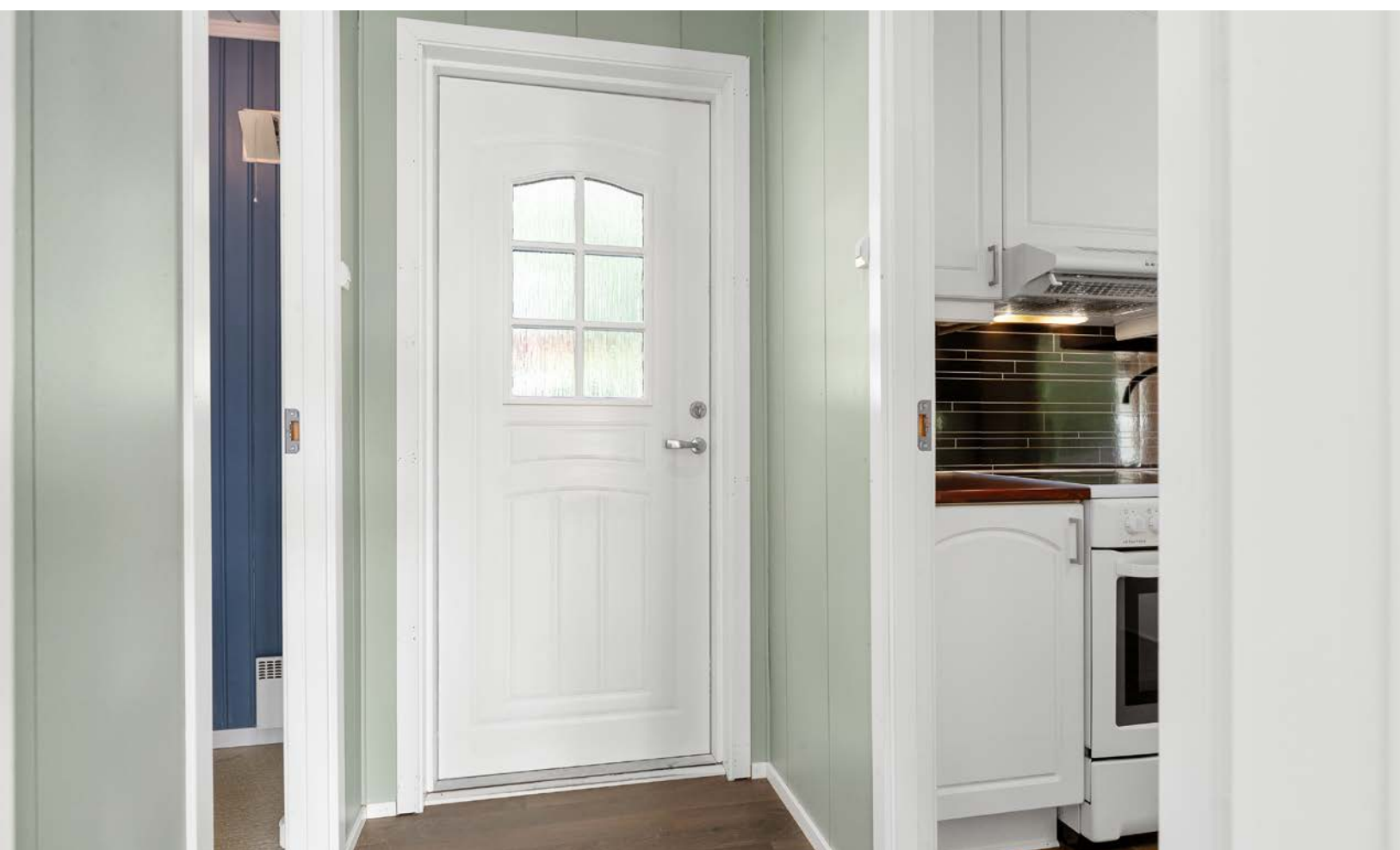






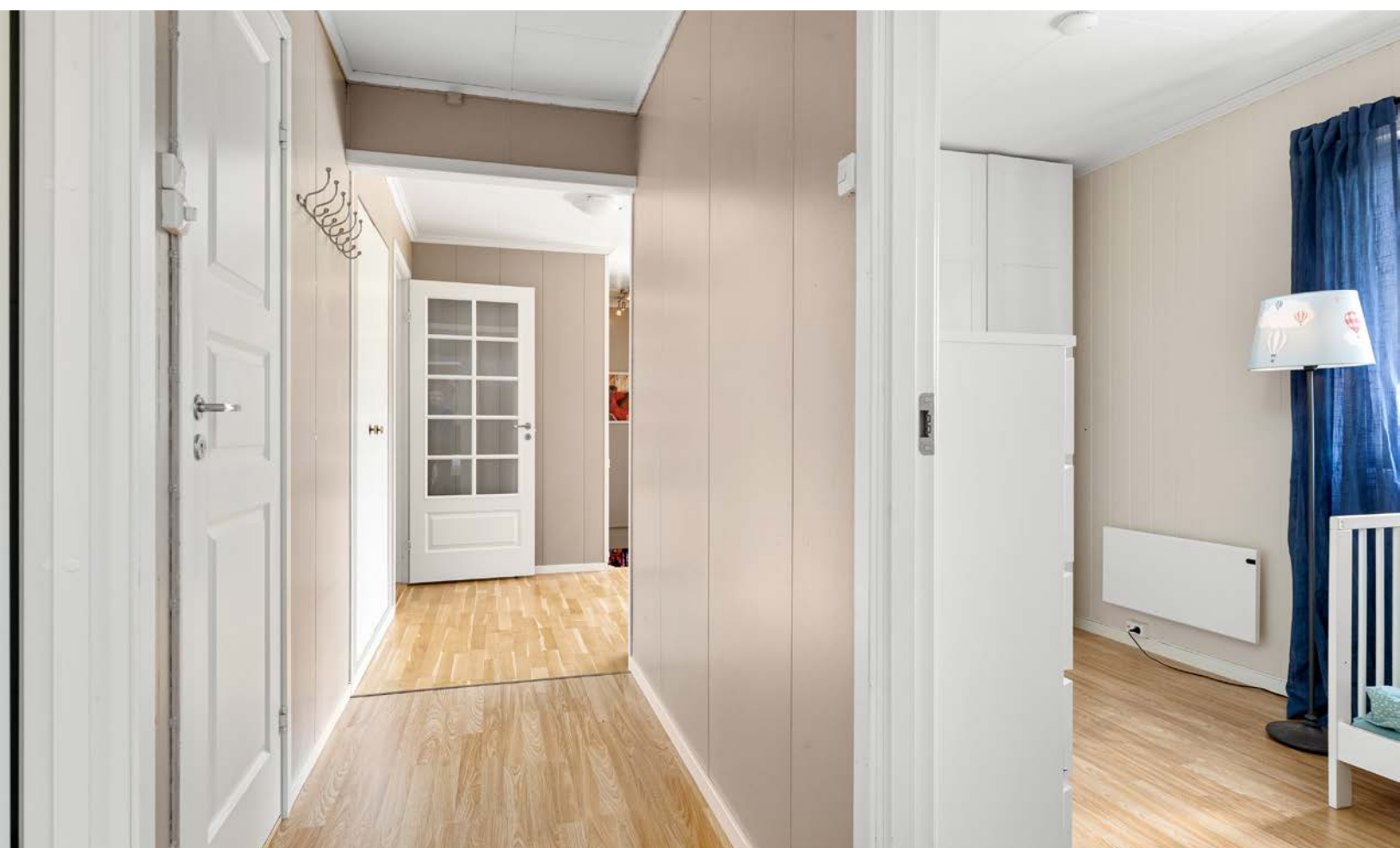










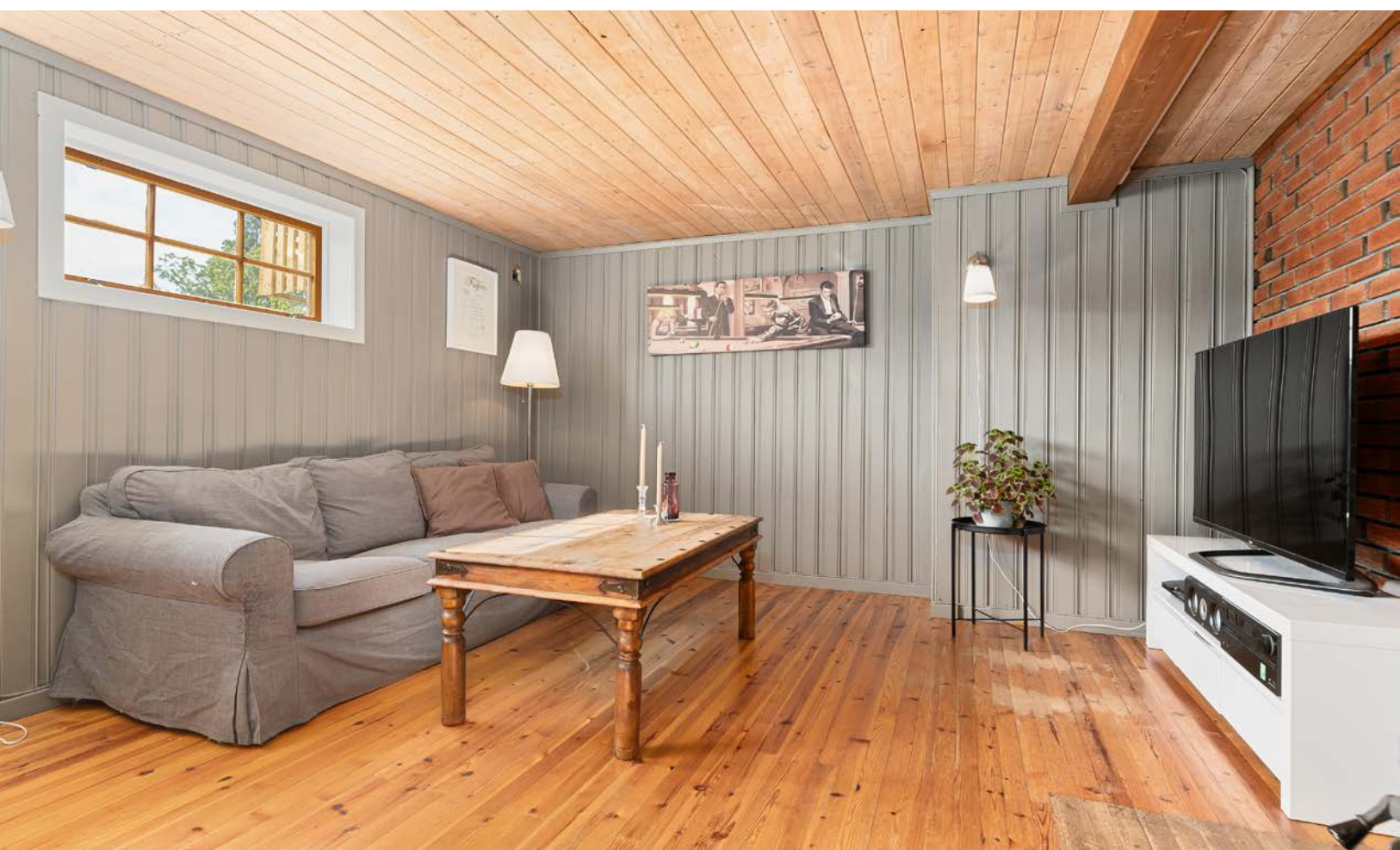
















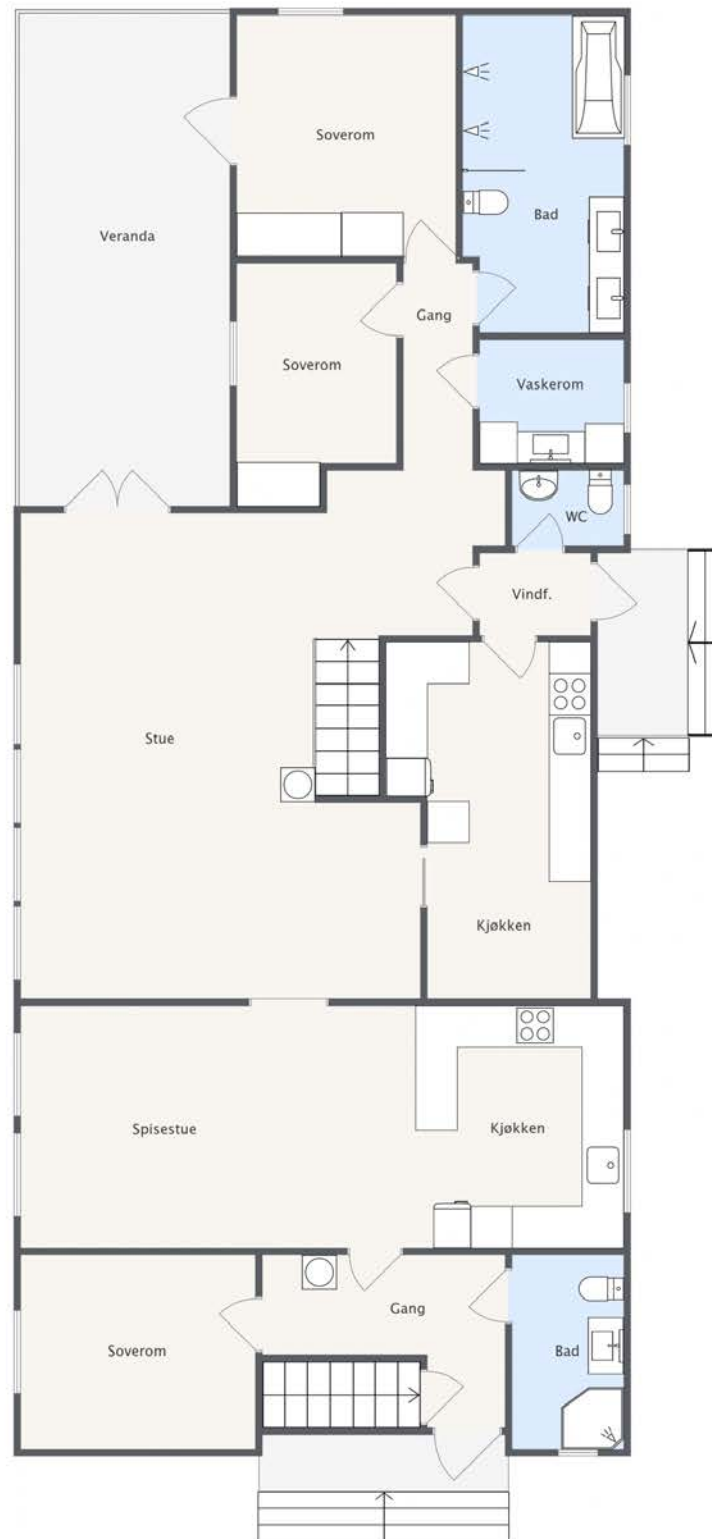








1. etasje



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.

Vedlegg

Enebolig 1 etg med kjeller
Hagenvegen 174
3683 Hjuksebø



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
8	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 14/07/2024

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:431, Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Tor Ingar Stavdal
Tomt:	1674,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann/brønn
Avløp:	Privat septik
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, nåværende planid K13
Offentl. avg. pr. år:	ca kr 18 000,- årlig
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1974

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.07.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Tor Ingar Stavdal
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt, beliggende i Hagenvegen på Hjuksebø i Notodden kommune. Ligger landlig til mellom Notodden og Hjuksebø. Tilkomst fra kommunal vei til privat grusvei. Tomten er flat, opparbeidet med plen og gruset oppstilling, samt noe belegningsstein. Tomten har privat brønn og privat septik, der spredegrøfter til septiktank går på nabotomt. Brønn er felles med nabo. Utsikt mot Nordsjø.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1974. Fundamentert på stedlig leirholdig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av lettklinker og konstruksjonsblokk. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser kledd med trepanel. Luftespalter i gesimskasser på langvegger. Veggkonstruksjon har inntrukket inngangsparti i gavl. Inntrukket inngangsparti til hovedinngang på langvegg. Vinkel på yttervegg der det er bygget terrasse. Saltakkkonstruksjon med statikk fra byggeår av fabrikkframstilte W-takstoler. Taktro av sponplater, teknet med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1974. Boligen er registrert med to boenheter som brukes som en i dag. Endringer av boenheter og rom skal bruksendres. Boligen fremstår som jevnlig normalt vedlikeholdt. Det har foregått renovering både utvendig og innvendig i selger sitt eie i perioden 2013 til dd. Det er påbegynt oppussing og det er noe gjenværende oppussing. Videre oppussing og renovering med særlig tanke på eldre våtrom, må påberegnes. Med unntak av våtrom i 1. etg fra 2019, så er all renovering utført som egeninnsats av selger. Boligen har kjeller med rom for varig opphold under terreng. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering av rom under terreng og løsninger ved eventuell etterisolering av yttervegger og yttertak. Boligen kan flyttes rett inn i uten omgående påkostninger. Det er behov for bruksendring av romløsninger på begge plan. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 12.07.2013. All renovering av yttertak, drenering, ytterkledning og innvendige overflater mm er utført av selger.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er 2,20 m til 2,26 m

- Vaskekjeller/gang har panel i tak, pusset og malt murvegger, betonggulv. Varmtvannsbereider. Åpen rørføring og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Lufteluke i yttervegg. Dør til det fri.
 - Vedbod har panel i tak, murvegger og betonggulv, synlig rørføring fra avløp. Samlestokk til rør-i-rør-system fra bad i 1.etg. Lufteluke i yttervegg.
 - Bod 1 har panel i tak, panel på vegger, betonggulv. Åpen rørføring, vannrør og avløpsrør. Stoppekran. Stakeluke. Vannkran. Sluk i gulv. Eldre skapinnredning.
 - Bod 2 har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Lufteluke i yttervegg. Åpen rørføring, vannrør og avløp. Stakeluke.
 - Bod 3 har panel i tak, pusset, malt murvegger og panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn. Åpen rørføring, vann og avløp. Enkel hylleinnredning. Lufteluke i yttervegg.
 - Mellomgang har panel i tak, malt panel på vegger og noe pusset, malt mur. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Et kott under trapp.
 - Kontor har panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Røykvarsler i tak. Lufteluke i yttervegg.
 - Kjellerstue har panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg. Teglpipeline med brannmur av tegl og vedovn. Sotluke. Ventil i tak slik at varmen fra vedovn kan stige til 1.etg. Rett trapp til 1.etg.
 - Gang/bod har panel i tak, pusset og malte murvegger, og malt panel på vegger. Flis på betonggulv mot grunn. Enkel hylleinnredning. Åpen rørføring, vannrør og avløpsrør. 2 stk stoppekraner. Stakeluke.
 - Vaskekjeller 2 har panel i tak, pusset og malte murvegger, samt panel på vegger. Betonggulv. Varmtvannsbereider. Sluk i gulv opplegg. for vaskemaskin. Trykktank til brønn. Pipe med sotluke.
 - Kjellerstue 2 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg. Brannslukningsapparat. Rett trapp til 1.etg. Pusset pipe med brannmur og vedovn.
 - Bod (brukt som soverom) har malt panel i tak, malte plater på vegger, gulvbelegg på tregulv. Røykvarsler i tak. Lufteventil i vegg. Plassbygget skap med stoppekran og måler for fjernet oljetank.
- Listverk: Malt listverk, Drammen taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlist. Det er trehvitt listverk i kjellerstue 2. Ingen taklister eller gulvlist i boder og vaskekjellere. Eldre listverk. Innerdører: Innerdører fra byggeår. Slette, kostmalte finerdører, og plassbygget dør til bod. Alle innerdører har bruksmerker og har mye bruksmerker og slitasjer. Generelt: Overflater fra byggeår i kjeller. Bruksmerker og slitasjer. Røffe overflater på betonggulv. Salt, kalk og fuktutslag på murvegger. Tregulv har tilfarer mot betonggulv på grunn som er fuktutsatt. Fuktmerker i overgang vegg/gulv i kjellerstue 2. Eldre, tydelige fuktmerker på panel i vaskekjeller 1. Rom for varig opphold er ikke bruksendret. I tak på bod/gang og i bod 2 er det synlige varmekabler til overliggende bad og vaskerom. Ligger mot panel. Irr på eldre kobberør koblinger. Utekran i bod 2 er ikke frostsikret. Den er ført mellom lufteluke med kobberør. Renovering og påkostninger av kjelleretg må påberegnes. Eldre, røffe overflater. Bruksmerker og slitasjer på lakkert furugulv. Det må påberegnes at det er fuktskader under furugulv/tilfarergulv.

1.etg: Takhøyde er ca 2,38 m.

- Vindfang har takess, malt panelplater på vegger, laminatgulv. Dør til kjøkken 1.
 - WC har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i tak. Lufteventil på yttervegg. Gulvmontert WC. Enkel vask med speil. Speil er innfelt i vegg.
 - Mellomgang har takess, malte panelplater på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak.
 - Vaskerom har malt panel i tak, malte plater på vegger, malt betonggulv med oppkant. Ventil i tak. Lufteluke i yttervegg. Brannslukningsapparat. (Eldre, opprinnelig bad brukt som vaskerom.) Sluk i gulv. Varmekabel i gulv.
 - Bad/WC har malt MDF i tak med spot, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Fuktstyrt avtrekksvifte på vegg.
 - Soverom 1 har takess, malt MDF-plater på vegger, laminatgulv. Lufteluke i yttervegg og ventil i vindu. 2 stk garderobeskap. Røykvarsler i tak.
 - Soverom 2 har takess, malte panelplater på vegger, laminatgulv. Lufteluke i yttervegg. Ventil i vindu. Terrassedør. 2 stk garderobeskap. Røykvarsler.
 - Soverom 3 har takess, malt MDF-plater på vegger, laminatgulv. Lufteluke i yttervegg. Ventil i vindu. Røykvarsler i tak.
 - Stue har takess, malt MDF-plater på vegger, parkettgulv. Lufteluke i yttervegg. Varmepumpe. Dobbel terrassedør. Trapp til kjeller. Loftsluke. Garderobeskap i vegg. Teglpipeline med teglsatt brannmur. Parafinovn. (ute av bruk). Rist/luke i gulv der varme fra kjeller kan komme opp. Åpning til kjøkken 2. Skyvedør til kjøkken 1.
 - Kjøkken 1 har takess, malte plater med malt brystningspanel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Ventil i yttervegg. Sikringsskap.
 - Kjøkken 2 har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Ventil i vindu. Lufteluke i yttervegg. Pipe med vedovn.
 - Gang har malt MDF-plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Pipe. Ytterdør (Opprinnelig ytterdør til boenhet 2). Trapp til kjeller.
 - Bad/WC 2 har takess, malte plater på vegger, malt betonggulv med oppkant. Varmekabel. Avtrekksvifte på yttervegg.
- Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister og eldre hulkillister. Glatte gerikter Glatte gulvlist. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Vanlige terskler. Glassdør i vindfang. Skyvedør fra byggeår til kjøkken 1, slett finerdør. Glassdør til vindfang, glassdør til gang. Generelt: Noe kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig malerarbeider på listverk, og der det er påbegynt maling på vinduer og ytterdør. Bruksmerker på innerdører. Innerdører bør justeres. Både eldre og nyere innvendige overflater. Knirk i gulv. Noe svak statikk på gulv, merkbart ved vinduer på kjøkken 2. Laminatgulv ligger mot dørterskler. Noe planavvik på gulv. Tydelige bruksmerker på parkett i stue. Noe uferdig finish. Uisolert loftsluke. Noe flekker i eldre takess. Eldre fuktmerker i takess rundt pipe og sotrenner på pipe i stue. Takess i mellomgang og soverom 2 har løst fra spikerslag. Eldre takess henger. Noe heng i tak på kjøkken 2. Markerte panelskjøter i tak på kjøkken 2. Nivåforskjell fra gulv opp til opprinnelig bad og vaskerom. Nivåforskjell fra gulv opp til nytt bad. Innertrapper har ingen håndløpere på vegg. Rekkverkspiler har større åpning enn 100 mm. Noe gjenstående renovering og finisharbeider. Påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1974. Det foreligger opplysninger om følgende endringer i selgers eie:

- Yttertak med underlagspapp, sløyfer, lekter, takstein, takrenner, nedløp og beslag, 2017.
 - Deler av ytterkledning, 2018.
 - Vinduer byttet mellom 2009-2014, samt noen vindusglass.
 - Drenering, 2020.
 - Opparbeidet uteområde med belegningsstein, 2020.
 - Terrasse, 2022.
 - Bad/WC 1.etg, 2019.
 - Kjøkken nr 2, 2023.
 - Sikringsskap, samt noe skjult anlegg i perioden 2019-2022.
 - Varmepumpe, 2018.
 - Vedovn på kjøkken nr 2, 2022.
 - Generelt renoverert overflater mellom 2013-2023.
- Alle endringer og renoveringer er utført av selger som egeninnsats, med unntak av el-anlegg.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	7 384 000,-	
- Fradrag:	3 314 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 070 000,-	4 070 000,-

Tomteverdi: **450 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 550 000,-

Låneverdi: 2 040 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 8 388,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	148	0	0	0	118	30
1.etg	156	0	0	33	156	0
SUM BYGNING	304	0	0	33	274	30
SUM BRA	304					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	40	0	0	0	40
SUM BYGNING	0	40	0	0	0	40
SUM BRA	40					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: Vaskekjeller/gang, vedbod, 3 stk boder, mellomgang, kontor, kjellerstue, gang/bod, vaskekjeller nr 2, kjellerstue nr 2, bod (brukt som soverom).

1.etg: Vindfang, WC, mellomgang, vaskerom, bad/WC, 3 stk soverom, stue, kjøkken 1, kjøkken 2, gang, bad/WC nr 2.

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. Boligen er registrert med to boenheter. Boligens bruk i dag er en boenhet. Det foreligger ingen bruksendring fra boenheter til en boenhet. Det foreligger ingen bruksendring på endret planløsning i 1.etg. Siden det ikke foreligger opprinnelig plantegning fra kjeller, må det antas at rom for varig opphold i kjeller ikke er bruksendret. Det skal brukesendres til dagens bruk.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Rom i kjeller for varig opphold er ikke brukesendret. Endret planløsning på 1.etg er ikke brukesendret. Boligen er registrert med to stk boenheter, og dagens bruk er en boenhet. Vaskekjellere er ikke vurdert som våtrom. Det er vaskekjellere fra byggeår 1974. Endringer fra blant annet tilleggsdel til hoveddel skal brukesendres. Endring i antall boenheter skal brukesendres. Ved bruksendring av rom under terreng stillers det krav til blant annet, takhøyde, lysareal og rømming. Boligen har mange rom, og selv om det ikke er krav til å rømme fra hvert soverom, så skal det i tillegg til krav pr plan, være mulig å rømme ut fra annethvert rom.

ANDRE MERKNADER:

Yttertaket har ingen snøfangere. Der er ingen brannskille på loft mellom registrerte boenheter (opprinnelig to boenheter). Spredegrøft fra septiktank ligger på naboeiendom. Hjørne på garasje står på naboparsell med eget gards- og bruksnummer. Det er veiavtale med nabo som deler løpende utgifter. Brønn deles med nabo. (avtaler foreligger). Strøm til vannpumpe går til boligens strømmåler. Trykktanken til vannpumpen står i boligens kjeller og deles med nabo. Det har forekommet mus i kjeller og på kjøkken. Det har forekommet sukkermaur på våren. Yttertaket ble renoveret etter kondens fra kloakklufting og lekkasjer rundt pipe. Det har forekommet vanninntrengning i kjeller før drenering. Synlige spor etter dette i kjeller. Takess/takplater i himlingen på 1. etg, er festet direkte i takstolens undergurt, takplater er løse og henger.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

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

14/07/2024

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

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Leirholdig grunn. Grunnmur av lettklinker. Grunnmur av uisolert lettklinker og konstruksjonsblokk. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Terrasse er fundamentert med pilarer av betong/betongrør.

Merknader: Noen riss i grunnmur synlig innvendig i boder. Eldre kalk, salt, fuktutslag i kjeller fra før drenering. Uisolert grunnmur som har innredet rom under terreng for varig opphold.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering med grunnmursplast og dreneringsrør fra 2020. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne, tette rør. Det er ikke funnet fukt i rom under terreng på befaringdagen.

Merknader: Drenering fra 2020 utført med egeninnsats. Nedløp fra takrenner er ført vekk i egne rør med unntak av ett ved kjellernedgang. Overgangslist på topp av grunnmursplast er ikke pusset inn. Grunnmur er ikke isolert utvendig ved skifte av drenering og grunnmursplast. Kjeller har rom for varig opphold. Innredet rom i kjeller som ikke har isolert utvendig grunnmur er fuktutsatt. Eldre, fuktmerker synlig i vaskekjeller og i kjellerstue 2. Eldre kalk, salt og fuktutslag fra før drenering, synlig i boder. Ingen dokumentasjon på drenering som er utført med egeninnsats.

Ingen 1.4 Støttmurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttmurer.

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

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår 1974. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Trebord i gesimskasser. Spalteledning i gesimser på langvegger. Deler av tømmermannspanel og liggende trekledning i gavler fra 2018.

Merknader: Konstruksjon med statikk fra byggeår. Ytterkledningen fra 2018 er utført av selger med egeninnsats. Ved bytte av ytterkledning ble det ikke etablert ny vindsperrerduk eller lufting av ytterkledning. Ytterkledning fuktutsatt ned mot grunnmur. Ingen luftet ytterkledning. Ingen råte, men sprekkeformasjoner på eldre tømmermannspanel ned mot grunnmur og særlig på inngangsparti ved hoveddør. Ytterkledning ligger fuktutsatt til der terrassebord ligger mot ytterkledning. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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.

Vinduer fra både byggeår og perioden 2009 til 2013. Sidehengslet vinduer og fastkarmvinduer. Toppengslet kjellervinduer. Kostmalte vinduer. Kjellerdør fra byggeår med glass. Ytterdør til opprinnelig hybel fra 2009, opprinnelig fabrikkmalt, delvis kostmalt, profilert dørblad med glass. Hoveddør fra 2009, opprinnelig fabrikkmalt, delvis kostmalt, profilert dørblad med glass. Dobbel, kostmalt terrassedør med glass i stue fra byggeår. Glass fra 2009. Enkel terrassedør på soverom 2 fra byggeår, kostmalt terrassedør med glass. Sidehengslet glass fra 2009 har lufteventil.

Merknader: Sidehengslet vinduer fra 2009, gis TG 2. Vinduene er opprinnelig fabrikkmalt, påbegynt kostmalt. Ytterdører fra 2009, gis TG 2. Opprinnelig fabrikkmalt, påbegynt kostmalt. Ytterdører har normale bruksmerker og noe behov for justering. Kjellervinduer fra byggeår, kostmalt, noe værbitte med kondensmerker. Sprukket glass. Har sin funksjon, men krever vedlikehold. Ytterdør til kjeller fra byggeår, anses utgått på levetid. Slitasjer og bruksmerker. Råtten terskel. Resterende fastkarmvinduer har glass fra ca 2009, med unntak av ett som har punktert glass, glass er innsatt i rammer fra byggeår. Terrassedører er fra byggeår med bruksmerker og slitasjer. Glass fra 2009. Påkostninger, utskifting og renovering må påberegnes.

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 fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler. Statikk fra byggeår. Taktro av spon med underlagspapp fra 2017. Lufttilgang ved raft og ventiler i gavler. Taktekking av dobbeltkrummet betongstein fra 2017. To stk piper over tak med heldekkende pipeledning.

Merknader: Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Se også pkt 4.2. Yttertak har takstein fra 2018, yttertak hadde takstein før renovering. Ved bygging av terrasse er det fjernet en bærende søyle på gavlvegg ved terrassetrapp. Terrassetrapp er gjort bredere enn opprinnelig trapp for å unngå søylen, søyle som er del av yttertakets statikk må tilbakeføres.

TG 2 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1974/2017

Det er ikke påvist nevneverdige 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 som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av spon fra byggeår 1974. Pålagt underlagspapp fra 2017. Hvite sløyfer, lekter, tekket med dobbeltkrummet betongtakstein fra 2017. 2 stk teglpiper fra byggeår nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp. Feietrinn til begge piper. Ingen snøfangere på yttertak.

Merknader: Takteking av dobbeltkrummet betongstein. Lekter, sløyfer og underlagspapp fra 2017 gis TG 1. Ved renovering av yttertak i 2017, ble ikke taktro av spon skiftet før det ble lagt ny underlagspapp og takstein. Taktro av spon har fukt skjolder og kondensmerker etter eldre taklekkasje som er synlig innvendig fra loft. Ingen snøfangere på yttertak. Renoveringer av yttertak i 2017 er utført av selger med egeninnsats. Noen knust takstein. Noe ujevne rekker i siktelinje på takstein.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipeledning. Feietrinn. Overgangsbeslag tak/vegg ved terrasse. 2 stk luftehatter. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne, tette rør.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag fra 2017. En bulk i takrenne på langsiden ved hovedinngang. Ingen overband på takrennekroker. Kan være utsatt for snøskred da det ikke er snøfangere på yttertak. Det mangler et nedløp ved kjellernedgang. Luftehatter på yttertak har ikke kondensfanger. Utlufting fra kloakk er kondensutsatt på vinterstid.

5. Loft

TG 2 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, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i stue. Loft fra byggeår. Synlige fabrikkframstilte W-stoler. Gulvet er gulvet for lagring. 2 stk pusset teglpipe. Lufttilgang ved raft på begge sider. Lufteventiler i gavler. Det er innlagt strøm på loft.

Merknader: Se også pkt 4.2, undertak. Muselort. Mye eldre fukt skjolder og flekker på undertak av spon. Uisolert loftsluke. Strømtilkoblinger som bør etterses av elektriker. Eldre fukt skjolder rundt piper. Sotrenner på piper som også er synlig i stue.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse av impregnert trematerial med tilgang fra stue og soverom 2. Bygget i 2022. Impregnert tretrapp til bakkenivå. Impregnert tretrapp ved både hoveddør og inngangsdør til opprinnelig leilighet som er inntrukket i vegg. Rekkverkshøyde på terrasse er 90 cm. Totalt terrasseareal på 33 m², hvorav overbygget ca 9 m². Terrasse ved stue/sov har mekanisk markise. Plasstøpt betongtrapp til kjeller fra byggeår. Noe hellelagt/skiferlagt/belegningsstein på bakkenivå. Terrasse ved stue/sov har lagringsrom under.

Merknader: Understøttelse/bærende søyle til gavlvegg er fjernet grunnet bygging av tretrapp. Noe ustø rekkverk. Ingen rekkverk på tretrapp eller plattinger. Nivåforskjell uten rekkverk er større enn 50 cm. Terrassegulv ligger mot ytterledning slik at denne blir fuktutsatt. Betongtrapp til kjeller fra byggeår med røffe overflater og noe frostspreng på trinn og vegger. Lagringsrom under terrasse blir utsatt for vann da terrassegulvet ikke er tett. Vedlikehold av impregnerte overflater må påberegnes

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

To stk teglpiper fra byggeår 1974. Pusset teglpiper. Teglsatte brannmurer. Sotluke i kjellerstue 1 og sotluke i kjellerstue 2. Det er pipe over tak nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp. Feietrinn til begge piper. Eldre vedovn i kjellerstue 1. Eldre vedovn i kjellerstue 2. Vedovn med glass fra 2023 på kjøkken 2.

Merknader: Teglpiper fra byggeår. Eldre sotrenner på teglpipe synlig på loft og i stue. Sotrenner fra før renovering av yttertak med beslag. Parafinovn i stue er ute av drift. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller. Statikk fra byggeår. To stk rette, innvendige trapper mellom 1.etg og kjeller.

Merknader: Noe planavvik på gulv. Knirk i gulv. Noe svak statikk særlig merkbart ved vinduer og spisekrok på kjøkken 2. Boligen står registrert med to boenheter. Dagens bruk er en boenhet. Det har aldri vært bygget brannskille mellom boenhetene i kjeller og i etasjeskillere. Som bygget i 1974. Ingen håndløpere på innvendige trapper. Rekkverkspiler på trapp i stue har større avstand enn 100 mm.

9. Rom under terreng

9.1 Boder, kontor, kjellerstuer

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller 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, svartesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Boder, kontor, kjellerstue - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Overflater fra byggeår i tak, på vegger og gulv på kjeller i rom under terreng, både i boder og i innredet rom. Riss i murvegger der synlig. Noe kjellerlukt i bod. Eldre kalk, salt og fuktutslag på murvegger. Overflater og eldre rom bør renoveres. Innredet, isolerte og kledde innervegger mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Det er tydelige spor etter eldre fukt, særlig synlig på paner mot gulv i vaskekjeller 2. Vedlikehold og renovering må påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boder, kontor, kjellerstue - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1974, som er risikokonstruksjon for fukt. Fuktutsatt mot grunn. Boligen fra 1974, er fundamentert på såle og gulv mot grunn med usikker isolering mot grunn. Deler av rom under terreng har tilfarer gulv med tregulv. Det har vært fukt/vann inne i kjeller og det er tydelige merker på gulv/vegg i kjellerstue 2 og i vaskekjeller 2. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes, Tilfarer gulv på denne type gulv mot grunn kan ha skjulte fuktskader og mugg.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Fuktsøk i rom under terreng. Boret i mot nedfylt terreng i kjellerstue 2. Ingen fukt i veggkonstruksjonen registrert på befaringdagen.

Merknader: Eldre kalk, salt og fuktutslag på murvegger. Eldre fuktmerker på furugulv i kjellerstue 2 og på panelbord i vaskekjeller 2. Tilfarer gulv kan ha skjult fukt og mugg. Det må etableres flere lufteluker i alle rom for sirkulasjon.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1, 1.etg (2019)

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1, 1.etg (2019) - Overflate vegger og himling. Malt MDF-plater i tak med LED-spot, fliser på vegg. Fuktstyrt avtrekksvifte på vegg. Hel flis på vegg fra gulv til tak i dusjsone, bak dusjarmatur. 2 dusjarmatur på vegg mot soverom. Badekar. Vindu over badekar med ventil. Nisjer i vegg med lys. Gulvmontert WC. Skillevegg av glass mellom WC og dusj. Dobbel baderomsinnredning med skuffer i underskap, hvit høyglans overflate. 2 stk porselenvasker. Dobbel speil med lys og kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2019. Vindu i våtsone over badekar med vanlige foringer og listverk som er fuktutsatt. Dokumentert utførsel av membran og flisarbeider, samt rørlegger og elektrikerarbeider.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

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

Bad/WC 1, 1.etg (2019) - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk langsgående vegg i dusjnisse. Sluk under badekar. Nedsenket dusjnisse på 30 mm. Fall fra dørterskel til nedsenket dusjnisse. Luftet dørterskel. Membran er oppbrettet ved dørterskel.

Merknader: Våtrom fra 2019. Dokumentert utførsel av membran og flisarbeider, samt rørlegger og elektrikerarbeider. Normale bruksmerker og flekker etter såperester.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2019
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusjnisse. Ingen fukt i veggkonstruksjon på befaringdagen.

Merknader: Våtrom med membranløsning fra 2019. Dokumentert utførsel. Avløpsrør til baderomsinnredning er tettet med silikon.

10.2 Bad/WC 2, 1.etg

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2, 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, malte plater på vegger. Dusjkabinett. Avtrekksvifte på yttervegg bak dusjkabinett. Vindu bak dusjkabinett. Baderomsinnredning med skuffer i underskap og heldekkende servant. Speilskap med lys. Ett stk høyskap. Veggmontert WC. Baderomsinnredning og dusjkabinett fra 2014.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1974. Nylig malte overflater på vegger og tak. Vannskader i skuffer på baderomsinnredning. Vindu bak dusjkabinett med knust rute. Våtrom fra 1974 har sin funksjon med dusjkabinett. Dusjkabinett kan ikke fjernes for å dusjes rett på vegg. Veggplater av spon står mot støpt oppkant på gulv. Våtrommet bør totalrenoveres.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 2, 1.etg - Overflate gulv. Malt betonggulv med støpt oppkant og varmekabel fra byggeår 1974. Sluk under dusj.

Merknader: Malte overflater på betonggulv. Tilfredsstillende fall til sluk. Avskalling på gulvmaling. Viser til pkt 10.1.1. Våtrom fra 1974 kan ikke brukes uten dusjkabinett. Våtrommet bør totalrenoveres.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1974
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Malte plater på vegger og malt betonggulv. Ikke boret i vegg fra tilstøtende rom. Vannrør og dusjkabinett på yttervegg. Inspisert fra undersiden.

Merknader: Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen tilfredsstillende membranløsning på våtrom fra 1974. Våtrommet bør totalrenoveres.

10.3 Vaskerom 1.etg

TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak, malte plater på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Lufteluker i yttervegg. Baderomsinnredning med høyskap fra byggeår 1974. Speil med lys og kontakt. Ventil i tak. Sluk under vaskemaskin og baderomsinnredning.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1974. Nylig malte overflater på vegger og tak. Baderomsinnredning fra byggeår. Vindu ved vaskemaskin med kondensmerker. Opprinnelig bad i bruk som vaskerom. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Veggplater av spon står mot støpt oppkant på gulv. Mangler listverk på dør. Våtrommet bør totalrenoveres.

TG 3 10.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Malt betonggulv med støpt oppkant og varmekabel fra byggeår 1974. Sluk under vaskemaskin.

Merknader: Malte overflater på betonggulv. Tilfredsstillende fall til sluk. Avskalling på gulvmaling. Viser til pkt 10.1.1. Våtrom fra 1974 kan ikke brukes uten dusjkabinett. Våtrommet bør totalrenoveres.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1974
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Malte plater på vegger og malt betonggulv. Ikke boret i vegg fra tilstøtende rom. Åpen rørføring. Kontrollert fra underliggende konstruksjon. Ingen påvist fukt på befaringsdagen.

Merknader: Ses i sammenheng med pkt 10.3.1 og 10.3.2. Ingen tilfredsstillende membranløsning på våtrom fra 1974. Våtrommet bør totalrenoveres.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1, 1.etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1, 1.etg

- Vanninstallasjonen er fra ca. 1990-tall
- Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 1990-tall. Todelt kjøkkeninnredning. Rett kjøkkeninnredning på yttervegg. Kjøkkeninnredning i vinkel. Dør til vindfang. Takhøye overskap med kostmalte, hvite, profilerte fronter. Underskap med hvite, kostmalte, profilerte fronter på dører og skuffer. Laminert benkeplate med mørk treimitasjon. Nedfelt stålrum Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Ett stk høyskap. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte på yttervegg. Lys med kontakt under overskap. Sikringsskap på kjøkken. Ventil i vindu. Lufteventil i yttervegg. Røykvarsler i tak.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 1990-tall. Kostmalte overflater. Overskap og underskap. Noe fuktmerker ved nedfelt stålrum. Noe uferdig listverk ved kjøkkenvindu. Knirk på gulv. Flexi rør til avtrekk fra kjøkken 2, synlig på vegg. Ikke innkasset. Takess henger. Kjøkkeninnredning har sin funksjon.

11.2 Kjøkken 2, 1.etg

TG 1 11.2 Kjøkken 2, 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2023

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning i U-form og vinkel fra 2023. Takhøye overskap. Fabrikkmalte fronter. Hvite, slette med ett speil. Glassdører i overskap. Hvite, slette med ett speil i underskap. Lys med glasskap. Benkeplate av høyglanspolert, sort stein med underlimt, svart kum. Integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte med sort glass og touch-funksjon over koketopp. Sprutplate på vegg bak koketopp. Benkeplate er ført inn/innfelt mot vindu. Stekeovn i brystningshøyde. Komfyrvakt. Vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Noe knirk på gulv. Noe svak statikk ved spisekrok mot vindu på gulv. Noe dryppmerker fra avløpsrør inne i kjøkkenbenk.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1974/1990-tall/2019/2023

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sanitær og vanninstallasjoner fra både byggeår 1974 (bad og vaskerom fra byggeår). Kobberrør fra byggeår. Gulvmontert WC i eget rom og på begge bad. Sanitær på bad 1 fra 2019. Vanninstallasjon på kjøkken 1 fra 1990-tall. Vanninstallasjon på kjøkken 2 fra 2023. Synlige vannrør av kobber og avløpsrør av PVC i kjeller. Sluk og røropplegg i vaskekjeller fra byggeår 1974. Utekran. Samlestokk for rør-i-rør-system i vedbod. Samlestokk henger i tak uten skap. Stakeluke i bod 1 og bod/gang, samt en liten stakeluke inne i bod/bøttekott. Stoppekraner i vedbod og bod 1, samt i vaskekjeller. Stoppekraner i tak på gang/bod. Privat VA, brønn og septik. 2 stk varmtvannsberedere plassert i vaskekjellere, og trykktank i vaskekjeller 2.

Merknader: Vanninstallasjon fra bad i 2019 og vanninstallasjon fra kjøkken i 2023 med tilhørende rør-i-rør-system og avløp av PVC, gis TG 1. Privat septiktank har byttet avløpsrør fra grunnmur til septiktank, da denne har gått tett tidligere. Utvendig stak/spylekum til septik. Bunnledninger og sluk i vaskekjeller og bod fra byggeår. Kobberrør fra byggeår. Noe irr på kobberrør. Utekran er ikke frostsikret. Først gjennom lufteluke uten isolasjon. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes på eldre vannrør og avløp.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2001/2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2001, plassert i vaskekjeller 1. 200 L varmtvannsbereder fra 2004, plassert i vaskekjeller 2. Begge beredere er lekkasjesikret ved at de står på betonggulv med sluk, og har stive kobberrør inn på bereder.

Merknader: Begge varmtvannsberedere har fin funksjon. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2018

Varmepumpe fra 2018 montert i stue 1.etg. Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Merknader: Det er ingen nedgravd oljetank på eiendommen, men gamle parafinrør og dagtank for parafin i kjeller. Parafinovn i stue 1.etg som er ute av drift. Det anbefales jevnlig service på varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturligventilasjon, ventiler i yttervegger både i kjeller og 1.etg. Avtrekksvifte på yttervegg fra bad 1 og bad 2. Ventil i yttervegg på vaskerom, samt ventil i tak på vaskerom. Ventil i tak på WC-rom. Avtrekksvifte på yttervegg til begge kjøkken. Ventiler i vinduer fra 2009.

Merknader: Ventiler i yttertak på vaskerom og WC-rom er kondensutsatt. Ingen avtrekksvifte på vaskerom. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 2 13.6 Toalettrom

WC i eget rom ved vindfang. Malt panel i tak, malt pane på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. Ventil i tak. Gulvmontert WC. Enkel vask med underskap. Innfelt speil i vegg.

Merknader: WC-rom har fin funksjon. Malte, eldre overflater. Gulvbelegg fra byggeår. Knirk i gulv.

14. Garasje – uthus**TG 3** 14.1 Garasje – uthus

Garasje fra 1980-tall. Fundamentert på stedlig grunn. Plate på mark med ringmur av betongblokk. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Plassbygget saltakkonstruksjon. Takro av trebord, tekket med papp. Inndelt i to rom. Innlagt strøm.

Merknader: Garasje totalt utslitt. Bør/må rives. Råte på tak, lekkasje på tak. Råte og skjevhet i vegger. Har liten eller ingen verdi.

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. 1974

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2013-2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult anlegg. Opprinnelig åpent anlegg fra byggeår 1974. El-anlegg i kjeller fra byggeår. Ikke totalrehabilitert, men delvis rehabilitert i perioden 2013 til 2022. Sikringsskap fra byggeår plassert på kjøkken 1 med automatsikringer fra 2019. Sikringsskap fra byggeår plassert ved nedgang til kjeller ved ytterdør til leilighet. Automatsikringer fra 2022. El-anlegg er renoverert i 1.etg ved renovering av bad og kjøkken. Montert elbillader. Fremlagt dokumentasjon på elektroarbeider utført i perioden 2013-2022.

Merknader: Det er varmekabler på bad og vaskerom fra byggeår. Eldre el-anlegg i kjeller. Varmekabler til bad og vaskerom, synlig i kjellertak. Ligger mot panel. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Det har ikke vært tilsyn siden selger overtok boligen i 2013. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på verken boligen og eller tiltak på boligen siden 2013. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det er kun fremlagt opprinnelige plantegninger fra byggeår på plan 1. Det foreligger ingen oppdaterte plantegninger for verken 1. etg eller kjellerplan. Endringer fra blant annet tilleggsdel til hoveddel mm, skal brukesendres.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

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.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
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, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.2.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Boder, kontor, kjellerstuer Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Boder, kontor, kjellerstuer Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Boder, kontor, kjellerstuer Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
11.1	Kjøkken 1, 1.etg Kjøkken 1, 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
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.-
10.2.1	Bad/WC 2, 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.2.2	Bad/WC 2, 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.2.3	Bad/WC 2, 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.3.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.3.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
10.3.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306240141	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julie Schia	Steinar Tomren
Gateadresse	
Hagenvegen 174	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3683
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1306240141

Tilleggs kommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 egenerklæringskjemaet 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: 1306240141

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Schia	e5ab31e7937cf498fc50d19 878796b6bd818d2f6	19.11.2024 08:42:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Roheim Tomren	97000812f3ce0da003d828 31af14b47a09846b3f	19.11.2024 12:44:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306240141

- 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

Hagenvegen 174

Offentlig transport

Hjuksebø 23 min
Linje 185, 323, B323 1.8 km

Trykkerud stasjon 6 min
Linje R55 3.6 km

Skoler

Hjuksebø Montessoriskole (1-7 kl.) 5 min
63 elever, 4 klasser 3.1 km

Tveiten skole (1-7 kl.) 12 min
106 elever, 8 klasser 9.7 km

Sætre skole (1-7 kl.) 15 min
265 elever, 14 klasser 12 km

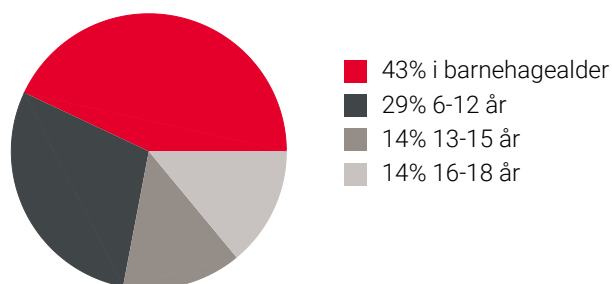
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min
321 elever, 26 klasser 12.1 km

Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 19 min
112 elever, 8 klasser 15 km

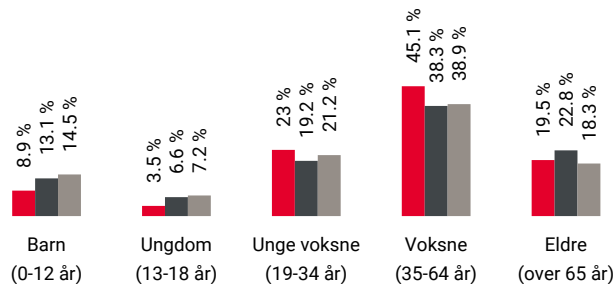
Notodden videregående skole 15 min
515 elever 12.3 km

Bø vidaregåande skule 32 min
450 elever, 20 klasser 29.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hjuksebø	113	59
Kommune: Notodden	13 029	7 319
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hjuksebø naturbarnehage (1-5 år) 5 min
12 barn 3.1 km

Kattekleiv barnehage (0-5 år) 12 min
26 barn 10.6 km

Toppen barnehage (1-5 år) 14 min
49 barn 10.7 km

Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien 14 min
PostNord 10.7 km

Spar Ramberghjørnet 13 min

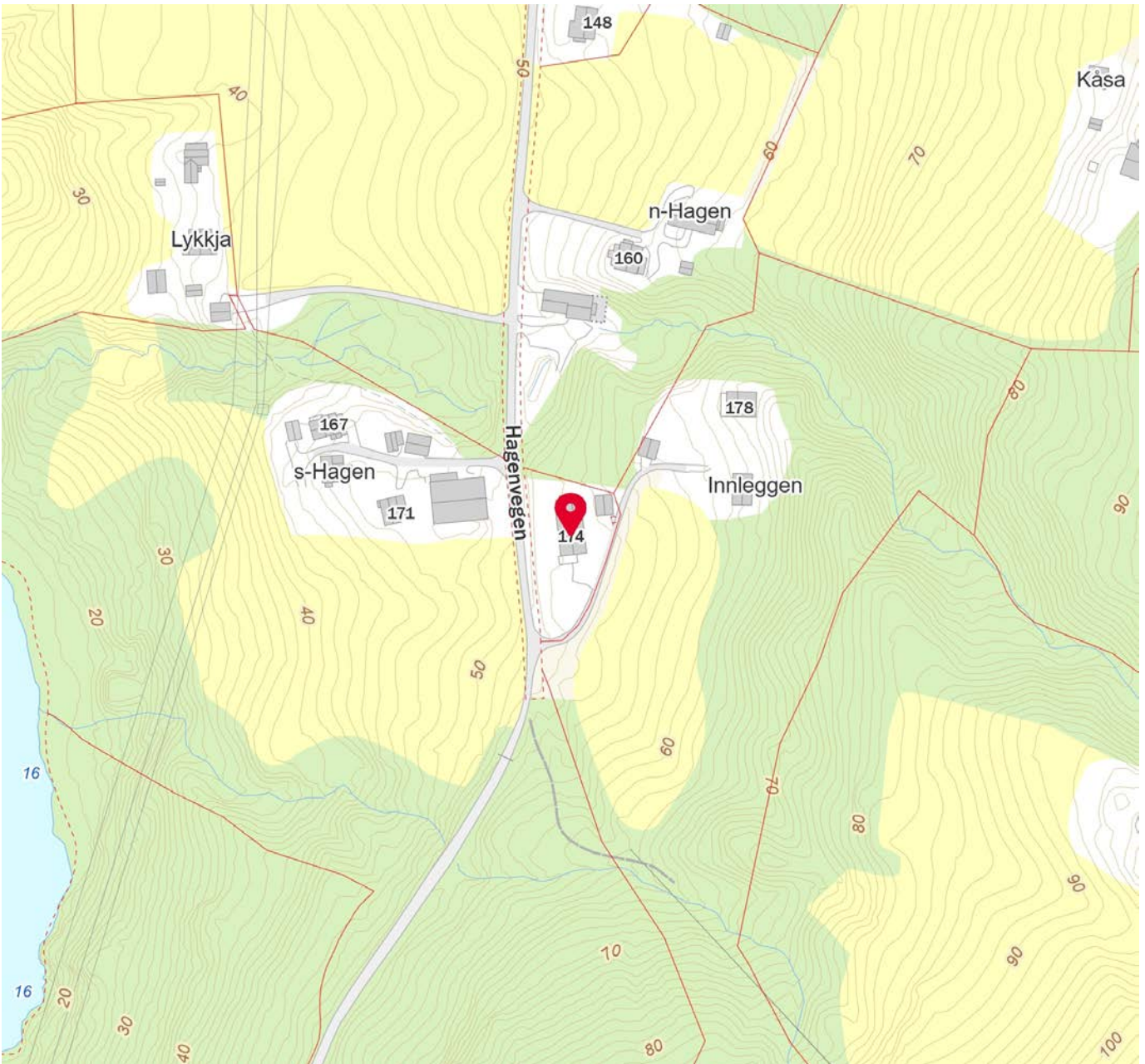
Sport

Stålebanen - Grusbane 5 min
Fotball 3.1 km

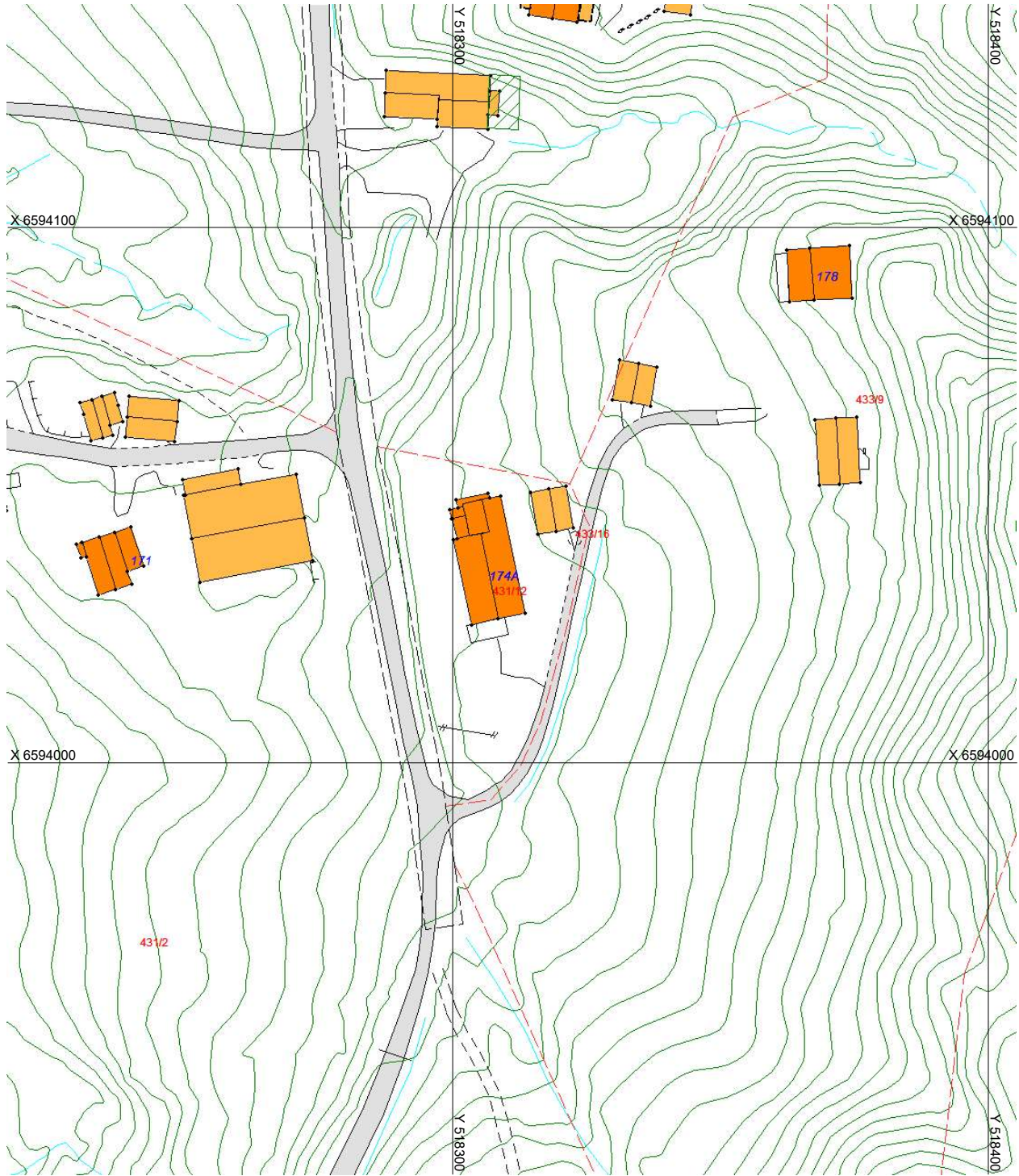
Hjuksebø skole ballbinge 5 min
Ballspill 3.1 km

Nordic Gym 10 min

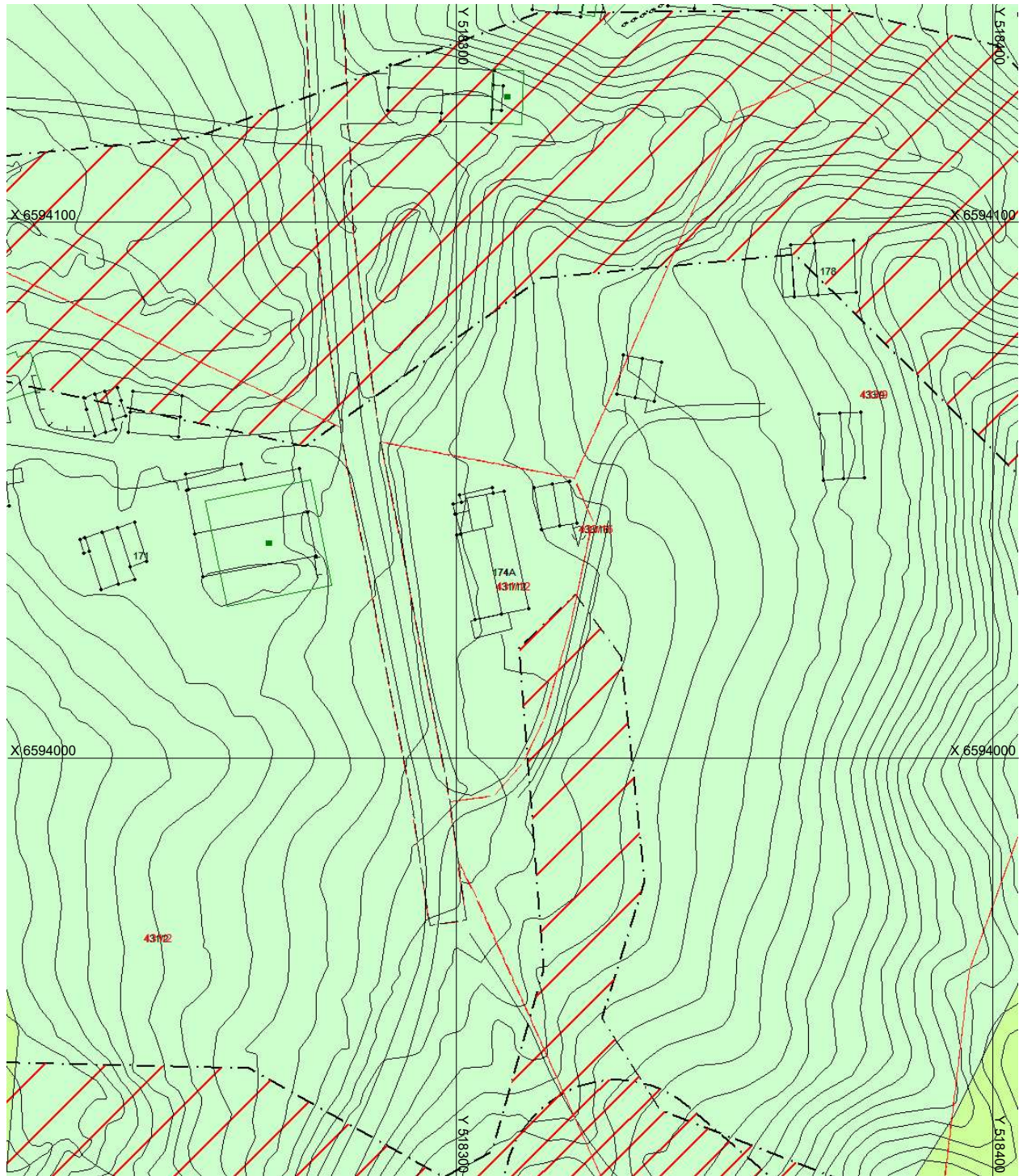
Sporty24 Bø 31 min




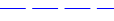
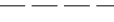










 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Basiskart Område : _____ Utskriftsdato : 13.06.2024 Målestokk = 1:1000		Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet		Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)	
		<input type="checkbox"/> Sluk <input type="checkbox"/> Stolpe	<input type="checkbox"/> Kum <input type="checkbox"/> Flaggstang	Høydekurve Tellekurve (5 m)	Hekk, ubest. type Støttemur
Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) : Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____		(Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal) Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen) Hjelpelinjetype vegkant(i matrikkelen) Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste(i matrikkelen)		Frittstående mur Annet gjerde	



Basiskart Område : _____ Utskriftsdato : 13.06.2024 Målestokk = 1:1000		Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet	
Notodden kommune 		<input type="checkbox"/> Sluk <input type="checkbox"/> Stolpe	<input type="checkbox"/> Kum <input type="checkbox"/> Flaggstang
Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) : Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____		 Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen  Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen <i>(Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal)</i>  Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen)  Hjelpelinjetype vegkant(i matrikkelen)  Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)	 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)  Høydekurve  Tellekurve (5 m)  Hekk, ubest. type  Støttetur  Frittstående mur  Annet gjerde



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 431 Bnr.: 12 Fnr.: Snr.:

Planstatus

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

1. Kommuneplan

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

LNFR- område. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder.

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

Nei Ja Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til:

(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.431	B.nr.12	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 5. 823,-
Vannavgift:	
Avløp:	
Renovasjon:	Kr. 9. 902,- (2 stk standard abb.)
Tømming av septik:	Kr. 1. 168,-
Feiing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 15.06.2024.
--------------------	-----------------------------------



Eiendom: Gnr.: 431 Bnr.: 12 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

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

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen faktureres for slamtømming.



Eiendom: **Gnr.: 431 Bnr.: 12 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 m/ hybel/ sokkel leilighet	302		Tatt i bruk		
Garasjeuthus, anneks til bolig	40		Tatt i bruk		

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

Nei | Ja | Delvis |

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1973, oppføring av bolig. 1977, garasje.

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.: 431 Bnr.: 12 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

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

Arealstørrelse¹: m²

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

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

Det foreligger en skylddeling datert 29.12.1972.

Beregnet, men ikke oppmålt areal oppgis til 1674 m² i matrikkelkart.

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 92 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hjuksebo			31	12	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssetens vedtak		
Bybygg	Bolig	5.2.73	dato 14.3.73	sak	10/73
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Olav Støvdal		3679 Hjuksebo			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ulefos Boligindustri a/s		3930 Ulefos		5544	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ulefos Poligindustri a/s					

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdiggattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. etg. Terrasse.

*) 2 stk. pipper er 100 l. øve.

Reklervork på utgang i hybelleilighet.

Kjeller. Impussing av vinduer.

Puss av kjellergulv.

Inneputting av dører samt puss.

Lite puss av vegger.

*) Innløsting av vaskerom.

*) Dette arbeid må være fullført innen 1. august 1974.

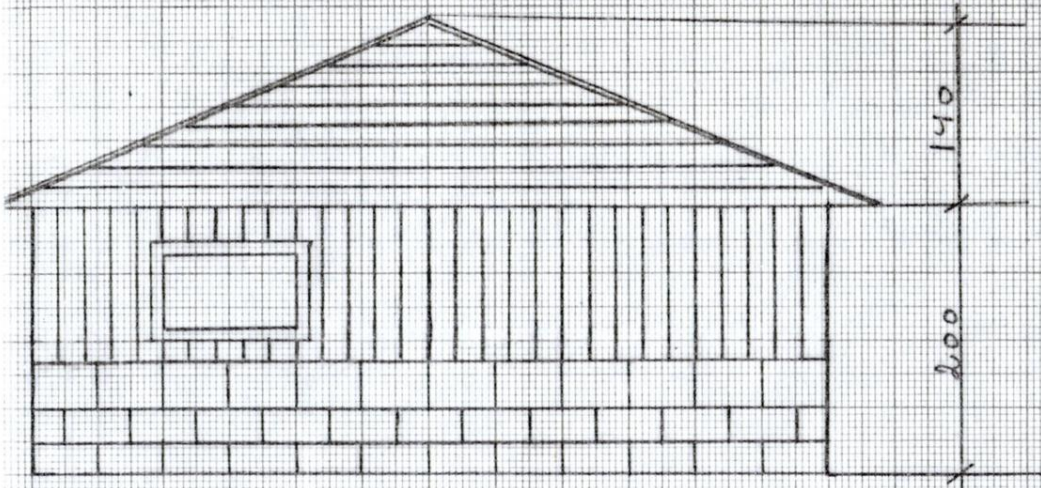
Akkerhaugen

den

Sendes:

 byggherren anmelderen ansvarshavende byggelevemyndighet

Bygningsset



Fasade Nord

SAUHERAD BYGNINGSRÅD

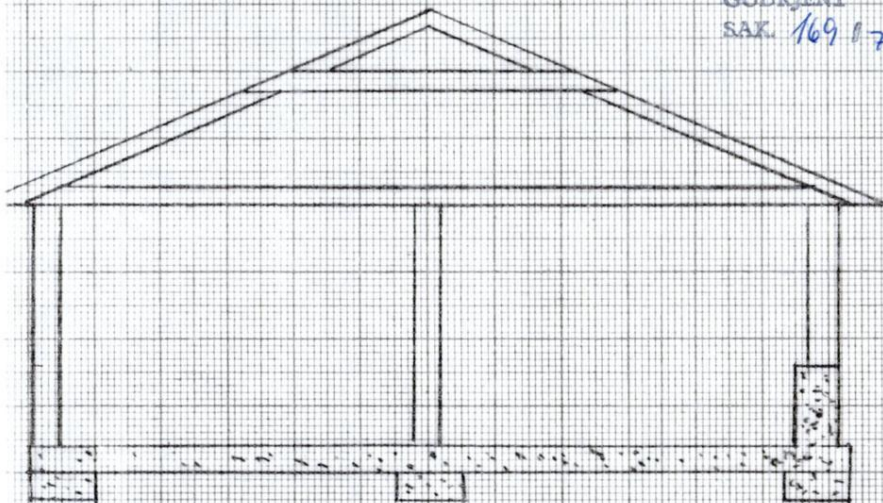
GODKJENT 20 / 10 = 1977
 SAK 169 / 77

Garasje m/Carport	M 1:50
Olav Stavdal	Sept. 1977
Hjuksebø	

SAUHERAD BYGNINGSRÅD

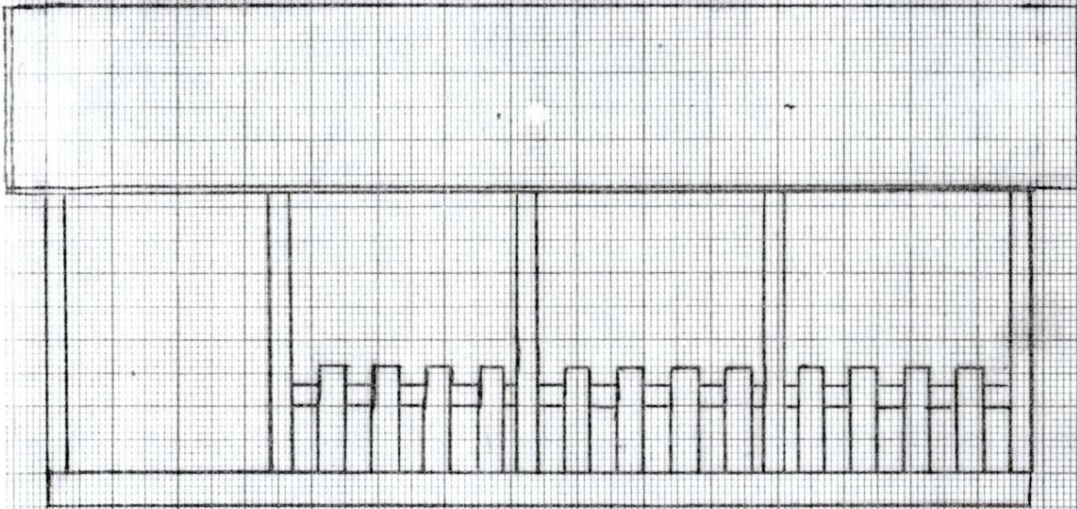
GODKJENT 20/10 = 1977

SAX. 169/77

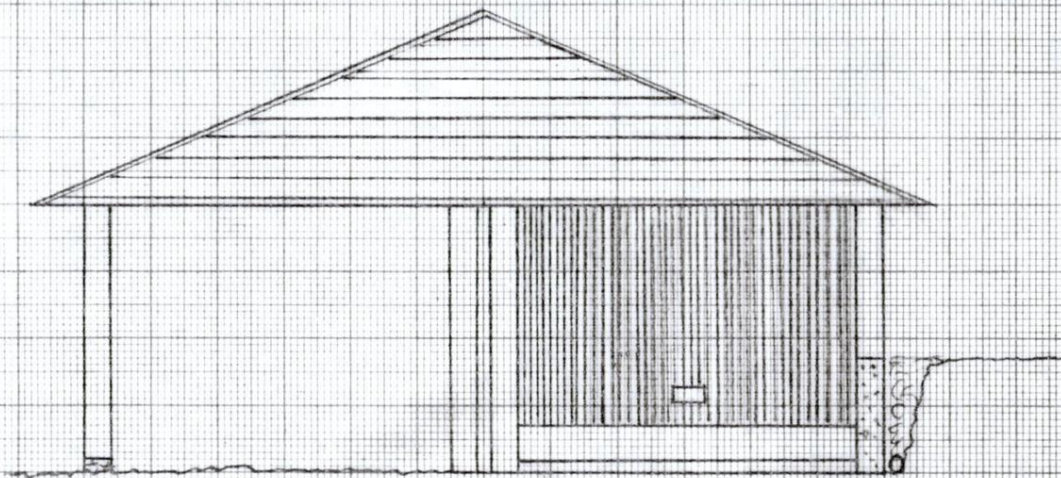


Snitt.

Garasje m/Carport	M 1:50
Olav Stordal	
Hjuksebo	sept 1977

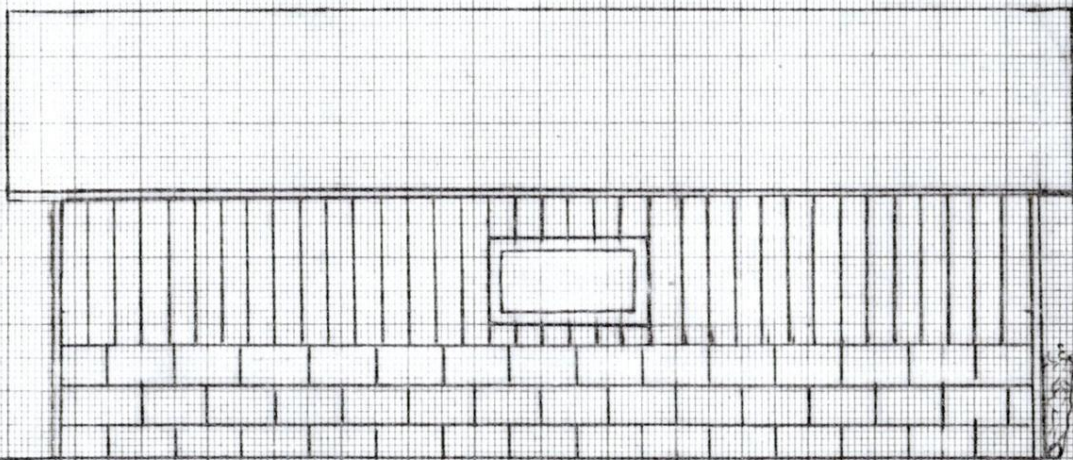
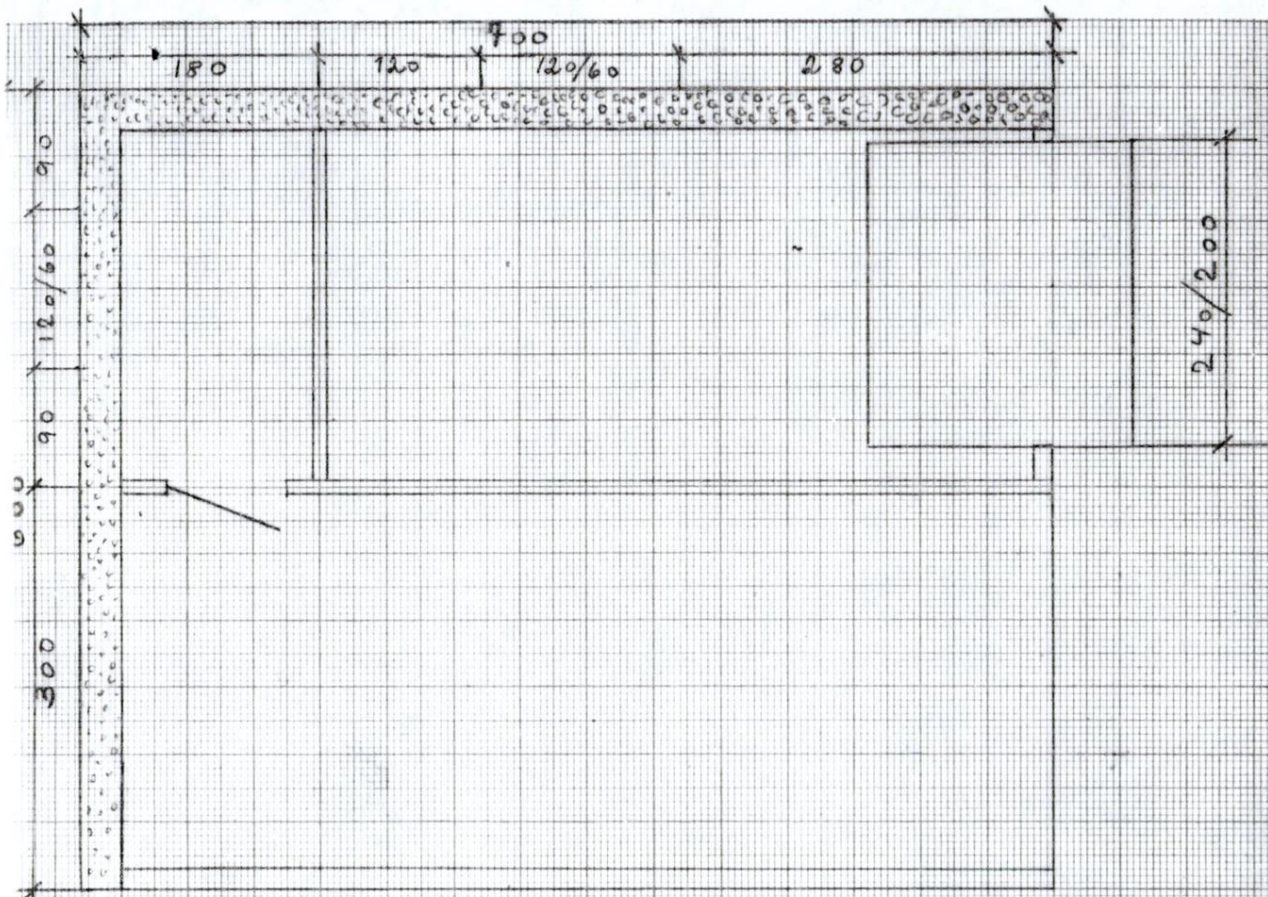


Fasade: Vest



Fasade syd

SAUHERAD BYGNINGSRÅD
GODKJENT 20 1/10 1977
SAK. 169/77



Fasade Øst

SAUHERAD BYGNINGSKÅD
 GODKJENT 20/10/2027
 SAK 1091/27

MÅLEBREV-KART

M.nr.

Kartpl.

Parsell av **HÄGEN**

gnr. **31**

bnr. **2**

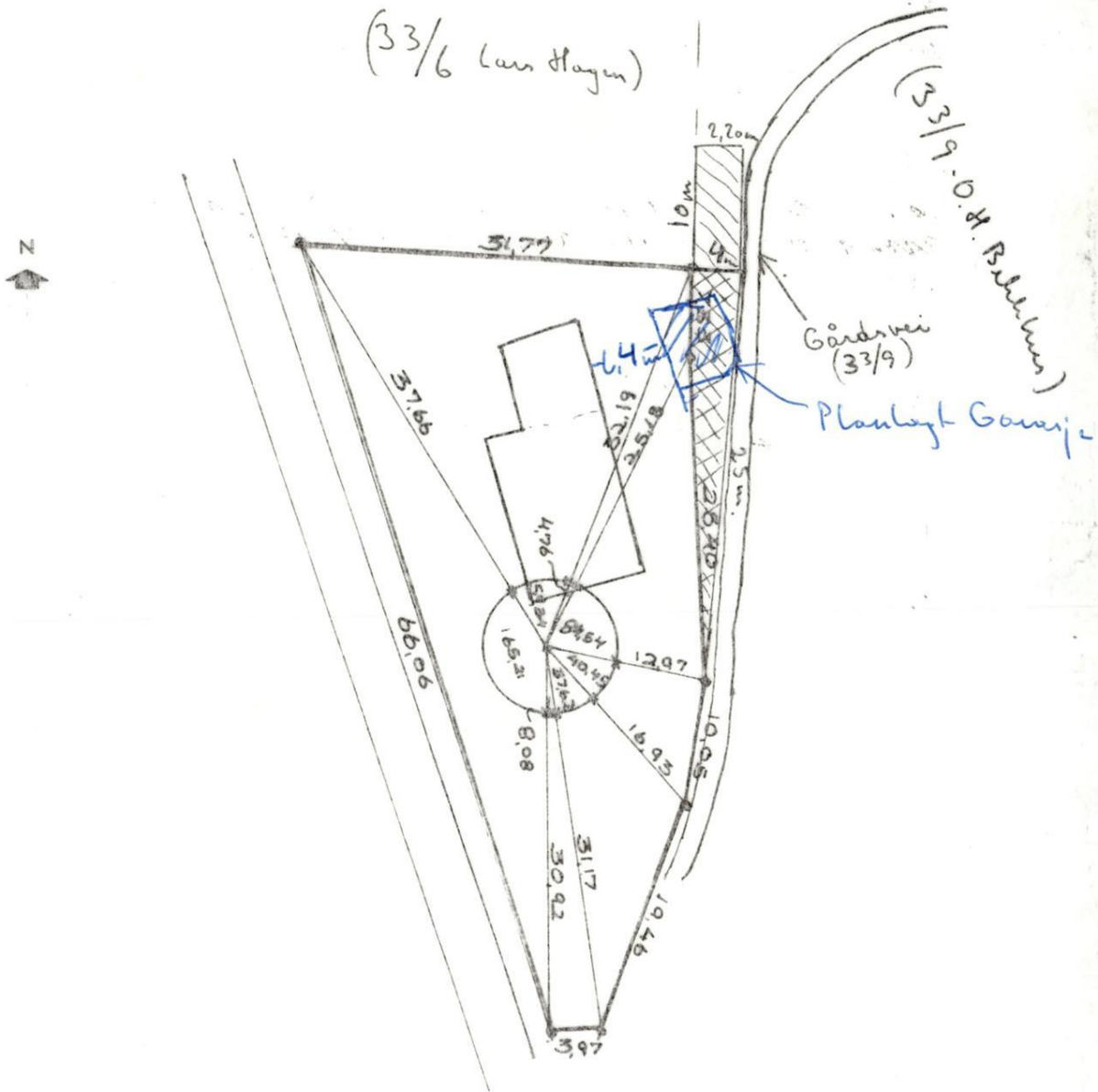
Bruksnamn **HOVTUN**

gnr. **31**

bnr. **12**

Areal **1251,07 m²**

Mål **1:500** skyld **0,01**



SAUHERAD KOMMUNE	
Kommuningeniøren	
.....	
16.11.72	E. Væren



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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.



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: Hagenvegen 174
3683 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